



SUPPLEMENTO  
INFORMATIVO  
4T23

BERGER

shasa

BOSS

# Conferencia telefónica

Fibra Uno les invita a participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del cuarto trimestre de 2023.

La conferencia telefónica se llevará a cabo el martes 27 de febrero del 2024.

México / 12 hrs. / +52 55 1168 9973

E.U.A / 14 hrs. / +1 718 866 4614

Reino Unido / 18 hrs. / +44 203 984 9844

Brasil / 15 hrs. / +55 61 2017 1549

Código de conferencia: **121095**

## Cobertura de analistas

Compañía	Analista	Correo electrónico
Bank of America	Carlos Peyrelongue	<a href="mailto:carlos.peyrelongue@bofa.com">carlos.peyrelongue@bofa.com</a>
Barclays	Pablo Monsivais	<a href="mailto:pablo.monsivais@barclays.com">pablo.monsivais@barclays.com</a>
BBVA	Francisco Chavez	<a href="mailto:f.chavez@bbva.com">f.chavez@bbva.com</a>
Bradesco BBI	Rodolfo Ramos	<a href="mailto:rodolfo.ramos@bradescobbi.com">rodolfo.ramos@bradescobbi.com</a>
BTG Pactual	Gordon Lee	<a href="mailto:Gordon.Lee@btgpactual.com">Gordon.Lee@btgpactual.com</a>
BX+	Eduardo Lopez Ponce	<a href="mailto:elopezp@vepormas.com">elopezp@vepormas.com</a>
Citi	Andre Mazini	<a href="mailto:andre.mazini@citi.com">andre.mazini@citi.com</a>
GBM	Javier Gayol	<a href="mailto:jgayol@gbm.com.mx">jgayol@gbm.com.mx</a>
Goldman Sachs	Jorel Guilloty	<a href="mailto:Jorel.Guilloty@gs.com">Jorel.Guilloty@gs.com</a>
Intercam	Alejandra Marcos	<a href="mailto:amarcos@intercam.com.mx">amarcos@intercam.com.mx</a>
Itau BBA Securities	Alejandro Fuchs	<a href="mailto:alejandro.fuchs@itaubba.com">alejandro.fuchs@itaubba.com</a>
JP Morgan	Adrian Huerta	<a href="mailto:adrian.huerta@jpmorgan.com">adrian.huerta@jpmorgan.com</a>
Morgan Stanley	Alejandra Obregón	<a href="mailto:Alejandra.Obregon@morganstanley.com">Alejandra.Obregon@morganstanley.com</a>
Punto Casa de Bolsa	Armando Rodriguez	<a href="mailto:armando.rodiguez@signumreseach.com">armando.rodiguez@signumreseach.com</a>
Santander	Pablo Ricalde	<a href="mailto:paricalde@santander.com.mx">paricalde@santander.com.mx</a>
Scotiabank	Francisco Suarez	<a href="mailto:Francisco.Suarez@scotiabank.com">Francisco.Suarez@scotiabank.com</a>
UBS	Victor Tapia	<a href="mailto:victor.tapia@ubs.com">victor.tapia@ubs.com</a>

# FIBRA UNO CIERRA 2023 CON UNA OCUPACIÓN TOTAL PORTAFOLIO DE 95.0%

Ciudad de México a 26 de febrero de 2024 – Fibra Uno (BMV: FUNO11) (“FUNO” o “Fideicomiso Fibra Uno”), el primer y mayor fideicomiso de inversión en bienes raíces de América Latina, anuncia sus resultados al cierre del cuarto trimestre del 2023.

## Durante el Cuarto Trimestre 2023

- **Incremento** en Ingresos totales de 5.2% para llegar a **Ps. \$6,783.0 millones**, a pesar de la apreciación del tipo de cambio y su efecto en nuestros ingresos en dólares.
- **Crecimiento en NOI** de 1.6% cerrando en **Ps. \$5,111.2 millones** y con margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de **83.6%**.
- Distribución trimestral de **Ps. \$0.7028 por CBF<sup>(1)</sup>**, equivalente al **116% del FFO** del trimestre y corresponde en su totalidad al resultado fiscal.
- La ocupación del portafolio en operación cerró en **95.0%**, incrementando **100 pbs** vs 3T23.
- La **ocupación** del segmento **oficinas** creció **200 pbs** durante el trimestre, cerrando en **81.7%**.
- Incrementos en contratos renovados en pesos de **+1,680 pbs** en el segmento industrial, **+660 pbs** para el segmento comercial, **+500 pbs** en el segmento otros y **+180 pbs** en el segmento oficinas.
- Incremento en contratos renovados en dólares de **+1,000 pbs** en el segmento comercial, y **+480 pbs** en el segmento industrial.

## Comparado con el Cuarto Trimestre 2022

- Incremento en ingresos totales de **8.8%**, a pesar del efecto de la venta de propiedades y la apreciación del tipo de cambio.
- Crecimiento en **NOI/CBF<sup>(2)</sup>** de **4.1%**.
- Incremento de **1.3%** en **ocupación** total del portafolio.
- Incremento de **4.9%** en la **ocupación** del segmento oficinas alcanzando el **81.7%**.
- Crecimiento en área bruta rentable de **76 mil** metros cuadrados.

## Mensaje del CEO

Estimados todos,

Me complace compartir con ustedes los resultados financieros y operativos de nuestra compañía para el cuarto trimestre y todo el año 2023. A lo largo de este año hemos podido ser testigos de cómo se ha ido materializando la relocalización de la cadena de suministro (*Nearshoring*) en nuestro país, cada vez son más las empresas que deciden traer sus operaciones en nuestro país, y rápidamente nos estamos convirtiendo en el principal socio comercial de Estados Unidos.

Hasta ahora, el impacto se ha visto principalmente en el segmento industrial, en donde, como país, hemos desarrollado y absorbido más de 5 millones de metros cuadrados al año, manteniendo niveles históricos de ocupación que derivan a su vez han llevado a un aumento en el nivel de rentas. En cuanto a nuestro portafolio industrial, cerramos el año con más de 6 millones de metros cuadrados ocupados a un 98.5%. Con incrementos en renovaciones por encima de 16%, y con continuos requerimientos de expansión por parte de nuestros clientes. En general, nuestro segmento industrial se encuentra en excelentes condiciones.

Los segmentos que han liderado la recuperación en la ocupación total de nuestro portafolio han sido los segmentos oficinas y comercial, que incrementaron su ocupación en 4.9% y 1.8% respectivamente, en comparación con 2022. El segmento “otros” se mantuvo estable por encima del 99% de ocupación. Como resultado, pudimos alcanzar un nivel de ocupación consolidado de 95.0%, lo que significa que hemos alcanzado un nivel de ocupación estabilizado histórico para nuestro portafolio.

Si bien es cierto que el impacto del *nearshoring* se ha percibido principalmente en el segmento industrial, creemos que eventualmente, el impacto se verá reflejado también en el resto del portafolio. Durante 2023, hemos visto un aumento en la renta variable de algunos inquilinos en nuestros segmentos comercial y *otros*, así como en mayores niveles de ocupación en nuestro segmento de oficinas. En general, los indicadores operativos de la empresa se encuentran en un sólido camino de crecimiento y esperamos que esta tendencia continúe en el corto y mediano plazo.

Pasando a nuestros resultados financieros, nuestra línea de ingresos creció alrededor de 380 pbs por encima de nuestra inflación promedio ponderada durante 2023. Esperamos que continúe creciendo aún más rápido en los siguientes trimestres debido principalmente a la mejora en los niveles de ocupación de los segmentos comercial y oficinas, así como como al efecto de los fuertes incrementos en las renovaciones de contratos de los segmentos industrial y comercial, y a las contribuciones de nuevos proyectos y expansiones.

Asimismo, somos conscientes de que 2023 ha sido particularmente desafiante para contener la inflación en nuestra línea de gastos operativos y, como lo hicimos con nuestra ocupación, estamos tomando las medidas necesarias para garantizar que nuestros márgenes regresen a niveles más normalizados. Nuestro FFO se ha visto especialmente afectado por el entorno de altas tasas de interés, que se han mantenido altas durante más tiempo, y que nos beneficiarán en los próximos meses a medida que las tasas comiencen a bajar. También somos conscientes de la volatilidad que las elecciones en Estados Unidos y México podrían traer al mercado, por lo que nos estamos asegurando de estar preparados en el frente financiero.

Decidimos emitir nuestro bono verde quirografario con vencimiento en 2034 en los mercados internacionales por 600 millones de dólares a principios de este año. La transacción fue neutral en materia de deuda, ya que los recursos se utilizarán para pagar anticipadamente nuestros bonos quirografarios con vencimiento en diciembre de 2024. Desde una perspectiva de gestión de pasivos, redujimos el riesgo de refinanciamiento asociado con el vencimiento de un bono durante lo que podría ser un período electoral particularmente volátil.

Respecto a la Oferta Pública Inicial (OPI) de Fibra NEXT, hemos decidido aplazarla debido a la falta de la “confirmación de criterio” por parte de las autoridades fiscales, ya que los Fondos de Pensiones Mexicanos (AFORES) requieren de esta confirmación para poder invertir en una FIBRA. Por nuestra parte, seguimos positivos al respecto y continuamos trabajando diligentemente para estar listos para lanzar la transacción tan pronto como obtengamos el documento.

Como parte de nuestro compromiso ASG, en el frente de la Internalización, hemos avanzado en las negociaciones entre el comité Ad Hoc y los representantes del Asesor, y estamos trabajando para concluir las negociaciones pronto. También quiero resaltar que al cierre de 2023 cumplimos con todos nuestros compromisos de financiamiento sostenible. Descarbonizar nuestro portafolio es nuestra prioridad ambiental, y la diversidad al interior de la compañía es nuestro principal objetivo social. Además, Sustainalytics nos ha vuelto a reconocer como Líderes en la Región y fuimos incluidos en el Sustainability Yearbook de S&P por octavo año consecutivo. Asimismo, hemos sido reconocidos como líderes de arrendamiento verde “Green Lease Leaders” por primera vez.

Estoy orgulloso del trabajo que realiza toda la compañía para convertirnos en la empresa de bienes raíces líder que hoy somos. Agradezco a todos nuestros grupos de interés por su confianza en Fibra Uno, y reitero que es nuestro compromiso de seguir trabajando por una mejor compañía y un mejor país.

