

F UNO



**SUPLEMENTO  
INFORMATIVO  
1T24**

# Conferencia telefónica

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

La conferencia telefónica se llevará a cabo el jueves 25 de abril del 2024.

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	<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 CRECE SUS INGRESOS TOTALES UN 7% VS 1T23

Ciudad de México a 24 de abril 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 primer trimestre del 2024.

## Durante el Primer Trimestre 2024

- **Incremento** en Ingresos totales de Ps. \$40.8 millones para llegar a **Ps. \$6,823.8 millones**, a pesar de la apreciación del tipo de cambio y su efecto en nuestros ingresos en dólares.
- **Crecimiento en NOI** de 1.5% cerrando en **Ps. \$5,186.7 millones** y con margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de **84.2%**.
- Distribución trimestral de **Ps. \$0.4030 por CBF<sup>(1)</sup>**, equivalente al **68.8% del FFO** del trimestre y corresponde en su totalidad al resultado fiscal.
- La ocupación del portafolio en operación cerró en **95.0%**, manteniéndose estable vs el trimestre anterior.
- La **ocupación** del segmento **comercial creció 40 pbs** durante el trimestre, cerrando en **92.2%**.
- Incrementos en contratos renovados en pesos de **+1,250 pbs** en el segmento industrial, **+990 pbs** para el segmento *otros*, **+790 pbs** en el segmento comercial y **+260 pbs** en el segmento oficinas.
- Incremento en contratos renovados en dólares de **+960 pbs** en el segmento comercial, y **+840 pbs** en el segmento industrial.

## Comparado con el Primer Trimestre 2023

- Incremento en ingresos totales de **7.0%**, a pesar de la apreciación del tipo de cambio y su efecto en nuestros ingresos en dólares.
- Crecimiento en **NOI/CBF<sup>(2)</sup>** de **3.9%**.
- Incremento de **1.2%** en **ocupación** total del portafolio.
- Incremento de **3.9%** en la **ocupación** del segmento de oficinas alcanzando 81.6%.
- Incremento de **1.9%** en la **ocupación** del segmento comercial alcanzando el **92.2%**.
- Crecimiento en área bruta rentable total portafolio de **79 mil metros cuadrados**.

## Mensaje del CEO

Estimados todos,

Me complace compartir con ustedes los resultados del primer trimestre de un año en el que esperamos culminar con éxito grandes cambios para nuestra compañía. Este año, en la administración de Fibra Uno tenemos el objetivo de realizar la segregación de nuestro portafolio industrial para con ello capitalizar la oportunidad de crecimiento de la relocalización de las cadenas de producción a México (Nearshoring). Para ello contamos con diferentes alternativas, empezando con la Oferta Pública Inicial de Fibra NEXT o la combinación de activos con Fibra Terrafina, entre otras alternativas estratégicas que hemos estado trabajando activamente, y que, de ser necesario, podremos hacer públicas en el momento oportuno. Estamos trabajando en paralelo en todas las alternativas estratégicas que nos lleven a liberar el valor de nuestro portafolio industrial mediante la segregación de este vehículo de la más eficiente para este efecto.

Operativamente, vale la pena resaltar que los segmentos comercial y de oficinas continúan teniendo una sólida tendencia de recuperación. El segmento comercial cerró el trimestre con una ocupación de 92.2% y logrando incrementos en renovaciones de contratos de 790 pbs y 960 pbs en contratos en pesos y dólares respectivamente. En cuanto al segmento de oficinas, cerró el trimestre con una ocupación de 81.6% y empieza a mostrar incrementos en renovaciones de contratos de 260 pbs en contratos denominados en pesos. Por su parte, el segmento industrial continúa reflejando una fuerte dinámica en la oferta-demanda de la industria que en el caso de nuestro portafolio se traducen en altos niveles de ocupación, cerrando el trimestre en 98.4% y un fuerte crecimiento en renovaciones de contratos de 1,250 pbs en contratos denominados en pesos y de 840 pbs en contratos denominados en dólares.

Como parte de nuestro objetivo de mejorar en todos los aspectos para ser una empresa de clase mundial, y en particular atendiendo a los asuntos de gobierno corporativo, el Comité *Ad Hoc* continúa trabajando en cerrar los términos y condiciones de la internalización del asesor, con miras a cerrar esta transacción tan pronto como lleguemos a los acuerdos definitivos. Al día de hoy se ha aceptado el rango de valor y la forma de pago, así como la moneda de pago, que será en su mayoría en activos inmobiliarios, excluyendo al segmento industrial, y que serán aceptados a 1.0x el valor neto de los activos (NAV). Asimismo, hemos sometido a voto de nuestra asamblea de tenedores el cambio de dos consejeros independientes con los que buscamos reconfigurar nuestro Comité Técnico y darle un cambio de visiones y diversidad a este.

Por otro lado, hemos logrado llegar a un acuerdo con nuestros socios comerciales en el JV de Helios (Mitikah), para adquirir el ~32% de Mitikah perteneciente a las Afores, el cual se ha negociado para tener la flexibilidad de pagar dicha adquisición en plazos.

En cuanto a los resultados financieros del trimestre, nuestros ingresos totales crecieron un 7.0% año a año, mientras que nuestro NOI incrementó un 3.7% y nuestro FFO subió un 0.5%. Este último a pesar del incremento en las tasas de interés y su efecto en nuestra deuda a tasa variable. Como recordarán, en el mes de febrero realizamos la emisión del bono sustentable quirografario internacional por Us. 600 millones, dichos recursos se utilizaron para el prepago del bono quirografario internacional con vencimiento en diciembre de 2024, liquidados el pasado 15 de marzo del presente año. Esta actividad de administración de pasivos nos permitió extender la vida promedio de nuestra deuda a 7.7 años. Estamos muy satisfechos con este resultado a pesar de tener que asumir el costo de tener los dos bonos en circulación durante un mes en el trimestre.

En general, tenemos una perspectiva positiva para México, y con ello para nuestras diferentes áreas de negocio y continuamos trabajando en reforzar nuestro modelo de negocio de tal manera que nos permita asegurar la sostenibilidad y permanencia a largo plazo de nuestra compañía.

Por último, y no menos importante quiero agradecerles por su confianza en FUNO y reiterarles nuestro compromiso en la continua búsqueda de oportunidades para generar valor para todos nuestros grupos de interés.

