



SUPPLEMENTO
INFORMATIVO
1T23

Conferencia telefónica

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

La conferencia telefónica se llevará a cabo el jueves 27 de abril del 2023.

México / 12 hrs. / +52 55 1168 9973

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

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

Brasil / 15 hrs. / +55 61 2017 1549

Código de conferencia: **121095**

Cobertura de analistas

| Compañía | Analista | Correo electrónico |
|---------------------|---------------------|--|
| Actinver | Valentín Mendoza | vmendoza@actinver.com.mx |
| Bank of America | Carlos Peyrelongue | carlos.peyrelongue@baml.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 |
| BX+ | Eduardo Lopez Ponce | elopezp@vepormas.com |
| Citi | Andre Mazini | andre.mazini@citi.com |
| Credit Suisse | Vanessa Quiroga | vanessa.quiroga@credit-suisse.com |
| GBM | Javier Gayol | jgayol@gbm.com.mx |
| Goldman Sachs | Jorel Guilloty | Jorel.Guilloty@gs.com |
| Intercam | Carlos Gomez | cgomezhe@intercam.com.mx |
| Itau BBA Securities | Alejandro Fuchs | alejandro.fuchs@itaubba.com |
| JP Morgan | Adrian Huerta | adrian.huerta@jpmorgan.com |
| Morgan Stanley | Nikolaj Lippmann | nikolaj.lippmann@morganstanley.com |
| Nau securities | Luis Prieto | luisprieto@nau-securities.com |
| Punto Casa de Bolsa | Armando Rodriguez | armando.rodiguez@signumresearch.com |
| Santander | Pablo Ricalde | paricalde@santander.com.mx |
| Scotiabank | Francisco Suarez | Francisco.Suarez@scotiabank.com |
| UBS | Alberto Valerio | alberto.valerio@ubs.com |

FIBRA UNO REPORTA NOI RÉCORD DE 5 MIL MILLONES DE PESOS EN EL 1T23

Ciudad de México a 26 de abril de 2023 – 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 2023.

Durante el Primer Trimestre 2023

- **Incremento** en ingresos totales de **2.3%** para llegar a **Ps. \$6,377.6 millones**. Equivalente a un incremento de **9.2% anualizado**.
- **Crecimiento** en los **ingresos del segmento comercial** del **11.0%**, debido principalmente al incremento en ocupación del portafolio, así como al inicio en la contribución de ingresos del centro comercial Mitikah.
- **Crecimiento en NOI** de **2.6%**, rompiendo la barrera de los **Ps. \$5,000.1 millones** y margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de **86.5%**.
- **Emisión** de bonos ligados a la sostenibilidad con clave de pizarra FUNO 23-L Y FUNO 23-2L por **Ps. \$6,700 millones**.
- **Prepago** de bono **FUNO-18** por **Ps. \$5,400 millones**.
- **Prepago** de líneas de crédito bilaterales por **Ps. \$1,600 millones**.
- Distribución trimestral de **Ps. \$0.3891 por CBF⁽¹⁾**, equivalente al **66.2% del FFO** y corresponde en su totalidad al resultado fiscal.
- La ocupación del portafolio en operación cerró en **93.8%**.
- La **ocupación** del segmento **oficinas incrementó 90 pbs**, cerrando en **~78%**; en línea con nuestra expectativa de alcanzar un 80% de ocupación para finales de 2023.
- Incrementos en contratos renovados en pesos de **+1,560 pbs** en el segmento industrial y **+900 pbs** en el segmento comercial.

Comparado con el Primer Trimestre 2022

- Incremento en ingresos totales de **9.0%**.
- **Crecimiento** en NOI/CBF⁽²⁾ de **8.5%**.
- Crecimiento de **+120 pbs** en **ocupación** total del portafolio.
- Crecimiento de **+290 pbs** en la **ocupación** del segmento **oficinas**.
- A pesar de la venta de activos durante 2022, el área bruta rentable (ABR) de FUNO creció 0.6% o **~70 mil m2**, alcanzando 11 millones de m2.
- Margen NOI sobre ingresos por rentas de propiedades se mantiene arriba del **86%**.

Mensaje del CEO

Estimados todos,

Me complace una vez más compartir con ustedes los muy sólidos resultados operativos y financieros de nuestra empresa. FUNO ha roto un récord muy significativo al generar, por primera vez en 1 trimestre, un ingreso operativo neto superior a los Ps. 5,000 millones durante el 1T23. Este sobresaliente resultado es producto del continuo esfuerzo de todos nuestros colaboradores en todas las áreas de nuestro negocio. Alcanzamos una ocupación consolidada de 93.8% durante el 1T23. Ya estamos viendo, tal y como anticipábamos, que el segmento de oficinas está ocupado al ~78% y con la tendencia para alcanzar ~80% hacia finales de este año. Observamos que el segmento comercial está teniendo un sólido desempeño; con una ocupación de 90.3%, está creciendo sus ingresos por encima de inflación, apoyado en incrementos de ocupaciones, rentas variables y renovaciones de contratos arriba de inflación, así como la contribución inicial de Mitikah, que ha sido un enorme éxito que ha superado nuestras propias expectativas.

El segmento industrial continua su muy sólido desempeño con una ocupación de 98%. La demanda por espacios industriales continúa creciendo a nivel nacional y supera a la oferta en muchos mercados. Principalmente en el norte del país como Tijuana, Cd Juárez y Monterrey para manufactura ligera, pero a los que cada vez se le suman más ubicaciones como Guadalajara, el Bajío; principalmente Querétaro, así como la joya de la corona, que continúa siendo el corredor logístico de la Ciudad de México y alrededores.

Estamos enfocados en incrementar nuestra ocupación, controlar nuestros gastos y por lo tanto mejorar nuestra generación de ingreso operativo neto, logrando este récord trimestral que me llena de orgullo.

En el ámbito financiero, me complace compartir con ustedes que llevamos a cabo exitosamente la colocación de dos bonos ligados a la sostenibilidad en el mercado local por un total de Ps. 6,700 millones. Los recursos provenientes de esta emisión se utilizaron para amortizar el vencimiento del bono en pesos FUNO-18 por Ps. 5,400 millones y adicionalmente prepagamos líneas de crédito bilaterales por Ps. 1,600 millones. Con estas acciones avanzamos en el proceso de administración de nuestros pasivos con miras a extender el perfil de nuestra deuda; así como también continuar con el proceso de desapalancar la empresa en el corto plazo, mediante el reciclaje de activos. Los recursos provenientes del reciclaje de activos se utilizarán para reducir el monto de nuestra deuda. En este ámbito, tuvimos un leve retraso en la escrituración y cobro de la venta de un grupo de propiedades industriales anunciado el trimestre pasado, mismo que anticipamos cerrar en las próximas semanas.

Quiero tocar el tema del fenómeno del *Nearshoring*, que es sin duda el tema del momento en nuestro segmento. Para nosotros no es un asunto de un cambio de condiciones de mercado de corto plazo, sino que representa un cambio en el paradigma de la configuración de las cadenas de suministro globales. En este cambio nuestros socios comerciales, Estados Unidos y Canadá, buscan reubicar sus cadenas productivas cerca de los mercados de consumo final. México se encuentra en una posición privilegiada para aprovechar este cambio que es de una magnitud enorme. Este cambio en la cadena de suministro es un cambio que para nuestro país implica la necesidad de mayor inversión en muchísimas áreas, más allá de solamente naves industriales, y por tanto conlleva el potencial para una gran creación de empleos y por ende crecimiento económico en el mediano y largo plazo, es decir, vemos este impulso en México para los próximos 10 o 20 años.

En FUNO continuaremos trabajando en la mejora continua de la administración de nuestro portafolio de propiedades y en estar preparados para poder tomar las oportunidades que se presenten.

Sinceramente,
André El-Mann
CEO, FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos

