



**SUPLEMENTO
INFORMATIVO
4T24**

Conferencia telefónica

Fibra Uno les invita a participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del cuarto trimestre de 2024.

La conferencia telefónica se llevará a cabo el jueves 27 de Febrero del 2025.

México / 12 hrs. / +52 55 1168 9973

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

Reino Unido / 19 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	carlos.peyrelongue@bofa.com
Barclays	Pablo Monsivais	pablo.monsivais@barclays.com
BBVA	Francisco Chavez	f.chavez@bbva.com
Bradesco BBI	Rodolfo Ramos	rodolfo.ramos@bradescobbi.com
BTG Pactual	Gordon Lee	Gordon.Lee@btgpactual.com
Citi	Andre Mazini	andre.mazini@citi.com
GBM	Anton Mortenkotter	eamortenkotter@gbm.com
Goldman Sachs	Jorel Guilloty	Jorel.Guilloty@gs.com
Intercam	Alejandra Marcos	amarcos@intercam.com.mx
Itau BBA Securities	Pablo Ricalde	Pablo.ricalde@itaubba.com
JP Morgan	Adrian Huerta	adrian.huerta@jpmorgan.com
Morgan Stanley	Alejandra Obregón	Alejandra.Obregon@morganstanley.com
Punto Casa de Bolsa	Armando Rodriguez	armando.rodiguez@signumreseach.com
Scotiabank	Francisco Suarez	Francisco.Suarez@scotiabank.com
UBS	Victor Tapia	victor.tapia@ubs.com

FIBRA UNO CRECE SU FFO POR CBFÍ UN 10.1% VS 3T24

Ciudad de México a 26 de febrero de 2025 – 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 2024.

Durante el Cuarto Trimestre 2024

- Ingresos totales **incrementaron** en **Ps. \$368.1 millones** o **5.1%** durante el trimestre.
- **NOI** de **Ps. \$5,577.1 millones**, con margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de **81.5%**.
- Distribución trimestral de **Ps. 0.5513 por CBFÍ⁽¹⁾**, equivalente al **83.7% del AFFO** del trimestre y corresponde en un 89.1% a reembolso de capital.
- La ocupación del portafolio en operación cerró en **95.6%**, es decir, un **crecimiento de 30 pbs vs 3T24**.
- La **ocupación** del segmento **comercial** **creció 100 pbs** durante el trimestre, cerrando en **93.7%**. El segmento **oficinas** **creció 20 pbs** durante el trimestre, cerrando en **83.7%**. Ambos en su nivel más alto desde la pandemia.
- Incrementos en contratos renovados en pesos de **1,670 pbs** en el segmento industrial, **830 pbs** en el segmento comercial, y **290 pbs** en el segmento oficinas.
- Incremento en contratos renovados en dólares de **1,440 pbs** en el segmento industrial, **530 pbs** en el segmento oficinas, y **470 pbs** en el segmento comercial.

Comparado con el Cuarto Trimestre 2023

- Incremento en ingresos totales de **Ps. \$745.5 millones** o **11.0%**.
- Crecimiento en NOI de **Ps. \$465.9 millones** o **9.1%**.
- Crecimiento en **FFO/CBFÍ⁽²⁾** de **8.6%**.
- **Crecimiento en NOI/CBFÍ** de **42.7%** comparado con niveles pre-pandemia⁽³⁾.
- Incremento de **60 pbs** en **ocupación** total del portafolio.
- Incremento de **200 pbs** en la **ocupación** del segmento de oficinas alcanzando **83.7%**.
- Incremento de **190 pbs** en la **ocupación** del segmento comercial alcanzando el **93.7%**.
- Crecimiento en área bruta rentable total portafolio de **73 mil metros cuadrados**.

Mensaje del CEO

Estimados todos,

Me enorgullece compartir con ustedes los excelentes resultados del cuarto trimestre y del año terminado el 31 de diciembre de 2024. El año 2024 sin duda estuvo lleno de retos. Una parte importante de los esfuerzos de nuestra administración se enfocaron en encontrar la manera de llevar a cabo la segregación de nuestro portafolio industrial. Como hemos comunicado al mercado, recientemente Fibra Next obtuvo la confirmación de criterio favorable para llevar a cabo creación de este vehículo, lo que nos abre la puerta a continuar con esta estrategia previamente anunciada.

A pesar de la importancia estratégica que tiene este proyecto para nosotros, seguimos comprometidos con lo más importante, que es la operación de nuestro negocio. Los excelentes resultados en todos nuestros segmentos son un testimonio de este compromiso. A continuación, comparto un resumen de los aspectos más destacados de cada segmento.

Comenzaré con el segmento comercial, que como hemos mencionado anteriormente, ha mostrado una dinámica operativa muy favorable durante varios meses. Logramos incrementar la ocupación en 190 puntos base, o 1.9% año contra año, esto gracias al trabajo continuo en la comercialización de nuestros centros comerciales, sinergias con arrendatarios y al buen desempeño reflejado en el crecimiento de las ventas de nuestros inquilinos. Adicionalmente, la renta promedio por m2 del segmento creció 500 puntos base o 5.0% año a año, principalmente gracias a los consistentes incrementos en las renovaciones de contratos que vencieron (los llamados leasing spreads); mismos que en promedio se ubicaron por arriba de los 600 pbs durante el año. Consecuencia de lo anterior, aunado al incremento en ocupación y la contribución de rentas variables, los ingresos del segmento crecieron poco más del 10% año a año, mostrado así que nuestro portafolio comercial ha superado los niveles prepandemia en todos los aspectos, reflejando un fuerte crecimiento y recuperación.

También me complace compartir que nuestro segmento de oficinas aumentó su ocupación en 200 puntos base, o 2.0% año contra año, pasando de 81.7% a 83.7%, en línea con la tendencia que anticipábamos hace varios trimestres. Dadas las condiciones actuales del mercado, me complace compartir que la renta promedio a nivel portafolio creció un 7.1% año contra año, principalmente debido al efecto de la inflación en nuestros contratos activos, así como al efecto de incrementos en renovaciones que comenzaron a mostrar una tendencia positiva durante el año. Como hemos comentado, esperamos que las rentas se mantengan estables durante los próximos 18 meses, con pequeños incrementos. Esperamos continuar con esta tendencia de recuperación durante 2025, lo que contribuirá a un mayor crecimiento en los ingresos en este segmento.

En cuanto al segmento industrial, me complace compartir con ustedes que este segmento ha tenido un desempeño muy sólido, tal cual como anticipábamos en nuestro plan de negocios, y ha superado las expectativas que teníamos a finales de 2023. La ocupación se mantuvo por arriba del 98.0%, y la renta promedio por m2 creció un 15.1% año a año, esto a pesar de la depreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas en pesos. Este crecimiento refleja los incrementos sostenidos de doble dígito en renovaciones de contratos observados en los últimos años. De cara al 2025, esperamos continuar con un crecimiento saludable y sostenido de las rentas, ya que la renta promedio de nuestro portafolio se encuentra aproximadamente a un 18% de descuento vs el promedio del mercado. Como resultado, los ingresos del segmento crecieron 12.3% año a año. Nos entusiasma ver la continua fortaleza y resiliencia de nuestro portafolio industrial, que, al igual que el resto de los segmentos, están diseñados para prevalecer en el tiempo.

En el ámbito financiero, a principios de este año anunciamos la exitosa emisión de bonos quirografarios no garantizados ligados a la sostenibilidad en los mercados internacionales por un total de Us. \$800 millones, que utilizamos para prepagar los bonos quirografarios 2026 que vencían en enero de 2026, extendiendo el perfil de vencimientos de la compañía sin amortizaciones de bonos en dólares hasta 2030.

Estamos muy orgullosos de contribuir con el 38% de los metros cuadrados certificados LEED en México, lo que ayuda a posicionar al país como el sexto mercado más grande a nivel mundial en metros cuadrados certificados. De la misma manera, contamos con el portafolio con certificación EDGE más grande de América Latina, con 2.2 millones de metros cuadrados. Nuestro compromiso siempre ha sido operar de la manera más eficiente y, sobre todo, sumar esfuerzos con nuestros inquilinos. Como prueba de este compromiso hemos logrado la primera certificación a nivel mundial de una nave logística y de un edificio de oficinas en LEED O+M V5Beta.

Como lo he comentado en varias ocasiones, el crecimiento de FUNO siempre ha ido de la mano del crecimiento de nuestros clientes, por quienes trabajamos para ofrecerles el mejor espacio acorde a sus necesidades, y a quienes agradecemos por confiar en nosotros como su socios comerciales y principal proveedor de soluciones integrales en bienes raíces en el país.