Sinceramente,  
André El-Mann  
Director General FUNO

# Información Relevante del Trimestre

## Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos

	1T24	4T23	3T23	2T23	1T23	$\Delta\%$ 1T24 vs 4T23	$\Delta\%$ 1T24 vs 1T23
Ingresos totales <sup>(11)</sup>	6,749.4	6,708.6	6,373.7	6,376.4	6,301.9	0.6%	7.1%
Ingresos de activos financieros de propiedades <sup>(10)</sup>	74.4	74.4	74.4	72.3	75.7	0.0%	-1.7%
<b>Ingresos totales</b>	<b>6,823.8</b>	<b>6,783.0</b>	<b>6,448.1</b>	<b>6,448.6</b>	<b>6,377.6</b>	<b>0.6%</b>	<b>7.0%</b>
Ingresos de las propiedades <sup>(1)</sup>	6,158.0	6,114.8	5,807.9	5,827.0	5,781.7	0.7%	6.5%
Ingreso operativo neto (NOI)	5,186.7	5,111.2	5,030.2	5,023.6	5,000.1	1.5%	3.7%
Margen NOI sobre ingreso total <sup>(2)</sup>	76.0%	75.4%	78.0%	77.9%	78.4%	0.7%	-2.4%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades <sup>(3)</sup>	84.2%	83.6%	86.6%	86.2%	86.5%	0.6%	-2.3%
Fondos de operaciones (FFO)	2,230.3	2,306.4	2,216.9	2,175.2	2,219.7	-3.3%	0.5%
Margen FFO	36.2%	37.7%	38.2%	37.3%	38.4%	-1.5%	-2.2%
<b>POR CBFÍ</b>							
NOI <sup>(4)</sup>	1.3623	1.3425	1.3212	1.3252	1.3231	1.5%	3.0%
FFO <sup>(4)</sup>	0.5858	0.6058	0.5823	0.5738	0.5874	-3.3%	-0.3%
AFFO <sup>(4)</sup>	0.5858	0.6058	0.5823	0.5738	0.5874	-3.3%	-0.3%
Distribución <sup>(5)</sup>	0.4030	0.7028	0.5823	0.5713	0.3891	-42.7%	3.6%
<b>CBFÍs</b>							
CBFÍs promedio en el periodo <sup>(6)</sup>	3,807.3	3,807.3	3,807.3	3,790.8	3,779.0	0.0%	0.7%
CBFÍs en circulación al final del periodo <sup>(6)</sup>	3,807.3	3,807.3	3,807.3	3,807.3	3,779.0	0.0%	0.7%
<b>INDICADORES OPERATIVOS</b>							
GLA total ('000 m <sup>2</sup> ) <sup>(7)</sup>	11,067.7	11,063.6	11,033.7	11,024.2	10,989.9	0.0%	0.7%
Propiedades <sup>(8)</sup>	613	613	613	613	612	0.0%	0.2%
Duración promedio de contratos (años)	4.1	4.1	4.1	4.2	4.2	0.0%	-2.7%
Ocupación total	95.0%	95.0%	94.0%	93.8%	93.8%	0.0%	1.2%
GLA en desarrollo ('000m <sup>2</sup> )	0.0	0.0	0.0	0.0	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 CBFÍs durante el periodo.

(5) Distribución calculada con base en los CBFÍs 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 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 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

	1T24	4T23	3T23	2T23	1T23	$\Delta\%$ 1T24vs4T23	$\Delta\%$ 1T24vs1T23
Ingresos por Rentas <sup>(1)</sup>	6,104.6	6,040.7	5,728.6	5,770.5	5,726.7	1.1%	6.6%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	53.4	74.1	79.3	56.5	55.0	-27.9%	-2.9%
Comisión por Administración	31.7	36.8	33.6	37.2	33.7	-13.8%	-5.8%
<b>Total Ingresos</b>	<b>6,189.8</b>	<b>6,151.6</b>	<b>5,841.5</b>	<b>5,864.2</b>	<b>5,815.4</b>	<b>0.6%</b>	<b>6.4%</b>
Gastos de Administración	-494.0	-492.0	-369.3	-386.3	-372.1	0.4%	32.8%
Reembolso de clientes - gastos de operación	-206.7	-260.3	-152.1	-160.0	-152.7	-20.6%	35.4%
Predial	-193.1	-188.7	-191.6	-196.2	-194.0	2.3%	-0.5%
Seguro	-109.2	-99.5	-98.2	-98.2	-96.5	9.8%	13.2%
<b>Total Gastos de operación</b>	<b>-1003.1</b>	<b>-1040.4</b>	<b>-811.2</b>	<b>-840.6</b>	<b>-815.3</b>	<b>-3.6%</b>	<b>23.0%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>5,186.7</b>	<b>5,111.2</b>	<b>5,030.2</b>	<b>5,023.6</b>	<b>5,000.1</b>	<b>1.5%</b>	<b>3.7%</b>
<b>Margen NOI sobre ingreso por rentas</b>	<b>84.2%</b>	<b>83.6%</b>	<b>86.6%</b>	<b>86.2%</b>	<b>86.5%</b>	<b>0.6%</b>	<b>-2.3%</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 primer trimestre 2024 contra el cuarto trimestre de 2023:

## Ingresos

Los ingresos totales incrementaron en Ps. \$40.8 millones alcanzando Ps. \$6,823.8 millones o 0.6% respecto al trimestre anterior. Esto se debe principalmente a:

- i. El efecto de los incrementos por inflación en contratos vigentes.
- ii. El efecto de incrementos en renovaciones de contratos.
- iii. Contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio 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%, manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento *industrial* tuvo una ocupación de 98.4%; es decir, una disminución de 10 pbs respecto al 4T23.
- ii. El segmento *comercial* tuvo una ocupación de 92.2%; es decir, un incremento de 40 pbs respecto al 4T23.
- iii. El segmento de *oficinas* tuvo una ocupación de 81.6%, es decir, una baja de 10 pbs respecto al 4T23.
- iv. El segmento *otros* tuvo una ocupación de 92.2%; manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.
- v. La propiedad "Tapachula" salió de la categoría "In Service" debido a que alcanzó su estabilización con una ocupación superior al 90%. Por el momento no contamos con ninguna propiedad en esta categoría.

## Gastos Operativos, Predial y Seguros

Los gastos de operación disminuyeron en Ps. \$50.9 millones o -5.7% respecto al 4T23, debido principalmente a la estacionalidad de algunos gastos que tienden a incrementar en el último trimestre del año.

El gasto de predial incrementó en Ps. \$4.4 millones o 2.4% vs 4T23, debido principalmente a actualizaciones en algunos municipios.

El gasto de seguro incrementó en Ps. \$9.8 millones o 9.8% respecto al 4T23, debido a actualizaciones en nuestra póliza de seguros.

### Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. \$75.5 millones o 1.5% respecto al 4T23 para llegar a Ps. \$5,186.7 millones. Lo que significa un margen del 84.2% sobre ingresos de propiedades<sup>(1)</sup> y 76.0% comparado con ingresos totales.

### Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses incrementaron en Ps. \$147.5 millones o 6.1% respecto al 4T23. Esto debido principalmente a:

- i. Costo de mantener nuestro bono quirografario 2034 recién emitido, mientras podíamos prepagar el bono quirografario 2024.
- ii. Incremento en el costo promedio de nuestra deuda.
- iii. La capitalización de intereses por Ps. \$551.0 millones.
- iv. El efecto de nuestros instrumentos financieros derivados.
- v. Contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. \$ 16.9220 a Ps. \$16.7032.

### Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron una disminución de Ps. \$76.0 millones o -3.3% comparado con el 4T23, para llegar a un monto total de Ps. \$2,230.3 millones.

### Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo una disminución de Ps. \$76.0 millones o -3.3% comparado con el 4T23, alcanzando un total de Ps. \$2,230.3 millones.

### FFO y AFFO por CBFi

Durante el 1T24 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. \$0.5858 en ambos casos, con variación de -2.0% vs 4T23.

### Distribución trimestral

La distribución del 1T24 es de Ps. \$1,534.2 millones, y corresponde en su totalidad al resultado fiscal. Es equivalente al 68.8% del AFFO generado durante el trimestre. Asimismo, Ps. \$369.5 millones del flujo generado durante el 1T24, fueron utilizados como complemento de pago del resultado fiscal de 2023.

(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 1T24 alcanzaron los Ps. \$3,634.8 millones, es decir, un incremento de Ps. \$97.7 millones o 2.8% respecto al trimestre anterior.

## Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades, incluyendo activos financieros de propiedades e inversión en asociadas incrementó en Ps. \$1,355.7 millones o 0.4% respecto al 4T23, 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 1T24 alcanzó los Ps. \$129,832.0 millones contra Ps. \$ 129,469.1 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- i. El prepago del bono quirografario internacional con vencimiento en diciembre de 2024 por Us. \$600 millones.
- ii. La emisión del bono quirografario internacional con vencimiento en febrero de 2034 por Us. \$600 millones.
- iii. Prepago de créditos hipotecarios de PIQ y La Presa por Ps. \$559.7 millones.
- iv. El incremento en la disposición de líneas de crédito bancario por Us. \$30 millones y Ps. \$950 millones.
- v. Disposición de crédito hipotecario de Portal Norte por Ps. \$100 millones.
- vi. El efecto de la apreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. \$ 16.9920 a Ps. \$16.7032

## Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. \$49.0 millones o 0.03% (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 4T23, y
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

# Información Operativa

## Leasing spreads:

Los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **+1,250 pbs** para el segmento industrial, **+990 pbs** para el segmento *otros*, **+790 pbs** para el segmento comercial, y **+260 pbs** para el segmento de oficinas. Los *leasing spreads* considerando inflación promedio ponderada en pesos de 4.9% fueron de +760 pbs para el segmento industrial, +500 pbs para el segmento *otros*, +300 pbs para el segmento comercial, y -220 pbs para el segmento de oficinas. Este último debido principalmente a que ~49% de los m2 renovados tuvieron un descuento o mantuvieron su renta anterior.

Para los contratos renovados en dólares, el segmento comercial creció **+960 pbs**, el segmento industrial creció **+840 pbs** y el segmento de oficinas bajó **70 pbs**. Los *leasing spreads* considerando inflación promedio ponderada en dólares de 3.5% fueron de +620 pbs para el segmento comercial, +490 pbs para el segmento industrial, y -420 pbs para el segmento de oficinas.

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 2.8%**; considerando una inflación promedio ponderada de 4.6%, equivalente a una reducción de 1.8% en términos reales. Esto debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio (8.7% comparando 1T23 vs 1T24) 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. \$192.3 a Ps. \$194.0, es decir, un incremento de 0.9% respecto al trimestre anterior. Esto debido principalmente a incrementos tanto en contratos vigentes como en renovaciones, contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en dólares.

El NOI total a nivel propiedad del trimestre **incrementó en 0.6%** respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- Para el segmento Industrial, el NOI del subsegmento *Logística* creció 3.0%, mientras que el de *Manufactura Ligera* disminuyó 4.3% y el subsegmento *Business Park* creció 2.3%. La baja en el segmento de manufactura ligera se debe principalmente a la apreciación en el tipo de cambio y su efecto en las rentas en dólares.
- En el segmento de *Oficinas* el NOI bajó 1.5% debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio y su efecto en los ingresos en dólares.
- En el segmento *Comercial*, el NOI del subsegmento *Stand alone* creció 5.2%. El subsegmento *Regional center* incrementó 2.1% y el subsegmento *Fashion mall* bajó 1.6%; este último debido principalmente a la estacionalidad de los ingresos variables.
- En el segmento *Otros* el NOI bajó 1.3% 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

	1T24	4T23	3T23	2T23	1T23	$\Delta\%$ 1T24 vs 4T23	$\Delta\%$ 1T24 vs 14T23
Ingresos de las propiedades <sup>(1)</sup>	6,158.0	6,114.8	5,807.9	5,827.0	5,781.7	0.7%	6.5%
<b>Ingresos totales</b>	<b>6,823.8</b>	<b>6,783.0</b>	<b>6,448.1</b>	<b>6,448.6</b>	<b>6,377.6</b>	<b>0.6%</b>	<b>7.0%</b>
- Gastos administrativos	-494.0	-492.0	-369.3	-386.3	-372.1	0.4%	32.8%
- Gastos operativos	-840.7	-891.6	-758.8	-744.4	-714.9	-5.7%	17.6%
- Predial	-193.1	-188.7	-191.6	-196.2	-194.0	2.3%	-0.5%
- Seguro	-109.2	-99.5	-98.2	-98.2	-96.5	9.8%	13.2%
<b>Ingreso neto operativo (NOI)</b>	<b>5,186.7</b>	<b>5,111.2</b>	<b>5,030.2</b>	<b>5,023.6</b>	<b>5,000.1</b>	<b>1.5%</b>	<b>3.7%</b>
Margen sobre ingresos totales	76.0%	75.4%	78.0%	77.9%	78.4%	0.7%	-2.4%
Margen sobre ingresos por renta <sup>(1)</sup>	84.2%	83.6%	86.6%	86.2%	86.5%	0.6%	-2.3%
<b>Reconciliación de FFO y AFFO</b>							
Utilidad neta consolidada	2,769.3	6,064.9	-73.7	5,683.5	6,669.3	-54.3%	-58.5%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoc.	-83.4	-1,043.8	-73.4	-816.9	-230.0	-92.0%	-63.7%
+/- Variación de tipo de cambio	-337.2	-2,830.4	2,555.5	-3,003.8	-4,175.7	-88.1%	-91.9%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	-78.7	78.2	-154.8	71.8	-108.1	-200.7%	-27.2%
+ Amortización de comisiones bancarias	61.8	61.9	64.3	60.8	61.0	-0.1%	1.3%
+ Provisión para el PCE	0.0	80.5	34.4	103.5	103.5	-100.0%	-100.0%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-128.9	-130.9	-127.0	-126.2	-127.3	-1.5%	1.3%
+/- Otros (ingresos/gastos)	1.9	0.6	-202.9	176.9	1.4	193.5%	37.6%
+/-Gastos financieros por liq. ant. de Instrumentos financieros	0.0	0.0	168.9	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%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversion	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
<b>FFO</b>	<b>2,230.3</b>	<b>2,306.4</b>	<b>2,216.9</b>	<b>2,175.2</b>	<b>2,219.7</b>	<b>-3.3%</b>	<b>0.5%</b>
+ 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%
<b>AFFO</b>	<b>2,230.3</b>	<b>2,306.4</b>	<b>2,216.9</b>	<b>2,175.2</b>	<b>2,219.7</b>	<b>-3.3%</b>	<b>0.5%</b>
Por CBFi							
NOI <sup>(2)</sup>	1.3623	1.3425	1.3212	1.3252	1.3231	1.5%	3.0%
FFO <sup>(2)(4)</sup>	0.5858	0.6058	0.5823	0.5738	0.5874	-3.3%	-0.3%
AFFO <sup>(2)</sup>	0.5858	0.6058	0.5823	0.5738	0.5874	-3.3%	-0.3%
Distribución <sup>(3)</sup>	0.4030	0.7028	0.5823	0.5713	0.3891	-42.7%	3.6%

(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 3,807,288,235. 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 1T24:

NAV FUNO	Ps. (millones)
Total de patrimonio controladora	187,980
Participación no controladora	6,831
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	194,812
CBFIs (millones)	3,807
NAV/CBFI*	\$ 51.17

CAP RATE	Ps. (millones)
NOI <sup>(1)</sup>	21,689
Inversión terminada	284,336
Inversiones en asociadas	9,897
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	289
Total propiedades operativas <sup>(2)</sup>	294,521
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.