| | 1T23 | 4T22 | 3T22 | 2T22 | 1T22 | $\Delta\%$ 1T23vs4T22 | $\Delta\%$ 1T23vs1T22 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
| Ingresos totales | 6,301.9 | 5,922.9 | 6,018.4 | 5,801.3 | 5,822.5 | 6.4% | 8.2% |
| Ingresos de activos financieros de propiedades ⁽¹¹⁾ | 75.7 | 308.7 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | -75.5% | 100.0% |
| NC realizadas por COVID-19 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | -87.1 | 0.0% | -100.0% |
| Reserva de NC COVID-19 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 114.0 | 0.0% | -100.0% |
| Ingresos totales (Post apoyos COVID-19) | 6,377.6 | 6,231.6 | 6,018.4 | 5,801.3 | 5,849.4 | 2.3% | 9.0% |
| Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾ | 5,781.7 | 5,625.1 | 5,419.7 | 5,215.5 | 5,214.5 | 2.8% | 10.9% |
| Ingreso operativo neto (NOI) | 5,000.1 | 4,872.1 | 4,785.0 | 4,546.7 | 4,616.0 | 2.6% | 8.3% |
| Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾ | 78.4% | 78.2% | 79.5% | 78.4% | 78.9% | 0.2% | -0.5% |
| Margen NOI sobre ingreso por propiedades ⁽³⁾ | 86.5% | 86.6% | 88.3% | 87.2% | 88.5% | -0.1% | -2.0% |
| Fondos de operaciones (FFO) | 2,219.7 | 2,249.4 | 2,275.4 | 2,341.7 | 2,384.9 | -1.3% | -6.9% |
| Margen FFO | 38.4% | 42.3% | 42.0% | 44.9% | 45.7% | -3.9% | -7.3% |
| POR CBFÍ | | | | | | | |
| NOI ⁽⁴⁾ | 1.3231 | 1.2892 | 1.2649 | 1.2016 | 1.2200 | 2.6% | 8.5% |
| FFO ⁽⁴⁾ | 0.5874 | 0.5952 | 0.6015 | 0.6188 | 0.6303 | -1.3% | -6.8% |
| AFFO ⁽⁴⁾ | 0.5874 | 0.7534 | 0.6651 | 0.6537 | 0.6303 | -22.0% | -6.8% |
| Distribución ⁽⁵⁾ | 0.3891 | 1.1068 | 0.5659 | 0.5236 | 0.5049 | -64.8% | -22.9% |
| CBFIs | | | | | | | |
| CBFIs promedio en el periodo ⁽⁶⁾ | 3,779.0 | 3,779.0 | 3,782.9 | 3,784.0 | 3,783.6 | 0.0% | -0.1% |
| CBFIs en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾ | 3,779.0 | 3,779.0 | 3,779.0 | 3,801.4 | 3,779.0 | 0.0% | 0.0% |
| INDICADORES OPERATIVOS | | | | | | | |
| GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾ | 10,989.9 | 10,987.3 | 11,211.4 | 11,039.2 | 10,919.3 | 0.0% | 0.6% |
| Propiedades ⁽⁸⁾ | 612 | 612 | 638 | 659 | 662 | 0.0% | -7.6% |
| Duración promedio de contratos (años) | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.4 | 4.3 | -2.9% | -1.9% |
| Ocupación total | 93.8% | 93.7% | 93.2% | 93.2% | 92.6% | 0.1% | 1.2% |
| GLA en desarrollo ('000m ²) ⁽¹⁰⁾ | 32.2 | 32.2 | 134.1 | 134.1 | 304.5 | 0.0% | -89.4% |
| Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽⁹⁾ | 66.6 | 66.6 | 87.1 | 191.1 | 191.1 | 0.0% | -65.2% |

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

(2) NOI/ingresos totales.

(3) NOI/ingresos por renta.

(4) Se calcula con el promedio de CBFIs durante el período.

(5) Distribución calculada con base en los CBFIs estimados al día de la distribución: 3,779,000,000

(6) Millones de CBFIs.

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

(8) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades es 585. Durante 4T22 se reclasificó una propiedad *multi-tenant* a *single-tenant* que disminuyó el número de propiedades más no el GLA.

(9) Incluye el desarrollo de Satélite.

(10) Incluye desarrollo de Tapachula.

(11) Reclasificación de ingresos portafolio Memorial.

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

| | 1T23 | 4T22 | 3T22 | 2T22 | 1T22 | Δ% 1T23vs4T22 | Δ% 1T23vs1T22 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| Ingresos por Rentas ⁽¹⁾ | 5,726.7 | 5,549.5 | 5,376.8 | 5,123.9 | 5,238.2 | 3.2% | 9.3% |
| Notas de crédito realizadas por COVID-19 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | -85.1 | 0.0% | -100.0% |
| Reserva por COVID-19 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0% | 0.0% |
| Ingresos por Rentas ⁽¹⁾ (post-apoyos COVID-19) | 5,726.7 | 5,549.5 | 5,376.8 | 5,123.9 | 5,153.0 | 3.2% | 11.1% |
| Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios | 55.0 | 75.6 | 42.9 | 91.6 | 61.4 | -27.2% | -10.4% |
| Apoyos por COVID-19 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0% | 0.0% |
| Dividendos (post-apoyos COVID-19) | 55.0 | 75.6 | 42.9 | 91.6 | 61.4 | -27.2% | -10.4% |
| Comisión por Administración | 33.7 | 50.9 | 80.1 | 81.5 | 24.8 | -33.8% | 35.9% |
| Total Ingresos | 5,815.4 | 5,676.0 | 5,499.8 | 5,297.0 | 5,239.3 | 2.5% | 11.0% |
| Gastos de Administración | -372.1 | -277.8 | -298.9 | -368.1 | -376.9 | 33.9% | -1.3% |
| Reembolso de clientes - gastos de operación (pre-NC) | -152.7 | -251.9 | -142.2 | -117.3 | -94.9 | -39.4% | 60.9% |
| Notas de crédito realizadas por COVID-19 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | -2.0 | 0.0% | -100.0% |
| Reserva por Covid-19 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 114.0 | 0.0% | -100.0% |
| Reembolso de clientes - gastos de operación (post-apoyos COVID-19) | -152.7 | -251.9 | -142.2 | -117.3 | 17.1 | -39.4% | -993.3% |
| Predial | -194.0 | -177.4 | -176.9 | -175.8 | -174.5 | 9.4% | 11.2% |
| Seguro | -96.5 | -96.9 | -96.8 | -89.0 | -89.0 | -0.4% | 8.4% |
| Total Gastos de operación | -815.3 | -803.9 | -714.8 | -750.2 | -623.3 | 1.4% | 30.8% |
| Ingreso Operativo Neto (NOI) | 5,000.1 | 4,872.1 | 4,785.0 | 4,546.7 | 4,589.1 | 2.6% | 9.0% |
| Ingreso Operativo Neto (NOI) (post-apoyos COVID-19) | 5,000.1 | 4,872.1 | 4,785.0 | 4,546.7 | 4,616.0 | 2.6% | 8.3% |
| Margen NOI sobre ingreso por rentas | 86.5% | 86.6% | 88.3% | 87.2% | 86.6% | -0.1% | -0.1% |
| Margen NOI sobre ingreso por rentas (post-apoyos COVID-19) | 86.5% | 86.6% | 88.3% | 87.2% | 88.5% | -0.1% | -2.3% |

(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 de 2023 contra el cuarto trimestre de 2022:

Ingresos

Los ingresos totales incrementaron en Ps. \$146.0 millones alcanzando Ps. \$6,377.6 millones, lo que representa un crecimiento de 2.3% respecto al trimestre anterior. Esta variación se debe principalmente a:

- i. Incremento en el área bruta rentable ocupada (+10pbs).
- ii. El efecto de los incrementos por inflación en contratos vigentes
- iii. El efecto de incrementos en renovaciones de contratos.
- iv. Inicio en la contribución de ingresos de proyectos que se encontraban en desarrollo y recientemente iniciaron operación.
- v. Contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio promedio y su impacto en las rentas en dólares.

Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al final del trimestre fue de 93.8%, lo que representa un incremento de 10 pbs respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento *industrial* tuvo una ocupación de 97.9%; es decir, una disminución de 10 pbs respecto al 4T22.
- ii. El segmento *comercial* tuvo una ocupación de 90.3%; es decir, un incremento de 30 pbs respecto al 4T22.
- iii. El segmento de *oficinas* tuvo una ocupación de 77.7%, es decir, un incremento de 90 pbs respecto al 4T22.
- iv. El segmento *otros* tuvo una ocupación de 99.1%; manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.
- v. La ocupación total de la categoría “*In Service*” es de 77.0%, manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

El gasto de operación tuvo una disminución de Ps. \$92.6 millones o -11.5% respecto al 4T22, debido principalmente a la estacionalidad de algunos gastos, contrarrestado por el efecto de la inflación en el entorno económico.

El gasto de predial incrementó en Ps. \$16.7 millones o 9.4% vs 4T22, debido principalmente a la actualización de los valores catastrales de nuestras propiedades a inicio de año por parte de los diferentes municipios en los que se ubican nuestros inmuebles, así como el incremento por inflación.

El gasto de seguro cerró en Ps. 96.5 millones, manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. \$128.1 millones o 2.6% respecto al 4T22 para llegar a Ps. \$5,000.1 millones. Lo que significa un margen del 86.5% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾ y 78.4% comparado con ingresos totales.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses incrementó en Ps. \$134.4 millones o 5.9% respecto al 4T22, debido principalmente a:

- i. El efecto del alza en la tasa de referencia en nuestra deuda a tasa variable.
- ii. Contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. 19.4143 a Ps. 18.1052
- iii. Contrarrestado por la capitalización de intereses por Ps. 439.0 millones.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron una disminución de Ps. \$29.7 millones o -1.3% comparado con el 4T22, para llegar a un monto total de Ps. \$2,219.7 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo una disminución de Ps. \$627.5 millones o -22.0% comparado con el 4T22, alcanzando un total de Ps. \$2,219.7 millones. Esto debido principalmente a que no hubo venta de activos durante el trimestre.

FFO y AFFO por CBFi

Durante el 1T23 Fibra Uno no recompró ni liberó CBFIs, cerrando el trimestre con 3,779,000,000 CBFIs en circulación. El FFO y AFFO por CBFi⁽²⁾ promedio fueron de Ps. \$0.5874 en ambos casos, con variaciones vs 4T22 de -1.3% y -22.0% respectivamente.

Distribución

De los flujos generados durante el 1T23 por Ps. 2,219.7 millones, se distribuirá durante el 1T23 la cantidad de Ps. 1,470.5 millones, equivalentes a Ps. 0.3891 por CBFi.

Derivado de la distribución de flujos en cantidad de Ps. 1,470.5 millones se causará un ISR en cantidad de Ps. 441.15 millones; al cual podrá acreditarse el ISR pagado por FUNO por cuenta y orden de los tenedores de CBFi's en cantidad de Ps 161.9 millones correspondientes al pago de ISR sobre el 5% del resultado fiscal de 2022 no distribuido. Por tal motivo, el impuesto a retener con motivo de la distribución del 1T23 será de 18.99%, en lugar del 30%.

(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 1T23 alcanzaron los Ps. \$2,871.4 millones, es decir, un incremento de Ps. \$19.8 millones o 0.7% respecto al trimestre anterior. Esto debido al curso normal de las operaciones del negocio que resultó en un incremento en la facturación.

Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades, incluyendo activos financieros de propiedades e inversión en asociadas incrementó en Ps. \$2,629.7 millones o 0.8% respecto al 4T22, 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 1T23 alcanzó los Ps. \$134,654.5 millones contra Ps. \$140,419.2 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- i. Prepago de bono FUNO-18 por Ps. \$5,400 millones.
- ii. Prepago de líneas de crédito bilaterales con diferentes bancos por Ps. \$1,600 millones.
- iii. Emisión de bonos ligados a la sostenibilidad FUNO 23L y FUNO 23-2L por Ps. \$4,970.0 millones y Ps. \$1,730.0 millones respectivamente.
- iv. La apreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. \$19.4143 a Ps. \$18.1052
- v. Al cierre del 1T23 siguen pendientes de cobro los Us. \$205 millones correspondientes a la venta de propiedades del 4T22, que se utilizarán para el pago de deuda a tasa variable. Adicionalmente, se anticipa que los recursos provenientes del pipeline de venta de activos, serán utilizados también para el prepago de deuda.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento por Ps. \$2,878.6 millones o 1.5% (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 4T22, y
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Información Operativa

Leasing spreads:

Sin considerar inflación, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **+1,560 pbs** para el segmento industrial, **+900 pbs** para el segmento comercial y **+110 pbs** para el segmento de oficinas. Los *leasing spreads* considerando inflación en pesos fueron de 780 pbs para el segmento industrial, 110 pbs para el segmento comercial y -680 pbs para el segmento de oficinas. Este último debido principalmente, a que ~70% de los m2 renovados mantuvieron su renta anterior.

Para los contratos en dólares, sin considerar inflación, el segmento comercial creció **+600 pbs**, el segmento industrial creció **+510 pbs** y el segmento de oficinas creció **+310 pbs**. Los *leasing spreads* considerando inflación en dólares fueron de -120 pbs para el segmento comercial, -210 pbs para el segmento industrial, y -410 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 4.2% nominal**; considerando una inflación promedio ponderada de 7.78%, equivalente a una reducción de 3.5% en términos reales. Esto debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio (9.7% comparando 1T22 vs 1T23) 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. En particular el segmento industrial habría aumentado su precio por m2 un 8% de haberse mantenido el mismo 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. \$187.2 a Ps. \$188.7, es decir, un **incremento de 0.8%**, debido principalmente al incremento tanto de contratos vigentes como de algunas renovaciones y 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 1.5% respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- Para el segmento Industrial, el NOI del subsegmento *Logística* disminuyó 1.0%, mientras que el de *Manufactura Ligera* bajó 5.9% y el subsegmento *Business Park* subió 0.6%. La baja en los subsegmentos logística y manufactura ligera se deben principalmente a la apreciación del tipo de cambio y su efecto en los ingresos en USD.
- En el segmento de *Oficinas* el NOI bajó 2.9% debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio y su efecto en los ingresos en USD.
- En el segmento Comercial, el NOI del subsegmento *Stand alone* disminuyó 1.4%. El subsegmento *Regional center* creció 4.0% y el subsegmento *Fashion mall* creció 28.2%; este último debido principalmente al inicio en la contribución de ingresos del centro comercial Mitikah. La disminución en el subsegmento stand alone se debe a un retraso en la facturación de algunos prediales durante el 1T23.
- En el segmento *Otros* el NOI disminuyó 14.9% debido principalmente la estacionalidad de los ingresos variables de los hoteles.

Para mayor detalle ver página 24.

Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

| | 1T23 | 4T22 | 3T22 | 2T22 | 1T22 | Δ% 1T23vs4T22 | Δ% 1T23vs1T22 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾ | 5,781.7 | 5,625.1 | 5,419.7 | 5,215.5 | 5,214.5 | 2.8% | 10.9% |
| Ingresos totales | 6,377.6 | 6,231.6 | 6,018.4 | 5,801.3 | 5,849.4 | 2.3% | 9.0% |
| - Gastos administrativos | -372.1 | -277.8 | -298.9 | -368.1 | -376.9 | 33.9% | -1.3% |
| - Gastos operativos | -714.9 | -807.5 | -660.8 | -621.7 | -593.0 | -11.5% | 20.6% |
| - Predial | -194.0 | -177.4 | -176.9 | -175.8 | -174.5 | 9.4% | 11.2% |
| - Seguro | -96.5 | -96.9 | -96.8 | -89.0 | -89.0 | -0.4% | 8.4% |
| Ingreso neto operativo (NOI) | 5,000.1 | 4,872.1 | 4,785.0 | 4,546.7 | 4,616.0 | 2.6% | 8.3% |
| Margen sobre ingresos totales | 78.4% | 78.2% | 79.5% | 78.4% | 78.9% | 0.2% | -0.5% |
| Margen sobre ingresos por renta ⁽¹⁾ | 86.5% | 86.6% | 88.3% | 87.2% | 88.5% | -0.1% | -2.0% |
| Reconciliación de FFO y AFFO | | | | | | | |
| Utilidad neta consolidada | 6,669.3 | 12,728.8 | 4,385.8 | 2,619.8 | 4,362.4 | -47.6% | 52.9% |
| +/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversión e inv. en asoc. | -230.0 | -7,195.3 | -3,418.6 | -183.8 | -305.2 | -96.8% | -24.6% |
| +/- Variación de tipo de cambio | -4,175.7 | -3,167.2 | 1,578.7 | -192.9 | -1,815.3 | 31.8% | 130.0% |
| +/- Efecto de valuación en instrumentos financieros | -108.1 | 62.8 | -106.2 | 99.8 | 43.6 | -272.0% | -348.0% |
| + Amortización de comisiones bancarias | 61.0 | 59.0 | 59.9 | 60.6 | 59.2 | 3.4% | 3.0% |
| + Provisión para el PCE | 103.5 | 425.4 | 72.6 | 55.6 | 89.6 | -75.7% | 15.5% |
| + Amortización de plataforma administrativa | 25.5 | 25.5 | 25.5 | 25.5 | 25.5 | 0.0% | 0.0% |
| - Participación no controladora | -127.3 | -93.3 | -68.5 | -63.9 | -127.9 | 36.4% | -0.5% |
| +/- Otros (ingresos/gastos) | 1.4 | 1.4 | -13.2 | 52.6 | 52.9 | -6.0% | -97.4% |
| +/- Utilidad en compra de propiedades de inversión | 0.0 | 0.0 | -97.2 | 0.0 | 0.0 | 0.0% | 0.0% |
| +/- Utilidad en venta de propiedades de inversión | 0.0 | -597.8 | -143.4 | -131.8 | 0.0 | -100.0% | 0.0% |
| FFO | 2,219.7 | 2,249.4 | 2,275.4 | 2,341.7 | 2,384.9 | -1.3% | -6.9% |
| + Utilidad en venta de propiedades de Inversión | 0.0 | 597.8 | 143.4 | 131.8 | 0.0 | -100.0% | 0.0% |
| + Utilidad en compra de propiedades de inversión | 0.0 | 0.0 | 97.2 | 0.0 | 0.0 | 0.0% | 0.0% |
| AFFO | 2,219.7 | 2,847.2 | 2,516.0 | 2,473.5 | 2,384.9 | -22.0% | -6.9% |
| Por CBFi | | | | | | | |
| NOI ⁽²⁾ | 1.3231 | 1.2892 | 1.2649 | 1.2016 | 1.2200 | 2.6% | 8.5% |
| FFO ⁽²⁾⁽⁴⁾ | 0.5874 | 0.5952 | 0.6015 | 0.6188 | 0.6303 | -1.3% | -6.8% |
| AFFO ⁽²⁾ | 0.5874 | 0.7534 | 0.6651 | 0.6537 | 0.6303 | -22.0% | -6.8% |
| Distribución ⁽³⁾ | 0.3891 | 1.1068 | 0.5659 | 0.5236 | 0.5049 | -64.8% | -22.9% |

(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 3,779,000,000.

(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 1T23:

| NAV FUNO | Ps. (millones) |
|--|----------------|
| Total de patrimonio controladora | 182,626 |
| Participación no controladora | 6,404 |
| Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios | 189,030 |
| CBFIs (millones) | 3,779 |
| NAV/CBFI* | \$ 50.02 |

| CAP RATE | Ps. (millones) |
|--|----------------|
| NOI ⁽¹⁾ | 20,424 |
| Inversión terminada | 280,039 |
| Inversiones en asociadas | 10,842 |
| Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo | 2,798 |
| Total propiedades operativas⁽²⁾ | 293,679 |
| CAP RATE | 7.0% |

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

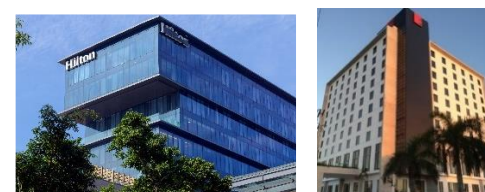
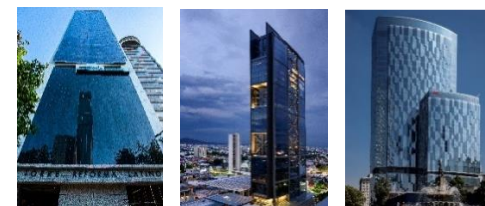
(1) NOI a nivel propiedad (último trimestre x 4).

