

**[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual**

<b>Reporte Anual:</b>	Anexo N Bis 3
<b>Oferta pública restringida:</b>	No
<b>Tipo de instrumento:</b>	Fideicomisos
<b>Emisora extranjera:</b>	No
<b>Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:</b>	Los CBFIS no contarán con garantía real o personal alguna.
<b>En su caso, detallar la dependencia parcial o total:</b>	No
<b>Sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso:</b>	No



Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Montes Urales 540, Piso 3, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México, 11000



Fibra Uno Administración, S.C.

Antonio Dovalí Jaime 70 Torre B, Piso 11, Col. Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, México, 01219.

**Clave de cotización:**

FUNO

**Nombre de las bolsas donde están registrados:**

Los CBFIs están registrados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Asimismo la Emisora tiene CBs registrados en “*the Official List and trading on the Global Exchange Market of the Irish Stock Exchange*”

Concepto	Periodo Actual 2023-12-31
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación	3,807,288,235
Certificados bursátiles fiduciarios en tesorería	1,312,494,318

**Número de fideicomiso:**

1401

**Datos relativos al contrato de fideicomiso:**

Contrato de fideicomiso irrevocable celebrado originalmente con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (actualmente el fiduciario es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver), e identificado bajo el número 1401 (el “Fideicomiso Fibra Uno”), constituido con fecha 10 de enero de 2011 mediante escritura pública número 115,636, otorgada ante la fe del Licenciado Gerardo Correa Etchegaray, Notario Público número 89 de la Ciudad de México.

**Fideicomisarios en primer lugar:**

Los Tenedores de los CBFIs.

**Fideicomisarios en segundo lugar:**

Los Fideicomitentes Adherentes; quienes sujeto a los términos del Fideicomiso, tendrán derecho a readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso.

**Fideicomisarios en tercer lugar:**

---

N/A

---

**Otros Fideicomisarios:**

---

N/A

---

**Administrador del patrimonio del fideicomiso:**

---

F1 Management, S.C.

---

**Asesor del fideicomiso:**

---

Fibra Uno Administración, S.C.

---

**Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:**

---

No Aplica

---

**Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforman el patrimonio del fideicomiso:**

---

Nuestra Cartera de inmuebles está compuesta al 31 de diciembre de 2023 por 586 Propiedades con 613 operaciones, diversificadas en: 147 comerciales, 180 industriales, 80 de oficinas y 206 en el sector de otros, con 11.1 millones de metros cuadrados de GLA (3.0 millones comerciales, 6.1 millones industriales, 1.1 millones de oficinas y 0.9 millones del sector de otros) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2023 del 95.0% (noventa y cinco punto cero por ciento). Adicionalmente, nuestra Cartera cuenta con 1 Propiedad que actualmente está en etapa de desarrollo, JV Satélite (Portal Norte) con 66,561 metros cuadrados, que se espera a su término comprendan 98,809 metros cuadrados totales de GLA (nuestra Cartera en Desarrollo JV). Por el momento, la fase 2 del desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México conocido como Mitikah, al que Fibra Uno aportó los terrenos de la Cartera Buffalo y de la Cartera Colorado, se encuentra en pausa. Las Propiedades en operación están geográficamente diversificadas en todos los estados de México, con aproximadamente 2,900 Arrendatarios de diversas industrias y sectores.

---

**Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:**

A efecto de cumplir con las disposiciones que regulan a los fideicomisos de inversión en bienes raíces (FIBRAs), es nuestra intención llevar a cabo la distribución de cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del Fideicomiso, siempre y cuando el Comité Técnico del Fideicomiso apruebe dicha distribución y los estados financieros del Fideicomiso en que están basadas. Nuestros CBFIs no tienen rendimiento mínimo garantizado. El resultado fiscal del Fideicomiso se calculará conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

---

### **Fuente de las distribuciones:**

---

La fuente de pago de las Distribuciones es con los recursos del Patrimonio de Fideicomiso.

---

### **Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:**

---

No existe obligación alguna de pago de principal ni de intereses bajo los CBFIs.

---

### **Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables:**

---

Nuestros CBFIs no son amortizables.

---

### **Lugar y forma de pago de las distribuciones:**

---

Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, México, 06500.

---

### **Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:**

---

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

---

**Depositario:**

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

---

**Régimen fiscal:**

Los inversionistas, previo a la inversión en los CBFIs, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compra venta de estos valores es el previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.

---

**En su caso, dictamen valuatorio:**

No aplica.