Sinceramente,  
André El-Mann  
Director General FUNO

# Información Relevante del Trimestre

## Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos

	4T23	3T23	2T23	1T23	4T22	$\Delta\%$ 4T23 vs 3T23	$\Delta\%$ 4T23 vs 4T22
Ingresos totales <sup>(11)</sup>	6,708.6	6,373.7	6,376.4	6,301.9	5,922.9	5.3%	13.3%
Ingresos de activos financieros de propiedades <sup>(10)</sup>	74.4	74.4	72.3	75.7	308.7	0.0%	-75.9%
<b>Ingresos totales</b>	<b>6,783.0</b>	<b>6,448.1</b>	<b>6,448.6</b>	<b>6,377.6</b>	<b>6,231.6</b>	<b>5.2%</b>	<b>8.8%</b>
Ingresos de las propiedades <sup>(1)</sup>	6,114.8	5,807.9	5,827.0	5,781.7	5,625.1	5.3%	8.7%
Ingreso operativo neto (NOI)	5,111.2	5,030.2	5,023.6	5,000.1	4,872.1	1.6%	4.9%
Margen NOI sobre ingreso total <sup>(2)</sup>	75.4%	78.0%	77.9%	78.4%	78.2%	-2.7%	-2.8%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades <sup>(3)</sup>	83.6%	86.6%	86.2%	86.5%	86.6%	-3.0%	-3.0%
Fondos de operaciones (FFO)	2,306.4	2,216.9	2,175.2	2,219.7	2,249.4	4.0%	2.5%
Margen FFO	37.7%	38.2%	37.3%	38.4%	42.3%	-0.5%	-4.6%
<b>POR CBFi</b>							
NOI <sup>(4)</sup>	1.3425	1.3212	1.3252	1.3231	1.2892	1.6%	4.1%
FFO <sup>(4)</sup>	0.6058	0.5823	0.5738	0.5874	0.5952	4.0%	1.8%
AFFO <sup>(4)</sup>	0.6058	0.5823	0.5738	0.5874	0.7534	4.0%	-19.6%
Distribución <sup>(5)</sup>	0.7028	0.5823	0.5713	0.3891	1.1068	20.7%	-36.5%
<b>CBFis</b>							
CBFis promedio en el periodo <sup>(6)</sup>	3,807.3	3,807.3	3,790.8	3,779.0	3,779.0	0.0%	0.7%
CBFis en circulación al final del periodo <sup>(6)</sup>	3,807.3	3,807.3	3,807.3	3,779.0	3,779.0	0.0%	0.7%
<b>INDICADORES OPERATIVOS</b>							
GLA total ('000 m <sup>2</sup> ) <sup>(7)</sup>	11,063.6	11,033.7	11,024.2	10,989.9	10,987.3	0.3%	0.7%
Propiedades <sup>(8)</sup>	613	613	613	612	612	0.0%	0.2%
Duración promedio de contratos (años)	4.1	4.1	4.2	4.2	4.3	1.0%	-4.7%
Ocupación total	95.0%	94.0%	93.8%	93.8%	93.7%	1.0%	1.3%
GLA en desarrollo ('000m <sup>2</sup> )	0.0	0.0	0.0	32.2	32.2	0.0%	-100.0%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m <sup>2</sup> ) <sup>(9)</sup>	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6	0.0%	0.0%

(1) Incluye ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor, Torre Diana y Antea.

(2) NOI/ingresos totales.

(3) NOI/ingresos por renta.

(4) Se calcula con el promedio de CBFis durante el periodo.

(5) Distribución calculada con base en los CBFis estimados al día de la distribución: 3,807,288,235. Detalle revelado en los comunicados relacionados con las distribuciones de los ejercicios correspondientes.

(6) Millones de CBFis.

(7) Incluye el ABR total de Torre Mayor, Torre Latino, Torre Diana y Antea así como ABR *In service*.

(8) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades es 586.

(9) Incluye el desarrollo de Satélite.

(10) Reclasificación de ingresos portafolio Memorial.

(11) Excepto ingresos de activos financieros de propiedades.

## Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

	4T23	3T23	2T23	1T23	4T22	Δ% 4T23vs3T23	Δ% 4T23vs4T22
Ingresos por Rentas <sup>(1)</sup>	6,040.7	5,728.6	5,770.5	5,726.7	5,549.5	5.4%	8.9%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	74.1	79.3	56.5	55.0	75.6	-6.6%	-2.0%
Comisión por Administración	36.8	33.6	37.2	33.7	50.9	9.7%	-27.6%
<b>Total Ingresos</b>	<b>6,151.6</b>	<b>5,841.5</b>	<b>5,864.2</b>	<b>5,815.4</b>	<b>5,676.0</b>	<b>5.3%</b>	<b>8.4%</b>
Gastos de Administración	-492.0	-369.3	-386.3	-372.1	-277.8	33.2%	77.1%
Reembolso de clientes - gastos de operación	-260.3	-152.1	-160.0	-152.7	-251.9	71.1%	3.3%
Predial	-188.7	-191.6	-196.2	-194.0	-177.4	-1.5%	6.4%
Seguro	-99.5	-98.2	-98.2	-96.5	-96.9	1.3%	2.7%
<b>Total Gastos de operación</b>	<b>-1040.4</b>	<b>-811.2</b>	<b>-840.6</b>	<b>-815.3</b>	<b>-803.9</b>	<b>28.3%</b>	<b>29.4%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>5,111.2</b>	<b>5,030.2</b>	<b>5,023.6</b>	<b>5,000.1</b>	<b>4,872.1</b>	<b>1.6%</b>	<b>4.9%</b>
<b>Margen NOI sobre ingreso por rentas</b>	<b>83.6%</b>	<b>86.6%</b>	<b>86.2%</b>	<b>86.5%</b>	<b>86.6%</b>	<b>-3.0%</b>	<b>-3.0%</b>

(1) Los ingresos por rentas incluyen los ingresos de activos financieros de propiedades.

(2) El margen de NOI sobre ingresos de propiedades incluye el dividendo sobre rentas de derechos fiduciarios, así como ingresos de activos financieros de propiedades.

# Discusión de Resultados Trimestrales

Los resultados a continuación muestran la comparativa del cuarto trimestre contra el tercer trimestre de 2023:

## Ingresos

Los ingresos totales incrementaron en Ps. \$334.9 millones alcanzando Ps. 6,783.0 millones o 5.2% respecto al trimestre anterior. Esto se debe principalmente a:

- i. Incremento en el área bruta rentable ocupada (+100 bps).
- ii. El efecto de los incrementos por inflación en contratos vigentes.
- iii. El efecto de incrementos en renovaciones de contratos.
- iv. Contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio promedio y su impacto en las rentas en dólares.

## Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al final del trimestre fue de 95.0%, es decir, un incremento de 100 pbs respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento *industrial* tuvo una ocupación de 98.5%; es decir, un incremento de 90 pbs respecto al 3T23.
- ii. El segmento *comercial* tuvo una ocupación de 91.8%; es decir, un incremento de 110 pbs respecto al 3T23.
- iii. El segmento de *oficinas* tuvo una ocupación de 81.7%, es decir, un incremento de 200 pbs respecto al 3T23.
- iv. El segmento *otros* tuvo una ocupación de 99.2%; es decir, un incremento de 10 pbs respecto al trimestre anterior.
- v. La ocupación total de la categoría "*In Service*" es de 87.4%, es decir, una disminución de 520 pbs respecto al trimestre anterior, esto debido principalmente a la salida del hotel de Galerías Valle Oriente de esta categoría.

## Gastos Operativos, Predial y Seguros

El gasto de operación tuvo un incremento de Ps. \$132.8 millones o 17.5% respecto al 3T23, debido principalmente a la estacionalidad de algunos gastos, así como a incrementos superiores a inflación en algunos de nuestros insumos y servicios.

El gasto de predial disminuyó en Ps. \$2.9 millones o -1.5% vs 3T23, debido principalmente a un descuento aplicado durante el trimestre.

El gasto de seguro incrementó en Ps. \$1.3 millones o 1.3% respecto al 3T23, debido a actualizaciones en nuestra póliza de seguros.

### Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. \$81.0 millones o 1.6% respecto al 3T23 para llegar a Ps. \$5,111.2 millones. Lo que significa un margen del 83.6% sobre ingresos de propiedades<sup>(1)</sup> y 75.4% comparado con ingresos totales.

### Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses, disminuyeron en Ps. \$0.3 millones o -0.1% respecto al 3T23. Esto debido principalmente a:

- i. La apreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. \$ 17.7287 a Ps. \$16.9220.
- ii. La capitalización de intereses por Ps. \$544.5 millones.

### Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. \$89.5 millones o 4.0% comparado con el 3T23, para llegar a un monto total de Ps. \$2,306.4 millones.

### Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo un incremento de Ps. \$89.5 millones o 4.0% comparado con el 3T23, alcanzando un total de Ps. \$2,306.4 millones.

### FFO y AFFO por CBFi

Durante el 4T23 Fibra Uno no recompró ni liberó CBFIs, cerrando el trimestre con 3,807,288,235 CBFIs en circulación. El FFO y AFFO por CBFi<sup>(2)</sup> promedio fueron de Ps. \$0.6058 en ambos casos, con variación de 4.0% vs 3T23.

### Distribución Anual

Considerando el monto total de las distribuciones efectuadas durante 2022 y 2023, el pago total distribuido es 3% mayor al AFFO generado en ambos años. Por lo que se ha utilizado una parte del flujo de 1T24 para pagar el remanente necesario para cumplir con el pago total requerido por ley.

(1) Ver desglose margen NOI en página 7. (2) Se calcula con el promedio de CBFIs durante el período.

# Balance General

## Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 4T23 alcanzaron los Ps. \$3,537.2 millones, es decir, un incremento de Ps. \$360.8 millones o 11.4% respecto al trimestre anterior. Esto debido al curso normal de las operaciones del negocio.

## Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades, incluyendo activos financieros de propiedades e inversión en asociadas incrementó en Ps. \$3,092.8 millones o 1.0% respecto al 3T23, como resultado de:

- i. Ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de inversión, activos financieros de propiedades e inversión en asociadas
- ii. El avance en la construcción de los proyectos en desarrollo.
- iii. El CAPEX invertido en nuestro portafolio de propiedades operativas.

## Deuda

La deuda total en el 4T23 alcanzó los Ps. \$129,469.1 millones contra Ps. \$ 131,665.7 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- i. El efecto de la apreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. \$ 17.7287 a Ps. \$16.9920
- ii. El prepago del bono FUNO 13-2 por Ps. \$3,120.9 millones.
- iii. La emisión del bono FUNO 23-3L por Ps. \$1,500 millones.
- iv. El incremento en la disposición de líneas de crédito por Ps. \$2,550 millones.
- v. Disposición de crédito hipotecario de Portal Norte por Ps. \$300 millones.

## Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. \$4,348.9 millones o 2.3% (incluyendo la participación controlada y no controlada) comparado con el trimestre anterior, derivado principalmente de:

- i. Utilidades generadas del resultado del trimestre.
- ii. Valuación de instrumentos financieros derivados.
- iii. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 3T23, y
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

# Información Operativa

## Leasing spreads:

Los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **+1,680 pbs** para el segmento industrial, **+660 pbs** para el segmento comercial, **+500 pbs** para el segmento *otros*, y **+180 pbs** para el segmento de oficinas. Los *leasing spreads* considerando inflación en pesos de 5.4% fueron de +1,140 pbs para el segmento industrial, +120 pbs para el segmento comercial, -40 pbs para el segmento *otros*, y -360 pbs para el segmento de oficinas. Este último debido principalmente a que ~80% de los m2 renovados mantuvieron su renta anterior.

Para los contratos renovados en dólares, el segmento comercial creció **+1,000 pbs**, el segmento industrial creció **+480 pbs** y el segmento de oficinas bajó **780 pbs**. Los *leasing spreads* considerando inflación en dólares de 3.5% fueron de +650 pbs para el segmento comercial, +130 pbs para el segmento industrial, y -1,130 pbs para el segmento de oficinas.

Para mayor detalle ver página 22.

## Propiedades Constantes:

En cuanto al desempeño de la renta por metro cuadrado de propiedades constantes, se tuvo un **incremento de 3.0%**; considerando una inflación promedio ponderada de 5.1%, equivalente a una reducción de 2.1% en términos reales. Esto debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio (10% comparando 4T22 vs 4T23) y su efecto en las rentas en USD, al desfase normal en el incremento de inflación y su reflejo en la totalidad de nuestros contratos, renovaciones sin incremento en el segmento oficinas, y en menor medida a algunos incrementos topados en el subsegmento de manufactura ligera.

Para mayor detalle ver página 16.

## Subsegmentos:

A nivel subsegmento podemos observar que el precio por metro cuadrado total de la compañía pasó de Ps. \$193.1 a Ps. \$192.3, es decir, una disminución de 0.4% respecto al trimestre anterior. Esto debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en dólares, contrarrestado por incrementos tanto en contratos vigentes como en renovaciones.

El NOI total a nivel propiedad del trimestre **incrementó en 4.8%** respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- a) Para el segmento Industrial, el NOI del subsegmento *Logística* creció 4.7%, mientras que el de *Manufactura Ligera* incrementó 8.8% y el subsegmento *Business Park* disminuyó 0.8%. Este último debido a una baja en la ocupación del subsegmento. El crecimiento generalizado en el segmento industrial se debe principalmente a incrementos en ocupación y niveles de renta.
- b) En el segmento de *Oficinas* el NOI subió 2.0% debido principalmente a la recuperación en la ocupación.
- c) En el segmento *Comercial*, el NOI del subsegmento *Stand alone* bajó 1.0%. El subsegmento *Regional center* incrementó 1.3% y el subsegmento *Fashion mall* subió 12.0%; estos últimos debido principalmente a incrementos en renovaciones y recuperación de ocupación.
- d) En el segmento *Otros* el NOI subió 7.6% debido principalmente al incremento en los ingresos variables de hoteles.

Para mayor detalle ver página 25.

# Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	4T23	3T23	2T23	1T23	4T22	Δ% 4T23 vs 3T23	Δ% 4T23 vs 4T22
Ingresos de las propiedades <sup>(1)</sup>	6,114.8	5,807.9	5,827.0	5,781.7	5,625.1	5.3%	8.7%
<b>Ingresos totales</b>	<b>6,783.0</b>	<b>6,448.1</b>	<b>6,448.6</b>	<b>6,377.6</b>	<b>6,231.6</b>	<b>5.2%</b>	<b>8.8%</b>
- Gastos administrativos	-492.0	-369.3	-386.3	-372.1	-277.8	33.2%	77.1%
- Gastos operativos	-891.6	-758.8	-744.4	-714.9	-807.5	17.5%	10.4%
- Predial	-188.7	-191.6	-196.2	-194.0	-177.4	-1.5%	6.4%
- Seguro	-99.5	-98.2	-98.2	-96.5	-96.9	1.3%	2.7%
<b>Ingreso neto operativo (NOI)</b>	<b>5,111.2</b>	<b>5,030.2</b>	<b>5,023.6</b>	<b>5,000.1</b>	<b>4,872.1</b>	<b>1.6%</b>	<b>4.9%</b>
Margen sobre ingresos totales	75.4%	78.0%	77.9%	78.4%	78.2%	-2.7%	-2.8%
Margen sobre ingresos por renta <sup>(1)</sup>	83.6%	86.6%	86.2%	86.5%	86.6%	-3.0%	-3.0%
<b>Reconciliación de FFO y AFFO</b>							
Utilidad neta consolidada	6,064.9	-73.7	5,683.5	6,669.3	12,728.8	-8333.5%	-52.4%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoc.	-1,043.8	-73.4	-816.9	-230.0	-7,195.3	1322.5%	-85.5%
+/- Variación de tipo de cambio	-2,830.4	2,555.5	-3,003.8	-4,175.7	-3,167.2	-210.8%	-10.6%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	78.2	-154.8	71.8	-108.1	62.8	-150.5%	24.4%
+ Amortización de comisiones bancarias	61.9	64.3	60.8	61.0	59.0	-3.8%	4.9%
+ Provisión para el PCE	80.5	34.4	103.5	103.5	425.4	133.8%	-81.1%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-130.9	-127.0	-126.2	-127.3	-93.3	3.1%	40.4%
+/- Otros (ingresos/gastos)	0.6	-202.9	176.9	1.4	1.4	-100.3%	-55.9%
+/-Gastos financieros por liq. ant. de Instrumentos financieros	0.0	168.9	0.0	0.0	0.0	-100.0%	0.0%
+/- Utilidad en compra de propiedades de inversion	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversion	0.0	0.0	0.0	0.0	-597.8	0.0%	-100.0%
<b>FFO</b>	<b>2,306.4</b>	<b>2,216.9</b>	<b>2,175.2</b>	<b>2,219.7</b>	<b>2,249.4</b>	<b>4.0%</b>	<b>2.5%</b>
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	597.8	0.0%	-100.0%
+ Utilidad en compra de propiedades de inversion	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
<b>AFFO</b>	<b>2,306.4</b>	<b>2,216.9</b>	<b>2,175.2</b>	<b>2,219.7</b>	<b>2,847.2</b>	<b>4.0%</b>	<b>-19.0%</b>
Por CBFi							
NOI <sup>(2)</sup>	1.3425	1.3212	1.3252	1.3231	1.2892	1.6%	4.1%
FFO <sup>(2)(4)</sup>	0.6058	0.5823	0.5738	0.5874	0.5952	4.0%	1.8%
AFFO <sup>(2)</sup>	0.6058	0.5823	0.5738	0.5874	0.7534	4.0%	-19.6%
Distribución <sup>(3)</sup>	0.7028	0.5823	0.5713	0.3891	1.1068	20.7%	-36.5%

(1) Incluye dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios e ingresos de activos financieros de propiedades.

(2) Cálculo en base al promedio de CBFIs del periodo (ver página 6).

(3) Distribución calculada con base en los CBFIs estimados al día de la distribución 3,807,288,235. Detalle revelado en los comunicados relacionados con las distribuciones de los ejercicios correspondientes.

(4) Consistente con AMEFIBRA FFO.

## Cálculo de NAV:

NAV es el “valor neto de los activos”, incluido, pero no limitado a sus propiedades después de restar los pasivos y obligaciones. Para la valuación de propiedades de inversión varios terceros independientes utilizan tres diferentes metodologías: capitalización de rentas, costo de reposición o transacciones comparables. Es importante mencionar que el avalúo o valor conclusivo no es un promedio de las tres metodologías, se analiza caso por caso. La valuación de nuestros activos se realiza por un tercero independiente una vez al año y trimestralmente se lleva a cabo una estimación de ajuste interno.

Los desarrollos y terrenos se encuentran valuados a costo.

A continuación, el desglose del cálculo de NAV de FUNO al 4T23:

NAV FUNO	Ps. (millones)
Total de patrimonio controladora	188,037
Participación no controladora	6,725
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	194,763
CBFIs (millones)	3,807
NAV/CBFI*	\$ 51.16

CAP RATE	Ps. (millones)
NOI <sup>(1)</sup>	21,568
Inversión terminada	283,999
Inversiones en asociadas	9,892
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,878
<b>Total propiedades operativas<sup>(2)</sup></b>	<b>296,770</b>
<b>CAP RATE</b>	<b>7.3%</b>

Nota: Dentro del portafolio existen varios inmuebles que aún no generan su potencial de flujo estabilizado; por lo que suman el 100% en valor, pero sólo reflejan parcialmente su flujo esperado. Ejemplo: *Expansión La Isla Cancun, Mitikah, Tapachula*. Tomando esto en consideración el *Cap Rate* estabilizado de la compañía debería ser más alto que el aquí mostrado.

(1) NOI a nivel propiedad (último trimestre x 4).

(2) Incluye propiedades “In service” y valor razonable de Centro Bancomer. Excluye propiedades en desarrollo y terrenos.

