

F UNO



**SUPLEMENTO
INFORMATIVO**

3T24

Conferencia telefónica

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

La conferencia telefónica se llevará a cabo el miércoles 30 de Octubre 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	carlos.peyrelongue@bofa.com
Barclays	Pablo Monsivais	pablo.monsivais@barclays.com
BBVA	Francisco Chavez	f.chavez@bbva.com
Bradesco BBI	Rodolfo Ramos	rodolfo.ramos@bradescobbi.com
BTG Pactual	Gordon Lee	Gordon.Lee@btgpactual.com
BX+	Eduardo Lopez Ponce	elopezp@vepormas.com
Citi	Andre Mazini	andre.mazini@citi.com
GBM	Javier Gayol	jgayol@gbm.com.mx
Goldman Sachs	Jorel Guilloty	Jorel.Guilloty@gs.com
Intercam	Alejandra Marcos	amarcos@intercam.com.mx
Itau BBA Securities	Pablo Ricalde	Pablo.ricalde@itaubba.com
JP Morgan	Adrian Huerta	adrian.huerta@jpmorgan.com
Morgan Stanley	Alejandra Obregón	Alejandra.Obregon@morganstanley.com
Punto Casa de Bolsa	Armando Rodriguez	armando.rodiguez@signumreseach.com
Scotiabank	Francisco Suarez	Francisco.Suarez@scotiabank.com
UBS	Victor Tapia	victor.tapia@ubs.com

FIBRA UNO CRECE SUS INGRESOS TOTALES 11.0% VS 3T23 Y ALCANZA UNA OCUPACIÓN TOTAL DEL PORTAFOLIO DE 95.3%

Ciudad de México a 29 de octubre 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 tercer trimestre del 2024.

Durante el Tercer Trimestre 2024

- Ingresos totales **incrementaron** en Ps. **\$348.5 millones** o **5.1%** durante el trimestre.
- **NOI de Ps. \$5,412.5 millones**, con margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de **83.6%**.
- Distribución trimestral de **Ps. 0.5250 por CBF⁽¹⁾**, equivalente al **87.9% del AFFO** del trimestre y corresponde en un 90% a reembolso de capital.
- Se formalizó la adquisición del CKD Helios por Ps. \$7 mil millones.
- La ocupación del portafolio en operación cerró en **95.3%**, es decir, un **crecimiento de 10 pbs vs 2T24**.
- La **ocupación** del segmento de **oficinas creció 70 pbs** durante el trimestre, cerrando en **83.5%**, su nivel más alto desde que inició la pandemia.
- Incrementos en contratos renovados en pesos de **900 pbs** en el segmento industrial, **800 pbs** en el segmento comercial, y **490 pbs** en el segmento oficinas.
- Incremento en contratos renovados en dólares de **1,560 pbs** en el segmento industrial, y **750 pbs** en el segmento comercial.

Comparado con el Tercer Trimestre 2023

- Incremento en ingresos totales de **Ps. \$712.3 millones** o **11.0%**.
- Crecimiento en NOI de Ps. \$382.3 millones o **7.6%**.
- Crecimiento en **NOI/CBF⁽²⁾** de **7.4%**.
- **Crecimiento en NOI de 40.5%** comparado con niveles pre-pandemia⁽³⁾.
- Incremento de **130 pbs** en **ocupación** total del portafolio. Superando el nivel registrado previo a la pandemia de COVID-19.
- Incremento de **390 pbs** en la **ocupación** del segmento de oficinas alcanzando **83.5%**.
- Incremento de **200 pbs** en la **ocupación** del segmento comercial alcanzando el **92.7%**.
- Crecimiento en área bruta rentable total portafolio de **60 mil metros cuadrados**.

Mensaje del CEO

Estimados todos,

Una vez más, me complace compartir con ustedes los sólidos resultados de nuestra compañía que continua con una trayectoria ascendente constante desde la pandemia, tanto en ocupación como en ingreso operativo neto. En este sentido, quiero aprovechar esta oportunidad para reflexionar con ustedes sobre los resultados de estos últimos años, en donde a pesar de haber pasado por la peor crisis de los últimos 100 años, hemos logrado superar todos los obstáculos y exceder nuestras propias expectativas. Hemos probado que nuestro modelo contra cíclico de negocio funciona exactamente como fue diseñado.

Por ejemplo, en el peor punto de la pandemia para el segmento comercial nuestra ocupación comercial era del ~91% mientras que el mercado cayó hasta ~85%, siendo que ambos comenzamos la pandemia con ~93%. Actualmente, nuestro segmento comercial reporta una ocupación de ~93%, similar a la del mercado. Cambiando de giro, al momento de este reporte, nuestro segmento de oficinas registra una ocupación de 83.5% mientras que el mercado de oficinas en México registra una ocupación del ~78%. La recuperación en la ocupación de nuestro portafolio de oficinas ha continuado, y excedido nuestras expectativas, expectativas que fueron comentadas en varias ocasiones durante los reportes trimestrales de los últimos 18 meses.

Quiero resaltar, por ejemplo, que, del 2020 a la fecha, nuestra Área Bruta Rentable creció únicamente ~8%, pasando de 10.2 a 11 millones de metros cuadrados, sin embargo, nuestro NOI creció un ~41% en el mismo periodo. Esto significa que la mayor parte del crecimiento viene del crecimiento de propiedades constantes o mismas tiendas como se le llaman coloquialmente. Esto es particularmente relevante considerando que durante la pandemia otorgamos más de ~Ps. 1,700 millones de pesos como apoyo a nuestros inquilinos, la ocupación del segmento comercial bajo hasta ~90% y oficinas se mantuvo durante un tiempo entorno al ~75%.

Hoy, nos hemos recuperado. Observamos con beneplácito que la gran mayoría de nuestros inquilinos vende entre ~30% o ~40% más de lo que vendían pre-pandemia, y nuestra renta en ese segmento no ha crecido a ese ritmo, con lo que el costo de ocupación del segmento comercial ha bajado en términos del promedio del sector. Por lo tanto, nuestros *leasing-spreads* en el segmento comercial están en niveles sólidos y este trimestre alcanzaron los 750 y 800 pbs en las renovaciones de contratos en dólares y pesos respectivamente. Como hemos comentado anteriormente, esperamos que la ocupación de nuestro portafolio de oficinas continúe con una tendencia de recuperación, pero no anticipamos tensión de precio en el mercado hasta que la ocupación de todo el mercado este en niveles superiores a 85%. Por último, como se ha venido observando, el segmento industrial se mantiene muy sólido, ha venido reportando leasing spreads de doble dígito y hoy se encuentra en una buena posición para continuar con esta tendencia. El negocio de bienes raíces es un negocio de tiempo y de resiliencia. La naturaleza de la inversión en el mercado de valores lleva a darle un micro enfoque de corto plazo, ejemplo de ello es que el foco del mercado los últimos 18 meses ha sido el segmento industrial.

Efectivamente, este segmento se encuentra en una muy sólida coyuntura de su ciclo de negocios, y nuestro portafolio en particular continúa manteniendo un sólido desempeño con una demanda que supera la oferta disponible en nuestros mercados clave. La ocupación de nuestros mercados estratégicos se sitúa en 99.0% aproximadamente, lo que ha llevado las rentas a niveles de entre ~\$10.0 y ~\$12.0 por metro cuadrado al mes!, cuando el ~60% de nuestro portafolio localizado en el corazón logístico del país actualmente tiene una renta promedio contratada de ~Us. \$6.0 por metro cuadrado por mes. Lo que nos posiciona en una situación excepcional para aprovechar esta dinámica de mercado en los próximos años. Creemos que la dinámica de oferta y demanda de espacio industrial en México mantiene las condiciones para un ciclo prolongado en este sector. Una vez más observamos que nuestra estrategia contra cíclica de negocios, donde uno de sus pilares es la combinación de mejores ubicaciones a precios competitivos versus el mercado, nos tiene hoy con los mejores activos inmobiliarios del mercado y con un potencial de crecimiento substancial aun manteniendo nuestras rentas competitivas.