---

**La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:**

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

---

**Leyenda artículo 86 de la LMV:**

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

---

**Leyenda Reporte Anual CUE:**

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

---

**Periodo que se presenta:**

31-dic-2023

## Índice

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual .....	1
[412000-NBIS3] Portada reporte anual .....	2
[413000-NBIS3] Información general.....	11
Glosario de términos y definiciones:.....	11
Resumen ejecutivo:.....	28
Factores de riesgo:.....	44
Otros valores emitidos por el fideicomiso: .....	81
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: .....	86
Destino de los fondos, en su caso: .....	86
Documentos de carácter público:.....	86
[421000-NBIS3] El fideicomiso .....	89
Historia y desarrollo del fideicomiso: .....	89
Descripción del negocio: .....	90
Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir: .....	91
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	97
Principales clientes:.....	97
Legislación aplicable y régimen fiscal: .....	99
Recursos humanos: .....	105
Desempeño ambiental:.....	105
Información de mercado:.....	117
Estructura de administración: .....	149
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: .....	150
Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios: .....	150
Distribuciones:.....	150
Evolución de los activos del fideicomiso:.....	197
Desempeño de los activos del fideicomiso:.....	199



Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones: .....	201
Contratos y acuerdos relevantes: .....	202
Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso: .....	228
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....	240
Audidores externos del fideicomiso: .....	241
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:.....	241
Estructura del fideicomiso y principales tenedores: .....	242
[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso .....	251
Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones: .....	251
Actividad Principal: .....	251
Recursos Humanos del administrador del patrimonio: .....	252
Estructura corporativa:.....	252
Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:.....	253
Administradores y tenedores de los certificados: .....	254
[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso .....	264
Información financiera seleccionada del fideicomiso:.....	264
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:.....	272
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso): .....	297
Resultados de la operación del fideicomiso: .....	301
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....	314
Control Interno del fideicomiso:.....	320
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso: .....	333
[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna .....	336
Información financiera seleccionada de la administración interna:.....	336
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna: .....	337

Resultados de la operación de la administración interna: .....	338
Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna: .....	338
[432000-NBIS3] Anexos .....	345

## [413000-NBIS3] Información general

### Glosario de términos y definiciones:

#### a) Glosario de Términos y Definiciones

Los términos y condiciones que se relacionan a continuación se utilizan en el Fideicomiso, en el presente documento y tendrán los siguientes significados (que serán igualmente aplicados al singular y al plural de dichos términos):

Términos	Definiciones
Activos	Significa conjuntamente las Propiedades y los Derechos de Arrendamiento (incluyendo los Bienes Inmuebles relacionados con los Derechos de Arrendamiento).
Administrador del Fideicomiso	Significa nuestra subsidiaria F1 Management, S.C., o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, que nos proporciona los Servicios de Administración; en el entendido que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detendrá y controlará como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador del Fideicomiso, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración, y cuyo objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario.
Administradores de Carteras ( <i>Property Managers</i> )	Significan conjuntamente: (i) el Administrador del Fideicomiso, (ii) FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración de nuestras Cartera Vermont y Cartera Titán, conforme a los términos del Contrato de Administración respectivo celebrado con el Fiduciario, (iii) Operadora Hotel Centro Histórico, S. de R.L. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración respecto del inmueble identificado como Hotel Centro Histórico, y (iv) Pakeah, SC., empresa subsidiaria del Fideicomiso que nos proporciona los Servicios de Administración respecto del inmueble indentificado como Park Tower Vallarta de

	la Cartera Turbo.
Asamblea de Tenedores	Significa nuestra asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asesor	Significa Fibra Uno Administración, S.C., o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme a lo previsto en el Fideicomiso y cuyo objeto social es la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación conforme a los términos del Contrato de Asesoría en Planeación que tiene celebrado con el Fiduciario.
Auditor Externo	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador del Fideicomiso, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y del Fiduciario.
Bienes Inmuebles	Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento y que sean adquiridos por el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
Bienes Inmuebles Adquiridos	Significa los Bienes Inmuebles adquiridos por cualquier título por el Fiduciario con posterioridad a la primera emisión de CBFIs.
Bienes Inmuebles Aportados	Significa los Bienes Inmuebles recibidos en aportación de los Propietarios con motivo de la primera emisión de CBFIs, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Cartera	Significa conjuntamente la Cartera Espacio Aguascalientes, la Cartera Alaska, la Cartera Apolo, la Cartera Apolo II, la Cartera Azul, la Cartera Blanco, la Cartera California , la Cartera de Adquisición, la Cartera de Aportación, la Cartera en Desarrollo JV, la Cartera Estabilizada, la Cartera Frimax, la Cartera Gris, la Cartera G-30, la Cartera Hércules, la Cartera Hotel Centro Histórico, la Cartera Indiana, la Cartera Individuales, la Cartera Individuales Industriales, la Cartera Inicial, la Cartera Kansas, la Cartera La Viga, la Cartera Maine, la Cartera Morado, la Cartera

Oregon, la Cartera Pace, la Cartera P12, la Cartera R15, la Cartera Rojo, la Cartera Ex Rojo, la Cartera Samara, la Cartera Titán, la Cartera TM, la Cartera Turbo, la Cartera Verde, la Cartera Vermont, la Cartera Sendero Villahermosa y la Cartera Memorial.

