



**SUPLEMENTO
INFORMATIVO
2T24**

Conferencia telefónica

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

La conferencia telefónica se llevará a cabo el jueves 25 de Julio 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@veformas.com
Citi	Andre Mazini	andre.mazini@citi.com
GBM	Javier Gayol	jgayol@gbm.com.mx
Goldman Sachs	Jorel Guilloty	Jorel.Guilloty@gm.com
Intercam	Alejandra Marcos	amarcos@intercam.com.mx
Itau BBA Securities	Alejandro Fuchs	alejandro.fuchs@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.rodriguez@signumresearch.com
Santander	Pablo Ricalde	paricalde@santander.com.mx
Scotiabank	Francisco Suarez	Francisco.Suarez@scotiabank.com
UBS	Victor Tapia	victor.tapia@ubs.com

FIBRA UNO CRECE SUS INGRESOS TOTALES 7.4% VS 2T23 Y ALCANZA UNA OCUPACIÓN TOTAL PORTAFOLIO DE 95.2%

Ciudad de México a 24 de julio 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 segundo trimestre del 2024.

Durante el Segundo Trimestre 2024

- Ingresos totales crecieron **1.4%** durante el trimestre. Tras la aplicación de los apoyos otorgados a inquilinos afectados por huracán OTIS, resulta en una disminución de **0.2%** alcanzando los Ps. \$6,812.0 millones.
- **NOI de Ps. \$5,119.8 millones**, con margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de **83.6%**.
- Distribución trimestral de **Ps. 0.5190 por CBFIs⁽¹⁾**, equivalente al **90.6% del AFFO** del trimestre y corresponde en su totalidad al resultado fiscal.
- La ocupación del portafolio en operación cerró en **95.2%**, es decir, un **crecimiento de 20 pbs vs 1T24**.
- La **ocupación** del segmento **oficinas creció 120 pbs** durante el trimestre, cerrando en **82.8%**, el **nivel más alto desde el inicio de la pandemia**.
- La **ocupación** del segmento **comercial creció 40 pbs** durante el trimestre, cerrando en **92.6%**.
- Incrementos en contratos renovados en pesos de **1,190 pbs** en el segmento industrial, **790 pbs** en el segmento comercial, **470 pbs** en el segmento *otros* y **290 pbs** en el segmento oficinas.
- Incremento en contratos renovados en dólares de **1,160 pbs** en el segmento industrial, y **970 pbs** en el segmento comercial.

Comparado con el Segundo Trimestre 2023

- Incremento en ingresos totales de **7.4%**, tras la aplicación de apoyos otorgados a inquilinos afectados por el huracán OTIS, resulta en un incremento de **5.6%**.
- Crecimiento en NOI de Ps. \$96.2 millones o **1.9%**
- Crecimiento en **NOI/CBFIs⁽²⁾** de **1.4%**.
- Incremento de **140 bps** en **ocupación** total del portafolio.
- Incremento de **480 pbs** en la **ocupación** del segmento de oficinas alcanzando 82.8%.
- Incremento de **200 pbs** en la **ocupación** del segmento comercial alcanzando el **92.6%**.
- Crecimiento en área bruta rentable total portafolio de **51.4 mil metros cuadrados**.

Mensaje del CEO

Estimados todos,

Me es grato compartir con ustedes una vez más los resultados trimestrales de FUNO y actualizarlos sobre los planes estratégicos.

En cuanto a los resultados operativos, nuestra línea de ingresos continua su tendencia de crecimiento debido principalmente a la recuperación en los niveles de ocupación de los segmentos oficinas y comercial, y a los fuertes incrementos en las renovaciones de los segmentos industrial y comercial. En cuanto a la ocupación a nivel compañía, logramos incrementar 140 pbs año a año, impulsada principalmente por la recuperación de los segmentos de oficinas y comercial, con incrementos de 480 pbs y 200 pbs respectivamente. Aunque probablemente nos encontremos con altibajos en el proceso de recuperación del segmento de oficinas, nuestra expectativa del sector continúa siendo positiva. Por su lado, el segmento “otros” se mantiene estable con alrededor de 99% de ocupación y el segmento industrial continúa con una fuerte demanda de espacios por lo que la expectativa es que mantenga sus niveles de ocupación alrededor del 98%.

Respecto a los incrementos en las renovaciones de contratos, el segmento industrial continúa reportando crecimientos de doble-dígito; los contratos en pesos incrementaron 11.9% y los contratos en dólares un 11.6%, debido principalmente a la continua demanda de espacios industriales en el centro del país. Por su lado, el segmento comercial mostró incrementos en renovaciones de contratos en dólares de 9.7%, y en pesos de 7.9%, gracias, en gran medida, a un fuerte consumo que ha impulsado las ventas de nuestros inquilinos significativamente por encima de niveles prepandemia. En el segmento de oficinas, hemos privilegiado la recuperación de la ocupación vs incrementos en el precio de la renta, pero, a pesar de ello, hemos logrado pequeños incrementos en las rentas en pesos de 2.9%. Por su parte, el segmento “otros” se mantiene estable y con crecimientos en renovaciones similares a la inflación, lo que proporciona una base sólida para nuestro desempeño general.

En el frente financiero, hemos visto una caída en los márgenes debido a incrementos superiores a inflación en los costos de algunos de nuestros servicios. Sin embargo, estamos trabajando en diversas iniciativas en las diferentes áreas de la empresa que nos permitan optimizar costos y mejorar nuestros procesos y márgenes operativos. Algunas de estas iniciativas han comenzado a tener un efecto positivo en nuestros gastos operativos, mostrando una disminución del 2% trimestre a trimestre. Nuestros gastos administrativos mostraron un incremento debido principalmente a los gastos asociados a nuestras iniciativas estratégicas de internalización y segregación de activos industriales.

Asimismo, es importante mencionar que, a finales del año pasado, el huracán Otis afectó algunas de nuestras propiedades ubicadas en Acapulco. Las menos afectadas reabrieron al poco tiempo, sin embargo, una de las más emblemáticas del puerto, Galerías Diana, fue la más dañada y ha tomado más tiempo restaurarla. Después de varios meses de trabajo para reacondicionar y negociar las reaperturas con nuestros inquilinos, hemos logrado llegar a acuerdos con varios de ellos, mismos que resultaron en apoyos de nuestra parte, y que se verán reflejados en nuestros estados financieros durante los próximos meses. De igual forma aprovecharemos la oportunidad, no sólo para reconstruir mejor, sino para hacerlo con adaptaciones frente al cambio climático, que además nos permitan obtener una certificación LEED.

La primera mitad del 2024 ha sido un inusualmente activa en nuestra industria debido a la posible adquisición de Terrafina por parte de un tercero. Como saben, Fibra Uno realizó una oferta por Terrafina, la cual consideramos atractiva y justa, al valorar los activos de Terrafina en 1.06x su valor en libros, ofreciendo 49.63 pesos por CBFI. Nuestra oferta fue votada en una asamblea donde la gran mayoría se abstuvo (~38%), la segunda mayoría votó a favor (~29%) y la minoría votó en contra (~18%). Sin embargo, estos votos no fueron suficientes para que se aprobara la oferta. Como saben, nuestra propuesta expiró el pasado 8 de Julio, y en estos momentos no observamos condiciones necesarias para hacer una nueva oferta. Lanzamos esta oferta dadas la oportunidad y coyuntura de mercado en ese momento. Queremos comunicar que esta consolidación con Terrafina, si bien atractiva en su momento, no es nuestra única alternativa de crecimiento en el segmento. Continuamos trabajando en paralelo con otras avenidas con el objetivo de llevar a cabo la segregación de nuestro portafolio industrial, para con ello liberar el valor de nuestros activos en este sector y así aprovechar las oportunidades de la relocalización de la cadena de suministro (*nearshoring*). Nuestro objetivo es claro: crear un vehículo con vocación puramente industrial en México, internalizado, y con acceso a los mercados de capitales que nos permita ofrecer a nuestros clientes las soluciones a sus necesidades inmobiliarias. Por ahora el enfoque es principalmente en este sector; sin embargo, los ciclos en el negocio de bienes raíces pronto ofrecerán oportunidades en el sector comercial y de oficinas.