Es importante mencionar que continúa siendo nuestro objetivo estratégico el crear un vehículo con vocación puramente industrial, internalizado y que contará con acceso a los mercados de valores locales e internacionales para capital y deuda. Para ello hemos trabajado en diferentes alternativas estratégicas, la resolución de las cuales esperamos anunciar al mercado próximamente.

Durante 2024, hemos certificado más de 1.3 millones de m2 bajo nuestra estrategia de descarbonización del portafolio, alcanzando los 2.9 millones de m2 al cierre del trimestre. Asimismo, buscamos que las certificaciones sean también un diagnóstico del portafolio que nos permita identificar las remodelaciones y mejoras que se necesitan para llegar a nuestro compromiso de carbono cero a 2050. Tenemos una sólida estrategia de sostenibilidad que se ha visto favorecida con la mejora en las evaluaciones de MSCI, Sustainalytics y S&P. Queremos seguir ofreciendo los mejores espacios social y ambientalmente posible. Torre Mayor obtuvo la certificación LEED Platino en su Versión 5, siendo uno de los primeros edificios a nivel mundial en certificarse bajo esta versión.

En general como se puede apreciar por los datos operativos y financieros reportados nuestra empresa se encuentra en una posición sólida y en la trayectoria correcta para aprovechar al máximo las oportunidades que se nos presenten. Igualmente quiero comentar que estamos comprometidos con llevar a cabo los pasos necesarios para maximizar el valor de nuestro portafolio de propiedades que continúa arrojando excelentes resultados operativos y financieros.

Sinceramente,
André El-Mann
Director General FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos

	3T24	2T24	1T24	4T23	3T23	Δ% 3T24 vs 2T24	Δ% 3T24 vs 3T23
Ingresos totales ⁽¹¹⁾	7,086.0	6,846.2	6,749.4	6,708.6	6,373.7	3.5%	11.2%
Ingresos de activos financieros de propiedades ⁽¹⁰⁾	74.4	74.4	74.4	74.4	74.4	0.0%	0.0%
NC realizadas por OTIS	-5.0	-34.6	0.0	0.0	0.0	-85.6%	-100.0%
Reserva de NC OTIS	5.0	-74.0	0.0	0.0	0.0	-106.8%	100.0%
Ingresos totales	7,160.4	6,812.0	6,823.8	6,783.0	6,448.1	5.1%	11.0%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	6,468.2	6,232.7	6,158.0	6,114.8	5,807.9	3.8%	11.4%
Ingreso operativo neto (NOI)	5,412.5	5,119.8	5,186.7	5,111.2	5,030.2	5.7%	7.6%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	75.6%	75.2%	76.0%	75.4%	78.0%	0.4%	-2.4%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades ⁽³⁾	83.6%	83.6%	84.2%	83.6%	86.6%	0.0%	-3.0%
Fondos de operaciones (FFO)	2,279.1	2,185.5	2,230.3	2,306.4	2,216.9	4.3%	2.8%
Margen FFO	35.2%	35.7%	36.2%	37.7%	38.2%	-0.5%	-2.9%
POR CBFÍ							
NOI ⁽⁴⁾	1.4189	1.3437	1.3623	1.3425	1.3212	5.6%	7.4%
FFO ⁽⁴⁾	0.5975	0.5736	0.5858	0.6058	0.5823	4.2%	2.6%
AFFO ⁽⁴⁾	0.5975	0.5736	0.5858	0.6058	0.5823	4.2%	2.6%
Distribución ⁽⁵⁾	0.5250	0.5190	0.4030	0.7028	0.5823	1.2%	-9.8%
CBFÍs							
CBFÍs promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,814.5	3,810.2	3,807.3	3,807.3	3,807.3	0.1%	0.2%
CBFÍs en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,814.5	3,814.4	3,807.3	3,807.3	3,807.3	0.0%	0.2%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾	11,093.9	11,075.6	11,067.7	11,063.6	11,033.7	0.2%	0.5%
Propiedades ⁽⁸⁾	613	613	613	613	613	0.0%	0.0%
Duración promedio de contratos (años)	3.9	4.0	4.1	4.1	4.1	-2.6%	-3.7%
Ocupación total	95.3%	95.2%	95.0%	95.0%	94.0%	0.2%	1.4%
GLA en desarrollo ('000m ²)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽⁹⁾	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6	0.1%	0.1%

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

(2) NOI/ingresos totales.

(3) NOI/ingresos por renta.

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

(5) Distribución calculada con base en los CBFÍs estimados al día de la distribución: 3,814,458,054. 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

	3T24	2T24	1T24	4T23	3T23	Δ% 3T24vs2T24	Δ% 3T24vs3T23
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	6,409.0	6,178.4	6,104.6	6,040.7	5,728.6	3.7%	11.9%
Notas de crédito realizadas por OTIS	-5.0	-34.6	0.0	0.0	0.0	-85.6%	100.0%
Reserva por OTIS	5.0	-74.0	0.0	0.0	0.0	-106.8%	-100.0%
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾ (post-apoyos COVID-19)	6,409.0	6,069.7	6,104.6	6,040.7	5,728.6	5.6%	11.9%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	59.2	54.3	53.4	74.1	79.3	9.0%	-25.3%
Comisión por Administración	4.0	25.1	31.7	36.8	33.6	-84.1%	-88.1%
Total Ingresos	6,472.2	6,149.2	6,189.8	6,151.6	5,841.5	5.3%	10.8%
Gastos de Administración	-588.7	-560.7	-494.0	-492.0	-369.3	5.0%	59.4%
Reembolso de clientes - gastos de operación	-163.4	-161.4	-206.7	-260.3	-152.1	1.2%	7.4%
Predial	-198.4	-198.1	-193.1	-188.7	-191.6	0.1%	3.5%
Seguro	-109.2	-109.2	-109.2	-99.5	-98.2	0.0%	11.3%
Total Gastos de operación	-1059.7	-1029.4	-1003.1	-1040.4	-811.2	2.9%	30.6%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	5,412.5	5,119.8	5,186.7	5,111.2	5,030.2	5.7%	7.6%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	83.6%	83.6%	84.2%	83.6%	86.6%	0.0%	-3.0%

(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 tercer trimestre 2024 contra el segundo trimestre de 2024:

Ingresos

Los ingresos totales **incrementaron en Ps. \$348.5 millones o 5.1%** respecto al trimestre anterior, alcanzando Ps. \$7,160.4 millones durante el trimestre. Esto se debe principalmente a:

- i. Incremento en el área bruta rentable ocupada de los segmentos oficinas, comercial e industrial.
- ii. El efecto de los incrementos por inflación en contratos vigentes.
- iii. El efecto de incrementos en renovaciones de contratos.
- iv. La depreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas en dólares.
- v. La aplicación de reservas relacionadas con apoyos a inquilinos afectados por el huracán OTIS.

Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al final del trimestre fue de 95.3%, es decir, un incremento de 10 pbs respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento *industrial* tuvo una ocupación de 98.4%; es decir, un incremento de 10 pbs respecto al 2T24.
- ii. El segmento *comercial* tuvo una ocupación de 92.7%; es decir, un incremento de 10 pbs respecto al 2T24.
- iii. El segmento de *oficinas* tuvo una ocupación de 83.5%, es decir, un incremento de 70 pbs respecto al 2T24.
- iv. El segmento *otros* tuvo una ocupación de 99.2%; manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

Los gastos de operación incrementaron en Ps. \$27.5 millones o 3.3% respecto al 2T24, debido principalmente a la estacionalidad de algunos gastos, así como a incrementos superiores a inflación en algunos de nuestros insumos y servicios.