Este trimestre y el año 2024 reflejan el arduo trabajo de nuestro equipo y el impacto exitoso de nuestra estrategia de largo plazo. Seguiremos trabajando en mantener a nuestra empresa en una posición sólida para capitalizar las oportunidades que se nos presenten y generar valor para todos nuestros grupos de interés. Gracias a todos por su apoyo, lo mejor está por venir.

Sinceramente,
André El-Mann
Director General FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos

	4T24	3T24	2T24	1T24	4T23	Δ% 4T24 vs 3T24	Δ% 4T24 vs 4T23
Ingresos totales ⁽¹¹⁾	7,400.5	7,086.0	6,846.2	6,749.4	6,708.6	4.4%	10.3%
Ingresos de activos financieros de propiedades ⁽¹⁰⁾	74.4	74.4	74.4	74.4	74.4	0.0%	0.0%
NC realizadas por OTIS	0.0	-5.0	-34.6	0.0	0.0	-100.0%	0.0%
Reserva de NC OTIS	53.6	5.0	-74.0	0.0	0.0	972.3%	100.0%
Ingresos totales	7,528.5	7,160.4	6,812.0	6,823.8	6,783.0	5.1%	11.0%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	6,846.0	6,468.2	6,232.7	6,158.0	6,114.8	5.8%	12.0%
Ingreso operativo neto (NOI)	5,577.1	5,412.5	5,119.8	5,186.7	5,111.2	3.0%	9.1%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	74.1%	75.6%	75.2%	76.0%	75.4%	-1.5%	-1.3%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades ⁽³⁾	81.5%	83.6%	83.6%	84.2%	83.6%	-2.1%	-2.1%
Fondos de operaciones (FFO)	2,509.9	2,279.1	2,185.5	2,230.3	2,306.4	10.1%	8.8%
Margen FFO	36.7%	35.2%	35.7%	36.2%	37.7%	1.5%	-1.0%
POR CBFÍ							
NOI ⁽⁴⁾	1.4621	1.4189	1.3437	1.3623	1.3425	3.0%	8.9%
FFO ⁽⁴⁾	0.6580	0.5975	0.5736	0.5858	0.6058	10.1%	8.6%
AFFO ⁽⁴⁾	0.6580	0.5975	0.5736	0.5858	0.6058	10.1%	8.6%
Distribución ⁽⁵⁾	0.5513	0.5250	0.5190	0.4030	0.7028	5.0%	-21.6%
CBFÍs							
CBFÍs promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,814.5	3,814.5	3,810.2	3,807.3	3,807.3	0.0%	0.2%
CBFÍs en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,809.0	3,814.5	3,814.4	3,807.3	3,807.3	-0.1%	0.0%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾	11,136.5	11,093.9	11,075.6	11,067.7	11,063.6	0.4%	0.7%
Propiedades ⁽⁸⁾	613	613	613	613	613	0.0%	0.0%
Duración promedio de contratos (años)	3.9	3.9	4.0	4.1	4.1	0.0%	-4.9%
Ocupación total	95.6%	95.3%	95.2%	95.0%	95.0%	0.3%	0.6%
GLA en desarrollo ('000m ²)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽⁹⁾	0.0	66.6	66.6	66.6	66.6	-100.0%	-100.0%

(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 CBFÍs durante el período.

(5) Distribución calculada con base en los CBFÍs estimados al día de la distribución: 3,808,986,724. Detalle revelado en los comunicados relacionados con las distribuciones de los ejercicios correspondientes.

(6) Millones de CBFÍs.

(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 585.

(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

	4T24	3T24	2T24	1T24	4T23	Δ%	Δ%
						4T24vs3T24	4T24vs4T23
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	6,689.8	6,409.0	6,178.4	6,104.6	6,040.7	4.4%	10.7%
Notas de crédito realizadas por OTIS	0.0	-5.0	-34.6	0.0	0.0	-100.0%	100.0%
Reserva por OTIS	49.2	5.0	-74.0	0.0	0.0	883.7%	100.0%
Total Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	6,739.0	6,409.0	6,069.7	6,104.6	6,040.7	5.1%	11.6%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	103.7	59.2	54.3	53.4	74.1	75.1%	40.0%
Comisión por Administración	3.3	4.0	25.1	31.7	36.8	-17.9%	-91.1%
Total Ingresos	6,846.0	6,472.2	6,149.2	6,189.8	6,151.6	5.8%	11.3%
Gastos de Administración	-654.5	-588.7	-560.7	-494.0	-492.0	11.2%	33.0%
Reembolso de clientes - gastos de operación	-296.3	-163.4	-161.4	-206.7	-260.3	81.4%	13.8%
Predial	-208.8	-198.4	-198.1	-193.1	-188.7	5.2%	10.6%
Seguro	-109.3	-109.2	-109.2	-109.2	-99.5	0.0%	9.9%
Total Gastos de operación	-1268.9	-1059.7	-1029.4	-1003.1	-1040.4	19.7%	22.0%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	5,577.1	5,412.5	5,119.8	5,186.7	5,111.2	3.0%	9.1%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	81.5%	83.7%	83.6%	84.2%	83.6%	-2.2%	-2.1%

(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 2024 contra el tercer trimestre de 2024:

Ingresos

Los ingresos totales **incrementaron en Ps. \$368.1 millones o 5.1%** respecto al trimestre anterior, alcanzando Ps. \$7,528.5 millones durante el trimestre. Esto se debe principalmente a:

- i. Incremento en el área bruta rentable ocupada del portafolio (+30 pbs).
- ii. El efecto de los incrementos por inflación en contratos vigentes.
- iii. El efecto de incrementos en renovaciones de contratos.
- iv. La depreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas en dólares.
- v. La reversión de reservas relacionadas con apoyos a inquilinos afectados por el huracán OTIS.

Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al final del trimestre fue de 95.6%, es decir, un incremento de 30 pbs respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento *industrial* tuvo una ocupación de 98.2%; es decir, una caída de 20 pbs respecto al 3T24.
- ii. El segmento *comercial* tuvo una ocupación de 93.7%; es decir, un incremento de 100 pbs respecto al 3T24.
- iii. El segmento de *oficinas* tuvo una ocupación de 83.7%, es decir, un incremento de 20 pbs respecto al 3T24.
- iv. El segmento *otros* tuvo una ocupación de 99.2%; manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

Los gastos de operación incrementaron en Ps. \$127.2 millones o 14.9% respecto al 3T24, 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 incremento en Ps. \$10.4 millones o 5.2% respecto al 3T24 debido principalmente a la actualización de propiedades que se encontraban en desarrollo e iniciaron operación.

El gasto de seguro se mantuvo estables respecto al trimestre anterior.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. \$164.6 millones o 3.0% respecto al 3T24 para llegar a Ps. \$5,577.1 millones. Lo que significa un margen del 81.5% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾ y 74.1% comparado con ingresos totales.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses incrementó en Ps. \$138.8 millones o 5.0% respecto al 3T24. Esto debido principalmente a:

- i. La depreciación del tipo de cambio que pasó de Ps. \$19.6290 a Ps. \$20.2683, y su efecto en el pago de intereses durante el trimestre.
- ii. La capitalización de intereses por Ps. \$283 millones.
- iii. El efecto de nuestros instrumentos financieros derivados.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, así como al efecto de la disminución en la participación no controlada del FFO derivada de la compra del CKD Helios, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. \$230.8 millones o 10.1% comparado con el 3T24, para llegar a un monto total de Ps. \$2,509.9 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo un incremento de Ps. \$230.8 millones o 10.1% comparado con el 3T24, alcanzando un total de Ps. \$2,509.9 millones.

FFO y AFFO por CBFi

Durante el 4T24 Fibra Uno no liberó ni recompró CBFIs, cerrando el trimestre con 3,814,458,064 CBFIs en circulación. El FFO y AFFO por CBFi⁽²⁾ promedio fueron de Ps. \$0.6580 en ambos casos, con variación de 10.1% vs 3T24.

Distribución trimestral

La distribución del 4T24 es de Ps. \$2,100 millones o Ps. \$0.5513 por CBFi⁽³⁾, de los cuales Ps. \$1,870.9 millones o Ps. \$0.4912 por CBFi⁽³⁾ corresponden a reembolso de capital y Ps. \$229.1 millones o Ps. \$0.0601 por CBFi⁽³⁾ corresponden a resultado fiscal. La distribución es equivalente al 83.7% del AFFO generado durante el trimestre.