En materia ASG, y no menos importante, continuamos avanzando en el frente de la internalización, en donde nos encontramos en la fase final de definición principalmente sobre la forma de pago. Seguimos trabajando dentro del acuerdo antes mencionado para tomar la mayor parte del pago en activos a una vez valor en libros, y con el objetivo de cerrar lo antes posible.

En el frente ambiental, empezamos a generar energía eléctrica renovable en Mérida a través de paneles solares, evitando la emisión de casi 400 toneladas de CO2 al año. En el frente Social, nuestro programa “FUNO te ayuda a ayudar” fue reconocida por Pacto Mundial. Y de manera general, me complace compartirles que recibimos la calificación BBB en ASG por MSCI y somos miembros del FTSE 4GOOD por octavo año consecutivo.

A nivel macroeconómico, hemos experimentado volatilidad debido a diversos factores como lo son los conflictos Ucrania-Rusia e Israel-Gaza, las elecciones en Estados Unidos y la transición presidencial en México, entre otros factores fuera de nuestro control y que afectan la percepción generalizada del riesgo a nivel mundial. Mi experiencia en este negocio a lo largo de los años me ha enseñado que, en medio de cada dificultad, siempre surgen oportunidades, y que la paciencia es clave para poder aprovecharlas. Nuestro trabajo en FUNO es estar siempre preparados para capitalizar las oportunidades y asegurar la sostenibilidad a largo plazo de nuestro negocio.

Quiero agradecer al equipo directivo y a todos y cada uno de los colaboradores de FUNO por su esfuerzo y dedicación. De igual forma quiero reiterar a nuestros inversionistas y diferentes grupos de interés nuestro compromiso para seguir generando valor para todos.

Sinceramente,
André El-Mann
Director General FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos

	2T24	1T24	4T23	3T23	2T23	Δ%	Δ%
						2T24 vs 1T24	2T24 vs 2T23
Ingresos totales ⁽¹¹⁾	6,846.2	6,749.4	6,708.6	6,373.7	6,376.4	1.4%	7.4%
Ingresos de activos financieros de propiedades ⁽¹⁰⁾	74.4	74.4	74.4	74.4	72.3	0.0%	2.9%
NC realizadas por OTIS	-34.6	0.0	0.0	0.0	0.0	-100.0%	-100.0%
Reserva de NC OTIS	-74.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-100.0%	-100.0%
Ingresos totales	6,812.0	6,823.8	6,783.0	6,448.1	6,448.6	-0.2%	5.6%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	6,232.7	6,158.0	6,114.8	5,807.9	5,827.0	1.2%	7.0%
Ingreso operativo neto (NOI)	5,119.8	5,186.7	5,111.2	5,030.2	5,023.6	-1.3%	1.9%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	75.2%	76.0%	75.4%	78.0%	77.9%	-0.8%	-2.7%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades ⁽³⁾	83.6%	84.2%	83.6%	86.6%	86.2%	-0.6%	-2.6%
Fondos de operaciones (FFO)	2,185.5	2,230.3	2,306.4	2,216.9	2,175.2	-2.0%	0.5%
Margen FFO	35.7%	36.2%	37.7%	38.2%	37.3%	-0.5%	-1.6%
POR CBFIs							
NOI ⁽⁴⁾	1.3437	1.3623	1.3425	1.3212	1.3252	-1.4%	1.4%
FFO ⁽⁴⁾	0.5736	0.5858	0.6058	0.5823	0.5738	-2.1%	0.0%
AFFO ⁽⁴⁾	0.5736	0.5858	0.6058	0.5823	0.5738	-2.1%	0.0%
Distribución ⁽⁵⁾	0.5190	0.4030	0.7028	0.5823	0.5713	28.8%	-9.2%
CBFIs							
CBFIs promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,810.2	3,807.3	3,807.3	3,807.3	3,790.8	0.1%	0.5%
CBFIs en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,814.4	3,807.3	3,807.3	3,807.3	3,807.3	0.2%	0.2%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾	11,075.6	11,067.7	11,063.6	11,033.7	11,024.2	0.1%	0.5%
Propiedades ⁽⁸⁾	613	613	613	613	613	0.0%	0.0%
Duración promedio de contratos (años)	4.0	4.1	4.1	4.1	4.2	-1.3%	-3.1%
Ocupación total	95.2%	95.0%	95.0%	94.0%	93.8%	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	0.0%	0.0%

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

(2) NOI/ingresos totales.

(3) NOI/ingresos por renta.

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

(5) 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.

(6) Millones de CBFIs.

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

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

(9) Incluye el desarrollo de Satélite.

(10) Reclasificación de ingresos portafolio Memorial.

(11) Excepto ingresos de activos financieros de propiedades.

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

	2T24	1T24	4T23	3T23	2T23	Δ% 2T24vs1T24	Δ% 2T24vs2T23
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	6,178.4	6,104.6	6,040.7	5,728.6	5,770.5	1.2%	7.1%
Notas de crédito realizadas por OTIS	-34.6	0.0	0.0	0.0	0.0	-100.0%	-100.0%
Reserva por OTIS	-74.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-100.0%	-100.0%
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾ (post-apoyos OTIS)	6,069.7	6,104.6	6,040.7	5,728.6	5,770.5	-0.6%	6.0%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	54.3	53.4	74.1	79.3	56.5	1.7%	-3.9%
Comisión por Administración	25.1	31.7	36.8	33.6	37.2	-20.8%	-32.4%
Total Ingresos	6,149.2	6,189.8	6,151.6	5,841.5	5,864.2	-0.7%	4.9%
Gastos de Administración	-560.7	-494.0	-492.0	-369.3	-386.3	13.5%	45.2%
Reembolso de clientes - gastos de operación	-161.4	-206.7	-260.3	-152.1	-160.0	-21.9%	0.9%
Predial	-198.1	-193.1	-188.7	-191.6	-196.2	2.6%	1.0%
Seguro	-109.2	-109.2	-99.5	-98.2	-98.2	0.0%	11.3%
Total Gastos de operación	-1029.4	-1003.1	-1040.4	-811.2	-840.6	2.6%	22.5%
Ingresa Operativo Neto (NOI)	5,119.8	5,186.7	5,111.2	5,030.2	5,023.6	-1.3%	1.9%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	83.6%	84.2%	83.6%	86.6%	86.2%	-0.6%	-2.6%

(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 segundo trimestre 2024 contra el primer trimestre de 2024:

Ingresos

Los ingresos totales incrementaron 1.4% durante el trimestre; tras la aplicación de los apoyos otorgados a inquilinos afectados por el huracán Otis, obtuvimos una disminución de Ps. \$11.8 millones o -0.2% respecto al trimestre anterior, alcanzando los Ps. \$6,812.0 millones. Esto se debe principalmente a:

- i. La generación de notas de crédito por Ps. \$34.6 millones y reservas por Ps. \$74.0 millones relacionadas con apoyos a inquilinos afectados por el huracán “Otis” en Acapulco.
- 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.

Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al final del trimestre fue de 95.2%, es decir, un incremento de 20 pbs respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento *industrial* tuvo una ocupación de 98.3%; es decir, una disminución de 10 pbs respecto al 1T24.
- ii. El segmento *comercial* tuvo una ocupación de 92.6%; es decir, un incremento de 40 pbs respecto al 1T24.
- iii. El segmento de *oficinas* tuvo una ocupación de 82.8%, es decir, un incremento de 120 pbs respecto al 1T24.
- 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 disminuyeron en Ps. \$16.6 millones o -2.0% respecto al 1T24, debido principalmente a la estacionalidad de algunos gastos, así como a esfuerzos realizados para contener el incremento de algunos insumos y servicios.