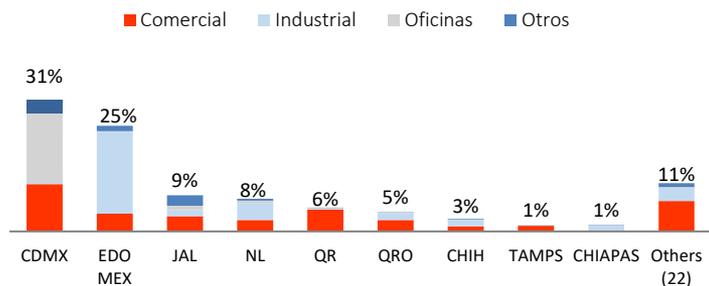
\* CBFIs al cierre del trimestre

# Resumen del Portafolio en Operación

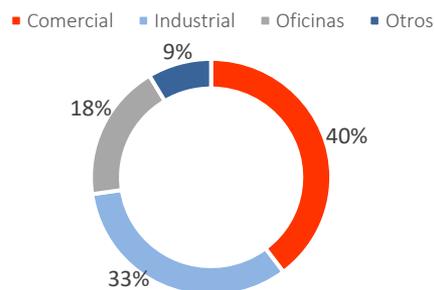
	4T23	3T23	2T23	1T23	4T22	Δ% 4T23vs3T23	Δ% 4T23vs4T22
<b>Comercial</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	3,019.4	3,018.4	3,020.4	2,998.0	2,998.4	0.0%	0.7%
Operaciones <sup>(1)</sup>	147	147	147	146	146		
Duración promedio de contratos (años)	3.9	3.9	4.0	4.1	4.2		
Ocupación total	91.8%	90.7%	90.6%	90.3%	90.0%	1.1%	1.8%
<b>Industrial</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	6,045.3	6,021.7	6,012.5	6,003.0	6,000.3	0.4%	0.7%
Operaciones <sup>(1)</sup>	180	180	180	180	180		
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.6	3.6	3.6	3.7		
Ocupación total	98.5%	97.6%	97.6%	97.9%	98.0%	0.9%	0.5%
<b>Oficinas</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	1,144.6	1,139.3	1,137.0	1,134.5	1,134.2	0.5%	0.9%
Operaciones <sup>(1)</sup>	80	80	80	80	80		
Duración promedio de contratos (años)	4.4	4.3	4.5	4.7	4.6		
Ocupación total	81.7%	79.7%	78.0%	77.7%	76.8%	2.0%	4.9%
<b>Otros</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	854.4	854.4	854.4	854.4	854.4	0.0%	0.0%
Operaciones <sup>(1)</sup>	206	206	206	206	206		
Duración promedio de contratos (años)	8.0	7.9	8.1	8.3	8.6		
Ocupación total	99.2%	99.1%	99.1%	99.1%	99.1%	0.1%	0.1%



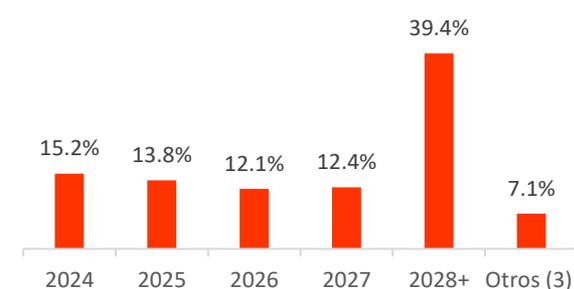
Participación por Ingresos del Portafolio  
(% RFA, al 4T'23)



Ingresos por sector<sup>(2)</sup>  
(% RFA, al 4T'23)



Terminación de arrendamientos  
(% RFA, al 4T'23)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número total de propiedades es de 586, (2) Se consideran los ingresos de los contratos firmados y el 100% de los ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor, Torre Diana, Antea así como el 100% de la renta de Torre Latino. (3) contratos estatutarios.

# Resumen del Portafolio “In Service”

A continuación se muestra la ocupación operativa de FUNO por segmento al cierre del 4T23:

SEGMENTO	4T23				
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	246,061	2,748,516	24,826	3,019,403	91.8%
INDUSTRIAL	91,253	5,954,027		6,045,281	98.5%
OFICINA	208,931	935,649		1,144,580	81.7%
OTROS	7,153	847,209		854,362	99.2%
<b>TOTAL</b>	<b>553,398</b>	<b>10,485,401</b>	<b>24,826</b>	<b>11,063,625</b>	<b>95.0%</b>

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 4T23 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	TOTAL M2	% OCUPACION 4T23	VS 3T23
COMERCIAL	3,136	21,690	24,826	87.4%	1.3%
INDUSTRIAL	0	0	0	n/a	n/a
OFICINA	0	0	0	n/a	n/a
OTROS	0	0	0	n/a	n/a
<b>TOTAL</b>	<b>3,136</b>	<b>21,690</b>	<b>24,826</b>	<b>87.4%</b>	<b>-5.2%</b>

Nota: La propiedad que actualmente se encuentra en la categoría “In Service” es la siguiente: *Tapachula*.

# Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	4T22 (Ps.) millones	4T23 (Ps.) millones	% Variación	
INDUSTRIAL	\$ 7,234	\$ 7,502	3.7%	
COMERCIAL	\$ 9,374	\$ 10,209	8.9%	
OFICINA	\$ 4,119	\$ 4,275	3.8%	
OTROS	\$ 2,268	\$ 2,210	-2.5%	
<b>Total</b>	<b>\$ 22,996</b>	<b>\$ 24,196</b>	<b>5.2%</b>	

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T22	4T23	% Variación
INDUSTRIAL	98.0%	98.5%	0.5%
COMERCIAL	89.8%	91.8%	2.0%
OFICINA	76.8%	81.7%	4.9%
OTROS	99.2%	99.2%	0.0%
<b>Total</b>	<b>93.6%</b>	<b>95.0%</b>	<b>1.3%</b>

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T22	4T23	% Variación
INDUSTRIAL	6,000,323	6,045,281	0.7%
COMERCIAL	2,998,374	2,994,577	-0.1%
OFICINA	1,134,240	1,144,580	0.9%
OTROS	842,649	854,362	1.4%
<b>Total</b>	<b>10,975,586</b>	<b>11,038,799</b>	<b>0.6%</b>

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	4T22(Ps.)	4T23 (Ps.)	% Var. \$ / M2	
INDUSTRIAL	\$ 102.6	\$ 105.0	2.4%	
COMERCIAL	\$ 290.1	\$ 309.6	6.7%	
OFICINA	\$ 402.7	\$ 382.6	-5.0%	
OTROS	\$ 226.2	\$ 217.4	-3.9%	
<b>Total</b>	<b>\$ 186.8</b>	<b>\$ 192.4</b>	<b>3.0%</b>	

Durante el cuarto trimestre de 2023, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 5.2% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el segmento comercial con un 8.9%, seguido por el segmento oficinas con un 3.8%, el segmento de industrial con un 3.7% y el segmento *otros* con una caída de 2.5%. Este último debido principalmente al componente de rentas variables en el segmento. La recuperación en ocupación es el principal impulsor al crecimiento en ingresos del portafolio total. Contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio (4T23 vs 4T22: 10%).

La ocupación total de propiedades constantes tuvo un incremento de 130 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento oficinas subió su ocupación en 490 pbs, mientras que el segmento comercial creció 200 pbs, el segmento industrial creció 50 pbs y el segmento *otros* se mantuvo estable. La recuperación de los segmentos oficinas y comercial lideraron la recuperación en la ocupación de mismas propiedades en el portafolio.

En cuanto al área bruta rentable total, tuvo un incremento de 0.6%. El segmento *otros* tuvo el mayor crecimiento con un 1.4% debido principalmente a la inclusión del hotel de Galerías Valle Oriente, seguido del segmento oficinas con un 0.9%, el segmento industrial con un 0.7% y el segmento comercial disminuyó 0.1%. Este último debido a una reconversión de m2 de comerciales a oficinas derivado de la expansión de un inquilino. El crecimiento general es debido a expansiones o reconversiones en propiedades que tienen más de un año operando, realizadas para satisfacer las necesidades de crecimiento de nuestros clientes.

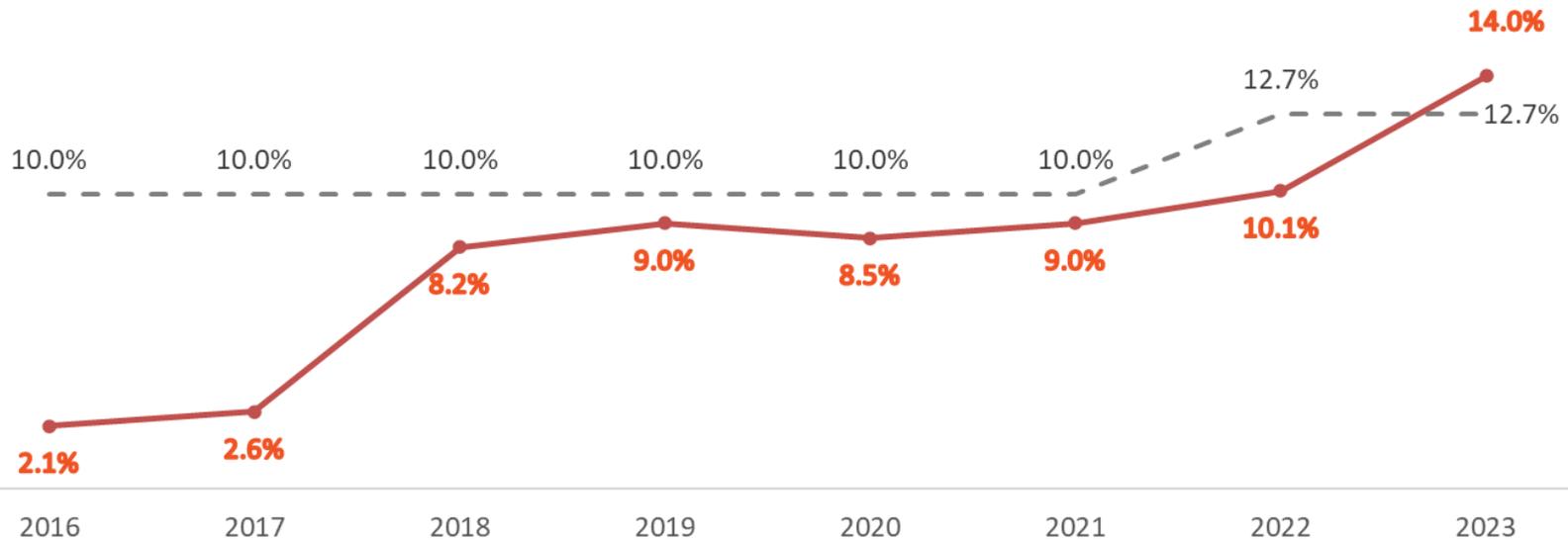
Respecto al cambio global en el precio por m2 de propiedades constantes se tuvo un **incremento de 3.0%**; considerando una inflación promedio ponderada de 5.1% en el mismo periodo, vimos una reducción en términos reales de 2.1%. El segmento comercial creció 6.7%, el segmento industrial creció 2.4%, mientras que los segmentos oficina y *otros* bajaron 5.0% y 3.9% respectivamente. En general, el incremento en las rentas se vio afectado por la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en USD (10% año a año), al desfase normal en el incremento de inflación y su reflejo en la totalidad de nuestros contratos, renovaciones sin incremento en el segmento oficinas, y en menor medida a algunos incrementos topados en el subsegmento de manufactura ligera.