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

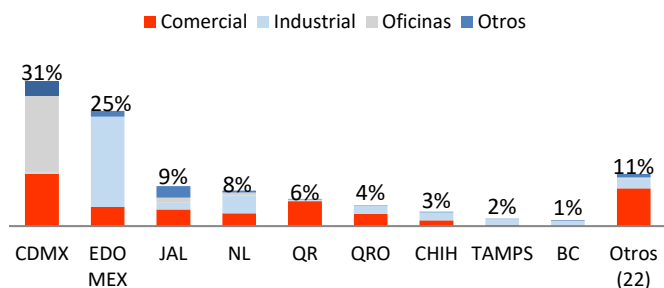
* CBFIs al cierre del trimestre

Resumen del Portafolio en Operación

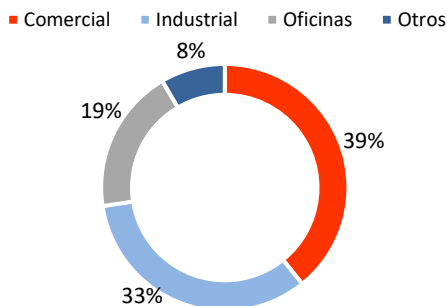
| | 1T23 | 4T22 | 3T22 | 2T22 | 1T22 | Δ% 4T22vs3T22 | Δ% 4T22vs4T21 |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|------------------|------------------|
| Comercial | | | | | | | |
| GLA Total ('000 m ²) | 2,998.0 | 2,998.4 | 2,979.8 | 2,871.7 | 2,867.2 | 0.0% | 4.6% |
| Operaciones ⁽¹⁾ | 146 | 146 | 146 | 149 | 149 | | |
| Duración promedio de contratos (años) | 4.1 | 4.2 | 4.4 | 4.0 | 3.9 | | |
| Ocupación total | 90.3% | 90.0% | 89.3% | 89.4% | 89.5% | 0.3% | 0.8% |
| Industrial | | | | | | | |
| GLA Total ('000 m ²) | 6,003.0 | 6,000.3 | 6,260.5 | 6,178.9 | 6,062.7 | 0.0% | -1.0% |
| Operaciones ⁽¹⁾ | 180 | 180 | 196 | 195 | 198 | | |
| Duración promedio de contratos (años) | 3.6 | 3.7 | 3.7 | 3.8 | 3.7 | | |
| Ocupación total | 97.9% | 98.0% | 97.6% | 97.5% | 96.5% | -0.1% | 1.4% |
| Oficinas | | | | | | | |
| GLA Total ('000 m ²) | 1,134.5 | 1,134.2 | 1,138.9 | 1,142.6 | 1,143.5 | 0.0% | -0.8% |
| Operaciones ⁽¹⁾ | 80 | 80 | 90 | 93 | 93 | | |
| Duración promedio de contratos (años) | 4.7 | 4.6 | 4.8 | 5.0 | 4.2 | | |
| Ocupación total | 77.7% | 76.8% | 75.0% | 74.9% | 74.8% | 0.9% | 2.9% |
| Otros | | | | | | | |
| GLA Total ('000 m ²) | 854.4 | 854.4 | 832.3 | 845.9 | 845.9 | 0.0% | 1.0% |
| Operaciones ⁽¹⁾ | 206 | 206 | 206 | 222 | 222 | | |
| Duración promedio de contratos (años) | 8.3 | 8.6 | 8.8 | 9.0 | 9.1 | | |
| Ocupación total | 99.1% | 99.1% | 99.2% | 99.1% | 99.1% | 0.0% | 0.0% |



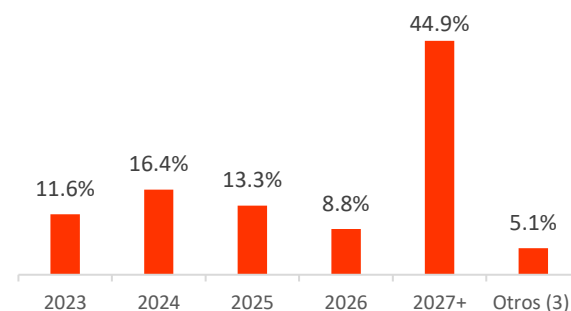
Participación por Ingresos del Portafolio
(% RFA, al 1T'23)



Ingresos por sector⁽²⁾
(% RFA, al 1T'23)



Terminación de arrendamientos
(% RFA, al 1T'23)



(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 1T23:

| SEGMENTO | 1T23 | | | | |
|--------------|----------------|-------------------|---------------|-------------------|--------------|
| | M2 DISPONIBLES | M2 OCUPADOS | M2 IN SERVICE | TOTAL M2 | % OCUPACIÓN |
| COMERCIAL | 290,374 | 2,693,318 | 14,332 | 2,998,024 | 90.3% |
| INDUSTRIAL | 124,203 | 5,878,806 | | 6,003,009 | 97.9% |
| OFICINA | 252,738 | 881,787 | | 1,134,525 | 77.7% |
| OTROS | 7,153 | 825,980 | 21,229 | 854,362 | 99.1% |
| TOTAL | 674,468 | 10,279,890 | 35,561 | 10,989,919 | 93.8% |

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 1T23 es el siguiente:

| SEGMENTO | M2 DISPONIBLES | M2 OCUPADOS | TOTAL M2 | % OCUPACION 1T23 | VS 4T22 |
|--------------|----------------|---------------|---------------|------------------|-------------|
| COMERCIAL | 8,181 | 6,151 | 14,332 | 42.9% | 0.0% |
| INDUSTRIAL | 0 | 0 | 0 | n/a | n/a |
| OFICINA | 0 | 0 | 0 | n/a | n/a |
| OTROS | 0 | 21,229 | 21,229 | 100.0% | 0.0% |
| TOTAL | 8,181 | 27,379 | 35,561 | 77.0% | 0.0% |

Nota: La propiedad que actualmente se encuentra en la categoría “In Service” es la siguiente: *Galerías Valle Oriente* (Fase 2 – comercial y hotel).

Rentas propiedades constantes

| INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES | | | | |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------|--|
| Sector | 1T22 (Ps.) millones | 1T23 (Ps.) millones | % Variación | |
| INDUSTRIAL | \$ 6,636 | \$ 7,254 | 9.3% | |
| COMERCIAL | \$ 8,762 | \$ 9,696 | 10.7% | |
| OFICINA | \$ 4,091 | \$ 4,136 | 1.1% | |
| OTROS | \$ 2,005 | \$ 2,163 | 7.8% | |
| Total | \$ 21,495 | \$ 23,248 | 8.2% | |

| OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES | | | |
|----------------------------------|--------------|--------------|-------------|
| Sector | 1T22 | 1T23 | % Variación |
| INDUSTRIAL | 96.5% | 97.9% | 1.4% |
| COMERCIAL | 90.0% | 89.8% | -0.1% |
| OFICINA | 75.1% | 77.7% | 2.6% |
| OTROS | 99.1% | 99.1% | 0.0% |
| Total | 92.6% | 93.7% | 1.1% |

| ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES | | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| Sector | 1T22 | 1T23 | % Variación |
| INDUSTRIAL | 5,792,717 | 6,003,009 | 3.6% |
| COMERCIAL | 2,950,131 | 2,998,024 | 1.6% |
| OFICINA | 1,135,779 | 1,134,525 | -0.1% |
| OTROS | 832,460 | 833,133 | 0.1% |
| Total | 10,711,086 | 10,968,691 | 2.4% |

| \$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES | | | | | |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------------------|--|
| Sector | 1T22(Ps.) | 1T23 (Ps.) | % Var. \$ / M2 | Spread vs inflación @7.78% | |
| INDUSTRIAL | \$ 99.2 | \$ 102.8 | 3.7% | -4.1% | |
| COMERCIAL | \$ 275.2 | \$ 300.0 | 9.0% | 1.2% | |
| OFICINA | \$ 400.0 | \$ 390.8 | -2.3% | -10.1% | |
| OTROS | \$ 202.5 | \$ 218.2 | 7.8% | 0.0% | |
| Total | \$ 180.8 | \$ 188.5 | 4.2% | -3.5% | |

Durante el primer trimestre de 2023, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 8.2% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el segmento comercial con un 10.7%, seguido por el segmento industrial con un 9.3%, el segmento otros con un 7.8% y el segmento de oficinas con un 1.1%. La recuperación en ocupación, así como la inclusión de nuevos m2 ayudaron al crecimiento en ingresos del portafolio total. Contrarrestados por la apreciación del tipo de cambio y su efecto en los contratos en dólares. De haber permanecido el mismo tipo de cambio, los ingresos del segmento industrial habrían crecido un 13.5%.

La ocupación total de propiedades constantes tuvo un incremento de 110 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento oficinas subió su ocupación en 260 pbs, mientras que el segmento industrial creció 140 pbs, el segmento otros se mantuvo estable y el segmento comercial bajó 10 pbs. El inicio en la recuperación del segmento oficinas y la fuerte demanda de espacios en el segmento industrial lideraron la recuperación en la ocupación de mismas propiedades en el portafolio.

En cuanto al área bruta rentable total, tuvo un incremento de 2.4%. El segmento industrial tuvo el mayor crecimiento con un 3.6%, seguido del segmento comercial con un 1.6%, el segmento otros creció 0.1% y el segmento oficinas disminuyó 0.1%. El crecimiento general es debido a expansiones en propiedades que tienen más de un año operando, realizadas para satisfacer las necesidades de crecimiento de nuestros inquilinos.

Respecto al cambio global en el precio por m2 de propiedades constantes se tuvo un **incremento de 4.2% nominal**; considerando una inflación promedio ponderada de 7.78%, vimos una reducción en términos reales de 3.5%. El segmento comercial presenta el mayor crecimiento con un 1.2%, seguido del segmento *otros* con 0.0%, el industrial con -4.1% y finalmente el segmento de oficinas con un -10.1%. Estos últimos debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio 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.