(1) Ver desglose margen NOI en página 7. (2) Se calcula con el promedio de CBFIs durante el período. (3) Distribución calculada con base en los CBFIs al día de la distribución 3,808,986,724.

Balance General

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 4T24 alcanzaron los Ps. \$2,662.8 millones, es decir, una disminución de Ps. \$43.1 millones o -1.6% respecto al trimestre anterior.

Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades, incluyendo activos financieros de propiedades e inversión en asociadas incrementó en Ps. \$3,127.5 millones o 0.9% respecto al 3T24, 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 4T24 alcanzó los Ps. \$149,279.8 millones contra Ps. \$ 145,766.9 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- i. El efecto de la depreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. \$19.6290 a Ps. \$20.2683.
- ii. Incremento en la disposición de líneas de crédito bancario por Ps. 600 millones.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró una disminución de Ps. \$4,897.7 millones o -2.5% (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 3T24, y
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Información Operativa

Leasing spreads:

Los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **1,670 pbs** para el segmento industrial, **830 pbs** para el segmento comercial, y **290 pbs** para el segmento de oficinas. Los *leasing spreads* considerando inflación promedio ponderada en pesos de 4.7% fueron de 1,200 pbs para el segmento industrial, 360 pbs para el segmento comercial, y -180 pbs para el segmento de oficinas.

Para los contratos renovados en dólares, el segmento industrial creció **1,440 pbs**, el segmento de oficinas creció **530 pbs** y el segmento comercial creció **470 pbs**. Los *leasing spreads* considerando inflación promedio ponderada en dólares de 2.9% fueron de 1,150 pbs para el segmento industrial, 240 pbs para el segmento de oficinas, y 190 pbs para el segmento comercial.

Para mayor detalle ver página 21.

Propiedades Constantes:

En cuanto al desempeño de la renta por metro cuadrado de propiedades constantes, se tuvo un incremento de **9.8%**; considerando una inflación promedio ponderada de 4.3%, equivale a un incremento de 5.5% en términos reales. Esto debido principalmente a incrementos por encima de inflación en renovaciones de contratos, desfase normal en el incremento de inflación y su reflejo en la totalidad de nuestros contratos, y en menor medida a la depreciación del tipo de cambio.

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. \$204.3 a Ps. \$211.2, es decir, un incremento de 3.4% respecto al trimestre anterior. Esto debido principalmente a incrementos tanto en contratos vigentes como en renovaciones, así como la depreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en dólares.

El NOI total a nivel propiedad del trimestre creció **5.7%** respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- a) Para el segmento Industrial, el NOI del subsegmento *Logística* creció 5.6%, mientras que el de *Manufactura Ligera* creció 4.0% y el subsegmento *Business Park* subió 4.8%. Esto debido principalmente a incrementos en renovaciones y al efecto de la depreciación del tipo de cambio en las rentas en USD.
- b) En el segmento de *Oficinas* el NOI creció 5.8% debido principalmente al incremento en la ocupación.
- c) En el segmento *Comercial*, el NOI del subsegmento *Fashion Mall* creció 3.0%. El subsegmento *Regional center* bajó 0.7% y el subsegmento *Stand Alone* disminuyó 3.8%. Estos últimos debido a incrementos en el gasto de mantenimiento.
- d) En el segmento *Otros* el NOI creció 31.1% debido principalmente a la estacionalidad de los ingresos variables de hoteles.

Para mayor detalle ver página 24.

Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	4T24	3T24	2T24	1T24	4T23	$\Delta\%$ 4T24 vs 3T24	$\Delta\%$ 4T24 vs 4T23
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	6,842.7	6,473.2	6,124.1	6,158.0	6,114.8	5.7%	11.9%
Ingresos totales	7,528.5	7,160.4	6,812.0	6,823.8	6,783.0	5.1%	11.0%
- Gastos administrativos	-654.5	-588.7	-560.7	-494.0	-492.0	11.2%	33.0%
- Gastos operativos	-978.8	-851.6	-824.1	-840.7	-891.6	14.9%	9.8%
- Predial	-208.8	-198.4	-198.1	-193.1	-188.7	5.2%	10.6%
- Seguro	-109.3	-109.2	-109.2	-109.2	-99.5	0.0%	9.9%
Ingreso neto operativo (NOI)	5,577.1	5,412.5	5,119.8	5,186.7	5,111.2	3.0%	9.1%
Margen sobre ingresos totales	74.1%	75.6%	75.2%	76.0%	75.4%	-1.5%	-1.3%
Margen sobre ingresos por renta ⁽¹⁾	81.5%	83.6%	83.6%	84.2%	83.6%	-2.1%	-2.1%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	4,039.0	-1,030.4	4,229.0	2,769.3	6,064.9	-492.0%	-33.4%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoc.	-3,121.2	-1,270.4	-6,713.0	-83.4	-1,043.8	145.7%	199.0%
+/- Variación de tipo de cambio	1,437.4	4,539.0	4,477.7	-337.2	-2,830.4	-68.3%	-150.8%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	98.6	9.2	98.9	-78.7	78.2	972.9%	26.2%
+ Amortización de comisiones bancarias	18.5	60.2	61.4	61.8	61.9	-69.3%	-70.2%
+ Provisión para el PCE	-82.1	64.2	128.4	0.0	80.5	-227.9%	-202.1%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	67.5	-125.6	-119.3	-128.9	-130.9	-153.7%	-151.5%
+/- Otros (ingresos/gastos)	26.7	7.4	-3.1	1.9	0.6	262.3%	4083.1%
+/- 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	0.0	0.0%	0.0%
FFO	2,509.9	2,279.1	2,185.5	2,230.3	2,306.4	10.1%	8.8%
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
+ Utilidad en compra de propiedades de inversion	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
AFFO	2,509.9	2,279.1	2,185.5	2,230.3	2,306.4	10.1%	8.8%
Por CBFi							
NOI ⁽²⁾	1.4621	1.4189	1.3437	1.3623	1.3425	3.0%	8.9%
FFO ⁽²⁾⁽⁴⁾	0.6580	0.5975	0.5736	0.5858	0.6058	10.1%	8.6%
AFFO ⁽²⁾	0.6580	0.5975	0.5736	0.5858	0.6058	10.1%	8.6%
Distribución ⁽³⁾	0.5513	0.5250	0.5190	0.4030	0.7028	5.0%	-21.6%

(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 3,808,986,724. 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 4T24:

NAV FUNO	Ps. (millones)
Total de patrimonio controladora	186,345
Participación no controladora	1,434
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	187,779
CBFIs (millones)	3,814
NAV/CBFI*	\$ 49.23

CAP RATE	Ps. (millones)
NOI ⁽¹⁾	24,195
Inversión terminada	312,903
Inversiones en asociadas	10,595
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,026
Total propiedades operativas ⁽²⁾	326,523
CAP RATE	7.4%

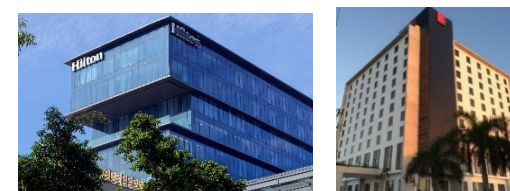
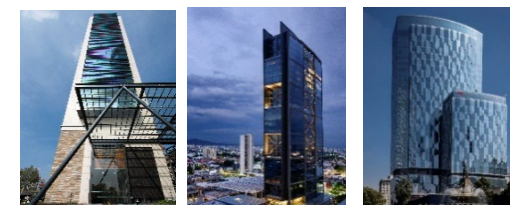
(1) NOI a nivel propiedad (último trimestre x 4).