El gasto de predial y seguro se mantuvieron estables respecto al trimestre anterior.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. \$292.7 millones o 5.7% respecto al 2T24 para llegar a Ps. \$5,412.5 millones. Lo que significa un margen del 83.6% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾ y 75.6% comparado con ingresos totales.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses incrementó en Ps. \$206.4 millones o 8.1% respecto al 2T24. Esto debido principalmente a:

- i. La depreciación de 7.7% del tipo de cambio que pasó de Ps. \$ 18.2215 a Ps. \$19.6290, y su efecto en el pago de intereses durante el trimestre.
- ii. La capitalización de intereses por Ps. \$400 millones.
- iii. El efecto de nuestros instrumentos financieros derivados.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. \$93.6 millones o 4.3% comparado con el 2T24, para llegar a un monto total de Ps. \$2,279.1 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo un incremento de Ps. \$93.6 millones o 4.3% comparado con el 2T24, alcanzando un total de Ps. \$2,279.1 millones.

FFO y AFFO por CBFi

Durante el 3T24 Fibra Uno no liberó ni recompró CBFis, cerrando el trimestre con 3,814,458,064 CBFis en circulación. El FFO y AFFO por CBFi⁽²⁾ promedio fueron de Ps. \$0.5975 en ambos casos, con variación de 4.2% vs 2T24.

Distribución trimestral

La distribución del 3T24 es de Ps. \$2,002.6 millones, y corresponde en un 90% a reembolso de capital y en un 10% a resultado fiscal. Es equivalente al 87.9% del AFFO generado durante el trimestre.

(1) Ver desglose margen NOI en página 7. (2) Se calcula con el promedio de CBFis durante el período. (3) Plan de Compensación Ejecutivo.

Balance General

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 3T24 alcanzaron los Ps. \$2,705.9 millones, es decir, un incremento marginal de Ps. \$19.9 millones o 0.7% respecto al trimestre anterior. Esto debido al curso normal de las operaciones del negocio.

Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades, incluyendo activos financieros de propiedades e inversión en asociadas incrementó en Ps. \$3,456.1 millones o 1.0% respecto al 2T24, como resultado de:

- i. Ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de inversión, activos financieros de propiedades e inversión en asociadas.
- ii. La adquisición de la primera exhibición de CBFIs del CKD Helios.
- iii. El avance en la construcción de los proyectos en desarrollo.
- iv. El CAPEX invertido en nuestro portafolio de propiedades operativas.

Deuda

La deuda total en el 3T24 alcanzó los Ps. \$145,766.9 millones contra Ps. \$138,632.7 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- i. El efecto de la depreciación del 7.7% del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. \$ 18.2215 a Ps. \$19.6290.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró una disminución de Ps. \$4,090.9 millones o -2.1% (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 2T24, y
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Información Operativa

Leasing spreads:

Los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **900 pbs** para el segmento industrial, **800 pbs** para el segmento comercial, y **490 pbs** para el segmento de oficinas. Los *leasing spreads* considerando inflación promedio ponderada en pesos de 4.67% fueron de 430 pbs para el segmento industrial, 330 para el segmento comercial, y 20 pbs para el segmento de oficinas.

Para los contratos renovados en dólares, el segmento industrial creció **1,560 pbs**, el segmento comercial creció **750 pbs** y el segmento de oficinas bajó **-430 pbs**. Los *leasing spreads* considerando inflación promedio ponderada en dólares de 3.1% fueron de 1,250 pbs para el segmento industrial, 440 pbs para el segmento comercial, y -740 pbs para el segmento de oficinas. Este último debido a que ~70% de los m2 renovados tuvieron un descuento.

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 **5.8%**; considerando una inflación promedio ponderada de 4.3%, equivalente a un incremento de 1.5% en términos reales. Esto debido principalmente 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 la depreciación del tipo de cambio.

Para mayor detalle ver página 16.

Subsegmentos:

A nivel subsegmento podemos observar que el precio por metro cuadrado total de la compañía pasó de Ps. \$199.3 a Ps. \$204.3, es decir, un incremento de 2.5% respecto al trimestre anterior. Esto debido principalmente a incrementos tanto en contratos vigentes como en renovaciones, así como la depreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en dólares.

El NOI total a nivel propiedad del trimestre incrementó **4.5%** respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- a) Para el segmento Industrial, el NOI del subsegmento *Logística* creció 5.5%, mientras que el de *Manufactura Ligera* creció 8.6% y el subsegmento *Business Park* subió 1.5%. Esto debido principalmente a incrementos en renovaciones y al efecto de la depreciación del tipo de cambio en las rentas en USD.
- b) En el segmento de *Oficinas* el NOI creció 0.8% debido principalmente al incremento en la ocupación.
- c) En el segmento *Comercial*, el NOI del subsegmento *Fashion Mall* creció 16.7%. El subsegmento *Stand Alone* incrementó 1.6% y el subsegmento *Regional center* se mantuvo estable comparado con el trimestre anterior.
- d) En el segmento *Otros* el NOI creció 2.5% 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

	3T24	2T24	1T24	4T23	3T23	Δ% 3T24 vs 2T24	Δ% 3T24 vs 3T23
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	6,473.2	6,124.1	6,158.0	6,114.8	5,807.9	5.7%	11.5%
Ingresos totales	7,160.4	6,812.0	6,823.8	6,783.0	6,448.1	5.1%	11.0%
- Gastos administrativos	-588.7	-560.7	-494.0	-492.0	-369.3	5.0%	59.4%
- Gastos operativos	-851.6	-824.1	-840.7	-891.6	-758.8	3.3%	12.2%
- Predial	-198.4	-198.1	-193.1	-188.7	-191.6	0.1%	3.5%
- Seguro	-109.2	-109.2	-109.2	-99.5	-98.2	0.0%	11.3%
Ingreso neto operativo (NOI)	5,412.5	5,119.8	5,186.7	5,111.2	5,030.2	5.7%	7.6%
Margen sobre ingresos totales	75.6%	75.2%	76.0%	75.4%	78.0%	0.4%	-2.4%
Margen sobre ingresos por renta ⁽¹⁾	83.6%	83.6%	84.2%	83.6%	86.6%	0.0%	-3.0%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	-1,030.4	4,229.0	2,769.3	6,064.9	-73.7	-124.4%	1298.9%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoc.	-1,270.4	-6,713.0	-83.4	-1,043.8	-73.4	-81.1%	1631.2%
+/- Variación de tipo de cambio	4,539.0	4,477.7	-337.2	-2,830.4	2,555.5	1.4%	77.6%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	9.2	98.9	-78.7	78.2	-154.8	-90.7%	-105.9%
+ Amortización de comisiones bancarias	60.2	61.4	61.8	61.9	64.3	-2.0%	-6.3%
+ Provisión para el PCE	64.2	128.4	0.0	80.5	34.4	-50.0%	86.5%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-125.6	-119.3	-128.9	-130.9	-127.0	5.3%	-1.1%
+/- Otros (ingresos/gastos)	7.4	-3.1	1.9	0.6	-202.9	-339.7%	-103.6%
+/-Gastos financieros por liq. ant. de Instrumentos financieros	0.0	0.0	0.0	0.0	168.9	0.0%	-100.0%
+/- Utilidad en compra de propiedades de inversion	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversion	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
FFO	2,279.1	2,185.5	2,230.3	2,306.4	2,216.9	4.3%	2.8%
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
+ Utilidad en compra de propiedades de inversion	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
AFFO	2,279.1	2,185.5	2,230.3	2,306.4	2,216.9	4.3%	2.8%
Por CBFi							
NOI ⁽²⁾	1.4189	1.3437	1.3623	1.3425	1.3212	5.6%	7.4%
FFO ⁽²⁾⁽⁴⁾	0.5975	0.5736	0.5858	0.6058	0.5823	4.2%	2.6%
AFFO ⁽²⁾	0.5975	0.5736	0.5858	0.6058	0.5823	4.2%	2.6%
Distribución ⁽³⁾	0.5250	0.5190	0.4030	0.7028	0.5823	1.2%	-9.8%

(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 3,814,458,054. 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 3T24:

NAV FUNO	Ps. (millones)
Total de patrimonio controladora	185,645
Participación no controladora	7,032
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	192,677
CBFIs (millones)	3,814
NAV/CBFI*	\$ 50.51

CAP RATE	Ps. (millones)
NOI ⁽¹⁾	22,880
Inversión terminada	300,242
Inversiones en asociadas	12,339
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,897
Total propiedades operativas⁽²⁾	315,478
CAP RATE	7.3%

(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.