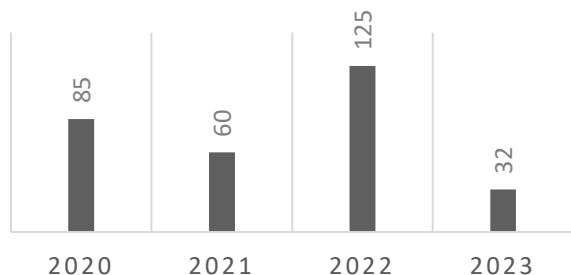
Acontecimientos importantes ASG

Durante el primer trimestre 2023:

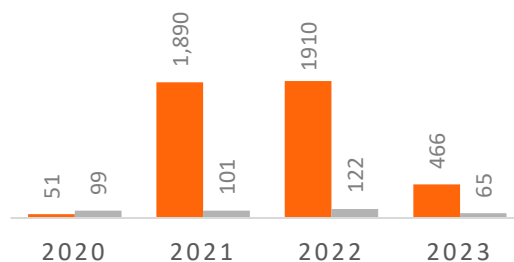
- Certificamos SAMARA Torre A, B y C nivel LEED Platino.
- Torre Mayor recibió la certificación WELL y LEED Platino.
- Obtuvimos el distintivo “Éntrale”, iniciativa impulsada por el Consejo Mexicano de Negocios. Se obtuvo gracias a la implementación de acciones positivas de inclusión en nuestras operaciones.
- Por tercer año consecutivo, el Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI), reconoció a Fibra UNO con el distintivo ESR[®] 2023 como resultado de su compromiso público y voluntario de implementar una gestión socialmente responsable.
- Alineados a nuestro compromiso con el Pacto Global, inauguramos una Galería de Experiencias para concientizar sobre el cambio climático en alianza con Greenpeace y otra para ayudar a niños con cáncer en alianza con Casa de la Amistad.
- Comenzamos con el fondeo de los proyectos de impacto social que permitirán incidir a lo largo del año en los siguientes ODS: 3) Salud y Bienestar, 4) Educación de Calidad, 7) Energía Asequible y No Contaminante, 10) Reducción de las Desigualdades.

Resultados ASG

INICIATIVAS SOCIALES



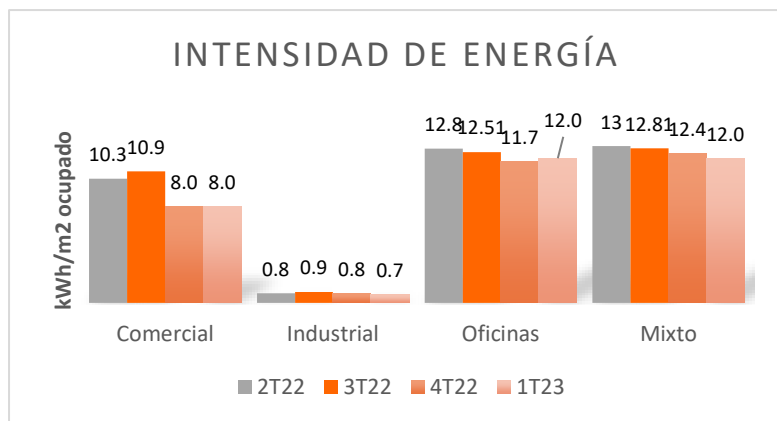
■ Donaciones en Especie ■ Organizaciones Apoyadas



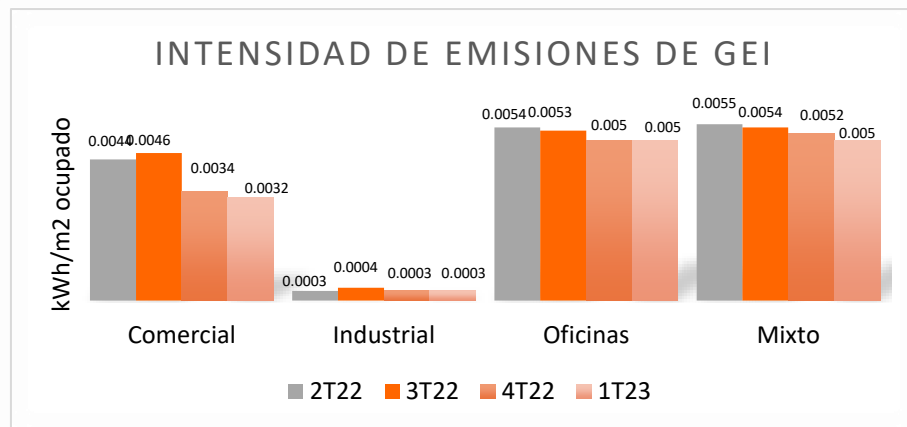
M2 CERTIFICADOS (LEED, BOMA, EDGE)



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

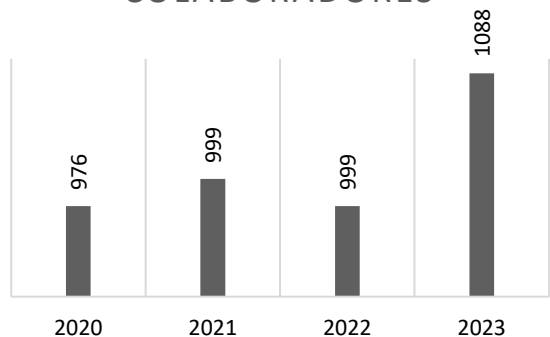
Intensidad de energía: mide la eficiencia de kilowatt por hora consumido por cada metro cuadrado ocupado.

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

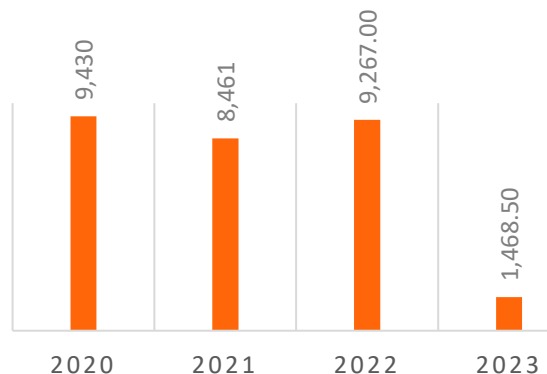
Resultados ASG

Información Social

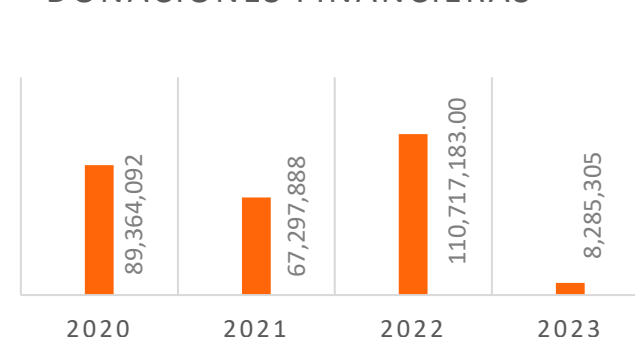
NÚMERO DE COLABORADORES



HORAS DE CAPACITACIÓN

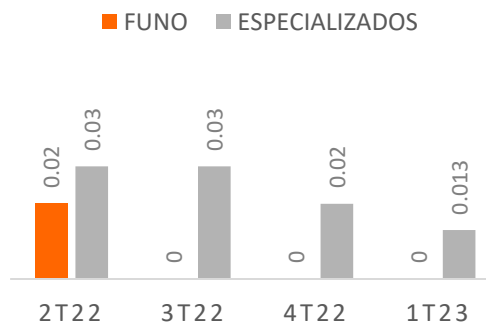


DONACIONES FINANCIERAS

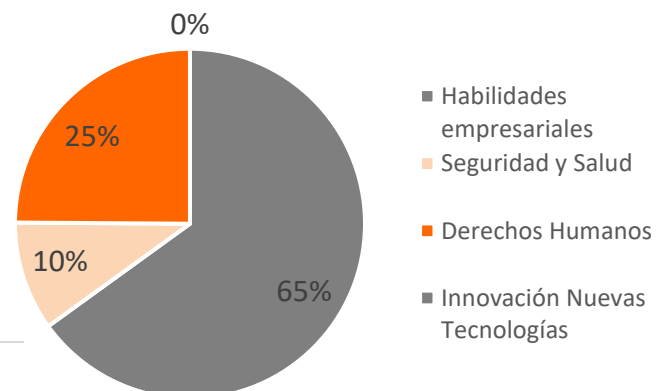


| | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 1T23 |
|--|------|------|-------|------|-------|
| Número de fatalidades | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tasa de Accidentes | 11.6 | 0 | 0 | 4.26 | 0 |
| Tasa de Accidentes Indirectos | 17.4 | 0 | 23.40 | 22.6 | 23.79 |
| Rotación de colaboradores FUNO (%) | 2.4 | 3.8 | 13.22 | 20 | 3 |
| Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%) | 33.3 | 29.1 | 38 | 35 | 47 |

ÍNDICE DE AUSENTISMO



CAPACITACIÓN POR TEMA



Información Complementaria

Ingresos por segmento

| Segmento | Ingresos 4T22 Ps. 000's | Ingresos 1T23 Ps. 000's | % Variación |
|---------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------|
| Comercial | 2,182,832 | 2,423,868 | 11.0% |
| Industrial ⁽²⁾ | 1,849,748 | 1,854,513 | 0.3% |
| Oficinas | 753,371 | 776,134 | 3.0% |
| Otros | 763,524 | 672,179 | -12.0% |
| TOTAL | 5,549,475 | 5,726,694 | 3.2% |

Pipeline Adquisiciones

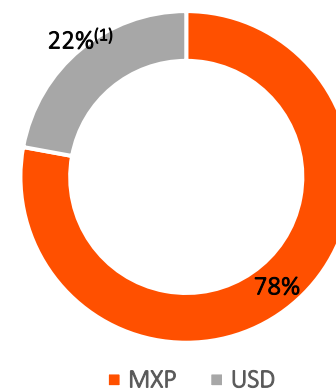
| Segmento | Inversión (Ps. mm) | NOI estabilizado (Ps. mm) |
|----------|--------------------|---------------------------|
| N/A | - | - |

Pipeline Venta de Activos

| Segmento | Desinversión (Ps. millones) | Fecha estimada de cierre |
|--------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Comercial | 2,400 | 3T23 |
| Oficinas | 1,050 | 4T23 |
| Otros | 2,000 | 3T23 |
| Total | 5,450 | |

Nota: Referente a posibles futuras ventas.