# Acontecimientos importantes ASG

- Aprobación de nuestros Science Based Targets (SBTi) en el último trimestre del 2023.
- Certificación Edge en San Martin Obispo I y Lago II destacando las siguientes eficiencias:
  - Energía 21%-42%,
  - Agua entre 20% y 37%
  - Energía embebida en materiales de 86%-98%.

% de m2 certificados

—●— Porcentaje del portafolio certificado    - - - meta 2023



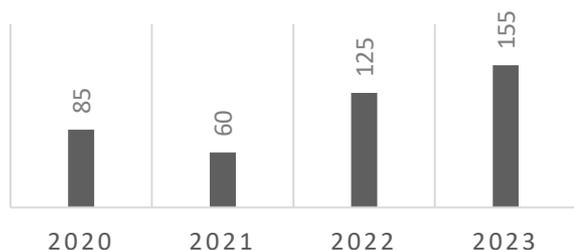
# Apoyo Social Huracán OTIS

- Entregamos 32 toneladas de ayuda humanitaria (alimentos, productos de limpieza, medicamentos e insumos básicos).
- Habilitamos seis centros de acopio en diferentes centros comerciales de la CDMX.
- Continuidad ininterrumpida del 100% de empleos, sueldos y salarios de colaboradores (incluidos los servicios de seguridad y limpieza)
- Área de hospedaje para 14 colaboradores, que, por distintos motivos, no tenían o no podían regresar a su hogar.
- Estacionamiento de Patio Acapulco funcionó como centro de operaciones para helicóptero de CFE en los trabajos de atención a la emergencia.
- Habilitación de comedor comunitario para 100 personas diarias con suministros aportados por FUNO.
- Acceso a internet gratuito para los vecinos de Patio Acapulco.
- Donativo de croquetas al centro de rehabilitación para perros y gatos.
- Habilitación de un módulo del INE para brindar servicio a la comunidad en Patio Acapulco ya que perdieron sus oficinas tras el paso de “Otis”.
- Patio Acapulco fungió como centro de distribución para la Secretaría de Marina para la entrega de 150,000 despensas y 30,000 electrodomésticos.
- Donativo económico a CADENA para refugios temporales en conjunto con las fibras inmobiliarias.
- Alianzas estratégicas: Secretaría de Marina, Guardia Nacional, CADENA, Grupo Alas y Grupo Almex.

# Resultados ASG

## Información Social

### INICIATIVAS SOCIALES



Donaciones en Especie    Organizaciones Apoyadas

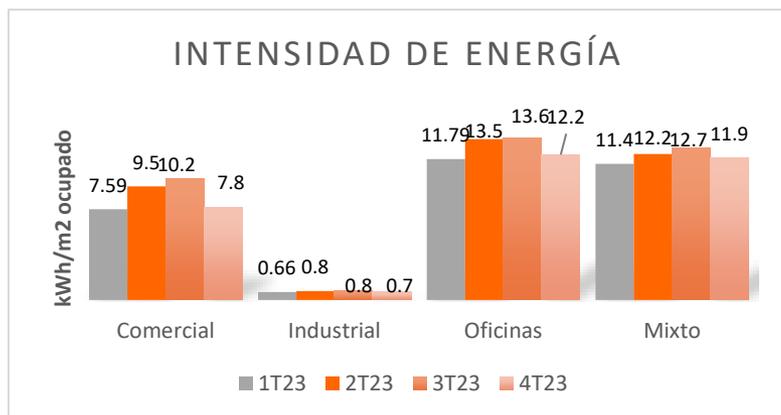


### DONACIONES FINANCIERAS

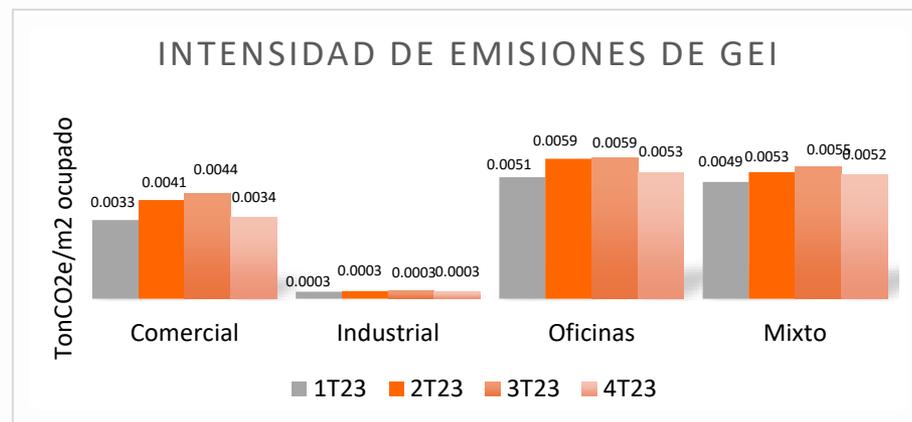


## Información Ambiental

### INTENSIDAD DE ENERGÍA



### INTENSIDAD DE EMISIONES DE GEI



**Iniciativas sociales:** Actividades en favor de los invitados y vecinos a nuestras propiedades

**Donaciones en especie:** Apoyos otorgados en espacios, objetos, bienes o servicios.

**Donaciones Financieras:** Apoyos otorgados en pesos mexicanos.

**Organizaciones apoyadas:** Fundaciones, Asociaciones de Asistencia Pública, ONG que fueron receptoras de cualquiera de los tres rubros arriba mencionados

**Intensidad de energía:** mide la eficiencia de kilowatt por hora consumido por cada metro cuadrado ocupado.

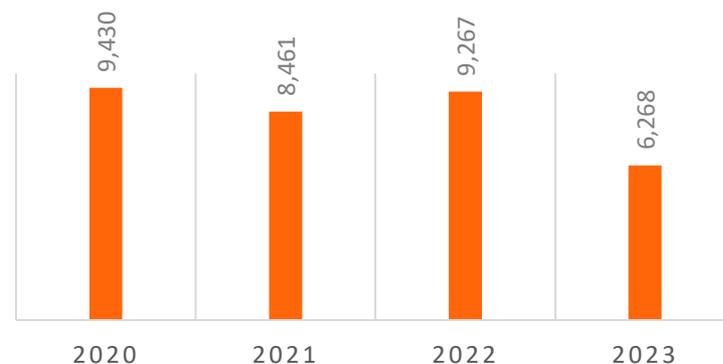
**Intensidad de emisiones:** mide la eficiencia de CO2 equivalente por cada metro cuadrado ocupado.

# Resultados ASG

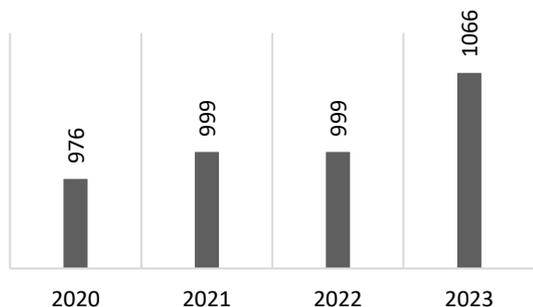
## Información Social

	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Número de fatalidades	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes	4.26	0	0	0	0
Tasa de Accidentes Indirectos	22.6	23.79	18.42	18.74	16.18
Rotación de colaboradores FUNO (%)	20	3	10.32	13.75	17.31
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)	35	47	33	24	17

## HORAS DE CAPACITACIÓN



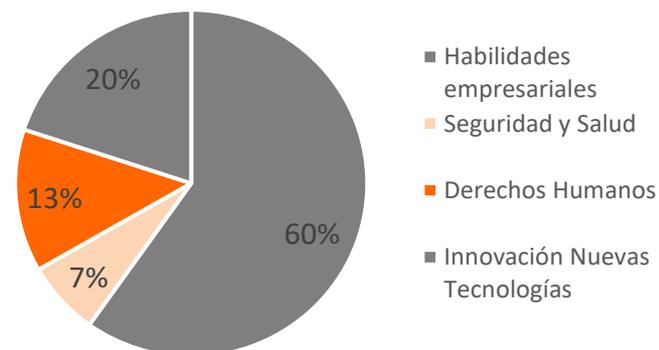
## NÚMERO DE COLABORADORES



## ÍNDICE DE AUSENTISMO



## CAPACITACIÓN POR TEMA



# Información Complementaria

## Ingresos por segmento

Segmento	Ingresos 3T23 Ps. 000's	Ingresos 4T23 Ps. 000's	% Variación
Comercial	2,471,262	2,528,795	2.3%
Industrial	1,789,715	1,878,274	4.9%
Oficinas	794,029	839,060	5.7%
Otros	673,582	794,590	18.0%
<b>TOTAL</b>	<b>5,728,588</b>	<b>6,040,719</b>	<b>5.4%</b>

## Pipeline Adquisiciones

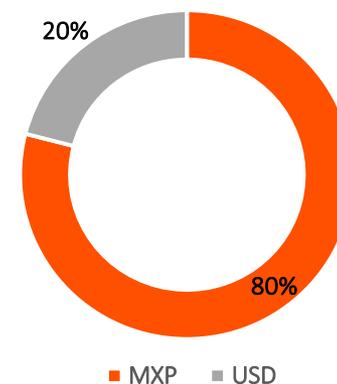
Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)
N/A	-	-

## Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión (Ps. millones)	Fecha estimada de cierre
Comercial	1,600	3T24
Oficinas	940	3T24
Otros	1,700	2T24
<b>Total</b>	<b>4,240</b>	

Nota: Referente a posibles futuras ventas.

## Desglose Ingresos



# Indicadores *Leasing Spread* por segmento

El *Leasing Spread* considera los contratos que sufrieron cambios comparando con los mismos contratos del año anterior:

LEASE SPREAD 4T 2023							
Moneda	Segmento	# de casos	Ingresos Anualizados (000's)	M2 2023	\$/M2 2022	\$/M2 2023	% Var \$ / M2 2023 vs 2022
MXP	Comercial	1,079	953,877	200,924	\$ 371.0	\$ 395.6	6.6%
	Industrial	87	572,472	421,504	\$ 96.9	\$ 113.2	16.8%
	Oficinas	46	520,910	155,335	\$ 274.4	\$ 279.5	1.8%
	Otros	2	46,689	13,389	\$ 276.6	\$ 290.6	5.0%
USD	Retail	74	4,257	7,161	\$ 45.0	\$ 49.5	10.0%
	Industrial	26	24,060	315,131	\$ 6.1	\$ 6.4	4.8%
	Office	8	2,271	10,161	\$ 20.2	\$ 18.6	-7.8%

Para el cuarto trimestre de 2023, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **+1,680 pbs** para el segmento industrial, **+660 pbs** para el segmento comercial, **+500 pbs** para el segmento *otros* y de **+180 pbs** para el segmento de oficinas. El *leasing spread* vs la inflación en pesos (INPC) de 5.4%, el segmento industrial tuvo un crecimiento de +1,140 pbs, el segmento comercial incrementó 120 pbs, el segmento *otros* bajó 40 pbs y el segmento de oficinas tuvo una caída de 360 pbs. Este último debido principalmente, a que ~80% de los m2 renovados mantuvieron su renta anterior.