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

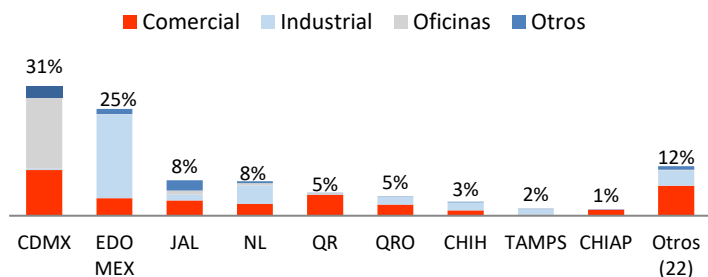
* CBFIs al cierre del trimestre

Resumen del Portafolio en Operación

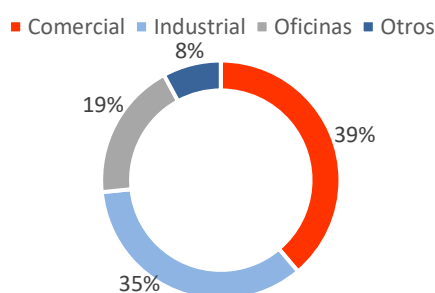
	4T24	3T24	2T24	1T24	4T23	$\Delta\%$ 4T24vs3T24	$\Delta\%$ 4T24vs4T23
Comercial							
GLA Total ('000 m ²)	3,041.7	3,035.6	3,033.7	3,024.6	3,019.4	0.2%	0.7%
Operaciones ⁽¹⁾	147	147	147	147	147		
Duración promedio de contratos (años)	3.6	3.7	3.7	3.8	3.9		
Ocupación total	93.7%	92.7%	92.6%	92.2%	91.8%	1.0%	1.9%
Industrial							
GLA Total ('000 m ²)	6,053.0	6,061.2	6,045.2	6,044.3	6,045.3	-0.1%	0.1%
Operaciones ⁽¹⁾	180	181	181	181	180		
Duración promedio de contratos (años)	3.5	3.6	3.7	3.7	3.7		
Ocupación total	98.2%	98.4%	98.3%	98.4%	98.5%	-0.2%	-0.3%
Oficinas							
GLA Total ('000 m ²)	1,187.7	1,143.1	1,142.6	1,144.7	1,144.6	3.9%	3.8%
Operaciones ⁽¹⁾	80	79	79	79	80		
Duración promedio de contratos (años)	4.0	4.0	4.2	4.3	4.4		
Ocupación total	83.7%	83.5%	82.8%	81.6%	81.7%	0.2%	2.0%
Otros							
GLA Total ('000 m ²)	854.1	854.1	854.1	854.1	854.4	0.0%	0.0%
Operaciones ⁽¹⁾	206	206	206	206	206		
Duración promedio de contratos (años)	7.0	7.3	7.5	7.8	8.0		
Ocupación total	99.2%	99.2%	99.2%	99.2%	99.2%	0.0%	0.0%



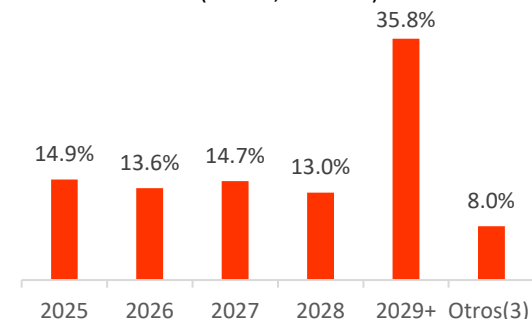
Participación por Ingresos del Portafolio
(% RFA, al 4T'24)



Ingresos por sector⁽²⁾
(% RFA, al 4T'24)



Terminación de arrendamientos
(% RFA, al 4T'24)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número total de propiedades es de 585, (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 4T24:

SEGMENTO	4T24				
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	190,672	2,823,358	27,632	3,041,662	93.7%
INDUSTRIAL	106,665	5,946,380		6,053,045	98.2%
OFICINA	185,955	957,400	44,350	1,187,705	83.7%
OTROS	7,108	846,972		854,080	99.2%
TOTAL	490,401	10,574,110	71,982	11,136,493	95.6%

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 4T24 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	TOTAL M2	% OCUPACION	VS 3T24
COMERCIAL	4,818	22,814	27,632	82.6%	n/a
INDUSTRIAL	0	0	0	n/a	n/a
OFICINA	10,353	33,998	44,350	76.7%	n/a
OTROS	0	0	0	n/a	n/a
TOTAL	15,170	56,811	71,982	78.9%	n/a

Nota: Al 4T24 la propiedad que se encuentra en la categoría “In Service” es la siguiente: *Satélite*.

Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	4T23 (Ps.) millones	4T24 (Ps.) millones	% Variación	
INDUSTRIAL	\$ 7,502	\$ 8,621	14.9%	
COMERCIAL	\$ 10,209	\$ 11,002	7.8%	
OFICINA	\$ 4,275	\$ 4,689	9.7%	
OTROS	\$ 2,210	\$ 2,491	12.7%	
Total	\$ 24,196	\$ 26,803	10.8%	

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T23	4T24	% Variación
INDUSTRIAL	98.5%	98.2%	-0.3%
COMERCIAL	91.8%	93.7%	1.9%
OFICINA	81.7%	83.7%	2.0%
OTROS	99.2%	99.2%	0.0%
Total	95.0%	95.6%	0.6%

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T23	4T24	% Variación
INDUSTRIAL	6,045,281	6,053,045	0.1%
COMERCIAL	2,994,577	3,014,031	0.6%
OFICINA	1,144,580	1,143,355	-0.1%
OTROS	854,362	854,080	0.0%
Total	11,038,799	11,064,511	0.2%

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T23(Ps.)	4T24 (Ps.)	% Var. \$ / M2
INDUSTRIAL	\$ 105.0	\$ 120.8	15.1%
COMERCIAL	\$ 309.5	\$ 324.7	4.9%
OFICINA	\$ 380.8	\$ 408.1	7.2%
OTROS	\$ 217.4	\$ 245.0	12.7%
Total	\$ 192.3	\$ 211.2	9.8%

Durante el cuarto trimestre de 2024, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 10.8% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el segmento industrial con un 14.9%, seguido por el segmento *Otros* con un 12.7%, el segmento de oficinas con un 9.7% y el segmento comercial con un 7.8%. Los incrementos en renovaciones del segmentos industrial, las rentas variables del segmento otros, así como la recuperación en la ocupación de todos los segmentos, fueron el principal impulsor al crecimiento en ingresos del portafolio total.

La ocupación total de propiedades constantes tuvo un incremento de 60 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento oficinas subió su ocupación en 200 pbs, mientras que el segmento comercial creció 190 pbs, el segmento *otros* se mantuvo estable y el segmento industrial bajó 30 pbs. La recuperación de los segmentos oficinas y comercial lideraron la recuperación en la ocupación de mismas propiedades en el portafolio.

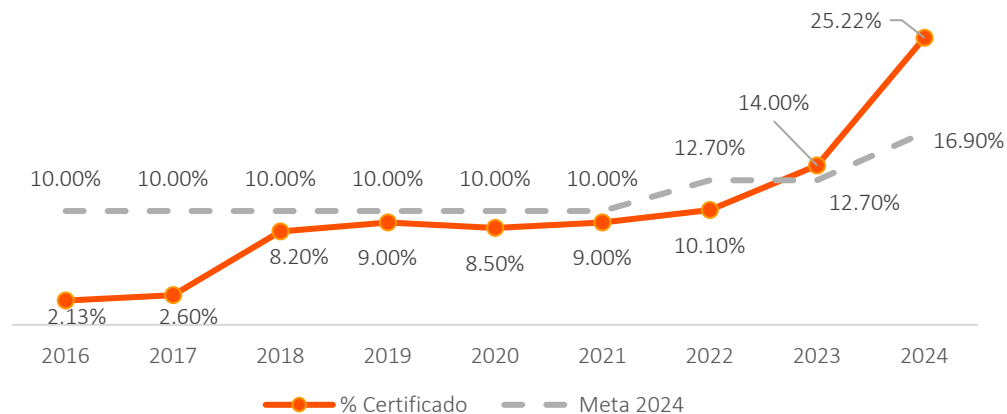
En cuanto al área bruta rentable total, tuvo un incremento de 0.2%. El segmento comercial tuvo el mayor crecimiento con un 0.6% debido principalmente a la inclusión Tapachula que ya lleva más de un año operando, seguido del segmento industrial con un 0.1%, el segmento otros se mantuvo estable y el segmento oficinas disminuyó un 0.1%. 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 9.8%**, considerando una inflación promedio ponderada de 4.3% en el mismo periodo, vimos un incremento en términos reales de 5.5%. El segmento industrial creció 15.1%, el segmento *otros* creció 12.7%, el segmento de oficinas creció 7.2%, y el segmento comercial creció 4.9%. En general, el incremento en las rentas se debe a incrementos por encima de inflación en renovaciones de contratos, desfase normal en el incremento de inflación y su reflejo en la totalidad de nuestros contratos, y en menor medida a la depreciación del tipo de cambio.