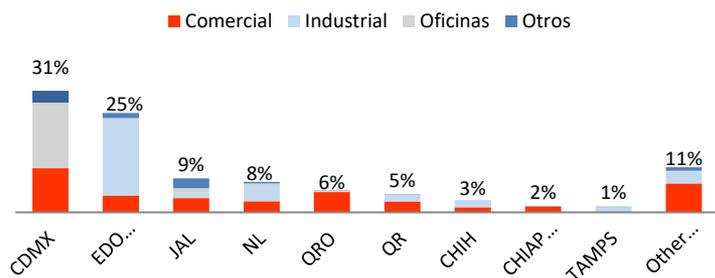
\* CBFIs al cierre del trimestre

# Resumen del Portafolio en Operación

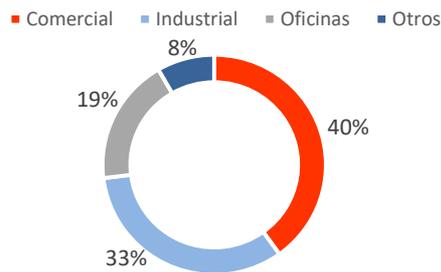
	1T24	4T23	3T23	2T23	1T23	Δ%	
						1T24vs4T23	1T24vs1T23
<b>Comercial</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	3,024.6	3,019.4	3,018.4	3,020.4	2,998.0	0.2%	0.9%
Operaciones <sup>(1)</sup>	147	147	147	147	146		
Duración promedio de contratos (años)	3.8	3.9	3.9	4.0	4.1		
Ocupación total	92.2%	91.8%	90.7%	90.6%	90.3%	0.4%	1.9%
<b>Industrial</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	6,044.3	6,045.3	6,021.7	6,012.5	6,003.0	0.0%	0.7%
Operaciones <sup>(1)</sup>	181	180	180	180	180		
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.7	3.6	3.6	3.6		
Ocupación total	98.4%	98.5%	97.6%	97.6%	97.9%	-0.1%	0.5%
<b>Oficinas</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	1,144.7	1,144.6	1,139.3	1,137.0	1,134.5	0.0%	0.9%
Operaciones <sup>(1)</sup>	79	80	80	80	80		
Duración promedio de contratos (años)	4.3	4.4	4.3	4.5	4.7		
Ocupación total	81.6%	81.7%	79.7%	78.0%	77.7%	-0.1%	3.9%
<b>Otros</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	854.1	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)	7.8	8.0	7.9	8.1	8.3		
Ocupación total	99.2%	99.2%	99.1%	99.1%	99.1%	0.0%	0.1%



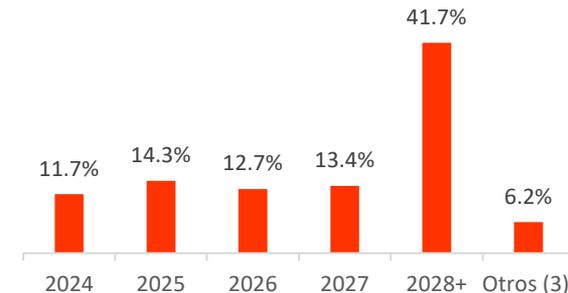
Participación por Ingresos del Portafolio  
(% RFA, al 1T'24)



Ingresos por sector<sup>(2)</sup>  
(% RFA, al 1T'24)



Terminación de arrendamientos  
(% RFA, al 1T'24)



(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 1T24:

SEGMENTO	1T24				
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	235,752	2,788,842		3,024,595	92.2%
INDUSTRIAL	97,470	5,946,803		6,044,273	98.4%
OFICINA	210,703	934,030		1,144,733	81.6%
OTROS	6,871	847,209		854,080	99.2%
<b>TOTAL</b>	<b>550,796</b>	<b>10,516,884</b>	<b>0</b>	<b>11,067,680</b>	<b>95.0%</b>

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 1T24 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	TOTAL M2	% OCUPACION 1T24	VS 4T23
COMERCIAL	0	0	0	n/a	n/a
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>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>

Nota: Al 1T24 ninguna propiedad se encuentra en la categoría “In Service”.

# Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	1T23 (Ps.) millones	1T24 (Ps.) millones	% Variación	
INDUSTRIAL	\$ 7,254	\$ 7,553	4.1%	
COMERCIAL	\$ 9,683	\$ 10,378	7.2%	
OFICINA	\$ 4,136	\$ 4,283	3.6%	
OTROS	\$ 2,163	\$ 2,201	1.8%	
<b>Total</b>	<b>\$ 23,236</b>	<b>\$ 24,415</b>	<b>5.1%</b>	

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T23	1T24	% Variación
INDUSTRIAL	97.9%	98.4%	0.5%
COMERCIAL	90.3%	92.2%	1.9%
OFICINA	77.7%	81.6%	3.9%
OTROS	99.1%	99.2%	0.1%
<b>Total</b>	<b>93.8%</b>	<b>95.0%</b>	<b>1.2%</b>

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T23	1T24	% Variación
INDUSTRIAL	6,003,009	6,044,273	0.7%
COMERCIAL	2,983,692	2,999,699	0.5%
OFICINA	1,134,525	1,144,733	0.9%
OTROS	833,133	854,080	2.5%
<b>Total</b>	<b>10,954,359</b>	<b>11,042,785</b>	<b>0.8%</b>

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	1T23(Ps.)	1T24 (Ps.)	% Var. \$ / M2	
INDUSTRIAL	\$ 102.9	\$ 105.9	2.9%	
COMERCIAL	\$ 299.6	\$ 312.6	4.3%	
OFICINA	\$ 399.4	\$ 383.1	-4.1%	
OTROS	\$ 218.2	\$ 216.5	-0.8%	
<b>Total</b>	<b>\$ 188.7</b>	<b>\$ 193.9</b>	<b>2.8%</b>	

Durante el primer trimestre de 2024, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 5.1% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el segmento comercial con un 7.2%, seguido por el segmento industrial con un 4.1%, el segmento de oficinas con un 3.6% y el segmento *otros* con un 1.8%. Los incrementos en renovaciones de los segmentos industrial y comercial, así como el incremento en la ocupación de todos los segmentos fueron el principal impulsor al crecimiento en ingresos del portafolio total. Contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio (1T24 vs 1T23: +8.7%) y su efecto en las rentas en dólares.