El gasto de predial incrementó en Ps. \$4.9 millones o 2.6% vs 1T24, debido principalmente a actualizaciones en algunos municipios.

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

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI disminuyó en Ps. \$66.9 millones o -1.3% respecto al 1T24 para llegar a Ps. \$5,119.8 millones. Lo que significa un margen del 83.6% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾ y 75.2% comparado con ingresos totales.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses disminuyó en Ps. \$7.4 millones o -0.3% respecto al 1T24. Esto debido principalmente a:

- i. La depreciación del tipo de cambio y su efecto en el pago de intereses durante el trimestre.
- ii. La capitalización de intereses por Ps. \$462 millones.
- iii. El efecto de nuestros instrumentos financieros derivados.
- iv. Contrarrestado por la reducción de costo relacionado con mantener los bonos quirografarios 2024 y 2034 vigentes al mismo tiempo durante el 1T24.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron una caída de Ps. \$44.8 millones o -2.0% comparado con el 1T24, para llegar a un monto total de Ps. \$2,185.5 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo una disminución de Ps. \$44.8 millones o -2.0% comparado con el 1T24, alcanzando un total de Ps. \$2,185.5 millones.

FFO y AFFO por CBFIs

Durante el 2T24 Fibra Uno liberó 7,169,829 CBFIs correspondientes al PCE⁽³⁾, cerrando el trimestre con 3,814,458,064 CBFIs en circulación. El FFO y AFFO por CBFIs⁽²⁾ promedio fueron de Ps. \$0.5736 en ambos casos, con variación de -2.1% vs 1T24.

Distribución trimestral

La distribución del 2T24 es de Ps. \$1,979.8 millones, y corresponde en su totalidad al resultado fiscal. Es equivalente al 90.6% 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 2T24 alcanzaron los Ps. \$2,686.0 millones, es decir, una disminución de Ps. \$948.8 millones o -26.1% respecto al trimestre anterior. Esto debido principalmente al trabajo de cobranza que resultó en el pago de algunos inquilinos con saldos pendientes, así como a una mejora continua en la cobranza en general.

Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades, incluyendo activos financieros de propiedades e inversión en asociadas incrementó en Ps. \$7,859.1 millones o 2.4% respecto al 1T24, 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 2T24 alcanzó los Ps. \$138,632.7 millones contra Ps. \$129,832.0 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- i. El efecto de la depreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. \$16.7032 a Ps. \$18.2215.
- ii. Venta de bonos internacionales por Us. \$55.0 millones.
- iii. Disposición de crédito hipotecario de Mitkah por Ps. \$875.0 millones.
- iv. Disposición de crédito hipotecario de Portal Norte por Ps. \$300.0 millones.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. \$1,956.0 millones o 1.0% (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 1T24, y
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Información Operativa

Leasing spreads:

Los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **1,190 pbs** para el segmento industrial, **790 pbs** para el segmento comercial, **470 pbs** para el segmento *otros*, y **290 pbs** para el segmento de oficinas. Los *leasing spreads* considerando inflación promedio ponderada en pesos de 4.6% fueron de 730 pbs para el segmento industrial, 340 para el segmento comercial, 10 pbs para el segmento *otros*, y -170 pbs para el segmento de oficinas. Este último debido principalmente a que ~42% de los m² renovados tuvieron un descuento o mantuvieron su renta anterior.

Para los contratos renovados en dólares, el segmento industrial creció **1,160 pbs**, el segmento comercial creció **970 pbs** y el segmento de oficinas bajó **580 pbs**. Los *leasing spreads* considerando inflación promedio ponderada en dólares de 3.3% fueron de 830 pbs para el segmento industrial, 640 pbs para el segmento comercial, y -910 pbs para el segmento de oficinas. Este último debido a que ~80% 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 **5.2%**; considerando una inflación promedio ponderada de 4.3%, equivalente a un incremento de 0.9% 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 y a algunos incrementos topados en el subsegmento de manufactura ligera.

Para mayor detalle ver página 16.

Subsegmentos:

A nivel subsegmento podemos observar que el precio por metro cuadrado total de la compañía pasó de Ps. \$194.0 a Ps. \$199.3, es decir, un incremento de 2.7% 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 **0.9%** respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- a) Para el segmento Industrial, el NOI del subsegmento Logística bajó 1.0%, mientras que el de Manufactura Ligera creció 4.6% y el subsegmento Business Park creció 8.7%.
- b) En el segmento de Oficinas el NOI creció 5.8% debido principalmente al incremento en la ocupación.
- c) En el segmento Comercial, el NOI del subsegmento Regional Center creció 5.3%. El subsegmento Stand Alone incrementó 0.5% y el subsegmento Fashion mall bajó 9.4%; este último debido principalmente a los apoyos brindados a inquilinos afectados por el huracán OTIS.
- d) En el segmento Otros el NOI bajó 0.9% 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

	2T24	1T24	4T23	3T23	2T23	Δ%	Δ%
						2T24 vs 1T24	2T24 vs 2T23
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	6,124.1	6,158.0	6,114.8	5,807.9	5,827.0	-0.6%	5.1%
Ingresos totales	6,812.0	6,823.8	6,783.0	6,448.1	6,448.6	-0.2%	5.6%
- Gastos administrativos	-560.7	-494.0	-492.0	-369.3	-386.3	13.5%	45.2%
- Gastos operativos	-824.1	-840.7	-891.6	-758.8	-744.4	-2.0%	10.7%
- Predial	-198.1	-193.1	-188.7	-191.6	-196.2	2.6%	1.0%
- Seguro	-109.2	-109.2	-99.5	-98.2	-98.2	0.0%	11.3%
Ingreso neto operativo (NOI)	5,119.8	5,186.7	5,111.2	5,030.2	5,023.6	-1.3%	1.9%
Margen sobre ingresos totales	75.2%	76.0%	75.4%	78.0%	77.9%	-0.8%	-2.7%
Margen sobre ingresos por renta ⁽¹⁾	83.6%	84.2%	83.6%	86.6%	86.2%	-0.6%	-2.6%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	4,229.0	2,769.3	6,064.9	-73.7	5,683.5	52.7%	-25.6%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversión e inv. en asoc.	-6,713.0	-83.4	-1,043.8	-73.4	-816.9	7947.0%	721.8%
+/- Variación de tipo de cambio	4,477.7	-337.2	-2,830.4	2,555.5	-3,003.8	-1428.0%	-249.1%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	98.9	-78.7	78.2	-154.8	71.8	-225.7%	37.8%
+ Amortización de comisiones bancarias	61.4	61.8	61.9	64.3	60.8	-0.6%	1.0%
+ Provisión para el PCE	128.4	0.0	80.5	34.4	103.5	100.0%	24.0%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-119.3	-128.9	-130.9	-127.0	-126.2	-7.4%	-5.5%
+/- Otros (ingresos/gastos)	-3.1	1.9	0.6	-202.9	176.9	-264.1%	-101.7%
+/- Gastos financieros por liq. ant. de Instrumentos financieros	0.0	0.0	0.0	168.9	0.0	0.0%	0.0%
+/- Utilidad en compra de propiedades de inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
FFO	2,185.5	2,230.3	2,306.4	2,216.9	2,175.2	-2.0%	0.5%
+ 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 inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
AFFO	2,185.5	2,230.3	2,306.4	2,216.9	2,175.2	-2.0%	0.5%
Por CBFIs							
NOI ⁽²⁾	1.3437	1.3623	1.3425	1.3212	1.3252	-1.4%	1.4%
FFO ⁽²⁾⁽⁴⁾	0.5736	0.5858	0.6058	0.5823	0.5738	-2.1%	0.0%
AFFO ⁽²⁾	0.5736	0.5858	0.6058	0.5823	0.5738	-2.1%	0.0%
Distribución ⁽³⁾	0.5190	0.4030	0.7028	0.5823	0.5713	28.8%	-9.2%