Acontecimientos Importantes ASG

- Por noveno año consecutivo, FUNO fue incluido como miembro del Índice de Sostenibilidad Dow Jones, destacando por sus prácticas sostenibles en el manejo de recursos y buenas prácticas en sostenibilidad.
- FUNO fue reconocido por MERCO como la empresa mas responsable en temas de Sostenibilidad en su sector
- México es el 6º país con más metros cuadrados certificados en LEED a nivel mundial, totalizando 2.2 millones de m²; de los cuáles FUNO representa el 38%.
- Inauguramos el “Centro de Cuidados y Fortalecimiento Familiar FUNO- Huellas de Pan” en Cancún, Quintana Roo. El cual fue financiado por Fundación FUNO, atenderá a 500 niños y adolescentes en riesgo social, brindará consultas psicológicas, médicas, asistencia legal, psicopedagógica, ludoteca y trabajo social. Al evento asistió la Gobernadora del Estado, Mara Lezama y la Presidenta Municipal Ana Paty Peralta.
- Samara Satélite abrió sus puertas, esta propiedad de usos mixtos (centro comercial, oficinas y centro oncológico de alta especialidad) cuenta con más de 126,000 m² y esta en proceso de certificación EDGE.
- En el marco del Día Internacional de las Personas con Discapacidad, colaboradores de FUNO acudieron al voluntariado en APAC, el que se donaron libros y el material necesario para el mantenimiento y renovación de los espacios educativos que acogen a 250 estudiantes.
- Fundación FUNO efectuó la final de la convocatoria “FUNO te Ayuda a Ayudar” en la que 17 proyectos sociales fueron seleccionados entre mas de 350, para recibir un donativo económico que permita su implementación durante 2025.

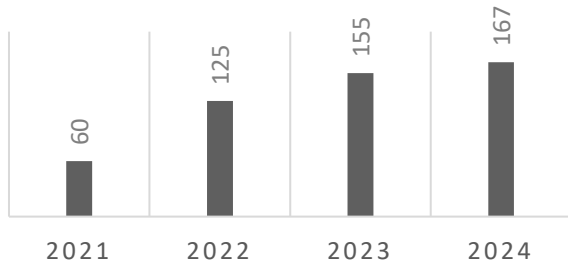
% Certificado del portafolio



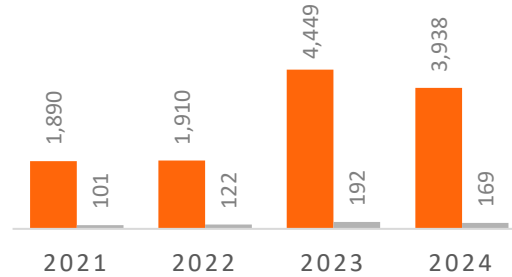
Resultados ASG

Información Social

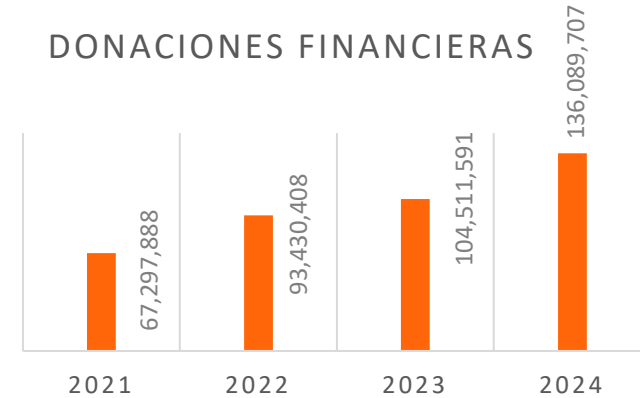
INICIATIVAS SOCIALES



■ Donaciones en Especie ■ Organizaciones Apoyadas

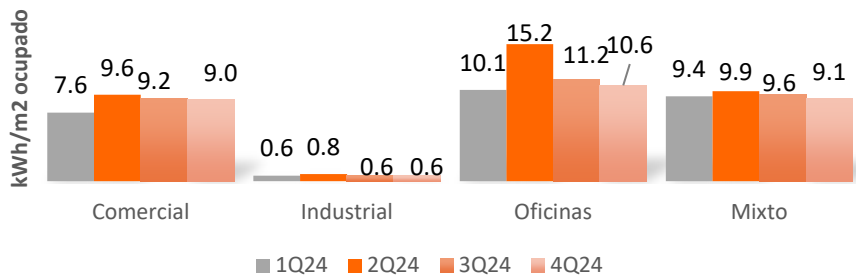


DONACIONES FINANCIERAS

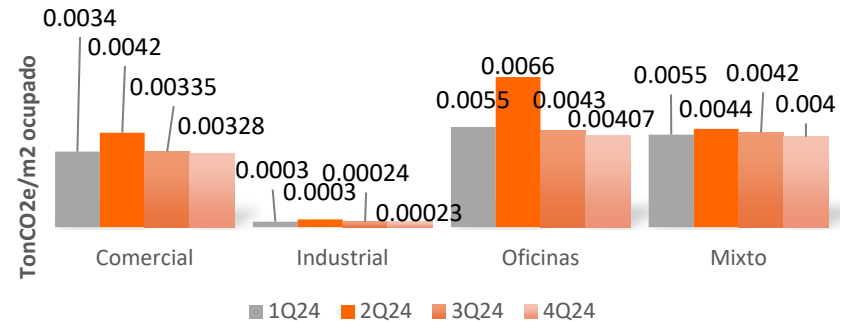


Información Ambiental

INTENSIDAD DE ENERGÍA



INTENSIDAD DE EMISIONES



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.

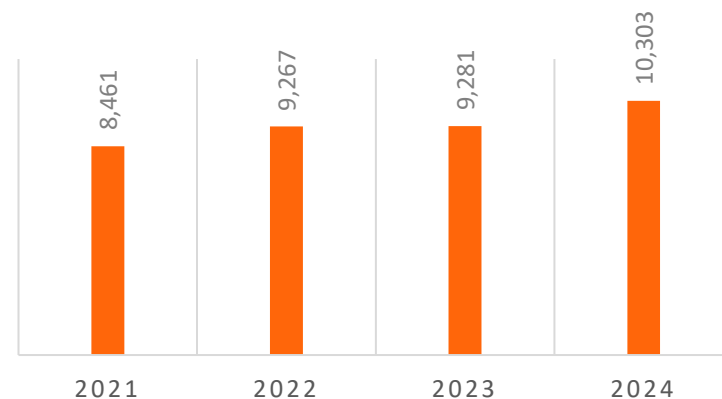
Intensidad de emisiones: mide la eficiencia de CO2 equivalente por cada metro cuadrado ocupado.

Resultados ASG

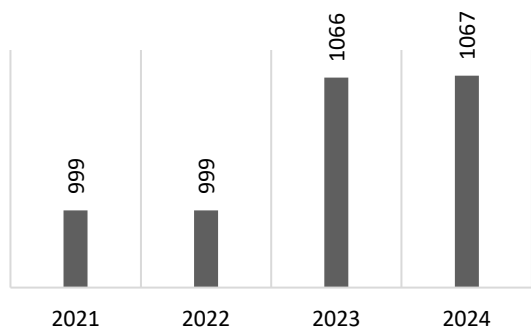
Información Social

	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24
Número de fatalidades	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes Indirectos	16.18	16.18	23.29	23.58	24.66
Rotación de colaboradores FUNO (%)	17.31	3.65	7.93	12.47	13.96
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)	17	44.11	26.6	19	29

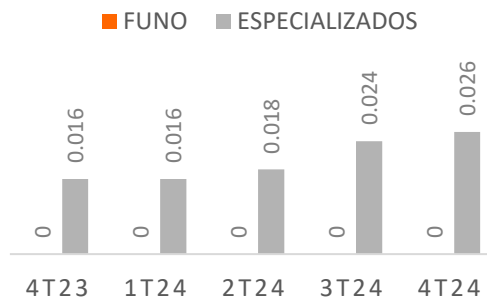
HORAS DE CAPACITACIÓN



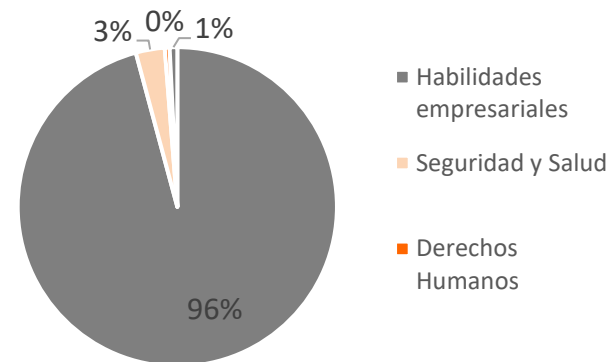
NÚMERO DE COLABORADORES



ÍNDICE DE AUSENTISMO



CAPACITACIÓN POR TEMA



Información Complementaria

Ingresos por segmento

Segmento	Ingresos 3T24 Ps. 000's	Ingresos 4T24 Ps. 000's	% Variación
Comercial	2,770,789	2,785,893	0.5%
Industrial	2,017,663	2,109,453	4.5%
Oficinas	888,336	832,915	-6.2%
Otros	721,138	952,776	32.1%
Reserva NC OTIS	16,058	57,943	260.8%
TOTAL	6,413,984	6,738,980	5.1%

Pipeline Adquisiciones

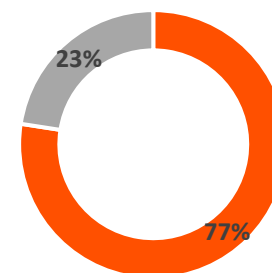
Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)
N/A	-	-

Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión (Ps. millones)	Fecha estimada de cierre
Comercial	2,100	3T25
Otros	200	2T25
Otros	1,700	3T25
Total	4,000	

Nota: Referente a posibles futuras ventas.