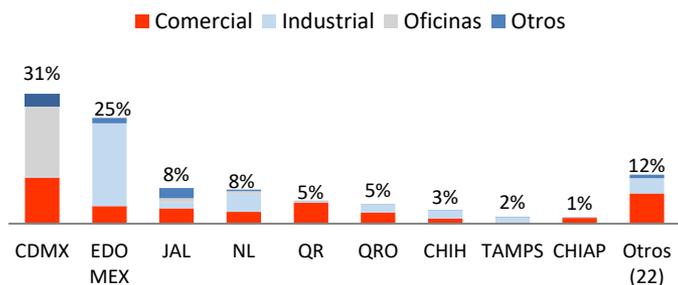
* CBFIs al cierre del trimestre

Resumen del Portafolio en Operación

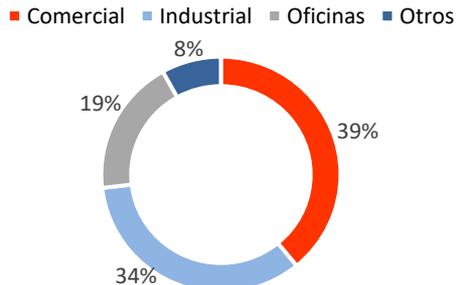
	3T24	2T24	1T24	4T23	3T23	Δ% 3T24vs2T24	Δ% 3T24vs3T23
Comercial							
GLA Total ('000 m ²)	3,035.6	3,033.7	3,024.6	3,019.4	3,018.4	0.1%	0.6%
Operaciones ⁽¹⁾	147	147	147	147	147		
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.7	3.8	3.9	3.9		
Ocupación total	92.7%	92.6%	92.2%	91.8%	90.7%	0.1%	2.0%
Industrial							
GLA Total ('000 m ²)	6,061.2	6,045.2	6,044.3	6,045.3	6,021.7	0.3%	0.7%
Operaciones ⁽¹⁾	181	181	181	180	180		
Duración promedio de contratos (años)	3.6	3.7	3.7	3.7	3.6		
Ocupación total	98.4%	98.3%	98.4%	98.5%	97.6%	0.1%	0.8%
Oficinas							
GLA Total ('000 m ²)	1,143.1	1,142.6	1,144.7	1,144.6	1,139.3	0.0%	0.3%
Operaciones ⁽¹⁾	79	79	79	80	80		
Duración promedio de contratos (años)	4.0	4.2	4.3	4.4	4.3		
Ocupación total	83.5%	82.8%	81.6%	81.7%	79.7%	0.7%	3.8%
Otros							
GLA Total ('000 m ²)	854.1	854.1	854.1	854.4	854.4	0.0%	0.0%
Operaciones ⁽¹⁾	206	206	206	206	206		
Duración promedio de contratos (años)	7.3	7.5	7.8	8.0	7.9		
Ocupación total	99.2%	99.2%	99.2%	99.2%	99.1%	0.0%	0.1%



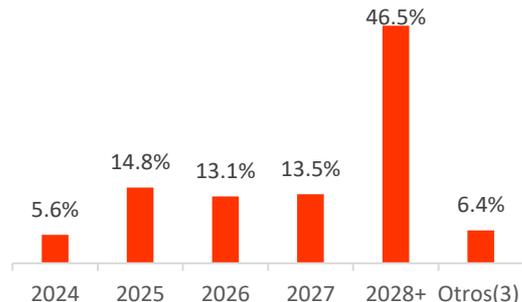
Participación por Ingresos del Portafolio
(% RFA, al 3T'24)



Ingresos por sector⁽²⁾
(% RFA, al 3T'24)



Terminación de arrendamientos
(% RFA, al 3T'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 3T24:

SEGMENTO	3T24				
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	222,242	2,813,319	0	3,035,561	92.7%
INDUSTRIAL	98,689	5,962,527	0	6,061,217	98.4%
OFICINA	188,079	955,013	0	1,143,091	83.5%
OTROS	7,108	846,972	0	854,080	99.2%
TOTAL	516,119	10,577,831	0	11,093,949	95.3%

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 3T24 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	TOTAL M2	% OCUPACION 3T24	VS 2T24
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
TOTAL	0	0	0	n/a	n/a

Nota: Al 3T24 ninguna propiedad se encuentra en la categoría “In Service”.

Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	3T23 (Ps.) millones	3T24 (Ps.) millones	% Variación	
INDUSTRIAL	\$ 7,421	\$ 8,241	11.1%	
COMERCIAL	\$ 10,004	\$ 10,724	7.2%	
OFICINA	\$ 4,270	\$ 4,568	7.0%	
OTROS	\$ 2,230	\$ 2,294	2.9%	
Total	\$ 23,925	\$ 25,827	8.0%	

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	3T23	3T24	% Variación
INDUSTRIAL	97.6%	98.4%	0.8%
COMERCIAL	90.7%	92.7%	2.0%
OFICINA	79.7%	83.5%	3.8%
OTROS	99.1%	99.2%	0.1%
Total	94.0%	95.3%	1.3%

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	3T23	3T24	% Variación
INDUSTRIAL	6,021,656	6,041,787	0.3%
COMERCIAL	2,993,911	3,010,666	0.6%
OFICINA	1,139,317	1,143,091	0.3%
OTROS	833,133	854,080	2.5%
Total	10,988,016	11,049,624	0.6%

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	3T23(Ps.)	3T24 (Ps.)	% Var. \$/ M2	
INDUSTRIAL	\$ 105.2	\$ 115.6	9.8%	
COMERCIAL	\$ 306.9	\$ 320.3	4.4%	
OFICINA	\$ 392.1	\$ 398.6	1.7%	
OTROS	\$ 225.0	\$ 225.7	0.3%	
Total	\$ 193.1	\$ 204.3	5.8%	

Durante el tercer trimestre de 2024, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 8.0% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el segmento industrial con un 11.1%, seguido por el segmento comercial con un 7.2%, el segmento de oficinas con un 7.0% y el segmento *otros* con un 2.9%. Los incrementos en renovaciones de los segmentos industrial y comercial, así como la recuperación en la ocupación de todos los segmentos, fueron el principal impulsor al crecimiento en ingresos del portafolio total.

La ocupación total de propiedades constantes tuvo un incremento de 130 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento oficinas subió su ocupación en 380 pbs, mientras que el segmento comercial creció 200 pbs, el segmento industrial creció 80 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 0.6%. 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 comercial con un 0.6%, y el segmento de oficinas e industrial con 0.3% en ambos casos. 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 5.8%**, considerando una inflación promedio ponderada de 4.3% en el mismo periodo, vimos un incremento en términos reales de 1.5%. El segmento industrial creció 9.8%, el segmento comercial creció 4.4%, el segmento de oficinas creció 1.7%, y el segmento *otros* creció 0.3%. En general, el incremento en las rentas se vio afectado por el 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 la depreciación del tipo de cambio.