(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 2T24:

NAV FUNO	Ps. (millones)
Total de patrimonio controladora	189,841
Participación no controladora	6,927
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	196,768
CBFIs (millones)	3,814
NAV/CBFI*	\$ 51.58

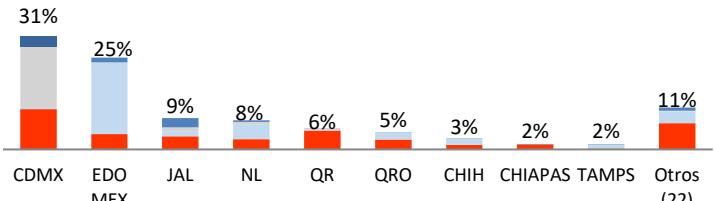
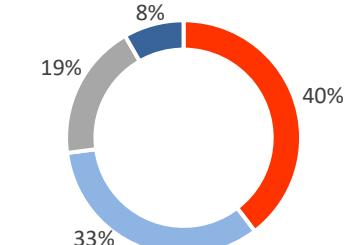
CAP RATE	Ps. (millones)
NOI ⁽¹⁾	21,889
Inversión terminada	295,048
Inversiones en asociadas	9,926
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,893
Total propiedades operativas⁽²⁾	307,867
CAP RATE	7.1%

(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

	2T24	1T24	4T23	3T23	2T23	Δ%	Δ%
						2T24vs1T24	2T24vs2T23
Comercial							
GLA Total ('000 m ²)	3,033.7	3,024.6	3,019.4	3,018.4	3,020.4	0.3%	0.4%
Operaciones ⁽¹⁾	147	147	147	147	147		
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.8	3.9	3.9	4.0		
Ocupación total	92.6%	92.2%	91.8%	90.7%	90.6%	0.4%	2.0%
Industrial							
GLA Total ('000 m ²)	6,045.2	6,044.3	6,045.3	6,021.7	6,012.5	0.0%	0.5%
Operaciones ⁽¹⁾	181	181	180	180	180		
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.7	3.7	3.6	3.6		
Ocupación total	98.3%	98.4%	98.5%	97.6%	97.6%	-0.1%	0.7%
Oficinas							
GLA Total ('000 m ²)	1,142.6	1,144.7	1,144.6	1,139.3	1,137.0	-0.2%	0.5%
Operaciones ⁽¹⁾	79	79	80	80	80		
Duración promedio de contratos (años)	4.2	4.3	4.4	4.3	4.5		
Ocupación total	82.8%	81.6%	81.7%	79.7%	78.0%	1.2%	4.8%
Otros							
GLA Total ('000 m ²)	854.1	854.1	854.4	854.4	854.4	0.0%	0.0%
Operaciones ⁽¹⁾	206	206	206	206	206		
Duración promedio de contratos (años)	7.5	7.8	8.0	7.9	8.1		
Ocupación total	99.2%	99.2%	99.2%	99.1%	99.1%	0.0%	0.1%
Participación por Ingresos del Portafolio (% RFA, al 2T'24)				Ingresos por sector ⁽²⁾ (% RFA, al 2T'24)			
■ Comercial ■ Industrial ■ Oficinas ■ Otros				■ Comercial ■ Industrial ■ Oficinas ■ Otros			
							
				Terminación de arrendamientos (% RFA, al 2T'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 2T24:

SEGMENTO	2T24				
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	224,304	2,809,434	0	3,033,738	92.6%
INDUSTRIAL	104,574	5,940,649	0	6,045,223	98.3%
OFICINA	196,134	946,469	0	1,142,603	82.8%
OTROS	7,108	846,972	0	854,080	99.2%
TOTAL	532,120	10,543,524	0	11,075,644	95.2%

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 2T24 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	TOTAL M2	% OCUPACION 1T24	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 2T24 ninguna propiedad se encuentra en la categoría “In Service”.

Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	2T23 (Ps.) millones	2T24 (Ps.) millones	% Variación	
INDUSTRIAL	\$ 7,224	\$ 7,836	8.5%	
COMERCIAL	\$ 9,828	\$ 10,548	7.3%	
OFICINA	\$ 4,098	\$ 4,457	8.8%	
OTROS	\$ 2,238	\$ 2,280	1.9%	
Total	\$ 23,388	\$ 25,121	7.4%	

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	2T23	2T24	% Variación
INDUSTRIAL	97.6%	98.3%	0.7%
COMERCIAL	90.6%	92.6%	2.0%
OFICINA	78.0%	82.8%	4.8%
OTROS	99.1%	99.2%	0.1%
Total	93.8%	95.2%	1.4%

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	2T23	2T24	% Variación
INDUSTRIAL	6,012,541	6,025,793	0.2%
COMERCIAL	2,981,714	3,008,843	0.9%
OFICINA	1,136,956	1,142,603	0.5%
OTROS	833,133	854,080	2.5%
Total	10,964,343	11,031,319	0.6%

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	2T23(Ps.)	2T24 (Ps.)	% Var. \$ / M2	
INDUSTRIAL	\$ 102.6	\$ 110.3	7.5%	
COMERCIAL	\$ 303.3	\$ 315.4	4.0%	
OFICINA	\$ 384.9	\$ 392.4	2.0%	
OTROS	\$ 225.8	\$ 224.3	-0.7%	
Total	\$ 189.5	\$ 199.3	5.2%	

Durante el segundo trimestre de 2024, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 7.4% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el segmento de oficinas con un 8.8%, seguido por el segmento industrial con un 8.5%, el segmento comercial con un 7.3% y el segmento *otros* con un 1.9%. La recuperación en la ocupación del segmento de oficinas, así como los incrementos en renovaciones de los segmentos industrial y comercial, fueron el principal impulsor al crecimiento en ingresos del portafolio total.

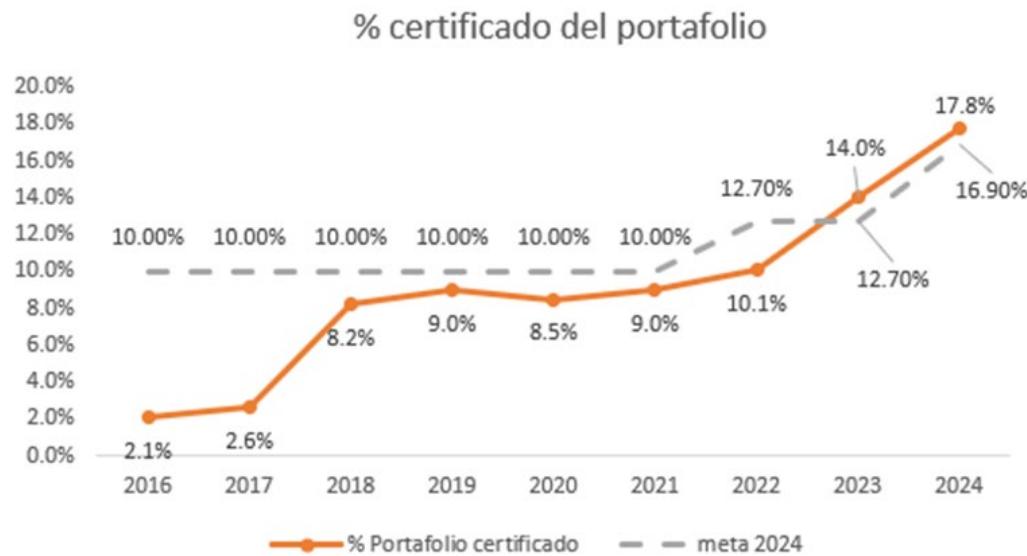
La ocupación total de propiedades constantes tuvo un incremento de 140 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento oficinas subió su ocupación en 480 pbs, mientras que el segmento comercial creció 200 pbs, el segmento industrial creció 70 pbs y el segmento *otros* creció 10 pbs. La recuperación 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 0.9%, el segmento de oficinas con 0.5% y el segmento industrial con 0.2%. 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 5.2%**, considerando una inflación promedio ponderada de 4.3% en el mismo periodo, vimos un incremento en términos reales de 0.9%. El segmento industrial creció 7.5%, el segmento comercial creció 4.0%, el segmento de oficinas creció 2.0% y el segmento *otros* bajó 0.7%. 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 y a algunos incrementos topados en el subsegmento de manufactura ligera.