Desglose Ingresos



(1) Los ingresos totales en USD incrementaron 2.2% vs 4T22, sin embargo, debido a la apreciación del tipo de cambio, el monto en MXP es menor. Adicionalmente, los ingresos en MXP a nivel compañía han ido incrementando.
 (2) Sin el efecto de variación por tipo de cambio, los ingresos del segmento incrementaron un 2.2%.

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 2023 | | | | | | | | | |
|----------------------|---------------------------|------------|------------------------------|---------|------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| Moneda | Segmento | # de casos | Ingresos Anualizados (000's) | M2 2023 | \$/m2/mes 2022 (000's) | \$/m2/mes 2023 (000's) | % Var \$ / M2 2023 vs 2022 | Inflación promedio pond 12 meses | % Variación vs Inflación |
| MXP | Comercial | 1,173 | 1,375,894 | 325,747 | \$ 323.0 | \$ 352.0 | 9.0% | 7.9% | 1.1% |
| | Industrial ⁽¹⁾ | 70 | 613,849 | 498,326 | \$ 88.8 | \$ 102.7 | 15.6% | 7.9% | 7.8% |
| | Oficinas | 71 | 513,274 | 149,245 | \$ 283.4 | \$ 286.6 | 1.1% | 7.9% | -6.8% |
| USD | Comercial | 72 | 6,092 | 11,408 | \$ 42.0 | \$ 44.5 | 6.0% | 7.2% | -1.2% |
| | Industrial ⁽¹⁾ | 19 | 7,687 | 124,712 | \$ 4.9 | \$ 5.1 | 5.1% | 7.2% | -2.1% |
| | Oficinas | 12 | 50,573 | 138,602 | \$ 29.5 | \$ 30.4 | 3.1% | 7.2% | -4.1% |

Para el primer trimestre de 2023, sin considerar el efecto inflación, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **+1,560 pbs** para el segmento industrial, **+900 pbs** para el segmento comercial y de **+110 pbs** para el segmento de oficinas. El *leasing spread* vs la inflación en pesos (INPC) del segmento industrial tuvo un crecimiento de 780 pbs, el segmento comercial incrementó 110 pbs y el segmento de oficinas tuvo una caída de 680 pbs. Este último debido principalmente, a que ~70% de los m2 renovados mantuvieron su renta anterior.

En cuanto al incremento de contratos en dólares, sin considerar el efecto inflación, el segmento comercial creció **600 pbs**, el segmento de industrial subió **510 pbs** y el segmento de oficinas creció **310 pbs**. El *leasing spread* vs la inflación en dólares (CPI), el segmento comercial bajó 120 pbs, seguido por el segmento industrial con una caída de 210 pbs y el segmento de oficinas con una caída de 410 pbs.

La permanencia de una alta inflación, algunos límites en los incrementos de algunos contratos del subsegmento de manufactura ligera, así como una recuperación paulatina en la ocupación de oficinas, han sido el principal obstáculo para lograr renovaciones con *leasing spreads* positivos.

(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 | 718,084 | 690,510 | 96% | ESPACIO AGS. | 1 | 24,017 | 23,834 | 99% |
| GRIS | 1 | 79,329 | 78,266 | 99% | LA VIGA | 1 | 78,775 | 38,291 | 49% |
| BLANCO | 1 | 44,242 | 43,006 | 97% | R15 | 5 | 330,317 | 302,893 | 92% |
| AZUL | 19 | 104,080 | 98,037 | 94% | H. CENTRO HISTORICO | 1 | 40,000 | 39,544 | 99% |
| ROJO | 179 | 125,575 | 125,575 | 100% | SAMARA | 1 | 132,289 | 110,922 | 84% |
| S. VILLAHERMOSA | 1 | 23,747 | 20,554 | 87% | KANSAS | 13 | 428,193 | 342,902 | 87% |
| VERDE | 1 | 118,455 | 118,455 | 100% | INDIANA | 17 | 330,527 | 330,527 | 100% |
| MORADO | 16 | 552,156 | 475,726 | 86% | OREGON | 3 | 34,333 | 30,720 | 89% |
| TORRE MAYOR | 1 | 83,971 | 67,048 | 80% | ALASKA | 6 | 125,486 | 88,604 | 71% |
| PACE | 2 | 43,593 | 43,593 | 100% | TURBO | 19 | 547,468 | 512,463 | 94% |
| G30 | 32 | 2,055,078 | 1,974,978 | 96% | APOLO II | 16 | 237,339 | 220,412 | 93% |
| IND. INDUSTRIALES | 2 | 77,725 | 77,725 | 100% | FRIMAX | 3 | 620,336 | 620,336 | 100% |
| INDIVIDUALES | 9 | 237,413 | 197,981 | 83% | TITAN | 62 | 1,040,537 | 1,007,018 | 97% |
| VERMONT | 31 | 479,624 | 472,656 | 99% | IND. HERCULES | 4 | 395,601 | 395,601 | 100% |
| APOLO | 47 | 936,041 | 873,291 | 93% | MITIKAH | 7 | 283,027 | 269,603 | 95% |
| P12 | 10 | 93,706 | 66,854 | 71% | MEMORIAL | 16 | 79,384 | 79,384 | 100% |
| MAINE | 5 | 136,886 | 129,595 | 95% | EX-ROJO | 10 | 36,504 | 10,937 | 30% |
| CALIFORNIA | 26 | 316,080 | 302,049 | 96% | Total | 585 | 10,989,919 | 10,279,890 | 93.8% |



(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 | 33,544 | 43,423 | 1,248 | 11,287 |
| BAJA CALIFORNIA | - | 199,897 | 4,054 | 13,559 |
| BAJA CALIF. SUR | 34,644 | - | - | 427 |
| CAMPECHE | - | - | - | 951 |
| CHIAPAS | 100,728 | 15,585 | - | 5,832 |
| CHIHUAHUA | 97,414 | 380,596 | - | 11,686 |
| CD. DE MEXICO | 586,116 | 44,934 | 759,360 | 232,975 |
| COAHUILA | 45,154 | 110,072 | - | 8,271 |
| COLIMA | 13,191 | - | 381 | 719 |
| DURANGO | - | 23,185 | - | 1,163 |
| EDO. DE MEXICO | 460,617 | 3,303,240 | 6,205 | 137,863 |
| GUANAJUATO | 55,660 | 28,317 | - | 12,548 |
| GUERRERO | 60,392 | - | - | 4,838 |
| HIDALGO | 53,204 | 51,565 | - | 1,473 |
| JALISCO | 201,682 | 265,176 | 49,340 | 261,803 |
| MICHOACAN | - | - | - | 1,419 |

| ESTADO | GLA OCUPADO ⁽¹⁾ | | | |
|-----------------|----------------------------|------------------|----------------|----------------|
| | COMERCIAL | INDUSTRIAL | OFICINA | OTROS |
| MORELOS | 12,888 | 4,627 | - | 22,692 |
| NAYARIT | 41,523 | - | - | 320 |
| NUEVO LEON | 188,814 | 668,052 | 25,744 | 28,444 |
| OAXACA | 27,221 | - | - | 6,197 |
| PUEBLA | - | 100,994 | 655 | 1,050 |
| QUERETARO | 136,705 | 323,399 | 6,522 | 425 |
| QUINTANA ROO | 244,009 | 30,232 | 14,020 | 23,307 |
| SAN LUIS POTOSI | 7,142 | - | - | 2,137 |
| SINALOA | 13,657 | - | 820 | 1,996 |
| SONORA | 69,299 | 4,499 | 5,711 | 6,839 |
| TABASCO | 20,554 | - | - | 300 |
| TAMAULIPAS | 17,128 | 250,212 | 1,437 | 6,367 |
| TLAXCALA | 36,275 | - | - | - |
| VERACRUZ | 71,553 | - | 3,829 | 8,191 |
| YUCATAN | 57,196 | - | 2,461 | 10,901 |
| ZACATECAS | 7,008 | 30,798 | - | - |
| | 2,693,318 | 5,878,806 | 881,787 | 825,980 |

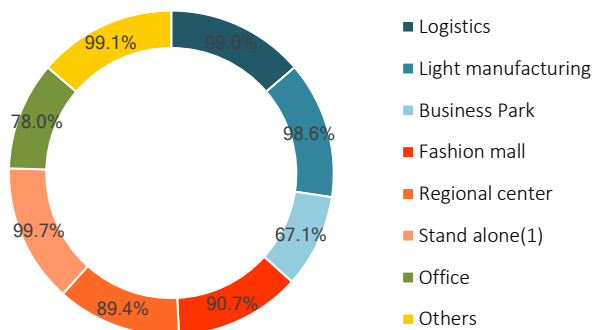
(1) Excluye el área rentable en desarrollo e *In Service*.