En cuanto al incremento de contratos en dólares, el segmento comercial creció **1,000 pbs**, el segmento industrial subió **480 pbs** y el segmento de oficinas bajó **780 pbs**. El *leasing spread* vs la inflación en dólares (CPI) de 3.5%, en el segmento comercial fue de +650 pbs, el segmento industrial de +130 pbs, y el segmento de oficinas de -1,130 pbs. Este último debido a que 40% de los m2 renovados tuvieron un descuento.

La recuperación paulatina en la ocupación de oficinas ha sido el principal obstáculo para lograr renovaciones por encima de inflación en este segmento.

(1) El segmento industrial incluye el subsegmento *Business Parks*

(2) Nota: no hubo renovaciones en USD el segmento *Otros*.

# Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades <sup>(1)</sup>	GLA Total <sup>(2)</sup>	GLA Ocupado <sup>(2)</sup>	Ocupación <sup>(3)</sup>
INICIAL	17	718,846	694,378	97%
GRIS	1	79,329	78,266	99%
BLANCO	1	44,197	41,531	94%
AZUL	19	104,059	101,782	98%
ROJO	179	125,575	125,575	100%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	23,739	19,512	82%
VERDE	1	118,455	118,455	100%
MORADO	16	546,419	474,055	87%
TORRE MAYOR	1	84,770	70,346	83%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	32	2,060,422	1,983,638	96%
IND. INDUSTRIALES	2	77,725	77,725	100%
INDIVIDUALES	9	239,170	211,962	89%
VERMONT	31	479,624	472,656	99%
APOLO	47	934,098	881,608	94%
P12	10	93,999	73,184	78%
MAINE	5	136,886	131,412	96%
CALIFORNIA	26	316,104	302,072	96%

Portafolio	Propiedades <sup>(1)</sup>	GLA Total <sup>(2)</sup>	GLA Ocupado <sup>(2)</sup>	Ocupación <sup>(3)</sup>
ESPACIO AGS.	1	24,048	23,732	99%
LA VIGA	1	79,608	54,813	69%
R15	5	329,959	296,732	90%
HOTEL C. HISTORICO	1	40,000	39,544	99%
SAMARA	1	132,757	116,554	88%
KANSAS	13	426,719	387,862	91%
INDIANA	17	330,527	330,527	100%
OREGON	3	34,338	28,932	84%
ALASKA	6	126,107	88,655	70%
TURBO	20	579,944	529,818	95%
APOLO II	16	237,003	228,036	96%
FRIMAX	3	620,336	620,336	100%
TITAN	62	1,068,874	1,068,874	100%
IND. HERCULES	4	406,237	406,237	100%
MITIKAH	7	284,020	270,783	95%
MEMORIAL	16	79,384	79,384	100%
EX-ROJO	10	36,751	12,830	35%
<b>Total</b>	<b>586</b>	<b>11,063,625</b>	<b>10,485,401</b>	<b>95.0%</b>



(1) Número de propiedades, (2) Metros cuadrados. Excluye el área rentable en desarrollo e incluye el total del área rentable de Torre Mayor, Torre Diana y Antea

# Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO <sup>(1)</sup>			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
AGUASCALIENTES	34,155	43,423	1,248	11,287
BAJA CALIFORNIA	-	199,897	4,054	13,559
BAJA CALIF. SUR	35,133	-	-	427
CAMPECHE	-	-	-	951
CHIAPAS	103,091	15,585	-	5,832
CHIHUAHUA	98,201	380,596	-	11,686
CD. DE MEXICO	586,910	44,934	813,022	232,975
COAHUILA	46,341	110,072	-	8,271
COLIMA	13,191	-	381	719
DURANGO	-	23,185	-	1,163
EDO. DE MEXICO	472,898	3,301,761	6,119	137,863
GUANAJUATO	57,081	28,317	-	12,548
GUERRERO	60,537	-	-	4,838
HIDALGO	56,373	62,189	-	1,473
JALISCO	204,482	264,988	50,663	261,803
MICHOACAN	-	-	-	1,419

ESTADO	GLA OCUPADO <sup>(1)</sup>			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
MORELOS	13,015	4,627	-	22,692
NAYARIT	43,813	-	-	320
NUEVO LEON	197,994	724,488	25,744	49,673
OAXACA	28,462	-	-	6,197
PUEBLA	-	100,994	655	1,050
QUERETARO	145,238	327,783	6,522	425
QUINTANA ROO	243,706	30,232	12,984	23,307
SAN LUIS POTOSI	7,142	-	-	2,137
SINALOA	13,800	-	820	1,996
SONORA	69,993	4,499	5,711	6,839
TABASCO	19,512	-	-	300
TAMAULIPAS	20,672	250,212	1,437	6,367
TLAXCALA	36,275	-	-	-
VERACRUZ	71,647	-	3,829	8,191
YUCATAN	61,846	-	2,461	10,901
ZACATECAS	7,008	36,242	-	-
	<b>2,748,516</b>	<b>5,954,027</b>	<b>935,649</b>	<b>847,209</b>

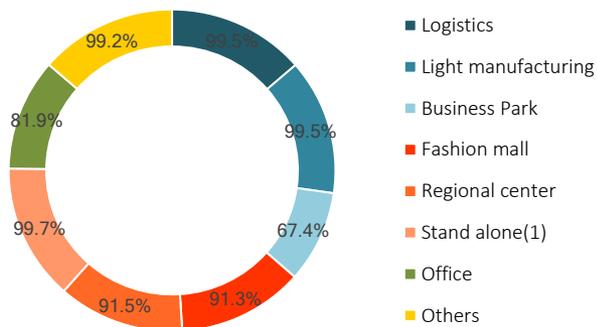
(1) Excluye el área rentable en desarrollo e *In Service*.

# Resumen por Subsegmento

Subsegmento <sup>(3)</sup>	ABR Total <sup>(5)</sup> (000 m <sup>2</sup> )	ABR Ocupado <sup>(5)</sup> (000 m <sup>2</sup> )	% Ocupación <sup>(5)</sup>	\$/m2/mes (Ps.)	NOI <sup>(2)(4)</sup> 4T23 (Ps. millones)
Logistics	4,500.0	4,476.8	99.5%	102.8	1,318.3
Light manufacturing	1,348.7	1,341.7	99.5%	95.5	327.5
Business Park	187.4	126.3	67.4%	283.0	100.0
Fashion mall	763.0	696.3	91.3%	433.3	830.2
Regional center	2,049.8	1,874.6	91.5%	276.6	1,442.6
Stand alone	161.4	161.0	99.7%	147.6	60.2
Office	1,174.1	961.5	81.9%	378.7	771.5
Others <sup>(1)</sup>	854.4	847.2	99.2%	217.4	541.7
<b>Total</b>	<b>11,038.8</b>	<b>10,485.4</b>	<b>95.0%</b>	<b>192.3</b>	<b>5,392.0</b>

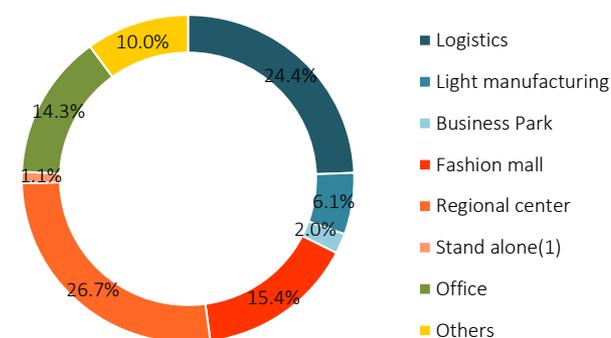
## Ocupación por Subsegmento

(%GLA) 4T23



## NOI por Subsegmento

(% NOI) 4T23



(1) Las propiedades del portafolio Rojo se clasifican como *Otros*, a excepción de Oficinas (2) El NOI de oficinas en el caso de Mitikah incluye el 100% de Centro Bancomer, Centro Comercial y Torre M debido a que consolidamos Mitikah, sin embargo, únicamente el 62% el correspondiente a FUNO. (3) Clasificación diferente a clasificación por segmento. Las propiedades de uso mixto se incluyen en el subsegmento preponderante (4) NOI a nivel propiedad (5) No considera m2 *In Service*.

# CAPEX Portafolio

Cifras en millones de pesos

## Co-inversiones

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m <sup>2</sup> )	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) <sup>(1)</sup>	Fecha de Entrega
Mitikah	Mitikah fase 2 <sup>(2)</sup>	Comercial/Oficina/Otros	TBD	TBD	TBD	0	TBD	TBD	TBD
Apolo II	Satélite <sup>(3)</sup>	Retail/Otros	66,561	3,312.1	187.9	0	392.0	392.0	4Q'24
<b>Total</b>			<b>66,561</b>	<b>3,312.1</b>	<b>187.9</b>	<b>0</b>	<b>392.0</b>	<b>392.0</b>	

## Inversión Portafolio Operativo

Inversión acumulada al 4T23<sup>(4)</sup>

Comercial	1,433.4
Industrial	827.2
Oficina	279.4
Otros	46.3
<b>Total</b>	<b>2,586.3</b>

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) El GLA en operación al 4T23 es de aprox. 284 mil m2 incluidos Centro comercial, Torre M, Torre de consultorios y Centro Bancomer.

(3) Incluye valor de terreno.

(4) Incluye expansiones.

# Co-inversión Helios

- Helios ha comprometido un total de Ps. \$3,800 millones
- Se han invertido en el proyecto Ps. \$ 9,799 millones adicionales a la reinversión de la pre-venta de condominios y a la reinversión de los guantes en el centro comercial.
- Mitikah tendrá un área bruta rentable aproximadamente de 337,410 m2 que se construirá en dos fases y se estima que concluirá en 2024.