Acontecimientos Importantes ASG

- Empezamos a generar energía eléctrica renovable en Mérida a través de 1095 paneles solares, lo que representa más de 55 MWh, evitando la emisión de casi 400 toneladas de CO2 al año, equivalente a la quema de más de 150,000 litros de gasolina.
- Anunciamos nuestra alianza con 12 fundaciones a nivel nacional que recibirán Ps. 44 millones para apoyar proyectos de salud, educación, generación de empleos e impacto ambiental, las cuales participaron en la convocatoria anual “FUNO te Ayuda a Ayudar”.
- Por octavo año consecutivo somos miembros del FTSE 4 GOOD.
- Recibimos la calificación BBB en ASG por MSCI.

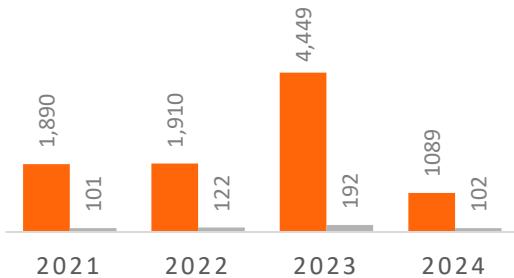
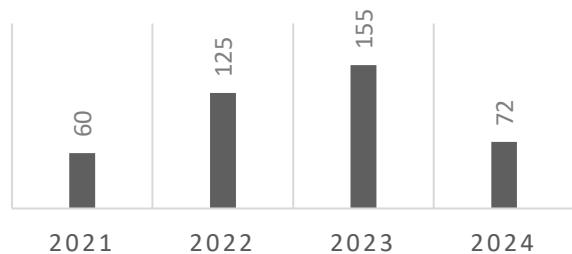


Resultados ASG

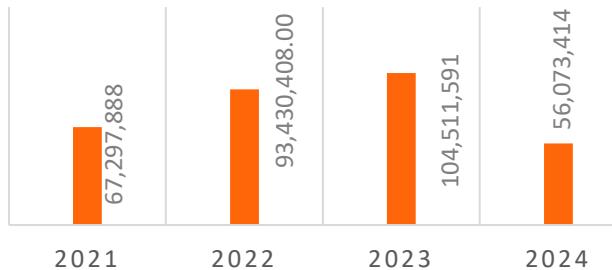
Información Social

INICIATIVAS SOCIALES

■ Donaciones en Especie ■ Organizaciones Apoyadas

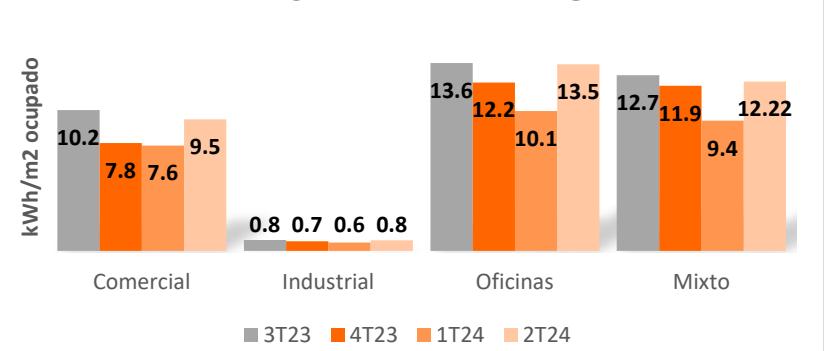


DONACIONES FINANCIERAS

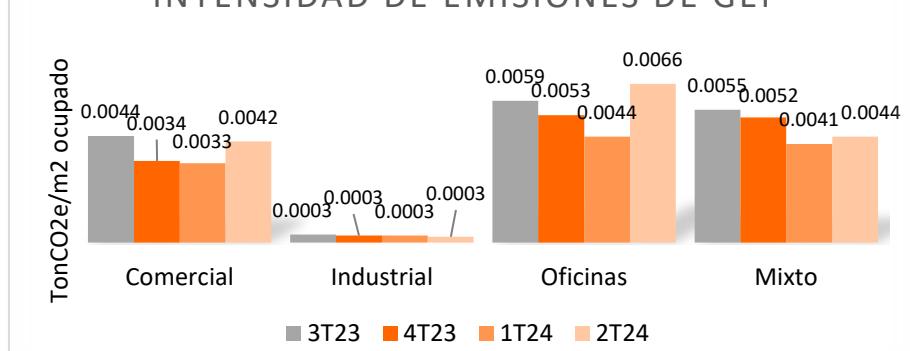


Información Ambiental

INTENSIDAD DE ENERGÍA



INTENSIDAD DE EMISIONES DE GEI



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

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

Donaciones Financieras: Apoyos otorgados en pesos mexicanos.

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

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

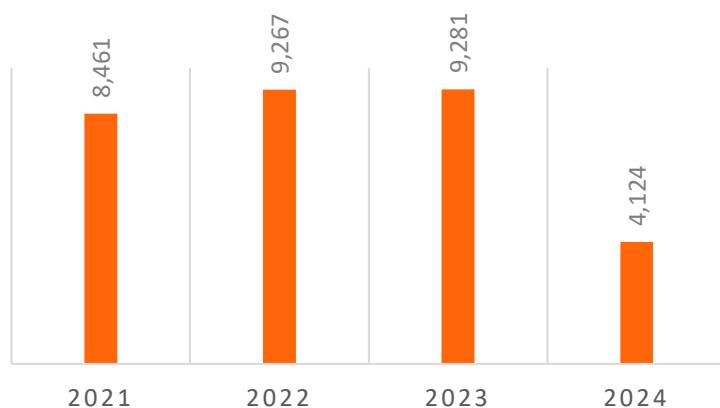
Intensidad de emisiones: mide la eficiencia de CO2 equivalente por cada metro cuadrado ocupado.

Resultados ASG

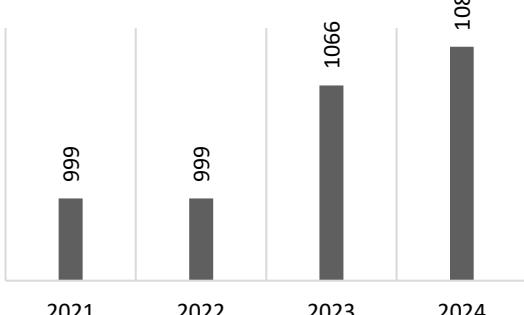
Información Social

	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24
Número de fatalidades	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes Indirectos	18.42	18.74	16.18	16.18	23.29
Rotación de colaboradores FUNO (%)	10.32	13.75	17.31	3.65	7.93
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)	33	24	17	44.11	26.6