Resumen por Subsegmento

| Subsegmento ⁽³⁾ | ABR Total ⁽⁵⁾ (000 m ²) | ABR Ocupado ⁽⁵⁾ (000 m ²) | % Ocupación ⁽⁵⁾ | \$/m2/mes (Ps.) | NOI ⁽²⁾⁽⁴⁾ 1T23 (Ps. millones) |
|----------------------------|---|---|----------------------------|--------------------|--|
| Logistics | 4,490.5 | 4,446.5 | 99.0% | 98.9 | 1,245.6 |
| Light manufacturing | 1,315.8 | 1,297.2 | 98.6% | 98.2 | 363.1 |
| Business Park | 187.5 | 125.9 | 67.1% | 290.2 | 103.4 |
| Fashion mall | 746.9 | 677.1 | 90.7% | 425.3 | 751.1 |
| Regional center | 2,055.1 | 1,838.3 | 89.4% | 266.2 | 1,367.2 |
| Stand alone ⁽¹⁾ | 161.4 | 161.0 | 99.7% | 142.3 | 59.6 |
| Office | 1,163.9 | 907.9 | 78.0% | 396.4 | 723.5 |
| Others | 833.1 | 826.0 | 99.1% | 218.2 | 492.6 |
| Total | 10,954.4 | 10,279.9 | 93.8% | 188.7 | 5,106.1 |

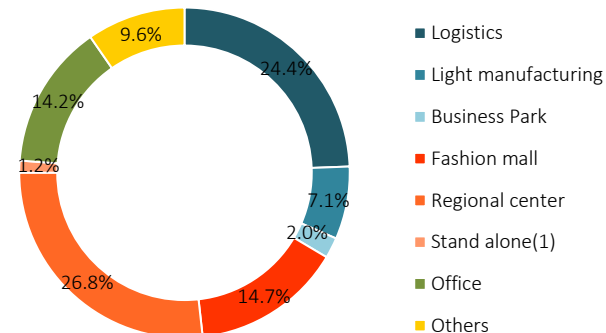
Ocupación por Subsegmento

(%GLA) 1T23



NOI por Subsegmento

(% NOI) 1T23



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

Portafolio en Desarrollo

Cifras en millones de pesos

Desarrollos

| 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 |
|--------------|-----------|-----------|-----------------------------|------------------|-----------------|--------------------------------|-----------------------------------|--|------------------|
| Turbo | Tapachula | Comercial | 32,248.0 | 710.6 | 179.9 | 0 | 100 | 100 | 2Q'23 |
| Total | | | 32,248.0 | 710.6 | 179.9 | 0.00 | 100.0 | 100.0 | |

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 |
| Apolo II | Satélite ⁽³⁾ | Retail/Otros | 66,561 | 1,884.5 | 1,615.5 | 0 | 392.0 | 392.0 | 4Q'24 |
| Total | | | 66,561 | 1,884.5 | 1,615.5 | 0 | 392.0 | 392.0 | |

Inversión Portafolio Operativo

| Inversión 1T23 Ps. (millones) | |
|----------------------------------|----------------|
| Comercial | 653.5 |
| Industrial | 415.3 |
| Oficina | 142.4 |
| Otros | 22.2 |
| Total | 1,233.5 |

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) El GLA en operación al 1T23 es de aprox. 283 mil m2 incluidos Centro comercial, Torre M, Torre de consultorios y Centro Bancomer.

(3) Incluye valor de terreno.

Co-inversión Helios

- Helios ha comprometido un total de Ps. \$3,800 millones
- Se han invertido en el proyecto Ps. \$8,820.2 millones adicionales a la reinversión de la pre-venta de condominios y a la reinversión de los guantes en el centro comercial.
- Mitikah tendrá un área bruta rentable aproximadamente de 337,410 m2 que se construirá en dos fases y se estima que concluirá en 2024.



La información financiera se resume a continuación:

| | 31/03/2023 |
|-----------------------------------|---------------------|
| Activos | <u>\$1,174,202</u> |
| Propiedades de inversión | <u>\$17,726,628</u> |
| Pasivos | <u>\$5,793,860</u> |
| Patrimonio atribuible a Fibra UNO | <u>\$8,126,321</u> |
| Participación no controlada | <u>\$4,980,649</u> |





| | 31/03/2023 |
|--|-------------------|
| Utilidad del año | <u>\$291,299</u> |
| Utilidad del año atribuible a la participación no controlada | <u>\$110,694</u> |

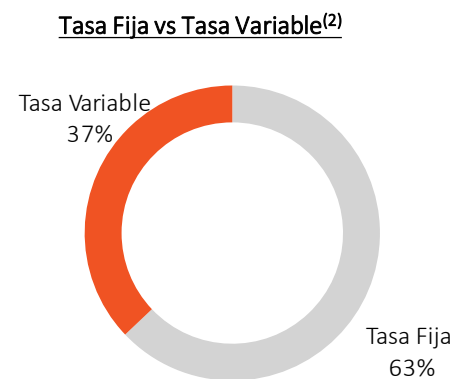
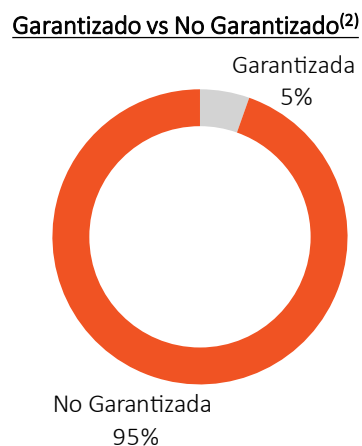
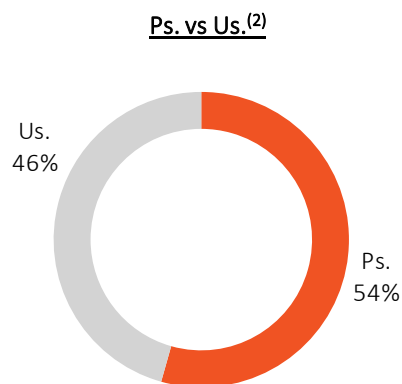


Nota: Cifras en miles de pesos.

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) ^{(1) (2)} | 42.0% | Menor o igual a 60% | Cumple  |
| Límite de deuda garantizada | 2.3% | Menor o igual a 40% | Cumple  |
| Razón de cobertura de servicio de la deuda | 1.70x | Mayor o igual a 1.5x | Cumple  |
| Activos totales no gravados ⁽²⁾ | 229.8% | 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

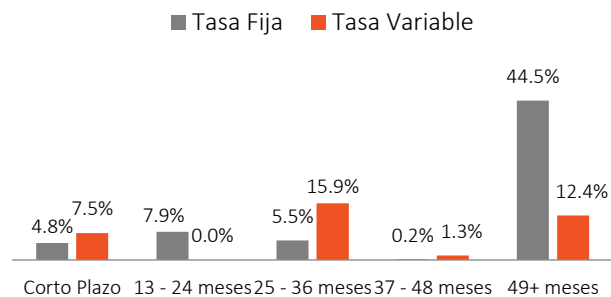
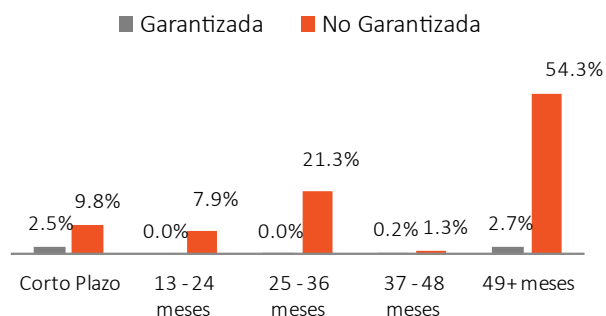
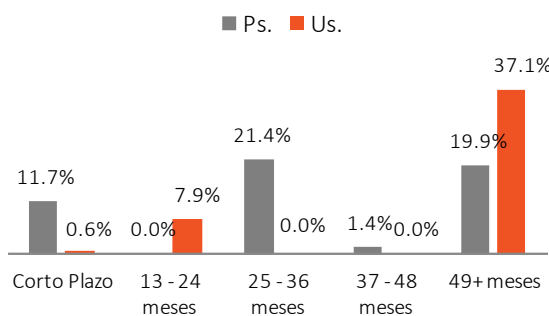
Razones de apalancamiento CNBV

Métrica Cifras en millones de pesos

| | |
|---|-----------------|
| Activos líquidos ⁽²⁾ | 5,155.6 |
| Utilidad de operación después de distribuciones | 13,926.4 |
| Líneas de crédito | 23,023.1 |
| Subtotal | 42,105.2 |
| Servicio de la deuda | 27,847.2 |
| CapEx | 3,600.4 |
| Subtotal | 31,447.6 |



| | FUNO | Limite | Status |
|--|-------|----------------------|--------|
| Razón de apalancamiento (LTV) | 40.0% | Menor o igual a 50% | Cumple |
| Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾ | 1.34x | 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. \$1,470.5 millones correspondiente al período del 1 de enero de 2023 al 31 de marzo de 2023. Esto es equivalente a Ps. \$0.3891 por CBF⁽¹⁾ de los cuales 100% corresponden al resultado fiscal.
- Bajo la legislación mexicana, FUNO está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.
- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1T | 0.0343 | 0.1960 | 0.3700 | 0.4366 | 0.4921 | 0.502 | 0.5154 | 0.5297 | 0.5806 | 0.2904 | 0.3283 | 0.5049 | 0.3891 |
| 2T | 0.3022 | 0.3000 | 0.4100 | 0.4014 | 0.4934 | 0.4801 | 0.5115 | 0.5401 | 0.5836 | 0.2810 | 0.3311 | 0.5236 | |
| 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 | |
| 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 | |

(1) Distribución por CBF^I calculada con base en el número de CBFIs estimados al día de la distribución: 3,779,000,000.