Acontecimientos Importantes ASG

- Actividades de regeneración en el bosque de San Pablo Oztotepec, Milpa Alta, Ciudad de México. Se reintrodujeron más de 1,000 ejemplares de *muhlenbergia macroura*. Esta zona es considerada de gran relevancia ambiental ya que los acuíferos de este bosque abastecen alrededor del 60% del agua potable de la Ciudad de México y fungen como hábitat natural de especies en peligro de extinción como el conejo teporingo y el gorrión serrano.
- Una vez más FUNO divulgó su información a CDP, continuando con su compromiso de reportar voluntariamente desde 2016. CDP, es considerado el estándar en la presentación de informes de cambio climático y gestión hídrica, proporcionando datos valiosos para impulsar la acción climática y la sostenibilidad.
- Publicamos la convocatoria “FUNO te Ayuda a Ayudar”, recibiendo 317 proyectos sociales que buscan financiamiento de FUNO.
- Otorgamos 192 becas para educación media superior, superior y posgrado para colaboradores, familiares y grupos vulnerables.



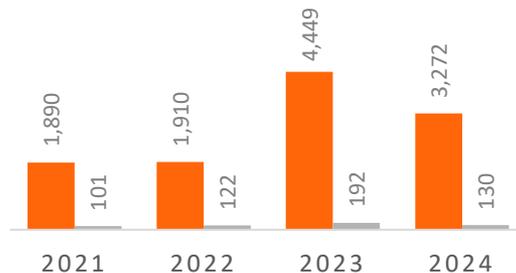
Resultados ASG

Información Social

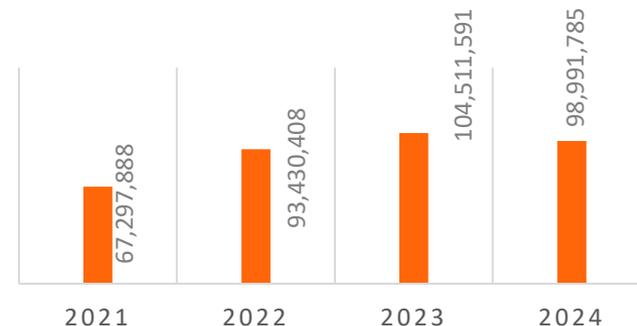
INICIATIVAS SOCIALES



■ Donaciones en Especie ■ Organizaciones Apoyadas

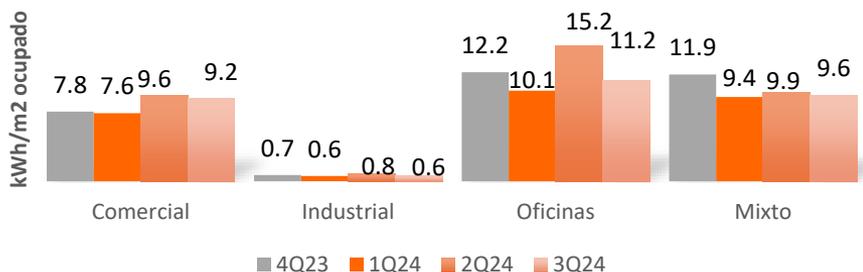


DONACIONES FINANCIERAS

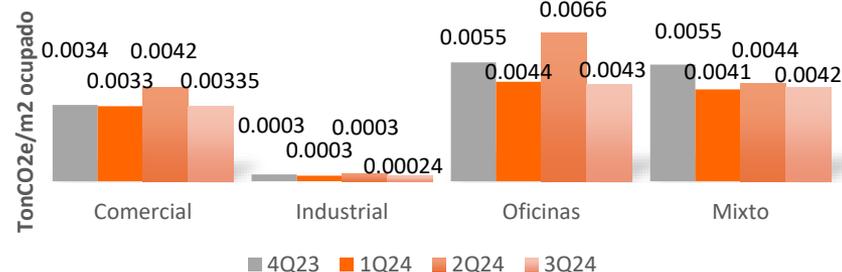


Información Ambiental

INTENSIDAD DE ENERGÍA



INTENSIDAD DE EMISIONES



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

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

Donaciones Financieras: Apoyos otorgados en pesos mexicanos.

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

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

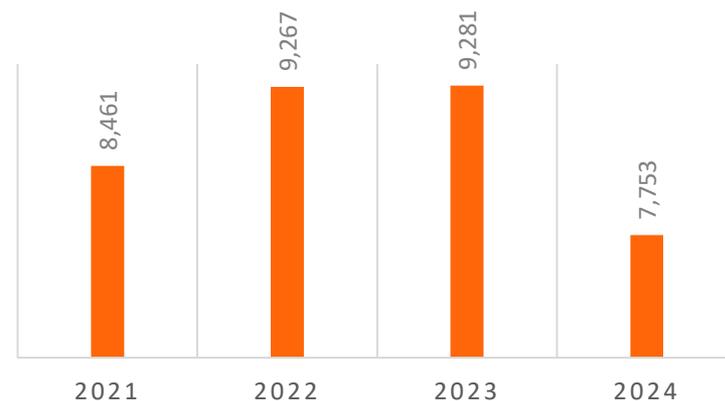
Intensidad de emisiones: mide la eficiencia de CO2 equivalente por cada metro cuadrado ocupado.

Resultados ASG

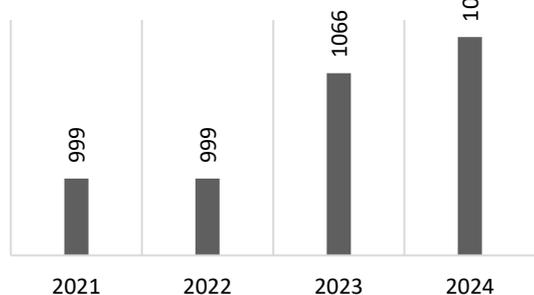
Información Social

	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24
Número de fatalidades	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes Indirectos	18.74	16.18	16.18	23.29	23.58
Rotación de colaboradores FUNO (%)	13.75	17.31	3.65	7.93	12.47
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)	24	17	44.11	26.6	19

HORAS DE CAPACITACIÓN



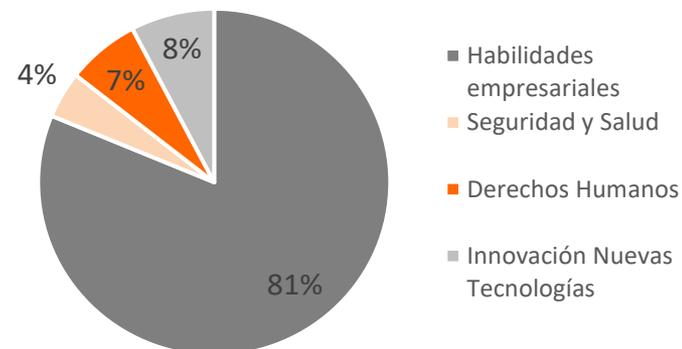
NÚMERO DE COLABORADORES



ÍNDICE DE AUSENTISMO



CAPACITACIÓN POR TEMA



Información Complementaria

Ingresos por segmento

Segmento	Ingresos 2T24 Ps. 000's	Ingresos 3T24 Ps. 000's	% Variación
Comercial	2,626,874	2,770,789	5.5%
Industrial	1,915,430	2,017,663	5.3%
Oficinas	895,313	888,336	-0.8%
Otros	706,125	721,138	2.1%
Reserva NC OTIS	-74,000	16,058	-121.7%
TOTAL	6,069,742	6,413,984	5.7%

Pipeline Adquisiciones

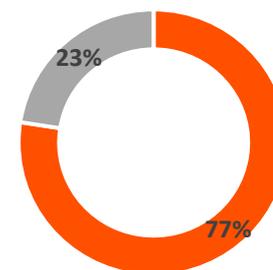
Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)
N/A	-	-

Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión (Ps. millones)	Fecha estimada de cierre
Comercial	2,100	1T25
Industrial	180	4T24
Otros	1,700	1T25
Total	3,980	

Nota: Referente a posibles futuras ventas.