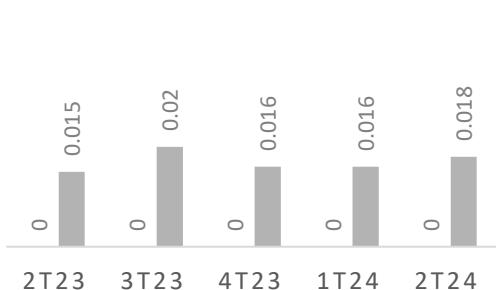
HORAS DE CAPACITACIÓN



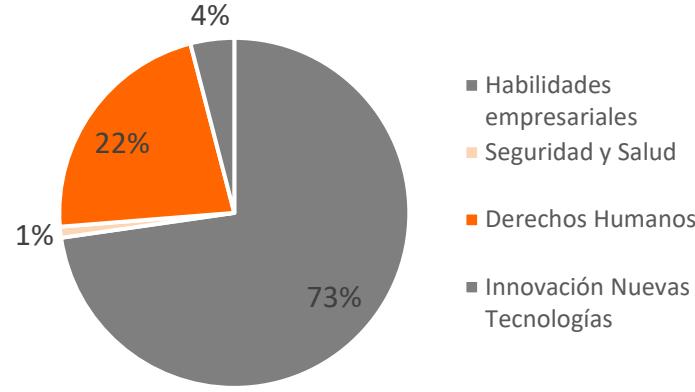
NÚMERO DE COLABORADORES



ÍNDICE DE AUSENTISMO



CAPACITACIÓN POR TEMA

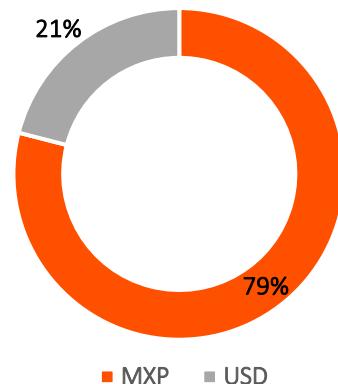


Información Complementaria

Ingresos por segmento

Segmento	Ingresos 1T24 Ps. 000's	Ingresos 2T24 Ps. 000's	% Variación
Comercial	2,656,717	2,626,874	-1.1%
Industrial	1,894,610	1,915,430	1.1%
Oficinas	849,990	895,313	5.3%
Otros	703,276	706,125	0.4%
Reserva NC OTIS	0	-74,000	-100.0%
TOTAL	6,104,593	6,143,742	0.6%

Desglose Ingresos



Pipeline Adquisiciones

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

Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión (Ps. millones)	Fecha estimada de cierre
Comercial	2,100	4T24
Oficinas	940	4T24
Otros	1,700	3T24
Total	4,740	

Nota: Referente a posibles futuras ventas.

Indicadores *Leasing Spread* por segmento

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

LEASE SPREAD 2T 2024							
Moneda	Segmento	# de casos	Ingresos Anualizados (000's)	M2 2024	\$/M2 2023	\$/M2 2024	% Var \$ / M2 2024 vs 2023
MXP	Comercial	1,256	1,194,020	263,405	\$ 350.0	\$ 377.8	7.9%
	Industrial	97	877,586	566,306	\$ 115.4	\$ 129.1	11.9%
	Oficinas	73	251,481	63,604	\$ 320.1	\$ 329.5	2.9%
	Otros	1	43,088	13,020	\$ 263.5	\$ 275.8	4.7%
USD	Comercial	59	3,354	6,792	\$ 37.5	\$ 41.2	9.7%
	Industrial	33	25,834	328,702	\$ 5.9	\$ 6.5	11.6%
	Oficinas	12	3,864	14,236	\$ 24.0	\$ 22.6	-5.8%

Para el segundo trimestre de 2024, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **1,190 pbs** para el segmento industrial, **790 pbs** para el segmento comercial, **470 pbs** para el segmento *otros* y de **290 pbs** para el segmento de oficinas. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en pesos (INPC) de 4.6% es de: 730 pbs para el segmento industrial, 340 pbs para el segmento comercial, 10 pbs para el segmento *otros* y -170 pbs el segmento de oficinas. Este último debido principalmente, a que ~42% de los m2 renovados tuvieron un descuento o mantuvieron su renta anterior.

En cuanto al incremento de contratos en dólares, el segmento industrial creció **1,160 pbs**, el segmento comercial subió **970 pbs** y el segmento de oficinas bajó **580 pbs**. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en dólares (CPI) de 3.3%, fue de 830 pbs en el segmento industrial, de 640 pbs el segmento comercial, y de -910 pbs segmento de oficinas. Este último debido a que ~80% 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	725,474	701,987	97%
GRIS	1	79,990	79,731	100%
BLANCO	1	44,197	44,163	100%
AZUL	18	104,059	101,687	98%
ROJO	178	122,338	122,338	100%
S. VILLAHERMOSA	1	23,787	21,211	89%
VERDE	1	118,455	118,455	100%
MORADO	16	547,338	481,832	88%
TORRE MAYOR	1	84,770	68,711	81%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	32	2,062,440	1,981,682	96%
IND INDUSTRIALES	2	77,725	69,725	90%
INDIVIDUALES	9	238,145	221,314	93%
VERMONT	31	479,624	469,869	98%
APOLO	47	935,610	888,393	95%
P12	10	94,037	72,319	77%
MAINE	5	136,938	132,233	97%
CALIFORNIA	26	316,104	302,072	96%



(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

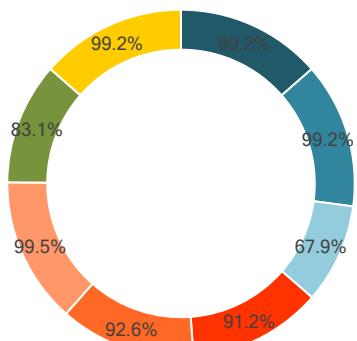
Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾				ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS		COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
AGUASCALIENTES	31,883	43,423	1,248	11,287	MORELOS	13,801	4,627	-	22,692
BAJA CALIFORNIA	-	199,897	4,054	13,559	NAYARIT	43,406	-	-	320
BAJA CALIF. SUR	34,926	-	-	427	NUEVO LEON	207,706	718,505	25,744	49,673
CAMPECHE	-	-	-	951	OAXACA	28,192	-	-	6,197
CHIAPAS	126,697	15,585	-	5,832	PUEBLA	-	100,994	655	1,050
CHIHUAHUA	97,932	380,596	-	11,686	QUERETARO	149,485	324,911	6,522	425
CD DE MEXICO	597,684	44,934	825,930	232,975	QUINTANA ROO	250,338	30,232	12,390	23,307
COAHUILA	48,186	110,072	-	8,271	SAN LUIS POTOSI	7,142	-	-	2,137
COLIMA	13,191	-	381	719	SINALOA	13,800	-	820	1,996
DURANGO	-	23,185	-	1,163	SONORA	72,210	4,499	2,474	6,839
EDO DE MEXICO	474,398	3,305,238	6,119	137,626	TABASCO	21,211	-	-	300
GUANAJUATO	57,290	28,317	-	12,548	TAMAULIPAS	20,816	250,212	1,437	6,367
GUERRERO	60,295	-	-	4,838	TLAXCALA	36,275	-	-	-
HIDALGO	57,229	62,189	-	1,473	VERACRUZ	73,249	-	3,829	8,191
JALISCO	202,353	256,988	52,406	261,803	YUCATAN	62,732	-	2,461	10,901
MICHOACAN	-	-	-	1,419	ZACATECAS	7,008	36,242	-	-
						2,809,434	5,940,649	946,469	846,972

Resumen por Subsegmento

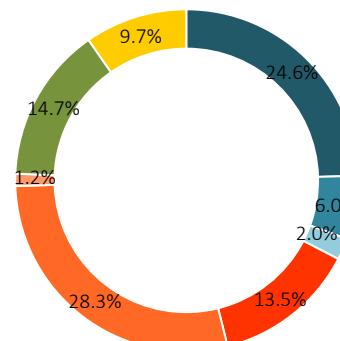
Subsegmento ⁽³⁾	ABR Total (000 m ²)	ABR Ocupado (000 m ²)	% Ocupación	\$/m ² /mes (Ps.)	NOI ⁽²⁾⁽⁴⁾ 2T24 (Ps. millones)
Logistics	4,499.8	4,465.5	99.2%	107.4	1,344.8
Light manufacturing	1,348.7	1,338.5	99.2%	102.1	327.7
Business Park	187.6	127.4	67.9%	296.1	111.2
Fashion mall	772.1	703.9	91.2%	441.2	740.0
Regional center	2,078.6	1,925.6	92.6%	281.5	1,551.2
Stand alone	161.4	160.6	99.5%	150.8	63.6
Office	1,173.4	974.9	83.1%	390.3	804.1
Others ⁽¹⁾	854.1	847.0	99.2%	224.3	529.6
Total	11,075.6	10,543.5	95.2%	199.3	5,472.3