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

| Activo | Notas | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| Activo circulante: | | | |
| Efectivo y equivalentes en efectivo | 3. | \$ 3,071,916 | \$ 6,887,111 |
| Rentas por cobrar a clientes | 4. | 2,871,394 | 2,851,632 |
| Otras cuentas por cobrar | 5. | 6,317,551 | 6,237,450 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 14. | 7,022 | 153,272 |
| Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado | | 1,007,973 | 965,200 |
| Activo financiero de propiedades | | 300,405 | 231,699 |
| Instrumentos financieros derivados | 11. | 39,430 | 50,068 |
| Pagos anticipados | | 1,408,622 | 1,759,223 |
| Total de activo circulante | | 15,024,313 | 19,135,655 |
| Activo no circulante: | | | |
| Inversiones en instrumentos financieros | 6. | 1,339,798 | 1,324,008 |
| Propiedades de inversión | 7. | 303,457,936 | 300,989,567 |
| Activo financiero de propiedades | | 2,512,649 | 2,513,859 |
| Inversiones en asociadas | 8. | 10,841,614 | 10,679,088 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 14. | 1,596,636 | 1,596,636 |
| Pagos anticipados | | 614,653 | 762,751 |
| Instrumentos financieros derivados | 11. | 155,445 | 190,264 |
| Otros activos | 9. | 1,094,627 | 1,120,173 |
| Total de activo no circulante | | 321,613,358 | 319,176,346 |
| Total de activo | | 336,637,671 | 338,312,001 |

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

| Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios | Notas | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
|---|-------|-----------------------|-----------------------|
| Pasivo a corto plazo: | | | |
| Préstamos | 10. | 16,711,254 | 22,959,941 |
| Pasivos acumulados y acreedores diversos | 12. | 6,293,170 | 6,573,655 |
| Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión | | 676,418 | 676,418 |
| Depósitos de los arrendatarios | | 133,870 | 135,940 |
| Rentas cobradas por anticipado | | 343,685 | 317,493 |
| Derechos de Arrendamiento | | 82,261 | 48,600 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 14. | 698,812 | 439,799 |
| Total de pasivo a corto plazo | | 24,939,470 | 31,151,846 |
| Pasivo a largo plazo: | | | |
| Préstamos | 10. | 116,961,860 | 116,479,110 |
| Pasivos acumulados | | 505,470 | 535,805 |
| Depósitos de los arrendatarios | | 1,346,551 | 1,354,305 |
| Rentas cobradas por anticipado | | 689,665 | 713,347 |
| Instrumentos financieros derivados | 11. | 3,165,035 | 1,926,580 |
| Total de pasivo a largo plazo | | 122,668,581 | 121,009,147 |
| Total de pasivo | | 147,608,051 | 152,160,993 |
| Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios: | | | |
| Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios | 15. | 106,154,573 | 106,051,073 |
| Utilidades retenidas | | 76,039,684 | 73,814,800 |
| Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / Valuación actuarial | | (1,113,051) | (1,345,796) |
| Reserva para la recompra de CBFIs | | 1,544,336 | 1,407,837 |
| Total de patrimonio controladora | | 182,625,542 | 179,927,914 |
| Participación no controladora | | 6,404,078 | 6,223,094 |
| Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios | | 189,029,620 | 186,151,008 |
| Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios | | \$ 336,637,671 | \$ 338,312,001 |

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

| | 31/03/2023 | 31/03/2022 |
|---|---------------------|---------------------|
| Ingresos de propiedades de inversión | \$ 5,651,028 | \$ 5,238,163 |
| Reserva por descuentos | - | (85,114) |
| Ingresos por mantenimiento | 562,155 | 498,077 |
| Reserva por descuentos | - | 112,011 |
| Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios | 55,031 | 61,436 |
| Ingresos de activos financieros de propiedades | 75,666 | - |
| Comisiones | 33,711 | 24,801 |
| | 6,377,591 | 5,849,374 |
| Honorarios de administración | (241,756) | (221,962) |
| Gastos de administración | (372,066) | (376,938) |
| Gastos de operación | (714,893) | (592,988) |
| Predial | (194,025) | (174,471) |
| Seguros | (96,465) | (88,980) |
| | (1,619,205) | (1,455,339) |
| Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses | 4,758,386 | 4,394,035 |
| Gastos por intereses | (2,506,607) | (1,919,946) |
| Ingresos por intereses | 95,206 | 38,711 |
| Utilidad después de gastos e ingresos por intereses | 2,346,985 | 2,512,800 |
| Utilidad cambiaria, neta | 4,175,661 | 1,815,316 |
| Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados | 108,058 | (43,565) |
| Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas | 230,021 | 305,170 |
| Amortización plataforma administrativa | (25,546) | (25,546) |
| Amortización de comisiones y otros gastos financieros | (60,974) | (59,218) |
| Otros gastos | (1,361) | (52,944) |
| Bono ejecutivo | (103,500) | (89,575) |
| Utilidad neta consolidada | \$ 6,669,344 | \$ 4,362,438 |

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

| | 31/03/2023 | 31/03/2022 |
|---|---------------------|---------------------|
| Otros resultados integrales: | | |
| Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros | 235,974 | (211,976) |
| Utilidad integral consolidada | \$ 6,905,318 | \$ 4,150,462 |
| Utilidad neta consolidada: | | |
| Participación controladora | 6,543,899 | 4,235,172 |
| Participación no controladora | 125,445 | 127,266 |
| | \$ 6,669,344 | \$ 4,362,438 |
| Utilidad integral consolidada: | | |
| Participación controladora | 6,776,644 | 3,984,485 |
| Participación no controladora | 128,674 | 165,977 |
| | \$ 6,905,318 | \$ 4,150,462 |

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

| | 31/03/2023 | 31/03/2022 |
|---|---------------------|---------------------|
| Actividades de operación: | | |
| Utilidad neta consolidada del año | \$ 6,669,344 | \$ 4,362,438 |
| Ajustes para partidas que no generaron efectivo: | | |
| (Utilidad) Pérdida en participación de inversión en asociadas y Valor Razonable de Propiedades de Inversión | (230,021) | (305,170) |
| Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas) | (3,700,019) | (1,895,851) |
| Amortizaciones y Provisiones de gastos | 767,338 | 84,764 |
| Bono ejecutivo | 103,500 | 89,575 |
| Intereses a favor | (95,206) | (38,711) |
| Intereses a cargo | 2,506,607 | 1,919,946 |
| Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados | (108,058) | (211,976) |
| Otras partidas no monetarias | 476 | 37,386 |
| Total | 5,913,961 | 4,042,401 |
| Cambios en el capital de trabajo: | | |
| <i>(Incremento) disminución en:</i> | | |
| Rentas por cobrar a clientes | (35,095) | (408,010) |
| Otras cuentas por cobrar | (13,754) | (87,911) |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | (246) | (6,229) |
| Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado | 545,227 | 502,041 |
| Pagos anticipados y otros activos | (642,881) | (98,008) |
| <i>Incremento (disminución) en:</i> | | |
| Pasivos acumulados y acreedores diversos | (482,287) | (329,297) |
| Rentas cobradas por anticipado | 2,510 | 50,615 |
| Derechos de arrendamiento | 33,661 | 23,314 |
| Depósitos de los arrendatarios | (9,824) | 6,593 |
| Cuentas por pagar partes relacionadas | 32,398 | (1,687) |
| Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación | 5,343,670 | 3,693,822 |

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

| | 31/03/2023 | 31/03/2022 |
|--|---------------------|---------------------|
| Actividades de inversión: | | |
| Inversiones en desarrollo de proyectos | (1,766,700) | (1,800,055) |
| Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión | (50,000) | 27,962 |
| Recuperación de seguros | 2,670 | 220,000 |
| Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión | (438,987) | (306,996) |
| Intereses cobrados | 95,206 | 38,711 |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión | (2,157,811) | (1,820,378) |
| Actividades de financiamiento: | | |
| Pagos de préstamos | (11,246,582) | (6,172,765) |
| Préstamos obtenidos | 11,200,000 | 7,300,000 |
| Préstamos por cobrar a partes relacionadas | - | (680,000) |
| Pago de préstamos otorgados a partes relacionadas | 146,496 | - |
| Instrumentos Financieros Derivados | (268,567) | 624,443 |
| Distribuciones a los fideicomisarios | (4,196,553) | (2,587,984) |
| Recompra de CBFIs | - | (451,646) |
| Intereses pagados | (2,635,848) | (2,308,278) |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento | (7,001,054) | (4,276,230) |
| Efectivo y efectivo restringido: | | |
| Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo | (3,815,195) | (2,402,786) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período | 6,887,111 | 6,739,511 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período | \$ 3,071,916 | \$ 4,336,725 |

Próximos Resultados

Reporte

Segundo Trimestre 2023

Tercer Trimestre 2023

Cuarto Trimestre 2023

Primer Trimestre 2024

Fecha

Tentativamente , 27 de Julio del 2023

Tentativamente, 26 de Octubre del 2023

Tentativamente, 27 de Febrero de 2024

Tentativamente, 25 de Abril de 2024

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.