Cartera Espacio Aguascalientes	Significa la Propiedad comercial adquirida en el mes de mayo de 2013, ubicada en la ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes.
Cartera Alaska	Significa la cartera adquirida en el mes de diciembre de 2015, integrada con 6 (seis) Propiedades de oficinas, localizadas dentro de los principales corredores de oficinas de la Ciudad de México.
Cartera Apolo	Significa la cartera de inmuebles adquirida en el mes de diciembre de 2013, que estaba compuesta en ese momento por 47 (cuarenta y siete) Propiedades de uso comercial y 2 (dos) terrenos para desarrollo comercial, ubicados en los siguientes estados: Guerrero, Aguascalientes, Estado de México, Baja California Sur, Chihuahua, San Luis Potosí, la Ciudad de México, Veracruz, Sinaloa, Nuevo León, Sonora, Jalisco, Colima, Hidalgo, Guanajuato y Tlaxcala.
Cartera Apolo II	Significa la cartera de inmuebles adquirida en el mes de diciembre de 2017, compuesta por 16 (dieciséis) Propiedades de uso comercial y 1 (un) terreno para desarrollo de usos mixtos ubicados en los siguientes estados: Aguascalientes, Ciudad de México, Jalisco, Guanajuato, Morelos, Zacatecas, Estado de México, Sonora, Sinaloa, Coahuila y Chiapas.
Cartera Azul	Significa la cartera de inmuebles adquirida en el mes de mayo de 2012, compuesta por 19 (diecinueve) Propiedades, incluyendo 14 (catorce) Propiedades comerciales, 1 (una) Propiedad industrial, 3 (tres) Propiedades de oficinas y 1 (una) Propiedad de otro tipo de Operaciones, ubicadas en los siguientes estados: Jalisco, Guerrero, Sonora, Baja California, Nuevo León, Estado de México y la Ciudad de México.
Cartera Blanco	Significa la Propiedad adquirida en el mes de mayo de 2012 ubicada en Cuernavaca, Ciudad de México para uso comercial.
Cartera Buffalo	Significa la cartera adquirida en el mes de abril de 2015, ubicada al sur de la Ciudad de México, compuesta por 1 (un) terreno y 1 (un) centro comercial. Al 31 de diciembre de 2023, esta propiedad se encuentra en proceso de desarrollo bajo el contrato de

coinversión con Helios por lo que forma parte de nuestra Cartera en Desarrollo JV. Dicho desarrollo es conocido como Mitikah, proyecto que considera diversos usos y componentes como oficinas, un centro comercial, un hotel y una torre de departamentos. La Cartera Buffalo en su parte del centro comercial (Patio Churubusco), ahora forma parte de la Cartera Individuales.

Cartera California	Significa la cartera adquirida en abril de 2014, compuesta de 26 (veintiséis) Propiedades industriales ubicadas en los estados de Chihuahua, Nuevo León y Tamaulipas.
Cartera Colorado	Significa la Propiedad de oficinas adquirida en el mes de diciembre de 2013, ubicada Avenida Universidad, en la Ciudad de México. En 2017, esta propiedad se integró al proyecto Mitikah, para iniciar los trabajos de re-desarrollo, por lo que forma parte de nuestra Cartera en Desarrollo JV.
Cartera de Adquisición	Significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, adquiridos por el Fiduciario, con los recursos derivados de la primera colocación.
Cartera de Aportación	Significa las 13 (trece) Propiedades recibidas de los Propietarios en aportación con motivo de la primera emisión de CBFIs, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
Cartera en Desarrollo JV	Significa la cartera de 2 (dos) Propiedades en coinversión que actualmente se encuentran en desarrollo: (i) la primera denominada Mitikah, en la que la Emisora coinvierte con Helios y que se espera a su término cuenta con 337,410 m <sup>2</sup> (trescientos treinta y siete mil cuatrocientos diez metros cuadrados) potenciales de GLA; en el entendido que la fase I del proyecto se entregó durante el cuarto trimestre de 2022, misma que incluye 177,979 m <sup>2</sup> de GLA distribuidos en 3 Bienes Inmuebles: el centro comercial, Torre M, y la Torre de Consultorios. Por lo que hace a la fase II del proyecto, su ejecución aún no ha dado inicio. Al 31 de diciembre de 2023, Mitikah cuenta con un total de 284,020 m <sup>2</sup> de GLA en operación, los cuales incluyen el Centro Bancomer; y (ii) la propiedad denominada Satélite (Portal Norte) en la que la Emisora coinvierte con AXA Seguros y que se espera a su término cuenta con 66,561 m <sup>2</sup> (sesenta y seis mil quinientos sesenta y un metros cuadrados) potenciales de GLA.