Desglose ingresos



■ MXP ■ USD

Indicadores *Leasing Spread* por segmento

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

LEASE SPREAD 3T 2024							
Moneda	Segmento	# de casos	Ingresos Anualizados (000's)	M2 2024	\$/M2 2023	\$/M2 2024	% Var \$ / M2 2024 vs 2023
MXP	Comercial	1,323	1,250,799	281,975	\$ 342.3	\$ 369.7	8.0%
	Industrial	88	740,725	489,481	\$ 115.7	\$ 126.1	9.0%
	Oficinas	80	296,607	72,949	\$ 323.0	\$ 338.8	4.9%
	Otros	0	0	0	\$ -	\$ -	n/a
USD	Comercial	54	2,855	4,127	\$ 53.6	\$ 57.7	7.5%
	Industrial	31	26,174	313,580	\$ 6.0	\$ 7.0	15.6%
	Oficinas	10	2,541	8,988	\$ 24.6	\$ 23.6	-4.3%

Para el tercer trimestre de 2024, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **900 pbs** para el segmento industrial, **800 pbs** para el segmento comercial, y de **490 pbs** para el segmento de oficinas. No existieron renovaciones en el segmento *Otros*. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en pesos (INPC) de 4.7% es de: 430 pbs para el segmento industrial, 330 pbs para el segmento comercial, 20 pbs para el segmento de oficinas.

En cuanto al incremento de contratos en dólares, el segmento industrial creció **1,560 pbs**, el segmento comercial subió **750 pbs** y el segmento de oficinas bajó **-430 pbs**. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en dólares (CPI) de 3.1%, fue de 1,250 pbs en el segmento industrial, de 440 pbs el segmento comercial, y de -740 pbs segmento de oficinas. Este último debido a que ~ 70% 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(3)
INICIAL	17	725,556	700,771	97%
GRIS	1	79,990	79,731	100%
BLANCO	1	44,197	44,126	100%
AZUL	18	104,059	101,000	97%
ROJO	178	122,338	122,338	100%
S. VILLAHERMOSA	1	23,787	21,383	90%
VERDE	1	118,455	118,455	100%
MORADO	16	558,547	497,896	89%
TORRE MAYOR	1	84,770	74,552	88%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	32	2,062,383	1,985,366	96%
IND. INDUSTRIALES	2	77,725	77,725	100%
INDIVIDUALES	9	238,208	221,029	93%
VERMONT	31	479,624	469,869	98%
APOLO	47	937,464	888,813	95%
P12	10	94,050	72,275	77%
MAINE	5	136,938	132,568	97%
CALIFORNIA	26	316,104	301,598	95%

Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado(2)	Ocupación(3)
ESPACIO AGS	1	24,052	21,487	89%
LA VIGA	1	79,754	55,877	70%
R15	5	329,526	299,444	91%
HOTEL C. HISTORICO	1	40,022	39,227	98%
SAMARA	1	133,572	120,829	90%
KANSAS	13	428,585	395,164	92%
INDIANA	17	330,527	330,527	100%
OREGON	3	34,568	29,037	84%
ALASKA	6	126,205	89,572	71%
TURBO	20	577,596	549,673	95%
APOLO II	16	237,445	233,650	98%
FRIMAX	3	625,948	625,948	100%
TITAN	63	1,068,874	1,060,755	99%
IND. HERCULES	4	406,237	404,737	100%
MITIKAH	7	284,159	275,036	97%
MEMORIAL	16	79,384	79,384	100%
EX-ROJO	11	39,706	14,395	36%
Total	586	11,093,949	10,577,831	95.3%



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

Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
AGUASCALIENTES	31,883	43,423	1,248	11,287
BAJA CALIFORNIA	-	199,897	4,054	13,559
BAJA CALIF. SUR	35,474	-	-	427
CAMPECHE	-	-	-	951
CHIAPAS	125,975	15,585	-	5,832
CHIHUAHUA	97,356	380,596	-	11,686
CIUDAD DE MEXICO	598,839	44,934	835,301	232,975
COAHUILA	48,104	110,072	-	8,271
COLIMA	13,191	-	381	719
DURANGO	-	23,185	-	1,163
ESTADO DE MEXICO	473,586	3,328,172	6,119	137,626
GUANAJUATO	57,389	28,317	-	12,548
GUERRERO	59,818	-	-	4,838
HIDALGO	57,196	62,189	-	1,473
JALISCO	208,503	264,988	51,022	261,803
MICHOACAN	-	-	-	1,419

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
MORELOS	14,224	4,627	-	22,692
NAYARIT	43,857	-	-	320
NUEVO LEON	209,233	717,606	25,744	49,673
OAXACA	28,192	-	-	6,197
PUEBLA	-	100,994	655	1,050
QUERETARO	148,905	321,253	6,522	425
QUINTANA ROO	245,573	30,232	12,947	23,307
SAN LUIS POTOSI	7,142	-	-	2,137
SINALOA	13,800	-	820	1,996
SONORA	72,751	4,499	2,474	6,839
TABASCO	21,383	-	-	300
TAMAULIPAS	20,721	245,714	1,437	6,367
TLAXCALA	36,332	-	-	-
VERACRUZ	73,697	-	3,829	8,191
YUCATAN	63,186	-	2,461	10,901
ZACATECAS	7,008	36,242	-	-

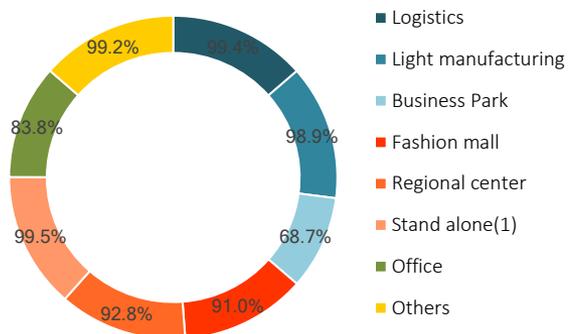
2,813,319 5,962,527 955,013 846,972

Resumen por Subsegmento

Subsegmento ⁽³⁾	ABR Total (000 m ²)	ABR Ocupado (000 m ²)	% Ocupación	\$/m ² /mes (Ps.)	NOI ⁽²⁾⁽⁴⁾ 3T24 (Ps. millones)
Logistics	4,515.8	4,490.9	99.4%	110.9	1,418.6
Light manufacturing	1,348.7	1,333.6	98.9%	112.7	355.8
Business Park	187.6	128.8	68.7%	309.5	112.9
Fashion mall	771.1	702.0	91.0%	447.7	863.2
Regional center	2,081.4	1,931.2	92.8%	286.3	1,551.9
Stand alone	161.4	160.6	99.5%	152.2	64.6
Office	1,173.9	983.8	83.8%	396.3	810.3
Others ⁽¹⁾	854.1	847.0	99.2%	225.7	542.7
Total	11,093.9	10,577.8	95.3%	204.3	5,720.0

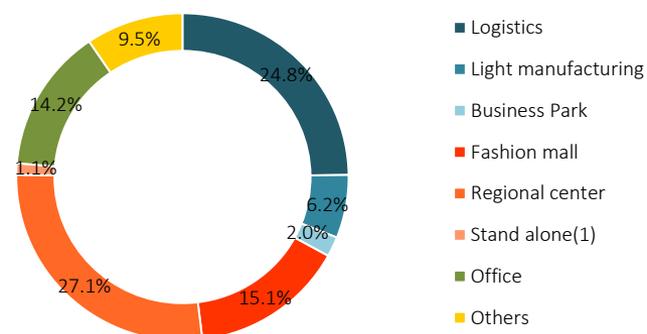
Ocupación por Subsegmento

(%GLA) 3T24



NOI por Subsegmento

(% NOI) 3T24



(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. (3) Clasificación diferente a clasificación por segmento. Las propiedades de uso mixto se incluyen en el subsegmento preponderante (4) NOI a nivel propiedad.