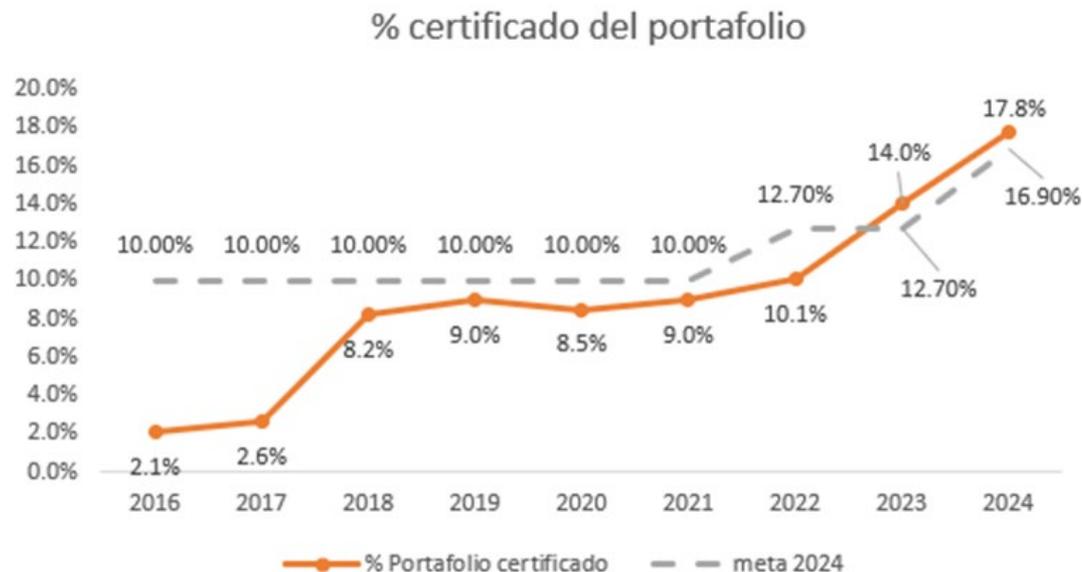
La ocupación total de propiedades constantes tuvo un incremento de 120 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento oficinas subió su ocupación en 390 pbs, mientras que el segmento comercial creció 190 pbs, el segmento industrial creció 50 pbs y el segmento *otros* creció 10 pbs. La recuperación 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 0.8%. El segmento *otros* tuvo el mayor crecimiento con un 2.5% 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 con 0.5%. 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 2.8%**; considerando una inflación promedio ponderada de 4.6% en el mismo periodo, vimos una reducción en términos reales de 1.8%. El segmento comercial creció 4.3%, el segmento industrial creció 2.9%, mientras que los segmentos oficina y *otros* bajaron 4.1% y 0.8% 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 (8.7% 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

- Iniciamos la instalación de paneles solares en Mérida esperando una generación de más de 1000 MWh y mitigará más de 400 TonCO2e por año.
- Por cuarto año consecutivo, Fibra UNO obtuvo el distintivo de Empresa Socialmente Responsable (ESR).
- FUNO es reconocido como uno de los “Mejores Lugares para Trabajar LGBTQ+ 2024” en México de acuerdo con la encuesta Equidad MX promovida por Human Rights Campaign.
- Concluimos el proyecto de restauración y conservación de 7,429 m2 de chinampas en la zona lacustre de Xochimilco, logrando un impacto en 1,580 personas quienes han participado en las sesiones de divulgación in situ, además de un voluntariado con 16 colaboradores.

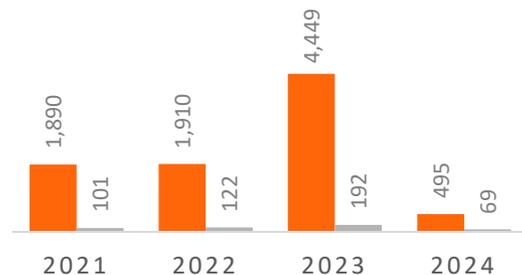


# Resultados ASG

## Información Social

### INICIATIVAS SOCIALES

■ Donaciones en Especie ■ Organizaciones Apoyadas

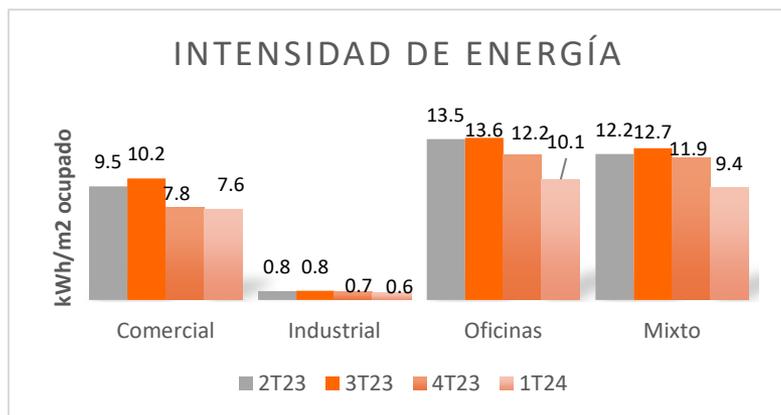


### DONACIONES FINANCIERAS

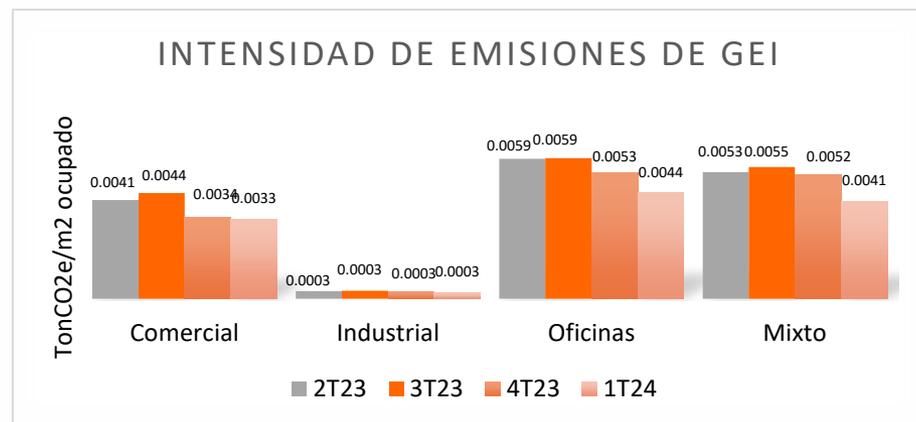


## Información Ambiental

### 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.

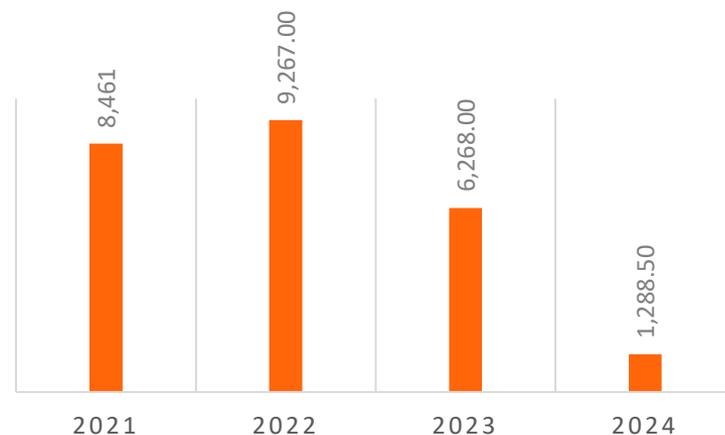
**Intensidad de emisiones:** mide la eficiencia de CO2 equivalente por cada metro cuadrado ocupado.

# Resultados ASG

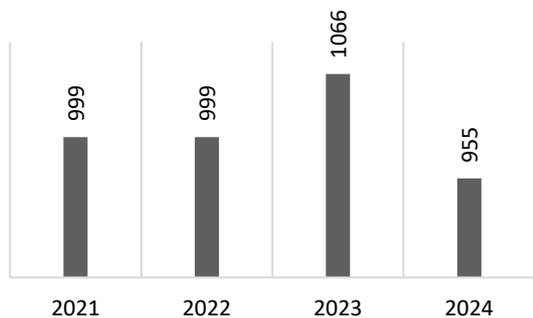
## Información Social

	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Número de fatalidades	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes Indirectos	23.79	18.42	18.74	16.18	16.18
Rotación de colaboradores FUNO (%)	3	10.32	13.75	17.31	3.65
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)	47	33	24	17	44.11