Desglose ingresos



■ MXP ■ USD

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 2024							
Moneda	Segmento	# de casos	Ingresos Anualizados (000's)	M2 2024	\$/M2 2023	\$/M2 2024	% Var \$ / M2 2024 vs 2023
MXP	Comercial	1,475	1,304,373	278,331	\$ 360.7	\$ 390.5	8.3%
	Industrial	82	841,930	582,503	\$ 103.2	\$ 120.4	16.7%
	Oficinas	89	292,834	67,086	\$ 353.6	\$ 363.8	2.9%
	Otros	0	0	0	\$ -	\$ -	N/A
USD	Comercial	50	2,876	4,243	\$ 53.9	\$ 56.5	4.7%
	Industrial	33	30,991	351,385	\$ 6.4	\$ 7.3	14.4%
	Oficinas	7	2,586	8,210	\$ 24.9	\$ 26.2	5.3%

Para el cuarto trimestre de 2024, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **1,670 pbs** para el segmento industrial, **830 pbs** para el segmento comercial, y de **290 pbs** para el segmento de oficinas. No existieron renovaciones en el segmento *Otros*. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en pesos (INPC) de 4.7% es de: 1,200 pbs para el segmento industrial, 360 pbs para el segmento comercial, y de -180 pbs para el segmento de oficinas.

En cuanto al incremento de contratos en dólares, el segmento industrial creció **1,440 pbs**, el segmento de oficinas subió **530 pbs** y el segmento de comercial subió **470 pbs**. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en dólares (CPI) de 2.9%, fue de 1,150 pbs en el segmento industrial, de 240 pbs el segmento de oficinas, y de 190 pbs para el segmento comercial.

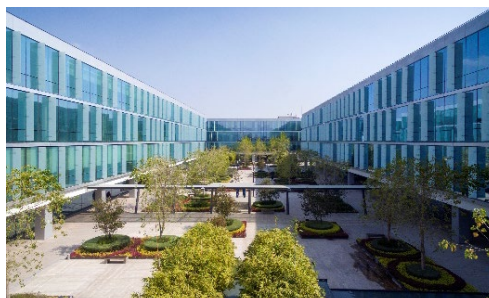
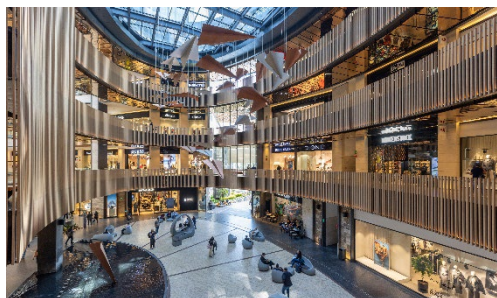
La recuperación paulatina en la ocupación de oficinas ha sido el principal obstáculo para lograr incrementos altos en este segmento.

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

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

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado(2)	Ocupación(3)	Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado(2)	Ocupación(3)
INICIAL	17	726,185	705,752	97%	ESPACIO AGS.	1	24,052	21,567	90%
GRIS	1	79,990	79,731	100%	LA VIGA	1	79,754	55,877	70%
BLANCO	1	44,197	44,163	100%	R15	5	329,661	299,802	91%
AZUL	18	104,059	101,543	98%	H. CENTRO HISTORICO	1	40,022	39,227	98%
ROJO	178	122,338	122,338	100%	SAMARA	1	133,387	120,184	90%
S. VILLAHERMOSA	1	23,787	21,383	90%	KANSAS	13	428,132	396,354	93%
VERDE	1	118,608	118,608	100%	INDIANA	17	330,527	330,527	100%
MORADO	16	559,960	500,651	89%	OREGON	3	34,568	29,340	85%
TORRE MAYOR	1	84,770	75,612	89%	ALASKA	6	126,243	89,167	71%
PACE	2	43,593	43,593	100%	TURBO	20	577,626	547,743	95%
G30	32	2,055,877	1,983,407	96%	APOLO II	17	309,284	233,348	75%
IND. INDUSTRIALES	2	77,725	77,725	100%	FRIMAX	3	625,948	625,948	100%
INDIVIDUALES	9	238,281	220,031	92%	TITAN	63	1,068,874	1,060,755	99%
VERMONT	31	479,624	469,869	98%	IND. HERCULES	7	406,237	398,345	98%
APOLO	46	921,359	892,772	97%	MITIKAH	4	284,194	277,216	98%
P12	10	94,050	72,140	77%	MEMORIAL	16	79,384	79,384	100%
MAINE	5	136,938	132,568	97%	EX-ROJO	11	39,706	14,395	36%
CALIFORNIA	25	307,552	293,045	95%	Total	585	11,136,493	10,574,110	95.6%



(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 ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
AGUASCALIENTES	31,963	43,423	1,248	11,287
BAJA CALIFORNIA	-	199,897	4,054	13,559
BAJA CALIF. SUR	35,474	-	-	427
CAMPECHE	-	-	-	951
CHIAPAS	126,689	15,585	-	5,832
CHIHUAHUA	99,062	380,596	-	11,686
CIUDAD DE MEXICO	600,867	44,934	837,276	232,975
COAHUILA	47,969	110,072	-	8,271
COLIMA	13,191	-	381	719
DURANGO	-	23,185	-	1,163
ESTADO DE MEXICO	475,866	3,326,292	6,119	137,626
GUANAJUATO	58,475	28,317	-	12,548
GUERRERO	59,649	-	-	4,838
HIDALGO	57,149	62,189	-	1,473
JALISCO	208,704	264,988	51,593	261,803
MICHOACAN	-	-	-	1,419

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
MORELOS	14,224	4,627	-	22,692
NAYARIT	44,534	-	-	320
NUEVO LEON	209,617	709,053	25,744	49,673
OAXACA	28,192	-	-	6,197
PUEBLA	-	100,994	655	1,050
QUERETARO	146,044	315,539	6,217	425
QUINTANA ROO	249,503	30,232	13,092	23,307
SAN LUIS POTOSI	7,142	-	-	2,137
SINALOA	13,800	-	820	1,996
SONORA	72,289	4,499	2,474	6,839
TABASCO	21,383	-	-	300
TAMAULIPAS	20,630	245,714	1,437	6,367
TLAXCALA	36,332	-	-	-
VERACRUZ	73,886	-	3,829	8,191
YUCATAN	63,716	-	2,461	10,901
ZACATECAS	7,008	36,242	-	-

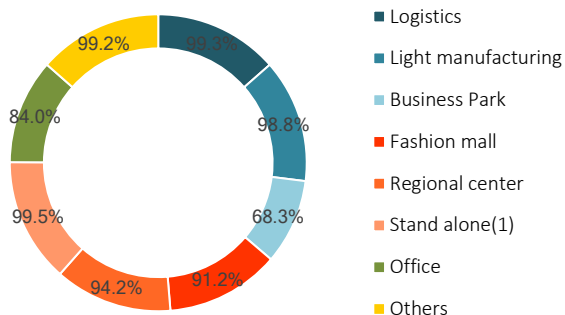
2,823,358 5,946,380 957,400 846,972

Resumen por Subsegmento

Subsegmento ⁽³⁾	ABR Total (000 m ²)	ABR Ocupado (000 m ²)	% Ocupación	\$/m2/mes (Ps.)	NOI ⁽²⁾⁽⁴⁾ 4T24 (Ps. millones)
Logistics	4,507.7	4,476.6	99.3%	115.4	1,497.7
Light manufacturing	1,348.7	1,332.6	98.8%	119.7	370.2
Business Park	187.6	128.1	68.3%	322.6	118.3
Fashion mall	771.6	703.6	91.2%	456.8	889.5
Regional center	2,059.4	1,940.0	94.2%	290.0	1,541.7
Stand alone	161.4	160.6	99.5%	154.7	62.1
Office	1,174.0	985.6	84.0%	405.6	857.7
Others ⁽¹⁾	854.1	847.0	99.2%	245.0	711.6
Total	11,064.5	10,574.1	95.6%	211.2	6,048.8