CAPEX Portafolio

Cifras en millones de pesos

Co-inversiones

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
Mitikah	Mitikah fase 2 ⁽²⁾	Comercial/Oficina/Otros	TBD	TBD	TBD	0	TBD	TBD	TBD
Apolo II	Satélite ⁽³⁾	Retail/Otros	66,561	3,519.0	80.0	0	392.0	392.0	4Q'24
Total			66,561	3,519.0	80.0	0	392.0	392.0	

Inversión Portafolio Operativo

Inversión acumulada al 3T24⁽⁴⁾

Comercial	581.0
Industrial	286.0
Oficina	82.1
Otros	16.8
Total	965.9

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) El GLA en operación al 3T24 es de aprox. 284 mil m2 incluidos Centro comercial, Torre M, Torre de consultorios y Centro Bancomer.

(3) Incluye valor de terreno.

(4) Incluye expansiones.

Mitikah

- Durante el tercer trimestre de 2024, se formalizó la compra del CKD Helios (Fideicomiso 2353) por Ps. \$7,000 millones, mismo que será pagado en su mayoría mediante 3 exhibiciones durante los próximos 12 meses.
- La primera exhibición por Ps. \$1,250 millones se pagó en el 3T24, contando con una participación del 18% del vehículo Helios al cierre del trimestre.
- El CKD Helios es co-inversionista del fideicomiso 2584 (Mitikah), cuya información financiera se resume a continuación:

30/09/2024

Activos	<u>\$2,392,716</u>
Propiedades de inversión	<u>\$19,631,505</u>
Pasivos	<u>\$7,240,983</u>
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	<u>\$9,165,608</u>
Participación no controlada	<u>\$5,617,630</u>

30/09/2024

Utilidad del año	<u>\$899,886</u>
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	<u>\$341,957</u>

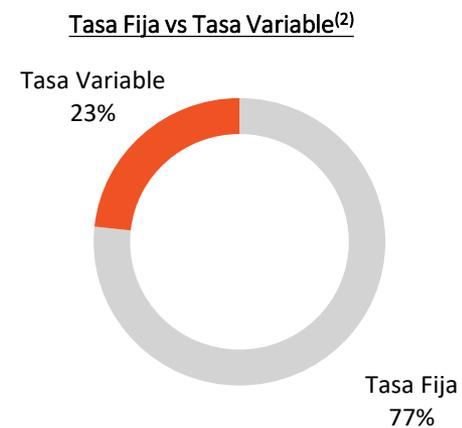
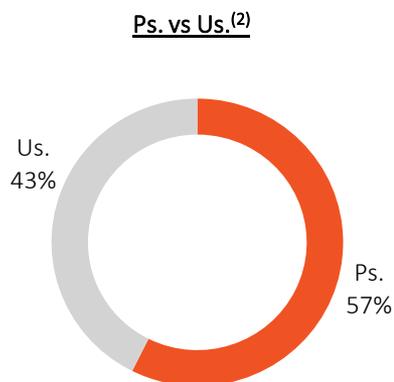


Nota: Cifras en miles de pesos.

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)}	42.3%	Menor o igual a 60%	Cumple 
Límite de deuda garantizada	2.7%	Menor o igual a 40%	Cumple 
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.60x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple 
Activos totales no gravados ⁽²⁾	229.6%	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

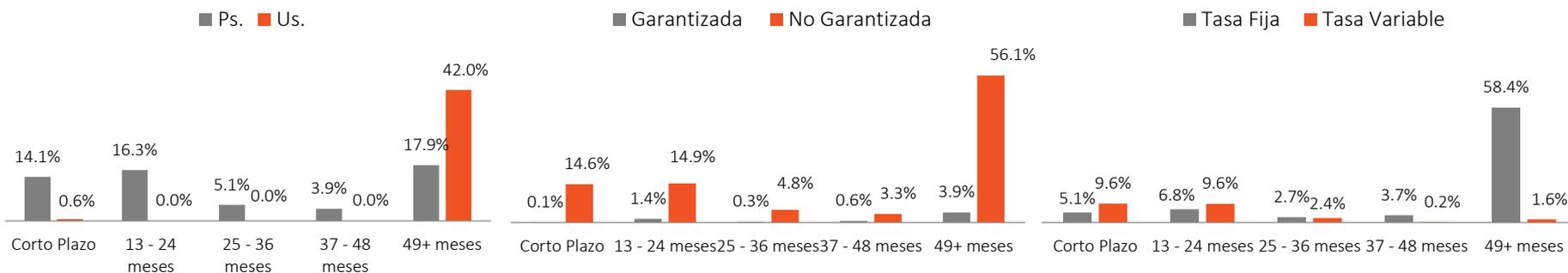
Razones de apalancamiento CNBV

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽²⁾	3,394.2
Utilidad de operación después de distribuciones	15,452.0
Líneas de crédito	25,547.9
Subtotal	44,394.1
Servicio de la deuda	33,389.3
CapEx	1,298.0
Subtotal	34,687.2



	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	41.6%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	1.3x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple



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

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

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

Cifras en millones de pesos

Distribución Trimestral

- En línea con el compromiso de FUNO de creación de valor constante a sus tenedores de CBFIs, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral por un monto de Ps. \$2,002.6 millones correspondiente al período del 1 de julio de 2024 al 30 de septiembre de 2024. Esto es equivalente a Ps. \$0.5250 por CBF⁽¹⁾, de los cuales 100% corresponde 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
1T	0.0343	0.1960	0.3700	0.4366	0.4921	0.502	0.5154	0.5297	0.5806	0.2904	0.3283	0.5049	0.3891	0.4030
2T	0.3022	0.3000	0.4100	0.4014	0.4934	0.4801	0.5115	0.5401	0.5836	0.2810	0.3311	0.5236	0.5713	0.5190
3T	0.3779	0.4045	0.4504	0.4976	0.5005	0.4894	0.5166	0.5550	0.5850	0.3170	0.3700	0.5659	0.5823	0.5250
4T	0.3689	0.4216	0.4800	0.4890	0.5097	0.5116	0.5107	0.5755	0.5899	0.3119	0.6829	1.1068	0.7028	

(1) Distribución por CBF^I calculada con base en el número de CBF^Is estimados al día de la distribución: 3,814,458,054.

(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	30/09/2024	31/12/2023
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 2,668,434	\$ 2,826,642
Rentas por cobrar a clientes	4.	2,705,921	3,537,159
Otras cuentas por cobrar	5.	1,707,108	1,680,862
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.	288,756	25,947
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		1,038,672	1,227,392
Activo financiero de propiedades		365,091	336,871
Instrumentos financieros derivados	10.	-	5,586
Pagos anticipados		1,115,429	764,906
Total de activo circulante		9,889,411	10,405,365
Activo no circulante:			
Inversiones en instrumentos financieros		675,505	-
Propiedades de inversión	6.	322,254,496	312,270,870
Activo financiero de propiedades		2,937,295	2,697,217
Inversiones en asociadas	7.	12,339,274	9,892,099
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.	1,603,276	1,603,276
Pagos anticipados		-	647,584
Instrumentos financieros derivados	10.	110,238	99,365
Otros activos	8.	941,351	1,017,989
Total de activo no circulante		340,861,435	328,228,400
Total de activo		350,750,846	338,633,765

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	30/09/2024	31/12/2023
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	9.	21,300,596	23,253,195
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11.	5,828,233	6,621,167
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		516,418	676,418
Depósitos de los arrendatarios		155,176	151,430
Rentas cobradas por anticipado		310,621	353,649
Derechos de arrendamiento		133,390	149,280
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.	1,096,986	635,780
Total de pasivo a corto plazo		29,341,420	31,840,919
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	9.	123,711,369	105,302,400
Pasivos acumulados		333,574	587,930
Depósitos de los arrendatarios		1,574,101	1,390,454
Rentas cobradas por anticipado		561,127	567,908
Instrumentos financieros derivados	10.	2,552,557	4,181,535
Total de pasivo a largo plazo		128,732,728	112,030,227
Total de pasivo		158,074,148	143,871,146
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	14.	106,565,546	106,372,973
Utilidades retenidas		80,764,967	80,901,128
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / valuación actuarial		(3,088,400)	(1,103,598)
Reserva para la recompra de CBFÍ's		1,402,940	1,866,914
Total de patrimonio controladora		185,645,053	188,037,417
Participación no controladora		7,031,645	6,725,202
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		192,676,698	194,762,619
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 350,750,846	\$ 338,633,765