Ocupación por Subsegmento
(%GLA) 2T24



- Logistics
- Light manufacturing
- Business Park
- Fashion mall
- Regional center
- Stand alone(1)
- Office
- Others

NOI por Subsegmento
(% NOI) 2T24



- Logistics
- Light manufacturing
- Business Park
- Fashion mall
- Regional center
- Stand alone(1)
- Office
- Others

(1) Las propiedades del portafolio Rojo se clasifican como *Otros*, a excepción de Oficinas (2) El NOI de oficinas en el caso de Mitikah incluye el 100% de Centro Bancomer, Centro Comercial y Torre M debido a que consolidamos Mitikah, sin embargo, únicamente el 62% el correspondiente a FUNO. (3) Clasificación diferente a clasificación por segmento. Las propiedades de uso mixto se incluyen en el subsegmento preponderante (4) NOI a nivel propiedad.

CAPEX Portafolio

Cifras en millones de pesos

Co-inversiones

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m 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	3,476.5	23.5	0	392.0	392.0	4Q'24
	Total		66,561	3,476.5	23.5	0	392.0	392.0	

Inversión Portafolio Operativo

Inversión acumulada al 2T24⁽⁴⁾

Comercial	439.1
Industrial	246.3
Oficina	74.3
Otros	13.8
Total	773.6

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

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

(3) Incluye valor de terreno.

(4) Incluye expansiones.

Co-inversión Helios

- Helios ha comprometido un total de Ps. \$3,800 millones
- Se han invertido en el proyecto Ps. \$9,848 millones adicionales a la reinversión de la pre-venta de condominios y a la reinversión de los guantes en el centro comercial.
- Mitikah tendrá un área bruta rentable aproximadamente de 337,410 m² desarrolladas en dos fases. Al cierre del 2T24 cuenta con fase 1 terminada y con aproximadamente 284 mil m² en operación.

La información financiera se resume a continuación:

30/06/2024

Activos	<u>\$2,030,811</u>
Propiedades de inversión	<u>\$19,446,515</u>
Pasivos	<u>\$6,961,636</u>
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	<u>\$8,999,728</u>
Participación no controlada	<u>\$5,515,962</u>

30/06/2024

Utilidad del año	<u>\$601,114</u>
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	<u>\$228,423</u>



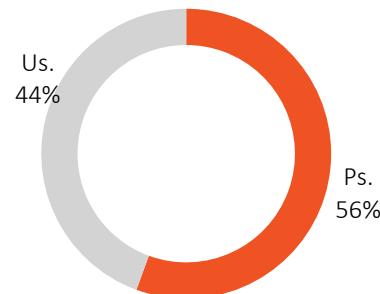
Nota: Cifras en miles de pesos.

Perfil Crediticio

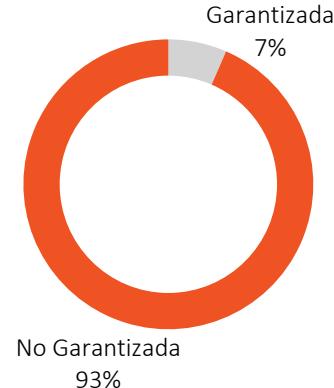
Al cierre de este trimestre nos encontramos en cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

Métrica	FUNO	Limite	Status	
Razón de apalancamiento (LTV) ⁽¹⁾ ⁽²⁾	41.0%	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	1.59x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple	✓
Activos totales no gravados ⁽²⁾	237.8%	Mayor o igual a 150%	Cumple	✓

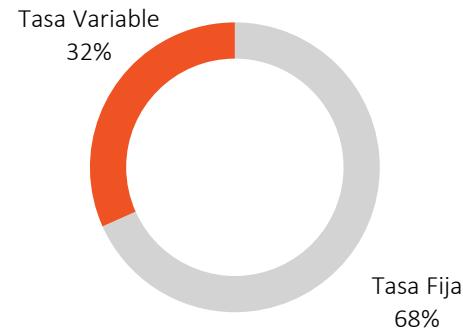
Ps. vs Us.⁽²⁾



Garantizado vs No Garantizado⁽²⁾



Tasa Fija vs Tasa Variable⁽²⁾



(1)

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

(2)

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

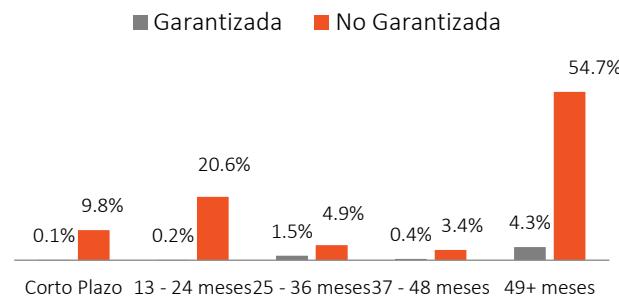
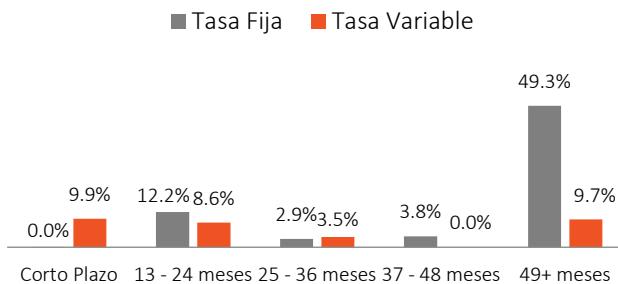
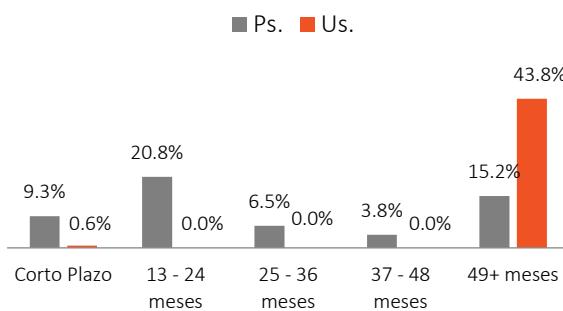
Razones de apalancamiento CNBV

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽²⁾	6,096.3
Utilidad de operación después de distribuciones	14,224.4
Líneas de crédito	22,970.8
Subtotal	43,291.5
Servicio de la deuda	25,814.5
CapEx	1,241.5
Subtotal	27,056.0



	FUNO	Límite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	39.6%	Menor o igual a 50%	Cumple 
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	1.6x	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. \$1,979.8 millones correspondiente al período del 1 de abril de 2024 al 30 de junio de 2024. Esto es equivalente a Ps. \$0.5190 por CBFIs⁽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	
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 CBFIs calculada con base en el número de CBFIs 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	30/06/2024	31/12/2023
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 4,682,016	\$ 2,826,642
Rentas por cobrar a clientes	4.	2,686,046	3,537,159
Otras cuentas por cobrar	5.	1,914,104	1,680,862
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.	26,997	25,947
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		1,080,168	1,227,392
Activo financiero de propiedades		365,426	336,871
Instrumentos financieros derivados	10.	21,339	5,586
Pagos anticipados		1,440,835	764,906
Total de activo circulante		12,216,931	10,405,365
Activo no circulante:			
Inversiones en instrumentos financieros		660,595	-
Propiedades de inversión	6.	321,319,129	312,270,870
Activo financiero de propiedades		2,829,921	2,697,217
Inversiones en asociadas	7.	9,925,945	9,892,099
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.	1,603,276	1,603,276
Pagos anticipados		-	647,584
Instrumentos financieros derivados	10.	180,871	99,365
Otros activos	8.	966,897	1,017,989
Total de activo no circulante		337,486,634	328,228,400
Total de activo		349,703,565	338,633,765