La información financiera se resume a continuación:

	<b>31/12/2023</b>
Activos	<u>\$1,086,770</u>
Propiedades de inversión	<u>\$18,987,551</u>
Pasivos	<u>\$6,114,225</u>
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	<u>\$8,655,260</u>
Participación no controlada	<u>\$5,304,836</u>

	<b>31/12/2023</b>
Utilidad del año	<u>\$1,213,627</u>
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	<u>\$461,178</u>

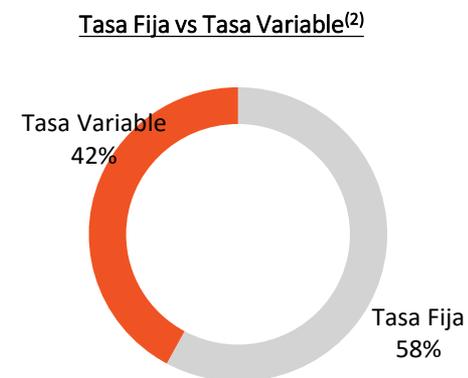
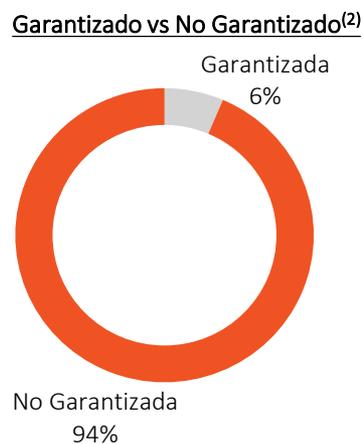
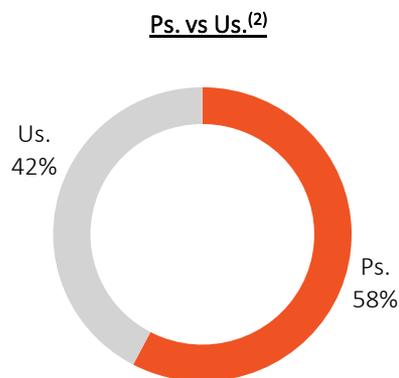


Nota: Cifras en miles de pesos.

# Perfil Crediticio

Al cierre de este trimestre nos encontramos en cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV) <sup>(1) (2)</sup>	40.1%	Menor o igual a 60%	Cumple 
Límite de deuda garantizada	2.6%	Menor o igual a 40%	Cumple 
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.6x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple 
Activos totales no gravados <sup>(2)</sup>	241.1%	Mayor o igual a 150%	Cumple 



(1) Considera el valor de los activos totales excluyendo cuentas por cobrar e intangibles.

(2) Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés

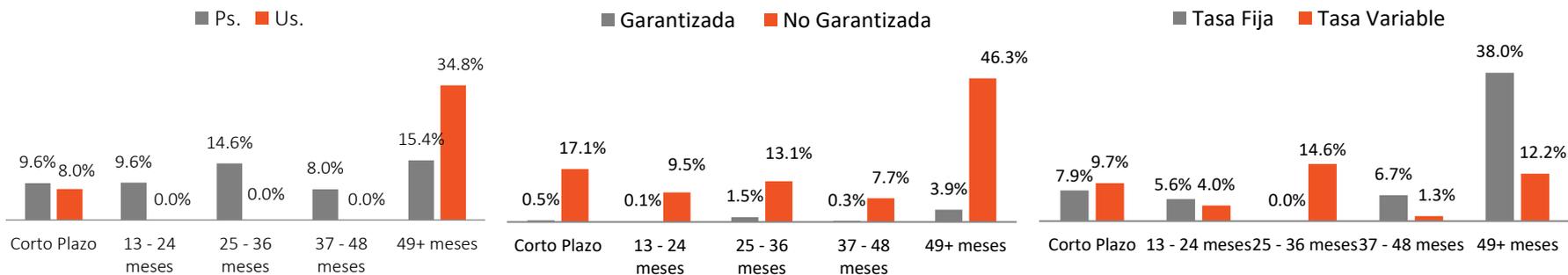
# Razones de apalancamiento CNBV

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos <sup>(2)</sup>	3,233.8
Utilidad de operación después de distribuciones	13,576.1
Líneas de crédito	23,288.0
<b>Subtotal</b>	<b>40,097.9</b>
Servicio de la deuda	34,564.2
CapEx	1,405.9
<b>Subtotal</b>	<b>35,970.1</b>



	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	38.2%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda <sup>(1)</sup>	1.11x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple



(1) Activos Líquidos + Utilidad de operación + líneas de crédito / Servicio de la deuda + Capex estimados para los próximos 12 meses

(2) Incluye efectivo e inversiones en valores, impuestos por recuperar y excluye efectivo restringido y reservas bancarias

(3) Las gráficas incluyen el efecto de las coberturas del tipo de cambio y las tasas de interés

Cifras en millones de pesos

# Distribución Trimestral

- En línea con el compromiso de FUNO de creación de valor constante a sus tenedores de CBFIs, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral por un monto de Ps. \$2,675.8 millones correspondiente al período del 1 de octubre de 2023 al 31 de diciembre de 2023. Esto es equivalente a Ps. \$0.7028 por CBF<sup>(1)</sup> de los cuales 100% corresponden al resultado fiscal.
- Bajo la legislación mexicana, FUNO está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.
- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1T	0.0343	0.1960	0.3700	0.4366	0.4921	0.502	0.5154	0.5297	0.5806	0.2904	0.3283	0.5049	0.3891
2T	0.3022	0.3000	0.4100	0.4014	0.4934	0.4801	0.5115	0.5401	0.5836	0.2810	0.3311	0.5236	0.5713
3T	0.3779	0.4045	0.4504	0.4976	0.5005	0.4894	0.5166	0.5550	0.5850	0.3170	0.3700	0.5659	0.5823
4T	0.3689	0.4216	0.4800	0.4890	0.5097	0.5116	0.5107	0.5755	0.5899	0.3119	0.6829	1.1068	0.7028

(1) Distribución por CBF<sup>I</sup> calculada con base en el número de CBFIs estimados al día de la distribución: 3,807,288,235. La distribución se efectuará en 2 partes: 9 de febrero por Ps. \$0.6058 y 15 de marzo por Ps. \$0.0970.

(2) Detalle revelado en los comunicados relacionados con las distribuciones de los ejercicios correspondientes.

# Información Financiera

## Balance General

Cifras en miles de pesos

Activo	Notas	31/12/2023	31/12/2022
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 2,826,642	\$ 6,887,111
Rentas por cobrar a clientes	4.	3,537,159	2,851,632
Otras cuentas por cobrar	5.	1,680,862	6,237,450
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	25,947	153,272
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		1,227,392	965,200
Activo financiero de propiedades		336,871	231,699
Instrumentos financieros derivados	11.	5,586	50,068
Pagos anticipados		764,906	1,759,223
<b>Total de activo circulante</b>		<b>10,405,365</b>	<b>19,135,655</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Inversiones en instrumentos financieros	6.	-	1,324,008
Propiedades de inversión	7.	312,270,870	300,989,567
Activo financiero de propiedades		2,697,217	2,513,859
Inversiones en asociadas	8.	9,892,099	10,679,088
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	1,603,276	1,596,636
Pagos anticipados		647,584	762,751
Instrumentos financieros derivados	11.	99,365	190,264
Otros activos	9.	1,017,989	1,120,173
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>328,228,400</b>	<b>319,176,346</b>
<b>Total de activo</b>		<b>338,633,765</b>	<b>338,312,001</b>

# Información Financiera

## Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	31/12/2023	31/12/2022
<b>Pasivo a corto plazo:</b>			
Préstamos	10.	23,253,195	22,959,941
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	6,621,167	6,573,655
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		676,418	676,418
Depósitos de los arrendatarios		151,430	135,940
Rentas cobradas por anticipado		353,649	317,493
Derechos de arrendamiento		149,280	48,600
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	635,780	439,799
<b>Total de pasivo a corto plazo</b>		<b>31,840,919</b>	<b>31,151,846</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Préstamos	10.	105,302,400	116,479,110
Pasivos acumulados		587,930	535,805
Depósitos de los arrendatarios		1,390,454	1,354,305
Rentas cobradas por anticipado		567,908	713,347
Instrumentos financieros derivados	11.	4,181,535	1,926,580
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>		<b>112,030,227</b>	<b>121,009,147</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>143,871,146</b>	<b>152,160,993</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:</b>			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	15.	106,372,973	106,051,073
Utilidades retenidas		80,901,128	73,814,800
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / valuación actuarial		(1,103,598)	(1,345,796)
Reserva para la recompra de CBFÍ's		1,866,914	1,407,837
<b>Total de patrimonio controladora</b>		<b>188,037,417</b>	<b>179,927,914</b>
<b>Participación no controladora</b>		<b>6,725,202</b>	<b>6,223,094</b>
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>194,762,619</b>	<b>186,151,008</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>\$ 338,633,765</b>	<b>\$ 338,312,001</b>

# Información Financiera

## Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/12/2023	Transacciones del cuarto trimestre 2023	30/09/2023	31/12/2022	Transacciones del cuarto trimestre 2022	30/09/2022
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 22,969,791	\$ 5,966,329	\$ 17,003,462	\$ 20,979,720	\$ 5,240,810	\$ 15,738,910
Reserva por descuentos	-	-	-	(85,114)	-	(85,114)
Ingresos por mantenimiento	2,384,602	631,365	1,753,237	2,076,627	555,593	1,521,034
Reserva por descuentos	-	-	-	112,011	-	112,011
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	264,895	74,078	190,817	271,458	75,586	195,872
Ingresos de activos financieros de propiedades	296,728	74,391	222,337	308,665	308,665	-
Comisiones	141,321	36,839	104,482	237,320	50,908	186,412
	<b>26,057,337</b>	<b>6,783,002</b>	<b>19,274,335</b>	<b>23,900,687</b>	<b>6,231,562</b>	<b>17,669,125</b>
Honorarios de administración	(1,013,934)	(248,208)	(765,726)	(920,224)	(252,389)	(667,835)
Gastos de administración	(1,619,609)	(491,979)	(1,127,630)	(1,321,719)	(277,782)	(1,043,937)
Gastos de operación	(3,109,726)	(891,632)	(2,218,094)	(2,683,041)	(807,510)	(1,875,531)
Predial	(770,568)	(188,715)	(581,853)	(704,456)	(177,353)	(527,103)
Seguros	(392,232)	(99,462)	(292,770)	(371,673)	(96,864)	(274,809)
	<b>(6,906,069)</b>	<b>(1,919,996)</b>	<b>(4,986,073)</b>	<b>(6,001,113)</b>	<b>(1,611,898)</b>	<b>(4,389,215)</b>
<b>Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>19,151,268</b>	<b>4,863,006</b>	<b>14,288,262</b>	<b>17,899,574</b>	<b>4,619,664</b>	<b>13,279,910</b>
Gastos por intereses	(9,975,677)	(2,472,196)	(7,503,481)	(8,575,120)	(2,372,790)	(6,202,330)
Gastos por liquidación anticipada de instrumentos financieros	(168,927)	-	(168,927)	-	-	-
Ingresos por intereses	253,991	46,473	207,518	280,541	95,805	184,736
<b>Utilidad después de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>9,260,655</b>	<b>2,437,283</b>	<b>6,823,372</b>	<b>9,604,995</b>	<b>2,342,679</b>	<b>7,262,316</b>