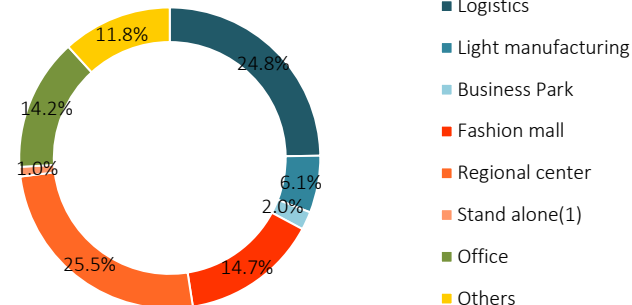
Ocupación por Subsegmento

(%GLA) 4T24



NOI por Subsegmento

(% NOI) 4T24



(1) Las propiedades del portafolio Rojo se clasifican como *Otros*, a excepción de Oficinas. (3) Clasificación diferente a clasificación por segmento. Las propiedades de uso mixto se incluyen en el subsegmento preponderante (4) NOI a nivel propiedad.

CAPEX Portafolio

Cifras en millones de pesos

Co-inversiones

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
Mitikah	Mitikah fase 2 ⁽²⁾	Comercial/Oficina/Otros	TBD	TBD	TBD	0	TBD	TBD	TBD

Inversión Portafolio Operativo

Inversión acumulada al 4T24⁽⁴⁾

Comercial	1,009.2
Industrial	372.6
Oficina	91.8
Otros	19.3
Total	1,492.9

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) El GLA en operación al 4T24 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.

Mitikah

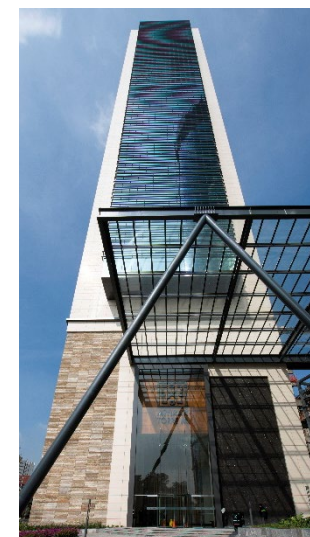
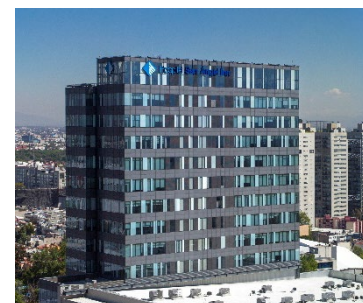
- Al cierre del cuarto trimestre de 2024, Fibra Uno es dueña del 100% del CKD Helios (Fideicomiso 2353), quedando pendientes dos pagos que se realizarán durante 2025.
- El CKD Helios es co-inversionista del Fideicomiso 2584 (Mitikah), cuya información financiera se resume a continuación:

31/12/2024

Activos	\$2,304,906
Propiedades de inversión	\$19,955,097
Pasivos	\$7,187,113
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$15,072,890
Participación no controlada	\$0

31/12/2024





Utilidad del año	\$1,145,354
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$262,291



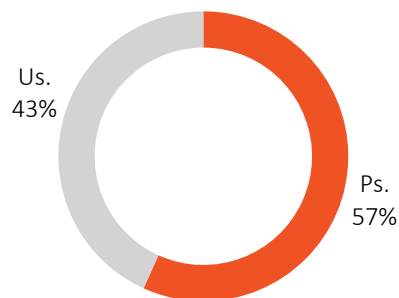
Nota: Cifras en miles de pesos.

Perfil Crediticio

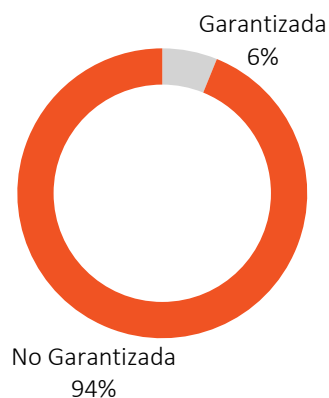
Al cierre de este trimestre nos encontramos en cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV) ^{(1) (2)}	42.5%	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 ⁽²⁾	226.8%	Mayor o igual a 150%	Cumple 

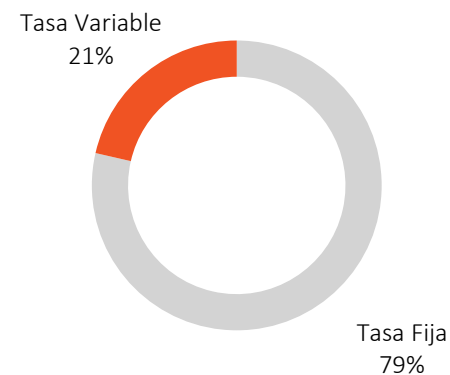
Ps. vs Us.⁽²⁾



Garantizado vs No Garantizado⁽²⁾



Tasa Fija vs Tasa Variable⁽²⁾



(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

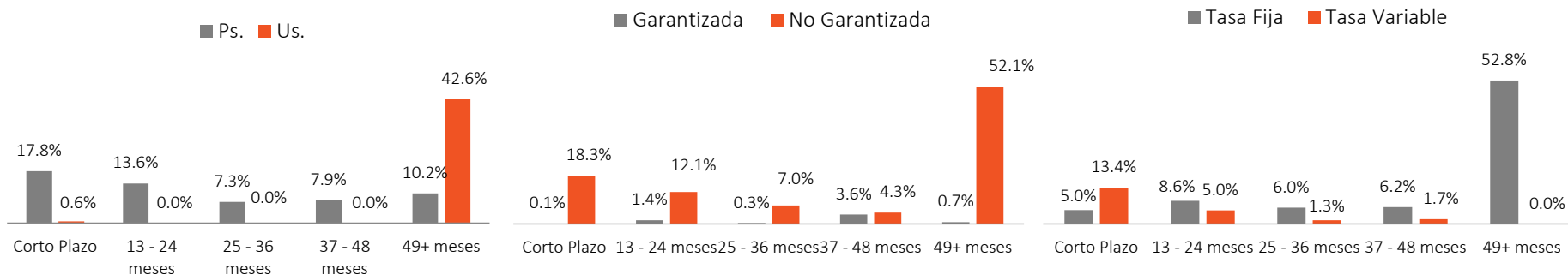
Razones de apalancamiento CNBV

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽²⁾	5,457.3
Utilidad de operación después de distribuciones	15,787.3
Líneas de crédito	25,810.0
Subtotal	47,054.7
Servicio de la deuda	39,271.5
CapEx	1,218.0
Subtotal	40,489.5



	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	42.1%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	1.2x	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. \$2,100 millones correspondiente al período del 1 de octubre de 2024 al 31 de diciembre de 2024. Esto es equivalente a Ps. \$0.5513 por CBF⁽¹⁾, de los cuales 89.1% corresponde a reembolso de capital.
- 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	2024
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	0.4030
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	0.5190
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	0.5250
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	0.5513

(1) Distribución por CBF^I calculada con base en el número de CBF^Is estimados al día de la distribución: 3,808,986,724.