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	30/06/2024	31/12/2023
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	9.	13,776,140	23,253,195
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11.	7,298,904	6,621,167
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		516,418	676,418
Depósitos de los arrendatarios		153,228	151,430
Rentas cobradas por anticipado		315,897	353,649
Derechos de arrendamiento		140,528	149,280
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.	848,300	635,780
Total de pasivo a corto plazo		23,049,415	31,840,919
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	9.	123,978,162	105,302,400
Pasivos acumulados		464,780	587,930
Depósitos de los arrendatarios		1,495,408	1,390,454
Rentas cobradas por anticipado		566,878	567,908
Instrumentos financieros derivados	10.	3,381,333	4,181,535
Total de pasivo a largo plazo		129,886,561	112,030,227
Total de pasivo		152,935,976	143,871,146
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	14.	106,501,355	106,372,973
Utilidades retenidas		83,930,422	80,901,128
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / valuación actuarial		(1,967,004)	(1,103,598)
Reserva para la recompra de CBFI's		1,376,007	1,866,914
Total de patrimonio controladora		189,840,780	188,037,417
Participación no controladora		6,926,809	6,725,202
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		196,767,589	194,762,619
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	\$	349,703,565	338,633,765

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/06/2024	Transacciones del segundo trimestre 2024	31/03/2024	30/06/2023	Transacciones del segundo trimestre 2023	31/03/2023
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 12,134,183	\$ 6,103,981	\$ 6,030,202	\$ 11,349,264	\$ 5,698,236	\$ 5,651,028
Reserva por descuentos OTIS	(108,626)	(108,626)	-	-	-	-
Ingresos por mantenimiento	1,296,765	662,762	634,003	1,146,579	584,424	562,155
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	107,733	54,314	53,419	111,522	56,491	55,031
Ingresos de activos financieros de propiedades	148,784	74,392	74,392	147,945	72,279	75,666
Comisiones	56,897	25,148	31,749	70,913	37,202	33,711
	13,635,736	6,811,971	6,823,765	12,826,223	6,448,632	6,377,591
Honorarios de administración	(510,007)	(255,807)	(254,200)	(505,489)	(263,733)	(241,756)
Gastos de administración	(1,054,688)	(560,715)	(493,973)	(758,316)	(386,250)	(372,066)
Gastos de operación	(1,664,866)	(824,131)	(840,735)	(1,459,301)	(744,408)	(714,893)
Predial	(391,222)	(198,075)	(193,147)	(390,225)	(196,200)	(194,025)
Seguros	(218,484)	(109,242)	(109,242)	(194,616)	(98,151)	(96,465)
	(3,839,267)	(1,947,970)	(1,891,297)	(3,307,947)	(1,688,742)	(1,619,205)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	9,796,469	4,864,001	4,932,468	9,518,276	4,759,890	4,758,386
Gastos por intereses	(5,263,697)	(2,621,480)	(2,642,217)	(5,019,626)	(2,513,019)	(2,506,607)
Ingresos por intereses	131,311	62,329	68,982	149,707	54,501	95,206
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	4,664,083	2,304,850	2,359,233	4,648,357	2,301,372	2,346,985

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/06/2024	Transacciones del segundo trimestre 2024	31/03/2024	30/06/2023	Transacciones del segundo trimestre 2023	31/03/2023
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(4,140,498)	(4,477,683)	337,185	7,179,459	3,003,798	4,175,661
Utilidad (pérdida) en activos financieros	-	-	-	-	-	-
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(20,244)	(98,924)	78,680	36,248	(71,810)	108,058
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	6,796,468	6,713,046	83,422	1,046,939	816,918	230,021
Amortización plataforma administrativa	(51,092)	(25,546)	(25,546)	(51,092)	(25,546)	(25,546)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(123,199)	(61,428)	(61,771)	(121,781)	(60,807)	(60,974)
Otros ingresos (gastos)	1,201	3,073	(1,872)	(178,280)	(176,919)	(1,361)
Bono ejecutivo	(128,382)	(128,382)	-	(207,000)	(103,500)	(103,500)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 6,998,337	\$ 4,229,006	\$ 2,769,331	\$ 12,352,850	\$ 5,683,506	\$ 6,669,344
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros	(880,705)	(849,703)	(31,002)	395,590	159,616	235,974
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados (pérdida) ganancia en efectos por valuación actuarial	-	-	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) integral consolidada	\$ 6,117,632	\$ 3,379,303	\$ 2,738,329	\$ 12,748,440	\$ 5,843,122	\$ 6,905,318
Utilidad (pérdida) neta consolidada:						
Participación controladora	6,748,390	4,107,532	2,640,858	12,106,127	5,562,228	6,543,899
Participación no controladora	249,947	121,474	128,473	246,723	121,278	125,445
	\$ 6,998,337	\$ 4,229,006	\$ 2,769,331	\$ 12,352,850	\$ 5,683,506	\$ 6,669,344
Utilidad (pérdida) integral consolidada:						
Participación controladora	5,884,984	3,266,358	2,618,626	12,506,512	5,729,868	6,776,644
Participación no controladora	232,648	112,945	119,703	241,928	113,254	128,674
	\$ 6,117,632	\$ 3,379,303	\$ 2,738,329	\$ 12,748,440	\$ 5,843,122	\$ 6,905,318

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/06/2024	30/06/2023
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 6,998,337	\$ 12,352,850
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	(6,796,468)	(1,046,939)
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	3,720,998	(7,336,902)
Amortizaciones y Provisiones de gastos	1,447,875	1,048,980
Bono ejecutivo	128,382	207,000
Intereses a favor	(131,311)	(149,707)
Intereses a cargo	5,263,697	5,019,626
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	20,244	(36,248)
Otras partidas no monetarias	3,951	1,303
Total	10,655,705	10,059,963
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(316,682)	(195,491)
Otras cuentas por cobrar	(233,242)	(22,303)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(1,049)	(1,714)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	147,225	434,476
Pagos anticipados y otros activos	(983,796)	(1,048,332)
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	141,231	359,826
Rentas cobradas por anticipado	(38,782)	(165,106)
Derechos de arrendamiento	(8,752)	102,889
Depósitos de los arrendatarios	106,752	(44,119)
Cuentas por pagar partes relacionadas	212,520	(54,520)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	9,681,130	9,425,569

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/06/2024	30/06/2023
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(1,133,077)	(3,167,601)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	-	(50,000)
Recuperación de seguros	14,275	8,443
Venta de propiedades de inversión	-	3,608,683
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(1,012,821)	(871,682)
Pago de préstamos otorgados a partes relacionadas	-	146,496
Intereses cobrados	131,311	149,707
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(2,000,312)	(175,954)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(19,281,607)	(15,489,839)
Préstamos obtenidos	22,789,901	14,188,530
Instrumentos Financieros Derivados	(902,376)	(722,791)
Contribuciones al patrimonio	-	143,722
Distribuciones a los fideicomisarios	(4,241,045)	(5,678,313)
Intereses pagados	(4,190,317)	(4,203,267)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(5,825,444)	(11,761,958)
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	1,855,374	(2,512,343)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	2,826,642	6,887,111
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 4,682,016	\$ 4,374,768

Próximos Resultados

<u>Reporte</u>	<u>Fecha</u>
Tercer Trimestre 2024	Tentativamente, 24 de Octubre del 2024
Cuarto Trimestre 2024	Tentativamente, 25 de Febrero de 2025
Primer Trimestre 2025	Tentativamente, 24 de Abril de 2025
Segundo Trimestre 2025	Tentativamente , 24 de Julio 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.