Cartera Estabilizada	Significa nuestra cartera de Activos al 31 de diciembre de 2023 compuesta por 586 Propiedades, con 613 Operaciones diversificadas en: 147 comerciales, 180 industriales, 80 de oficinas y 206 de otro tipo de operación (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 11.1 millones de metros cuadrados de GLA (3.0 millones comerciales, 6.1 millones industriales, 1.1 millones de oficinas y 0.9 millones de otros tipos de Operaciones).
Cartera Frimax	Significa la cartera adquirida durante el primer trimestre de 2017, que al 31 de diciembre de 2023, estaba compuesta por: (i) 1 (un) parque industrial ubicado en el corredor Toluca, denominado “Doña Rosa”, (ii) 1 (un) terreno para desarrollo ubicado en Lerma, Estado de México denominado “Escatto”, sobre el cual se construyó una nave industrial que fue adquirida por nosotros en junio de 2019 y (iii) 1 (un) parque industrial ubicado en el Estado de México denominado “Tepozpark (La Teja)”.
Cartera Gris	Significa la Propiedad de uso comercial e industrial adquirida en el mes de marzo de 2012, ubicada en Tlalnepantla, Estado de México.
Cartera G-30	Significa la cartera de 32 (treinta y dos) Propiedades que se integra con 20 (veinte) Propiedades industriales, 6 (seis) Propiedades comerciales y 6 (seis) Propiedades de oficina.
Cartera Hércules	Significa la cartera que por el momento agrupa las propiedades denominadas Tepeji, Tajuelos II, Guadalajara Park, La Presa, San Martín Obispo III, Querétaro Park V y Cuautipark III.
Cartera Hotel Centro Histórico	Significa el hotel Hilton Centro Histórico ubicado en la Ciudad de México, cuya adquisición, sujeta a ciertas condiciones resolutorias, se efectuó en abril de 2014.
Cartera Indiana	Significa conjuntamente las carteras adquiridas en junio y noviembre de 2015 que está compuesta por 17 (diecisiete) Propiedades en total. En junio de 2015 se adquirieron 13 (trece) planteles educativos de Grupo ICEL, y en noviembre de 2015 se adquirieron 4 (cuatro) planteles educativos adicionales del mismo grupo.
Cartera Individuales	Significa la cartera conformada por 9 (nueve) Propiedades de las

cuales 1 (una) es Propiedad comercial, 7 (siete) son Propiedades de oficinas y 1 (una) es Propiedad de otro tipo de Operaciones.

Cartera Individuales Industriales	Significa la cartera conformada 2 (dos) Propiedades industriales.
Cartera Inicial	Significa conjuntamente la Cartera de Adquisición, la Cartera de Aportación; que en conjunto integran 17 (diecisiete) Propiedades, compuesta por 10 (diez) Propiedades comerciales, 2 (dos) Propiedades de oficinas y 5 (cinco) Propiedades industriales.
Cartera Kansas	Significa la cartera adquirida en el mes de abril de 2015, compuesta de 13 (trece) Propiedades de uso comercial (centros comerciales), cinco terrenos adyacentes para expansiones inmediatas y 7 (siete) terrenos para futuros desarrollos.
Cartera La Viga	Significa el corporativo de oficinas conocido como “La Viga”, ubicado en Calzada de la Viga en la Ciudad de México. Este edificio fue adquirido en el mes de julio del 2014.
Cartera Maine	Significa la cartera de 5 (cinco) Propiedades adquirida en el mes de febrero de 2014, compuesta por 4 (cuatro) Propiedades industriales, ubicadas en los siguientes estados: Guanajuato, Jalisco y Aguascalientes y 1 (una) Propiedad comercial ubicada en Mérida, Yucatán.
Cartera Memorial	Significa la cartera de 16 (dieciséis) Propiedades adquiridas en el mes de enero de 2021, que forman parte del segmento Otros y que se encuentran ubicadas en los siguientes estados: Aguascalientes, Baja California, Ciudad de México, Coahuila, Estado de México, Guanajuato, Jalisco, Michoacán y Nuevo León.
Cartera Morado	Significa la cartera de inmuebles adquirida en el mes de agosto de 2012, compuesta por 16 (dieciséis) Propiedades y los derechos sobre la concesión para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en la terminal marítima y recinto portuario Punta Langosta en Cozumel, Quintana Roo, consistentes en 8 (ocho) Propiedades comerciales, 5 (cinco) Propiedades de oficina y 3 (tres) Propiedades industriales, ubicadas en los siguientes estados: Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Quintana Roo, Nayarit y en la Ciudad de México.
Cartera Oregon	Significa la cartera adquirida en el mes de junio de 2015, compuesta de 3 (tres) centros comerciales en la Ciudad de



México.

Cartera Pace	Significa la cartera adquirida en el mes de marzo de 2013, compuesta por 2 (dos) Propiedades industriales, ubicadas en los Estados de Chihuahua y Coahuila.
Cartera P12	Significa la cartera adquirida en el mes de diciembre de 2013, compuesta por 10 (diez) Propiedades, de las cuales, 2 (dos) son Propiedades comerciales y 8 (ocho) son Propiedades de oficinas, 9 (nueve) de ellos ubicados en la Ciudad de México y 1 (una) en Guadalajara.
Cartera Rojo	Significa la cartera adquirida en el mes de abril de 2012, compuesta por 33 (treinta y tres) Propiedades de oficinas y 157 (ciento cincuenta y siete) Propiedades correspondientes a otro tipo de Operaciones (sucursales bancarias), ubicadas en 28 (veintiocho) estados, incluyendo la Ciudad de México, el Estado de México, Aguascalientes, Baja California, Baja California Sur, Campeche, Chiapas, Chihuahua, Coahuila, Colima, Durango, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Michoacán, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Veracruz y Yucatán.
Cartera Ex Rojo	Significa la cartera de 10 (diez) Propiedades integrada por 4 (cuatro) Propiedades de oficinas ubicadas en la Ciudad de México, Jalisco y Nuevo León y 6 (seis) Propiedades correspondientes a otro tipo de Operaciones (principalmente sucursales bancarias) ubicadas en Baja California, Ciudad de México, Nuevo León, Oaxaca y Sonora.
Cartera R15	Significa la cartera de 5 (cinco) Propiedades integrada por 4 (cuatro) Propiedades comerciales ubicadas 3 (tres) en Jalisco y 1 (una) en Quintana Roo y 1 (una) Propiedad industrial ubicada en el Estado de México. Las primeras 4 (cuatro) propiedades comerciales ubicadas en Guadalajara, Puerto Vallarta y Cancún fueron adquiridas en 2014 y la propiedad industrial fue adquirida en septiembre de 2015.
Cartera Samara	Significa el corporativo de oficinas y centro comercial denominado “Samara”, ubicado en la Ciudad de México en el corredor comercial y de oficinas de Santa Fe. La adquisición se