(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	31/12/2024	31/12/2023
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 4,518,601	\$ 2,826,642
Rentas por cobrar a clientes	4.	2,662,815	3,537,159
Otras cuentas por cobrar	5.	390,269	1,680,862
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.	212,418	25,947
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		1,163,160	1,227,392
Activo financiero de propiedades		127,706	336,871
Instrumentos financieros derivados	10.	-	5,586
Pagos anticipados		775,186	764,906
Otros activos		437,769	-
Total de activo circulante		10,287,924	10,405,365
Activo no circulante:			
Inversiones en instrumentos financieros		675,505	-
Propiedades de inversión	6.	327,172,615	312,270,870
Activo financiero de propiedades		2,891,170	2,697,217
Inversiones en asociadas	7.	10,594,738	9,892,099
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.	-	1,603,276
Pagos anticipados		-	647,584
Instrumentos financieros derivados	10.	684,777	99,365
Intangibles	8.	915,805	1,017,989
Otros Activos		1,621,203	-
Total de activo no circulante		344,555,813	328,228,400
Total de activo		354,843,737	338,633,765

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	9.	27,172,425	23,253,195
Intereses por pagar		2,689,615	2,077,945
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11.	4,246,343	4,543,222
Contraprestación Helios		5,579,872	-
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		516,418	676,418
Depósitos de los arrendatarios		197,198	151,430
Rentas cobradas por anticipado		414,708	353,649
Derechos de arrendamiento		123,625	149,280
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.	292,021	635,780
Total de pasivo a corto plazo		41,232,225	31,840,919
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	9.	121,484,853	105,302,400
Pasivos acumulados		262,186	587,930
Depósitos de los arrendatarios		1,580,349	1,390,454
Rentas cobradas por anticipado		559,062	567,908
Instrumentos financieros derivados	10.	1,946,025	4,181,535
Total de pasivo a largo plazo		125,832,475	112,030,227
Total de pasivo		167,064,700	143,871,146
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	14.	106,483,415	106,372,973
Adquisición de participación no controladora		(860,015)	-
Utilidades retenidas		82,981,184	80,901,128
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / valuación actuarial		(3,527,652)	(1,103,598)
Reserva para la recompra de CBFÍ's		1,268,278	1,866,914
Total de patrimonio controladora		186,345,210	188,037,417
Participación no controladora		1,433,827	6,725,202
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		187,779,037	194,762,619
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 354,843,737	\$ 338,633,765

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/12/2024	Transacciones del cuarto trimestre 2024	30/09/2024	31/12/2023	Transacciones del cuarto trimestre 2023	30/09/2023
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 25,084,179	\$ 6,615,404	\$ 18,468,775	\$ 22,969,791	\$ 5,966,329	\$ 17,003,462
Reserva por descuentos OTIS	(54,439)	49,187	(103,626)	-	-	-
Ingresos por mantenimiento	2,663,092	678,090	1,985,002	2,384,602	631,365	1,753,237
Reserva por descuentos OTIS	(569)	4,431	(5,000)	-	-	-
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	270,631	103,694	166,937	264,895	74,078	190,817
Ingresos de activos financieros de propiedades	297,567	74,392	223,175	296,728	74,391	222,337
Comisiones	64,196	3,291	60,905	141,321	36,839	104,482
	28,324,657	7,528,489	20,796,168	26,057,337	6,783,002	19,274,335
Honorarios de administración	(982,591)	(230,343)	(752,248)	(1,013,934)	(248,208)	(765,726)
Gastos de administración	(2,297,933)	(654,514)	(1,643,419)	(1,619,609)	(491,979)	(1,127,630)
Gastos de operación	(3,495,290)	(978,826)	(2,516,464)	(3,109,726)	(891,632)	(2,218,094)
Predial	(798,364)	(208,776)	(589,588)	(770,568)	(188,715)	(581,853)
Seguros	(436,992)	(109,266)	(327,726)	(392,232)	(99,462)	(292,770)
	(8,011,170)	(2,181,725)	(5,829,445)	(6,906,069)	(1,919,996)	(4,986,073)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	20,313,487	5,346,764	14,966,723	19,151,268	4,863,006	14,288,262
Gastos por intereses	(11,078,699)	(2,980,696)	(8,098,003)	(9,975,677)	(2,472,196)	(7,503,481)
Gastos por liquidación anticipada de instrumentos financieros	-	-	-	(168,927)	-	(168,927)
Ingresos por intereses	276,447	76,369	200,078	253,991	46,473	207,518
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	9,511,235	2,442,437	7,068,798	9,260,655	2,437,283	6,823,372

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/12/2024	Transacciones del cuarto trimestre 2024	30/09/2024	31/12/2023	Transacciones del cuarto trimestre 2023	30/09/2023
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(10,116,900)	(1,437,385)	(8,679,515)	7,454,408	2,830,445	4,623,963
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(128,058)	(98,622)	(29,436)	112,899	(78,152)	191,051
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	11,188,024	3,121,192	8,066,832	2,164,140	1,043,821	1,120,319
Amortización plataforma administrativa	(102,184)	(25,546)	(76,638)	(102,184)	(25,546)	(76,638)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(201,867)	(18,466)	(183,401)	(247,923)	(61,864)	(186,059)
Otros ingresos (gastos)	(32,856)	(26,690)	(6,166)	23,970	(638)	24,608
Bono ejecutivo	(110,442)	82,131	(192,573)	(321,900)	(80,475)	(241,425)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 10,006,952	\$ 4,039,051	\$ 5,967,901	\$ 18,344,065	\$ 6,064,874	\$ 12,279,191
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros	(2,452,511)	(438,545)	(2,013,966)	220,383	473,764	(253,381)
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados (pérdida) ganancia en efectos por valuación actuarial	8,092	8,092	-	(1,253)	(1,253)	-
Utilidad (pérdida) integral consolidada	\$ 7,562,533	\$ 3,608,598	\$ 3,953,935	\$ 18,563,195	\$ 6,537,385	\$ 12,025,810
Utilidad (pérdida) neta consolidada:						
Participación controladora	9,673,804	4,084,146	5,589,658	17,833,355	5,927,874	11,905,481
Participación no controladora	333,148	(45,095)	378,243	510,710	137,000	373,710
	\$ 10,006,952	\$ 4,039,051	\$ 5,967,901	\$ 18,344,065	\$ 6,064,874	\$ 12,279,191
Utilidad (pérdida) integral consolidada:						
Participación controladora	7,249,750	3,644,894	3,604,856	18,075,553	6,416,994	11,658,559
Participación no controladora	312,783	(36,296)	349,079	487,642	120,391	367,251
	\$ 7,562,533	\$ 3,608,598	\$ 3,953,935	\$ 18,563,195	\$ 6,537,385	\$ 12,025,810

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/12/2024	31/12/2023
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 10,006,952	\$ 18,344,065
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	(11,188,024)	(2,164,140)
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	10,059,819	(7,728,395)
Amortizaciones y Provisiones de gastos	1,310,280	1,939,689
Bono ejecutivo	110,442	321,900
Intereses a favor	(276,447)	(253,991)
Gastos por liquidación anticipada de instrumentos financieros	-	168,927
Intereses a cargo	11,078,699	9,975,677
Efecto de valuación actuarial por obligaciones laborales	8,092	(1,253)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	128,058	(112,899)
Otras partidas no monetarias	9,929	(41,150)
Total	21,247,800	20,448,430
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(1,183,247)	(852,321)
Otras cuentas por cobrar	335,844	278,407
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5,896	(19,171)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	98,673	325,808
Pagos anticipados y otros activos	265,778	(1,672,245)
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(990,562)	(236,884)
Rentas cobradas por anticipado	52,214	(109,283)
Derechos de arrendamiento	(25,655)	100,680
Depósitos de los arrendatarios	235,664	51,639
Cuentas por pagar partes relacionadas	(483,762)	172,087
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	19,558,643	18,487,147

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/12/2024	31/12/2023
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(1,722,791)	(5,945,415)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	-	(50,000)
Recuperación de seguros	36,201	139,185
Liquidación anticipada de instrumentos financieros	-	1,167,462
Venta de propiedades de inversión	178,466	3,608,683
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(1,696,688)	(1,867,316)
Inversiones en asociadas	(891,660)	(15,594)
Pago de préstamos otorgados a partes relacionadas	-	146,496
Intereses cobrados	276,447	253,991
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(3,820,025)	(2,562,508)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(27,869,914)	(28,224,313)
Préstamos obtenidos	32,689,901	28,051,638
Instrumentos Financieros Derivados	(1,585,567)	(1,389,577)
Contribuciones al patrimonio	-	143,722
Distribuciones a los fideicomisarios	(8,249,778)	(10,292,848)
Intereses pagados	(9,031,301)	(8,273,730)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(14,046,659)	(19,985,108)
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	1,691,959	(4,060,469)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	2,826,642	6,887,111
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 4,518,601	\$ 2,826,642

Próximos Resultados

Reporte

Primer Trimestre 2025

Segundo Trimestre 2025

Tercer Trimestre 2025

Cuarto Trimestre 2025

Fecha

Tentativamente, 29 de Abril de 2025

Tentativamente , 24 de Julio del 2025

Tentativamente, 28 de Octubre del 2025

Tentativamente, 25 de Febrero de 2026

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.