# Información Financiera

## Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/12/2023	Transacciones del cuarto trimestre 2023	30/09/2023	31/12/2022	Transacciones del cuarto trimestre 2022	30/09/2022
Utilidad (pérdida) en venta de propiedades de inversión	-	-	-	873,052	597,825	275,227
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	7,454,408	2,830,445	4,623,963	3,596,716	3,167,186	429,530
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	112,899	(78,152)	191,051	(99,986)	(62,826)	(37,160)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	2,164,140	1,043,821	1,120,319	11,102,845	7,195,346	3,907,499
Utilidad en compra de propiedades inversión	-	-	-	97,168	(1)	97,169
Amortización plataforma administrativa	(102,184)	(25,546)	(76,638)	(102,184)	(25,546)	(76,638)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(247,923)	(61,864)	(186,059)	(238,690)	(58,979)	(179,711)
Otros ingresos (gastos)	23,970	(638)	24,608	(93,828)	(1,450)	(92,378)
Bono ejecutivo	(321,900)	(80,475)	(241,425)	(643,200)	(425,400)	(217,800)
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada</b>	<b>\$ 18,344,065</b>	<b>\$ 6,064,874</b>	<b>\$ 12,279,191</b>	<b>\$ 24,096,888</b>	<b>\$ 12,728,834</b>	<b>\$ 11,368,054</b>
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros	220,383	473,764	(253,381)	(279,868)	(73,382)	(206,486)
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados (pérdida) ganancia en efectos por valuación actuarial	(1,253)	(1,253)	-	4,596	4,596	
<b>Utilidad (pérdida) integral consolidada</b>	<b>\$ 18,563,195</b>	<b>\$ 6,537,385</b>	<b>\$ 12,025,810</b>	<b>\$ 23,821,616</b>	<b>\$ 12,660,048</b>	<b>\$ 11,161,568</b>
Utilidad (pérdida) neta consolidada:						
Participación controladora	17,833,355	5,927,874	11,905,481	23,642,857	12,535,545	11,107,312
Participación no controladora	510,710	137,000	373,710	454,031	193,289	260,742
	<b>\$ 18,344,065</b>	<b>\$ 6,064,874</b>	<b>\$ 12,279,191</b>	<b>\$ 24,096,888</b>	<b>\$ 12,728,834</b>	<b>\$ 11,368,054</b>
Utilidad (pérdida) integral consolidada:						
Participación controladora	18,075,553	6,416,994	11,658,559	23,297,913	12,473,096	10,824,817
Participación no controladora	487,642	120,391	367,251	523,703	186,952	336,751
	<b>\$ 18,563,195</b>	<b>\$ 6,537,385</b>	<b>\$ 12,025,810</b>	<b>\$ 23,821,616</b>	<b>\$ 12,660,048</b>	<b>\$ 11,161,568</b>

# Información Financiera

## Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Actividades de operación:</b>		
<b>Utilidad neta consolidada del año</b>	<b>\$ 18,344,065</b>	<b>\$ 24,096,888</b>
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	(2,164,140)	(11,102,844)
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(7,728,395)	(3,091,626)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	(873,052)
Amortizaciones y Provisiones de gastos	1,939,689	1,341,783
Bono ejecutivo	321,900	643,200
Intereses a favor	(253,991)	(280,541)
Gastos por liquidación anticipada de instrumentos financieros	168,927	-
Intereses a cargo	9,975,677	8,575,120
Efecto de valuación actuarial por obligaciones laborales	(1,253)	8,795
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(112,899)	99,986
Otras partidas no monetarias	(41,150)	(59,580)
<b>Total</b>	<b>20,448,430</b>	<b>19,358,129</b>
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(852,321)	(499,835)
Otras cuentas por cobrar	278,407	(164,486)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(19,171)	(3,931)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	325,808	180,557
Pagos anticipados y otros activos	(1,672,245)	(997,056)
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(236,884)	1,586,948
Rentas cobradas por anticipado	(109,283)	107,964
Derechos de arrendamiento	100,680	(46,963)
Depósitos de los arrendatarios	51,639	144,592
Cuentas por pagar partes relacionadas	172,087	(22)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>18,487,147</b>	<b>19,665,897</b>

# Información Financiera

## Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Actividades de inversión:</b>		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(5,945,415)	(7,174,575)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(50,000)	(3,040,000)
Recuperación de seguros	139,185	264,132
Liquidación anticipada de instrumentos financieros	1,167,462	-
Venta de propiedades de inversión	3,608,683	1,067,348
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(1,867,316)	(1,203,179)
Inversiones en asociadas	(15,594)	(35,254)
Préstamos por cobrar a partes relacionadas	-	(680,000)
Pago de préstamos otorgados a partes relacionadas	146,496	533,504
Intereses cobrados	253,991	280,542
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(2,562,508)</b>	<b>(9,987,482)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Pagos de préstamos	(28,224,313)	(35,309,334)
Préstamos obtenidos	28,051,638	43,942,323
Instrumentos Financieros Derivados	(1,389,577)	(839,506)
Contribuciones al patrimonio	143,722	356,278
Distribuciones a los fideicomisarios	(10,292,848)	(8,652,082)
Recompra de CBFIs	-	(1,037,116)
Intereses pagados	(8,273,730)	(7,991,378)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(19,985,108)</b>	<b>(9,530,815)</b>
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(4,060,469)	147,600
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	6,887,111	6,739,511
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>\$ 2,826,642</b>	<b>\$ 6,887,111</b>

# Próximos Resultados

## Reporte

Primer Trimestre 2024

Segundo Trimestre 2024

Tercer Trimestre 2024

Cuarto Trimestre 2024

## Fecha

Tentativamente, 25 de Abril de 2024

Tentativamente , 25 de Julio del 2024

Tentativamente, 24 de Octubre del 2024

Tentativamente, 25 de Febrero de 2025

# Glosario:

## **NOI:**

El ingreso operativo neto se calcula sustrayendo al ingreso operativo de las propiedades los gastos de operación, mantenimiento, predial, seguro y partidas no recurrentes; excluyendo ingresos/gastos financieros y cuota de administración.

## **FFO:**

Los fondos provenientes de la operación. Se obtienen de eliminar los efectos de partidas que no requieren efectivo al sumar o restar a la utilidad neta consolidada los siguientes conceptos: 1) Ajustes al valor razonable 2) variación de tipo de cambio 3) efecto de valuación de instrumentos financieros 4) amortización de comisiones bancarias 5) provisión bono ejecutivo 6) amortización de plataforma administrativa 7) participación no controlada por FUNO y 8) partidas no recurrentes.

## **AFFO:**

Se obtiene de ajustar al FFO sumando o restando 1) la utilidad en venta de propiedades de inversión y restar el 2) CAPEX de mantenimiento.

## **Valor neto de los activos (NAV):**

Es el “valor razonable de mercado” de todos los activos de la compañía. Incluido, pero no limitado a sus propiedades después de restados los pasivos y obligaciones. Para la valuación de propiedades de inversión utilizamos capitalización de rentas, costo de reposición o transacciones comparables; adicionalmente los desarrollos y terrenos se encuentran valuados a costo.

**Valor razonable de propiedades de inversión:** Es determinado una vez al año mediante el estudio de un tercero independiente. Dicho estudio considera tres principales metodologías de evaluación: 1) Valor de reposición del inmueble 2) valor en transacciones de propiedades comparables y 3) capitalización de rentas. No siendo un promedio de las tres sino considerando ponderaciones diferentes dependiendo las condiciones específicas de cada propiedad.

**Ajuste al valor razonable:** Es el resultado de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión en el período.

## **Capitalización de intereses:**

Es la asignación del monto de interés del período que corresponda a la parte de la deuda utilizada para el desarrollo.

## **Fondos disponibles para distribución:**

Para FUNO, el fondo disponible para la distribución es equivalente al AFFO del trimestre; no obstante el mínimo requerido por ley es el equivalente al 95% del ejercicio fiscal.

# Glosario:

## **Desarrollos:**

Proyectos en fase de construcción.

## **Propiedades en Operación:**

Se refiere a las propiedades que forman parte del portfolio operativo; Incluye también propiedades categorizadas como “*In Service*”.

## **Número de Operaciones:**

Se define como los diferentes usos de una misma propiedad de acuerdo al segmento de negocio. La compañía cuenta con propiedades de uso mixto y que por conveniencia funcional es necesario contar con diferentes operadores. Ejemplo. Samara cuenta con un operador para el corporativo de oficinas y otro para el centro comercial y hotel.

## **Cambios en contratos o Leasing Spreads:**

Considera el cambio en precio por metro cuadrado de renta de los contratos que tuvieron modificaciones, producto de una renovación a las condiciones anteriores de contrato; considerando únicamente renta fija.

## **Propiedades constantes:**

Compara el desempeño de ingresos, precio por metro cuadrado, área bruta rentable y ocupación de propiedades constantes a través del tiempo. Considerando renta fija + variable.

## **Propiedades *In Service* o transición:**

Con el propósito de crear mayor claridad en la ocupación de propiedades; se ha decidido incorporar una nueva clasificación a las mismas.

Serán consideradas propiedades “*In Service*” las que cumplan con las siguientes condiciones:

1. Propiedades que se encontraban en etapa de desarrollo y que su fecha de terminación de obra se encuentra en el periodo del trimestre reportado.
2. Propiedades en operación que interrumpieron la misma, en un porcentaje mayor al 75%, con el fin de ser remodelada por un período mayor a 1 año.
3. Propiedades adquiridas durante el trimestre que cuentan con una ocupación menor al 25%.

Nota: Aquellas propiedades que se encuentran en desarrollo y que a su fecha de terminación de obra cuenten con un *pre-leasing* igual o mayor al 90% (ej. Build to suit) pasarán directo a operación.

El criterio de tiempos de estabilización para cada segmento es el siguiente:

- Industrial: 12 meses
- Comercial: 18 meses
- Oficinas: 24 meses

Después de los tiempos mencionados, las propiedades pasarán automáticamente a operación.