cerró en diciembre de 2014.

Cartera Titán	Significa 62 (sesenta y dos) propiedades industriales, y una reserva de tierra de aproximadamente 1 millón de metros cuadrados, ubicados principalmente en el norte del país.
Cartera TM o Cartera Torre Mayor	Significa los derechos fideicomisarios adquiridos en el mes de julio de 2013, que otorgan el derecho a recibir el 70% (setenta por ciento) de los ingresos de arrendamiento netos de gastos de operación, administrativos y financieros sobre un conjunto emblemático de oficinas conocido como “Torre Mayor”, ubicados en la Avenida Paseo de la Reforma en la Ciudad de México.
Cartera Torre Diana	Significa el edificio de oficinas clase A+ ubicado en la Ciudad de México a unos pasos del corredor Reforma sobre Río Mississippi. El Fideicomiso es dueño del 50% (cincuenta por ciento) de los derechos fiduciarios de esta propiedad.
Cartera Turbo	Significa las 19 (diecinueve) Propiedades (9 (nueve) de uso industrial, 7 (siete) de uso comercial, 1 (una) de uso de oficinas y 2 (dos) de otro tipo de Operaciones) adquiridas durante 2016 y 2017, localizadas en los estados de Querétaro, Estado de México, Yucatán, Chiapas, Guanajuato y en Jalisco. 2 (dos) de las propiedades comerciales fueron adquiridas durante el mes de marzo de 2019.
Cartera Verde	Significa la Propiedad adquirida en el mes de julio de 2012, ubicada en Lerma, Estado de México para uso industrial.
Cartera Vermont	Significa la cartera compuesta por 31 (treinta y un) Propiedades industriales adquirida en el mes de noviembre de 2013, ubicadas en los Estados de Tamaulipas, Chihuahua, Estado de México, Nuevo León, Puebla, Coahuila, Morelos y Durango.
Cartera Sendero Villahermosa	Significa la Propiedad para uso comercial adquirida en el mes de junio de 2012, ubicada en Villahermosa, Tabasco.
Certificados de Deuda o CBs	Significa los certificados bursátiles emitidos por el Fiduciario al amparo de un programa aprobado por la CNBV.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las

Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, la LGTOC y otras disposiciones legales aplicables, inscritos y a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.

CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Comité de Auditoría	Significa el comité integrado por tres Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y el cual adopta sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros de conformidad con la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.
Comité de Prácticas	Significa el comité integrado por tres Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y el cual adopta sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros de conformidad con la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.
Comité Técnico	Significa el comité técnico del Fideicomiso el cual está conformado en los términos de la Cláusula Novena, sección 9.1 del Fideicomiso.
Conducta de Destitución	Significa respecto de cualquier persona: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha persona (respecto del Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento significativo del Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) el concurso mercantil sobre dicha persona.
Contrato de Arrendamiento	Significa cualesquiera contratos de arrendamiento o de concesión de uso y goce celebrados respecto a nuestros Activos.
Contrato de Asesoría en Planeación	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Asesor a efecto de que este último proporcione los Servicios de Asesoría en Planeación, así como su respectivo convenio modificatorio.
Contratos de Administración	Significa los contratos celebrados por el Fiduciario y los Administradores de Carteras ( <i>Property Managers</i> ) a efectos de que proporcionen los Servicios de Administración.
Contratos de Servicios de Representación	Significa los contratos celebrados por el Fiduciario y las Empresas de Servicios de Representación a efectos de que

proporcionen los Servicios de Representación.

Convenio de Adhesión	Significa el convenio por el cual los Propietarios aportaron al Patrimonio del Fideicomiso los Activos, se adhirieron al Fideicomiso y adquirieron en consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes.
Criterios de Elegibilidad	Significa aquellos criterios que se establecen en el Fideicomiso a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Activos.
DSCR	Significa la razón de cobertura de servicio de deuda que se define como la utilidad operativa del Fideicomiso en un período determinado, dividida entre la suma de los intereses correspondientes al mismo período de referencia de los financiamientos contratados y las amortizaciones programadas durante dicho periodo sin tomar en cuenta el pago al vencimiento.
Derechos de Arrendamiento	Significa todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento y en particular el derecho al cobro de todas las cantidades que deben pagar los arrendatarios al Fiduciario conforme a los Contratos de Arrendamiento.
Derecho de Reversión	Significa el derecho que, conforme a su respectivo Convenio de Adhesión, tienen los Fideicomitentes Adherentes para, en su caso, readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles que hayan aportado respectivamente al Patrimonio del Fideicomiso, en caso de: (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.
Desinversión	Significa la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos activos en términos del inciso (xiv), sub inciso A de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena del Fideicomiso.
Día	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
Día Hábil	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito en México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
Distribución	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Activos entregados a los Tenedores en los plazos y montos que determine el Comité Técnico.