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/09/2024	Transacciones del tercer trimestre 2024	30/06/2024	30/09/2023	Transacciones del tercer trimestre 2023	30/06/2023
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 18,468,775	\$ 6,334,592	\$ 12,134,183	\$ 17,003,462	\$ 5,654,198	\$ 11,349,264
Reserva por descuentos OTIS	(103,626)	5,000	(108,626)	-	-	-
Ingresos por mantenimiento	1,985,002	688,237	1,296,765	1,753,237	606,658	1,146,579
Reserva por descuentos OTIS	(5,000)	(5,000)	-	-	-	-
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	166,937	59,204	107,733	190,817	79,295	111,522
Ingresos de activos financieros de propiedades	223,175	74,391	148,784	222,337	74,392	147,945
Comisiones	60,905	4,008	56,897	104,482	33,569	70,913
	20,796,168	7,160,432	13,635,736	19,274,335	6,448,112	12,826,223
Honorarios de administración	(752,248)	(242,241)	(510,007)	(765,726)	(260,237)	(505,489)
Gastos de administración	(1,643,419)	(588,731)	(1,054,688)	(1,127,630)	(369,314)	(758,316)
Gastos de operación	(2,516,464)	(851,598)	(1,664,866)	(2,218,094)	(758,793)	(1,459,301)
Predial	(589,588)	(198,366)	(391,222)	(581,853)	(191,628)	(390,225)
Seguros	(327,726)	(109,242)	(218,484)	(292,770)	(98,154)	(194,616)
	(5,829,445)	(1,990,178)	(3,839,267)	(4,986,073)	(1,678,126)	(3,307,947)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	14,966,723	5,170,254	9,796,469	14,288,262	4,769,986	9,518,276
Gastos por intereses	(8,098,003)	(2,834,306)	(5,263,697)	(7,503,481)	(2,483,855)	(5,019,626)
Gastos por liquidación anticipada de instrumentos financieros	-	-	-	(168,927)	(168,927)	-
Ingresos por intereses	200,078	68,767	131,311	207,518	57,811	149,707
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	7,068,798	2,404,715	4,664,083	6,823,372	2,175,015	4,648,357

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/09/2024	Transacciones del tercer trimestre 2024	30/06/2024	30/09/2023	Transacciones del tercer trimestre 2023	30/06/2023
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(8,679,515)	(4,539,017)	(4,140,498)	4,623,963	(2,555,496)	7,179,459
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(29,436)	(9,192)	(20,244)	191,051	154,803	36,248
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	8,066,832	1,270,364	6,796,468	1,120,319	73,380	1,046,939
Amortización plataforma administrativa	(76,638)	(25,546)	(51,092)	(76,638)	(25,546)	(51,092)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(183,401)	(60,202)	(123,199)	(186,059)	(64,278)	(121,781)
Otros ingresos (gastos)	(6,166)	(7,367)	1,201	24,608	202,888	(178,280)
Bono ejecutivo	(192,573)	(64,191)	(128,382)	(241,425)	(34,425)	(207,000)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 5,967,901	\$ (1,030,436)	\$ 6,998,337	\$ 12,279,191	\$ (73,659)	\$ 12,352,850
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros	(2,013,966)	(1,133,261)	(880,705)	(253,381)	(648,971)	395,590
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados (pérdida) ganancia en efectos por valuación actuarial	-	-	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) integral consolidada	\$ 3,953,935	\$ (2,163,697)	\$ 6,117,632	\$ 12,025,810	\$ (722,630)	\$ 12,748,440
Utilidad (pérdida) neta consolidada:						
Participación controladora	5,589,658	(1,158,732)	6,748,390	11,905,481	(200,646)	12,106,127
Participación no controladora	378,243	128,296	249,947	373,710	126,987	246,723
	\$ 5,967,901	\$ (1,030,436)	\$ 6,998,337	\$ 12,279,191	\$ (73,659)	\$ 12,352,850
Utilidad (pérdida) integral consolidada:						
Participación controladora	3,604,856	(2,280,128)	5,884,984	11,658,559	(847,953)	12,506,512
Participación no controladora	349,079	116,431	232,648	367,251	125,323	241,928
	\$ 3,953,935	\$ (2,163,697)	\$ 6,117,632	\$ 12,025,810	\$ (722,630)	\$ 12,748,440

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

Actividades de operación:

Utilidad neta consolidada del año

Ajustes para partidas que no generaron efectivo:

Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión,
activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas

Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)

Amortizaciones y Provisiones de gastos

Bono ejecutivo

Intereses a favor

Gastos por liquidación anticipada de instrumentos financieros

Intereses a cargo

Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados

Otras partidas no monetarias

Total

Cambios en el capital de trabajo:

(Incremento) disminución en:

Rentas por cobrar a clientes

Otras cuentas por cobrar

Cuentas por cobrar a partes relacionadas

Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado

Pagos anticipados y otros activos

Incremento (disminución) en:

Pasivos acumulados y acreedores diversos

Rentas cobradas por anticipado

Derechos de arrendamiento

Depósitos de los arrendatarios

Cuentas por pagar partes relacionadas

Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación

	30/09/2024	30/09/2023
\$	5,967,901	\$ 12,279,191
	(8,066,832)	(1,120,319)
	8,561,623	(4,298,902)
	2,079,940	1,513,830
	192,573	241,425
	(200,078)	(207,518)
	-	168,927
	8,098,003	7,503,481
	29,436	(191,051)
	10,470	(42,101)
	<u>16,673,036</u>	<u>15,846,963</u>
	(590,928)	(466,876)
	(78,131)	(74,465)
	(70,442)	(1,605)
	188,722	298,207
	(1,200,618)	(1,887,840)
	(834,445)	157,311
	(49,808)	(154,721)
	(15,891)	105,623
	187,393	16,410
	443,408	(59,947)
	<u>14,652,296</u>	<u>13,779,060</u>

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/09/2024	30/09/2023
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(1,617,254)	(4,809,136)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	-	(50,000)
Recuperación de seguros	31,763	18,639
Liquidación anticipada de instrumentos financieros	-	1,167,462
Venta de propiedades de inversión	-	3,608,683
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(1,413,815)	(1,322,853)
Inversiones en asociadas	(1,250,003)	(15,594)
Pago de préstamos otorgados a partes relacionadas	-	146,496
Intereses cobrados	200,078	207,518
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(4,049,231)	(1,048,785)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(23,842,679)	(20,872,146)
Préstamos obtenidos	28,089,901	19,501,638
Instrumentos Financieros Derivados	(1,175,080)	(880,742)
Contribuciones al patrimonio	-	143,722
Distribuciones a los fideicomisarios	(6,232,431)	(8,023,862)
Intereses pagados	(7,600,984)	(6,822,395)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(10,761,273)	(16,953,785)
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(158,208)	(4,223,510)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	2,826,642	6,887,111
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 2,668,434	\$ 2,663,601

Próximos Resultados

Reporte

Cuarto Trimestre 2024

Primer Trimestre 2025

Segundo Trimestre 2025

Tercer Trimestre 2025

Fecha

Tentativamente, 25 de Febrero de 2025

Tentativamente, 24 de Abril de 2025

Tentativamente , 24 de Julio del 2025

Tentativamente, 28 de Octubre del 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.