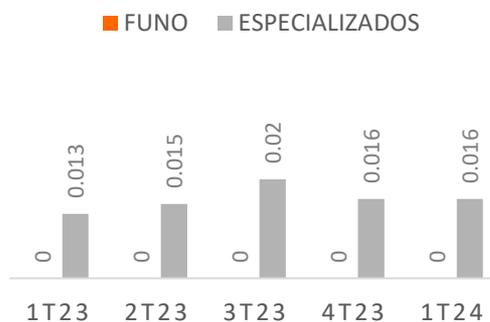
## HORAS DE CAPACITACIÓN



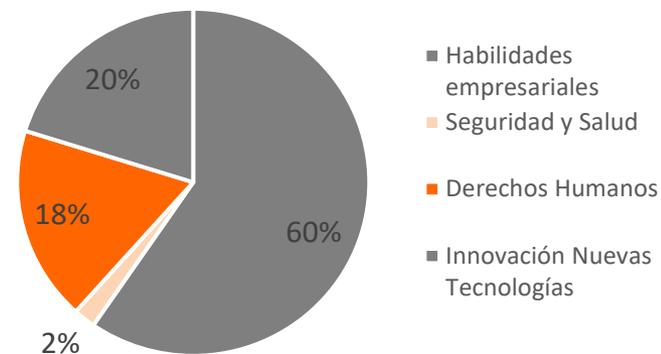
## NÚMERO DE COLABORADORES



## ÍNDICE DE AUSENTISMO



## CAPACITACIÓN POR TEMA



# Información Complementaria

## Ingresos por segmento

Segmento	Ingresos 4T23 Ps. 000's	Ingresos 1T24 Ps. 000's	% Variación
Comercial	2,528,795	2,656,717	5.1%
Industrial	1,878,274	1,894,610	0.9%
Oficinas	839,060	849,990	1.3%
Otros	794,590	703,276	-11.5%
<b>TOTAL</b>	<b>6,040,719</b>	<b>6,104,593</b>	<b>1.1%</b>

## Pipeline Adquisiciones

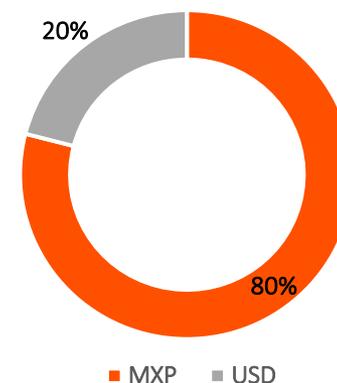
Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)
N/A	-	-

## Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión (Ps. millones)	Fecha estimada de cierre
Comercial	2,100	4T24
Oficinas	940	4T24
Otros	1,700	3T24
<b>Total</b>	<b>4,740</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 1T 2024							
Moneda	Segmento	# de casos	Ingresos Anualizados (000's)	M2 2024	\$/M2 2023	\$/M2 2024	% Var \$ / M2 2024 vs 2023
MXP	Comercial	1,151	1,136,858	256,654	\$ 342.1	\$ 369.1	7.9%
	Industrial	92	749,696	519,427	\$ 106.9	\$ 120.3	12.5%
	Oficinas	51	209,268	53,723	\$ 316.3	\$ 324.6	2.6%
	Otros	1	3,601	369	\$ 740.2	\$ 813.2	9.9%
USD	Comercial	60	3,049	6,727	\$ 34.5	\$ 37.8	9.6%
	Industrial	32	29,015	369,390	\$ 6.0	\$ 6.5	8.4%
	Oficinas	10	2,687	10,732	\$ 21.0	\$ 20.9	-0.7%

Para el primer trimestre de 2024, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **+1,250 pbs** para el segmento industrial, **+990 pbs** para el segmento *otros*, **+790 pbs** para el segmento comercial y de **+260 pbs** para el segmento de oficinas. El *leasing spread* vs la inflación promedio ponderada en pesos (INPC) de 4.9%, el segmento industrial tuvo un crecimiento de 760 pbs, el segmento *otros* incrementó 500 pbs, el segmento comercial creció 300 pbs y el segmento de oficinas tuvo una caída de 220 pbs. Este último debido principalmente, a que ~49% de los m2 renovados tuvieron un descuento o mantuvieron su renta anterior.

En cuanto al incremento de contratos en dólares, el segmento comercial creció **960 pbs**, el segmento industrial subió **840 pbs** y el segmento de oficinas bajó **70 pbs**. El *leasing spread* vs la inflación promedio ponderada en dólares (CPI) de 3.5%, fue de +620 pbs en el segmento comercial, de +490 pbs el segmento industrial, y de -420 pbs segmento de oficinas. Este último debido a que ~ 47% 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 (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado(2)	Ocupación
INICIAL	17	718,846	695,478	97%
GRIS	1	79,990	79,528	99%
BLANCO	1	44,197	42,971	97%
AZUL	18	104,059	101,786	98%
ROJO	178	122,338	122,338	100%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	23,779	20,631	87%
VERDE	1	118,455	118,455	100%
MORADO	16	547,293	480,799	88%
TORRE MAYOR	1	84,770	67,744	80%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	32	2,061,889	1,985,601	96%
IND. INDUSTRIALES	2	77,725	77,725	100%
INDIVIDUALES	9	239,176	212,785	89%
VERMONT	31	479,624	469,869	98%
APOLO	47	933,488	881,847	94%
P12	10	94,001	72,248	77%
MAINE	5	136,938	132,233	97%
CALIFORNIA	26	316,104	302,072	96%

Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado(2)	Ocupación
ESPACIO AGS.	1	24,048	23,718	99%
LA VIGA	1	79,754	55,877	70%
R15	5	330,000	299,317	91%
H. CENTRO HISTORICO	1	40,022	39,227	98%
SAMARA	1	133,079	116,848	88%
KANSAS	13	427,945	390,756	91%
INDIANA	17	330,527	330,527	100%
OREGON	3	34,678	29,310	85%
ALASKA	6	126,114	88,794	70%
TURBO	20	579,247	552,599	95%
APOLO II	16	237,303	229,607	97%
FRIMAX	3	620,336	620,336	100%
TITAN	63	1,068,874	1,062,474	99%
IND. HERCULES	4	406,237	402,095	99%
MITIKAH	7	284,159	273,739	96%
MEMORIAL	16	79,384	79,384	100%
EX-ROJO	11	39,706	14,572	37%
<b>Total</b>	<b>586</b>	<b>11,067,680</b>	<b>10,516,884</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			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
AGUASCALIENTES	34,393	43,423	1,248	11,287
BAJA CALIFORNIA	-	199,897	4,054	13,559
BAJA CALIF. SUR	35,416	-	-	427
CAMPECHE	-	-	-	951
CHIAPAS	125,825	15,585	-	5,832
CHIHUAHUA	97,959	380,596	-	11,686
CIUDAD DE MEXICO	592,129	44,934	813,348	232,975
COAHUILA	46,664	110,072	-	8,271
COLIMA	13,191	-	381	719
DURANGO	-	23,185	-	1,163
ESTADO DE MEXICO	472,974	3,308,277	6,119	137,863
GUANAJUATO	57,069	28,317	-	12,548
GUERRERO	60,312	-	-	4,838
HIDALGO	56,321	62,189	-	1,473
JALISCO	203,625	264,988	52,406	261,803
MICHOACAN	-	-	-	1,419