Distribución de Efectivo	Significa la Distribución junto con cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine y sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso.
Dólares o Dólar	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Emisión	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en nuestro Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.
EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
Empresa de Servicios de Representación	Significa F2 Services, S.C., o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo que proporciona al Fideicomiso los Servicios de Representación.
Estados Financieros Auditados	Significa los estados financieros consolidados auditados por el Auditor correspondientes a los ejercicios fiscales que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV.
Familia Attié	Significa conjuntamente los señores Abude Attié Dayán (quien también acostumbra usar el nombre Abude Attié Dayán), Isidoro Attié Laniado e Isaac Attié Laniado.
Familia El-Mann	Significa conjuntamente los señores Moussa El-Mann Arazi (quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi), Max El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Elías Sacal Micha.
Familia Guindi	Significa conjuntamente los señores Amín Guindi Hemsani y Alberto Guindi Hemsani.
Familia Kababie	Significa conjuntamente los señores Jaime Kababie Sacal, Rafael Kababie Sacal, Salomón Kababie Sacal y Moisés Kababie Sacal.
Familias Relevantes	Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Attié, la Familia El-Mann, la Familia Guindi y la Familia Kababie, en la medida en que cada una de esas personas en lo

	individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación.
FICEDA	Fideicomiso para la Construcción y Operación de la Central de Abasto de la Ciudad de México.
Fecha de Emisión	Significa cada fecha en que se lleve a cabo la Emisión de los CBFIs por nuestro Fideicomiso.
FFO	Significa los flujos generados por la operación del Fideicomiso para cualquier periodo. Los flujos generados por la operación incluyen la utilidad neta del Fideicomiso, más: (i) las amortizaciones y (ii) la provisión del Plan de Compensación; menos (iii) la participación no controladora; más/menos (iv) el resultado cambiario; (v) el efecto de valuación de instrumentos financieros; (vi) los gastos no recurrentes; y (vii) el ajuste por el valor razonable de los Activos.
FIBRA o FIBRAs	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Significa los Tenedores.
Fideicomiso o el Fideicomiso Fibra Uno	Significa nuestro contrato de fideicomiso de inversión en bienes raíces celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número 1401, de fecha 10 de enero de 2011, así como todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo. Lo anterior en el entendido que actualmente el Fiduciario es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, quien sustituyó a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria en tal carácter.
Fideicomiso de Control	Significa el contrato de fideicomiso identificado con el número 1228/2011 celebrado por los Propietarios con Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, a cuyo patrimonio los Fideicomitentes Adherentes Relevantes aportaron la titularidad de todos los CBFIs que recibieron como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles

Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo.

Fideicomitente	Significa Fibra Uno Administración, S.C.
Fideicomitente Adherente	Significa cualquier persona que aporte Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquiera los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.
Fideicomitente Adherente Relevante	Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de las Familias Relevantes, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.
Fiduciario o Emisor o Emisora	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
GLA	Significa área bruta rentable.
Helios	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios bajo la clave de pizarra F1CC, número F/2353, constituido por F1 Administración, S.C., como fideicomitente y administrador, Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, como fiduciario, con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común y Fibra Uno como coinversionista, de fecha 24 de junio de 2015, el cual tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$21 mil millones para el desarrollo de Mitikah.
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Inversiones Permitidas	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable y que sean autorizadas para las FIBRAs.
In Service	Serán consideradas propiedades “ <i>In Service</i> ” 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 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%.

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.

ISR	Significa el impuesto previsto por la LISR.
ISR Diferido	Significa el ISR a cargo del Fideicomitente Adherente por la aportación de los Activos que se difiera en los términos del artículo 188 de la LISR.
IVA	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
Liquidador	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3 inciso (i) del Fideicomiso.
LIVA	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
LISR	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta.



LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
LTV	Significa la razón calculada como el monto del saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor del total de los activos del Patrimonio del Fideicomiso a la fecha en que se calcule.
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Miembro Independiente	Significa cualquier persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.
Mitikah	Significa el desarrollo inmobiliario en el que Fibra Uno coinvierte junto con Helios. Finalmente, por la administración de dicha coinversión, F1 Management, S.C., quien es subsidiaria del Fideicomiso, tiene derecho a recibir como contraprestación de sus servicios, ciertas comisiones de conformidad con el contrato de administración respectivo.
NOI	Significa el ingreso neto operativo generado por el Fideicomiso en cualquier periodo, en el entendido que incluye el total de ingresos del Fideicomiso menos: (i) gastos de operación (excluyendo la amortización de comisiones bancarias y los gastos no recurrentes), (ii) gastos de mantenimiento, (iii) gasto de predial y (iv) gastos de seguro.
Operaciones	Significa el uso que se le da a nuestras Propiedades por tipo de actividad, una Propiedad puede tener más de una operación cuando se trate de una Propiedad con usos múltiples.
Patrimonio del Fideicomiso	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
Período Mínimo de Inversión	Significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
Personas Relacionadas	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
Pesos, Peso o Ps.	Significa la moneda de curso legal en México.
Plan de Compensación	Significa el plan de compensación de empleados aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 4 de abril de 2014.

Propiedades	Significa las propiedades inmobiliarias que conforman nuestra Cartera.
Propietarios	Significa los Fideicomitentes Adherentes que aportaron al Patrimonio del Fideicomiso Activos, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4 del Fideicomiso.
Renta Fija Anualizada o RFA	Significa la renta fija anualizada de nuestra Cartera.
Rentas	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce temporal de los Activos, derivados de los Contratos de Arrendamiento.
Representante Común	Significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores, o la sociedad que sea nombrada subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
Resultado Fiscal	Significa conforme a la LISR, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.
Senior Notes	Significa los valores representativos de deuda que sean colocados por el Fiduciario, de tiempo en tiempo, en los mercados internacionales.
Servicios de Administración	Significa la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que llevan a cabo nuestros Administradores de Carteras conforme a sus respectivos Contratos de Administración, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas en dichos contratos a cargo de los Administradores de Carteras, incluyendo sin limitar: (i) la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles; (ii) los servicios de promoción, publicidad y “marketing” de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iv) el análisis del mercado tendiente a la adquisición de inmuebles, la negociación

de los acuerdos y financiamientos necesarios para adquirir inmuebles; (v) la remodelación, construcción y mejora de nuestros Bienes Inmuebles; (vi) la realización rutinaria de inspecciones a nuestros Bienes Inmuebles; y (vii) las demás previstas conforme a los respectivos Contratos de Administración.

Servicios de Representación	Significa todas las actividades realizadas por las Empresas de Servicios de Representación, conforme a los respectivos Contratos de Representación, incluyendo sin limitar los servicios de: (i) facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento; (ii) cobranza de Rentas y cuotas de mantenimiento conforme los Contratos de Arrendamiento; (iii) la negociación de Contratos de Arrendamiento, incluyendo la celebración y prórroga de los mismos; y (iv) apoyo al Fideicomiso en la realización de todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación y prórroga de Contratos de Arrendamiento.
Servicios de Asesoría en Planeación	Significa todas las actividades realizadas por el Asesor, conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, consistentes en otorgar al Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida por el mismo y el Administrador del Fideicomiso en relación con la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales del Fideicomiso, particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, acondicionamiento, operación, mantenimiento y venta de inmuebles y a la planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso así como la relación con inversionistas.
Tenedores	Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
Título	Significa el documento o título que documenta las Emisiones, cuyo formato se adjunta al Fideicomiso como anexo.
Torre Reforma Latino	Significa la Propiedad de oficinas terminada durante el segundo trimestre de 2017 y que forma parte de la Cartera G-30, ubicada en Paseo de la Reforma en la Ciudad de México.
UDIS	Significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.
Valor NAV	Significa el valor neto de los activos, el cual se calcula mediante la resta del valor total de los activos menos el valor total de los

pasivos.

---

## Resumen ejecutivo:

---

### b) Resumen Ejecutivo

#### Principales beneficios de la inversión en una FIBRA

Las FIBRAs promueven el desarrollo del mercado inmobiliario mexicano, ofreciendo un medio para acceder a este mercado a inversionistas institucionales, sirviendo como una fuente de liquidez para desarrolladores e inversionistas, y contribuyendo a la diversificación de riesgos inmobiliarios para los mismos.

Consideramos que una FIBRA con valores en la BMV tiene diversos beneficios para algunos inversionistas, derivados de lo dispuesto por las leyes en materia fiscal tales como no estar sujeto al ISR en ciertas circunstancias y evitar que dichos inversionistas estén sujetos a impuestos con respecto a las transacciones en que participen en el mercado secundario de nuestros CBFIs.

Las FIBRAs deben de realizar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs por lo menos una vez al año y dichas distribuciones deben ser al menos 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal neto. La determinación del resultado fiscal neto se calcula restando a los ingresos netos de gastos de operación y mantenimiento, las deducciones autorizadas.