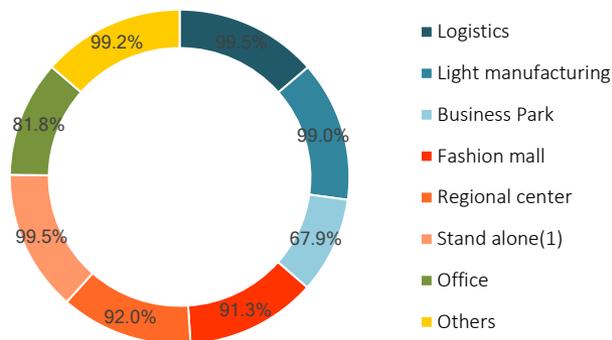
ESTADO	GLA OCUPADO			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
MORELOS	13,089	4,627	-	22,692
NAYARIT	43,513	-	-	320
NUEVO LEON	203,619	715,301	25,744	49,673
OAXACA	28,462	-	-	6,197
PUEBLA	-	100,994	655	1,050
QUERETARO	147,237	323,230	6,522	425
QUINTANA ROO	244,260	30,232	12,533	23,307
SAN LUIS POTOSI	7,142	-	-	2,137
SINALOA	13,800	-	820	1,996
SONORA	72,429	4,499	2,474	6,839
TABASCO	20,631	-	-	300
TAMAULIPAS	20,589	250,212	1,437	6,367
TLAXCALA	36,275	-	-	-
VERACRUZ	72,125	-	3,829	8,191
YUCATAN	62,785	-	2,461	10,901
ZACATECAS	7,008	36,242	-	-
	<b>2,788,842</b>	<b>5,946,803</b>	<b>934,030</b>	<b>847,209</b>

# Resumen por Subsegmento

Subsegmento <sup>(3)</sup>	ABR Total (000 m <sup>2</sup> )	ABR Ocupado (000 m <sup>2</sup> )	% Ocupación	\$/m2/mes (Ps.)	NOI <sup>(2)(4)</sup> 1T24 (Ps. millones)
Logistics	4,498.9	4,475.1	99.5%	104.4	1,358.3
Light manufacturing	1,348.7	1,335.3	99.0%	93.8	313.3
Business Park	187.5	127.2	67.9%	284.5	102.3
Fashion mall	765.0	698.1	91.3%	440.9	817.0
Regional center	2,077.7	1,912.4	92.0%	278.2	1,473.5
Stand alone	161.4	160.6	99.5%	148.1	63.3
Office	1,174.4	960.9	81.8%	380.0	760.1
Others <sup>(1)</sup>	854.1	847.2	99.2%	216.5	534.5
<b>Total</b>	<b>11,067.7</b>	<b>10,516.9</b>	<b>95.0%</b>	<b>194.0</b>	<b>5,422.3</b>

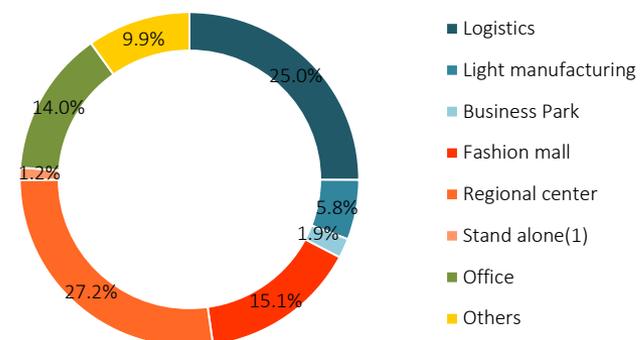
## Ocupación por Subsegmento

(%GLA) 1T24



## NOI por Subsegmento

(% NOI) 1T24



(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.

# 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	3,388.5	111.5	0	392.0	392.0	4Q'24
<b>Total</b>			<b>66,561</b>	<b>3,388.5</b>	<b>111.5</b>	<b>0</b>	<b>392.0</b>	<b>392.0</b>	

## Inversión Portafolio Operativo

Inversión acumulada al 1T24<sup>(4)</sup>

Comercial	291.8
Industrial	53.3
Oficina	31.5
Otros	10.4
<b>Total</b>	<b>386.9</b>

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) El GLA en operación al 1T24 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. \$9,839 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 desarrolladas en dos fases. Al cierre del 1T24 cuenta con fase 1 terminada y con aproximadamente 284 mil m2 en operación.



La información financiera se resume a continuación:

**31/03/2024**

Activos	<u>\$1,151,127</u>
Propiedades de inversión	<u>\$19,165,921</u>
Pasivos	<u>\$6,069,980</u>
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	<u>\$8,833,182</u>
Participación no controlada	<u>\$5,413,886</u>

**31/03/2024**

Utilidad del año	<u>\$310,048</u>
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	<u>\$117,818</u>

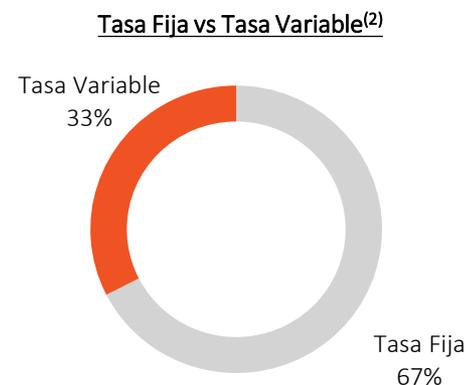
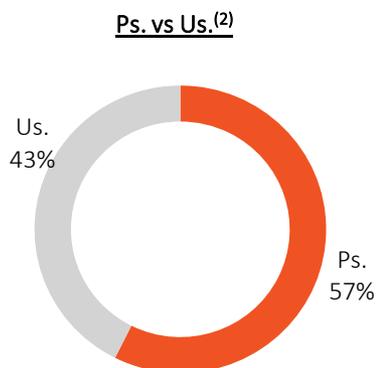


Nota: Cifras en miles de pesos.

# 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	2.4%	Menor o igual a 40%	Cumple 
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.59x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple 
Activos totales no gravados <sup>(2)</sup>	241.0%	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

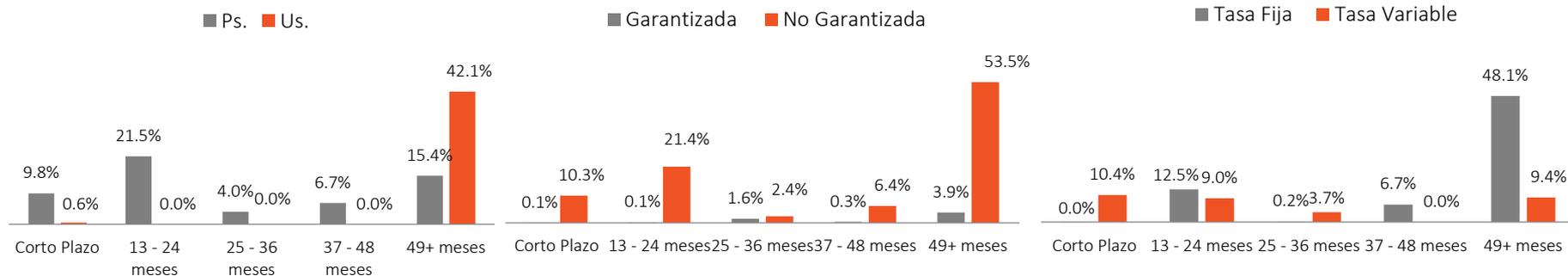
# Razones de apalancamiento CNBV

**Métrica** Cifras en millones de pesos

Activos líquidos <sup>(2)</sup>	2,149.0
Utilidad de operación después de distribuciones	12,848.2
Líneas de crédito	22,848.3
<b>Subtotal</b>	<b>37,845.5</b>
Servicio de la deuda	25,050.7
CapEx	1,329.5
<b>Subtotal</b>	<b>26,380.2</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>	1.43x	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. \$1,534.2 millones correspondiente al período del 1 de enero de 2024 al 31 de marzo de 2024. Esto es equivalente a Ps. \$0.4030 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	2024
<b>1T</b>	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
<b>2T</b>	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	
<b>3T</b>	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	
<b>4T</b>	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 CBF<sup>I</sup>s estimados al día de la distribución: 3,807,288,235.

(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	31/03/2024	31/12/2023
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	1,793,657	2,826,642
Rentas por cobrar a clientes	4.	3,634,836	3,537,159
Otras cuentas por cobrar	5.	1,724,056	1,680,862
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.	28,508	25,947
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		1,177,013	1,227,392
Activo financiero de propiedades		350,790	336,871
Instrumentos financieros derivados	10.	44,353	5,586
Pagos anticipados		2,074,959	764,906
<b>Total de activo circulante</b>		<b>10,828,172</b>	<b>10,405,365</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Propiedades de inversión	6.	313,557,105	312,270,870
Activo financiero de propiedades		2,761,954	2,697,217
Inversiones en asociadas	7.	9,896,867	9,892,099
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.	1,603,276	1,603,276
Pagos anticipados		-	647,584
Instrumentos financieros derivados	10.	22,873	99,365
Otros activos	8.	992,443	1,017,989
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>328,834,518</b>	<b>328,228,400</b>
<b>Total de activo</b>		<b>339,662,690</b>	<b>338,633,765</b>

# Información Financiera

## Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	31/03/2024	31/12/2023
<b>Pasivo a corto plazo:</b>			
Préstamos	9.	13,699,852	23,253,195
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11.	6,599,594	6,621,167
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		676,418	676,418
Depósitos de los arrendatarios		151,127	151,430
Rentas cobradas por anticipado		356,482	353,649
Derechos de arrendamiento		140,590	149,280
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.	849,448	635,780
<b>Total de pasivo a corto plazo</b>		<b>22,473,511</b>	<b>31,840,919</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Préstamos	9.	115,078,382	105,302,400
Pasivos acumulados		557,543	587,930
Depósitos de los arrendatarios		1,423,036	1,390,454
Rentas cobradas por anticipado		548,970	567,908
Instrumentos financieros derivados	10.	4,769,637	4,181,535
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>		<b>122,377,568</b>	<b>112,030,227</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>144,851,079</b>	<b>143,871,146</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:</b>			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	14.	106,372,973	106,372,973
Utilidades retenidas		81,043,076	80,901,128
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / valuación actuarial		(1,125,830)	(1,103,598)
Reserva para la recompra de CBFÍ's		1,690,016	1,866,914
<b>Total de patrimonio controladora</b>		<b>187,980,235</b>	<b>188,037,417</b>
<b>Participación no controladora</b>		<b>6,831,376</b>	<b>6,725,202</b>
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>194,811,611</b>	<b>194,762,619</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>\$ 339,662,690</b>	<b>\$ 338,633,765</b>

# Información Financiera

## Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/03/2024	31/03/2023
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 6,030,202	\$ 5,651,028
Ingresos por mantenimiento	634,003	562,155
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	53,419	55,031
Ingresos de activos financieros de propiedades	74,392	75,666
Comisiones	31,749	33,711
	<b>6,823,765</b>	<b>6,377,591</b>
Honorarios de administración	(254,200)	(241,756)
Gastos de administración	(493,973)	(372,066)
Gastos de operación	(840,735)	(714,893)
Predial	(193,147)	(194,025)
Seguros	(109,242)	(96,465)
	<b>(1,891,297)</b>	<b>(1,619,205)</b>
<b>Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>4,932,468</b>	<b>4,758,386</b>
Gastos por intereses	(2,642,217)	(2,506,607)
Ingresos por intereses	68,982	95,206
<b>Utilidad después de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>2,359,233</b>	<b>2,346,985</b>
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	337,185	4,175,661
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	78,680	108,058
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	83,422	230,021
Amortización plataforma administrativa	(25,546)	(25,546)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(61,771)	(60,974)
Otros ingresos (gastos)	(1,872)	(1,361)
Bono ejecutivo	-	(103,500)
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada</b>	<b>\$ 2,769,331</b>	<b>6,669,344</b>

# Información Financiera

## Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/03/2024	31/03/2023
Otros resultados integrales:		
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros	(31,002)	235,974
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados (pérdida) ganancia en efectos por valuación actuarial	-	-
<b>Utilidad (pérdida) integral consolidada</b>	<b>2,738,329</b>	<b>6,905,318</b>
Utilidad (pérdida) neta consolidada:		
Participación controladora	2,640,858	6,543,899
Participación no controladora	128,473	125,445
	<b>2,769,331</b>	<b>6,669,344</b>
Utilidad (pérdida) integral consolidada:		
Participación controladora	2,618,626	6,776,644
Participación no controladora	119,703	128,674
	<b>2,738,329</b>	<b>6,905,318</b>

# Información Financiera

## Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/03/2024	31/03/2023
<b>Actividades de operación:</b>		
<b>Utilidad neta consolidada del año</b>	\$ 2,769,331	\$ 6,669,344
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	(83,422)	(230,021)
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	47,205	(3,700,019)
Amortizaciones y Provisiones de gastos	758,687	767,338
Bono ejecutivo	-	103,500
Intereses a favor	(68,982)	(95,206)
Intereses a cargo	2,642,217	2,506,607
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(78,680)	(108,058)
Otras partidas no monetarias	776	476
<b>Total</b>	<b>5,987,132</b>	<b>5,913,961</b>
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(217,640)	(35,095)
Otras cuentas por cobrar	(43,194)	(13,754)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(2,561)	(246)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	50,379	545,227
Pagos anticipados y otros activos	(1,127,370)	(642,881)
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(251,246)	(482,287)
Rentas cobradas por anticipado	(16,104)	2,510
Derechos de arrendamiento	(8,690)	33,661
Depósitos de los arrendatarios	32,279	(9,824)
Cuentas por pagar partes relacionadas	199,931	32,398
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>4,602,916</b>	<b>5,343,670</b>

# Información Financiera

## Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/03/2024	31/03/2023
<b>Actividades de inversión:</b>		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(674,047)	(1,766,700)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	-	(50,000)
Recuperación de seguros	2,830	2,670
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(551,047)	(438,987)
Pago de préstamos otorgados a partes relacionadas	-	146,496
Intereses cobrados	68,982	95,206
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(1,153,282)</b>	<b>(2,011,315)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Pagos de préstamos	(13,488,971)	(11,246,582)
Préstamos obtenidos	14,914,901	11,200,000
Instrumentos Financieros Derivados	(406,793)	(268,567)
Distribuciones a los fideicomisarios	(2,689,340)	(4,196,553)
Recompra de CBFIs	-	-
Intereses pagados	(2,812,416)	(2,635,848)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(4,482,619)</b>	<b>(7,147,550)</b>
<b>Efectivo y efectivo restringido:</b>		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,032,985)	(3,815,195)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	2,826,642	6,887,111
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>\$ 1,793,657</b>	<b>\$ 3,071,916</b>

# Próximos Resultados

## Reporte

Segundo Trimestre 2024

Tercer Trimestre 2024

Cuarto Trimestre 2024

Primer Trimestre 2025

## Fecha

Tentativamente , 25 de Julio del 2024

Tentativamente, 24 de Octubre del 2024

Tentativamente, 25 de Febrero de 2025

Tentativamente, 24 de Abril 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.