A continuación, se presenta una fórmula para mostrar el cálculo del resultado fiscal neto y los flujos de efectivo provenientes de eliminar el efecto de las partidas virtuales en el estado de resultados (partidas que no requieren efectivo, tal y como la depreciación) y considerar sólo el monto de las deducciones autorizadas (intereses reales netos), recursos que se utilizan para realizar la amortización del servicio de la deuda, incluyendo las obligaciones de pago de principal bajo los CBs que se emitan:

## Resultado Fiscal vs Contable

Resultado Contable	Resultado Fiscal
Ingresos de Propiedades de Inversión (rentas y mantenimiento) y Derechos Fideicomisarios y Comisiones por Administración	Ingresos de Propiedades de Inversión (rentas y mantenimiento) y Derechos Fideicomisarios y Comisiones por Administración
(-) Honorarios de Administración	(-) Honorarios de Administración
(-) Gastos Operativos	(-) Gastos Operativos
(-) Gastos de Mantenimiento	(-) Gastos de Mantenimiento
(-) Gastos de Seguros	(-) Gastos de Seguros
(-) Gastos de Interés	(-) Deducciones Autorizadas:
+ Ingresos por Interés	(-) DEPRECIACION (aprox. el 5% del valor de los activos (sin el valor del terreno)
(-) Amortizaciones comisiones bancarias	(-) Gastos de Interés (reales)*
(-) Provisión del Plan de Compensación	+ Ingresos por Interés (reales)*
(+/-) Fluctuación cambiaria	(-) Amortizaciones comisiones bancarias
(+/-) Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(-) Provisión del Plan de Compensación
(+/-) Efecto de valuación en instrumentos financieros	(+/-) Fluctuación cambiaria
(+/-) Otros ingresos	(+/-) Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas
	(+/-) Efecto de valuación en instrumentos financieros
	(+/-) Otros ingresos
<b>Resultado Neto Contable Consolidado</b>	<b>Resultado Fiscal Neto ("RFN")</b>

Generación de Caja :  
Depreciación (partida virtual)

Distribuciones CBFIs: Al menos el 95% del RFN. Asimismo la fecha, cualquier excedente en caja proveniente de las deducciones autorizadas y después de dar servicio a nuestra deuda, se ha distribuido como retorno de capital a los tenedores de CBFIs.

\*En el caso de intereses pagados y ganados, no se permite la deducción del 100% del efectivo neto utilizado, solo su componente real.

Las deducciones permitidas por gastos que no requieren efectivo, como la depreciación, nos permiten generar efectivo en caja, mismo que se puede utilizar para principalmente amortizar pagos de capital de nuestra deuda, entre otros. La deducción de la depreciación fiscal es una partida importante, al ser el 5% (cinco por ciento) del valor de las propiedades de inversión (sin incluir el valor del terreno).

Derivado de lo anterior, el pago de principal de los CBs no impacta de manera alguna al cálculo del resultado fiscal neto y el pago de intereses afecta dicho cálculo por el monto de interés real.

### i) FIBRA UNO

#### Descripción de FIBRA UNO

Somos una FIBRA y nos dedicamos principalmente a la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2023, continuamos siendo la FIBRA más grande de México en relación a número de propiedades, área bruta rentable, ingresos anuales y capitalización de mercado, y creemos que nuestra Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de portafolios inmobiliarios de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestro objetivo es la creación de valor sostenida de largo plazo principalmente a través

de la apreciación de nuestras propiedades y la generación de flujos estables. Logramos esto ejecutando nuestra estrategia enfocada en mantener un portafolio diversificado, altos niveles de ocupación, rentas competitivas, ubicaciones premium y con activos de alta calidad, orientada hacia la relación de largo plazo con nuestros clientes.

Somos un fideicomiso mexicano y conducimos nuestro negocio para calificar como una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de calificar fiscalmente como una FIBRA, debemos distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal neto y al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, entre otros requisitos.

Los resultados del 2023 reflejaron un desempeño operativo sólido y resiliente para Fibra Uno, tanto en la operación de la Cartera, como en la estrategia de administración de pasivos, así como en las diferentes iniciativas estratégicas para generar valor a los Tenedores.

Logramos cerrar el 2023 con un ingreso total de Ps. \$26,057.3 millones, que representa un incremento del 9.0% de los ingresos totales alcanzados en el 2022. Asimismo, logramos un ingreso neto operativo de Ps. \$20,165.2 millones, lo que representa un incremento de 7.1% contra el año anterior. Nuestro FFO en 2023 fue de Ps. \$8,918.1 millones, representando una disminución de 4.6% si se compara con el año anterior. La medición del ingreso neto operativo y el FFO no está de acuerdo con las IFRS (NOI y FFO, Non GAAP Metric). Además, el valor de nuestros activos ascendió a Ps. \$338,633.8 millones, lo que supone un crecimiento anual del 0.1%.

Durante 2023, continuamos entregando a tiempo los proyectos en desarrollo, tal es el caso de la conclusión en tiempo y forma del desarrollo de Tapachula durante el segundo trimestre de 2023. El 100% del área bruta rentable del desarrollo de Tapachula está dedicado a locales comerciales, se encuentra anclado por un super mercado, y a menos de un año de su apertura, ya cuenta con una ocupación de 87.4%

Durante el 2023, nuestro crecimiento además se financió a través de recursos de deuda.

La cascada de los flujos recibidos por el Fideicomiso provenientes del arrendamiento de inmuebles correspondientes a nuestra Cartera y comisiones por administración derivadas del contrato de administración relacionado con Mitikah, es el siguiente:



La disponibilidad de recursos para el pago de principal de la deuda y las Distribuciones a los Tenedores de CBFIs, están relacionadas con el cálculo del resultado fiscal neto conforme a la LISR y las normas y reglamentos que rigen a las FIBRAS conforme a la Legislación Aplicable.

Para hacer frente a las obligaciones de repago al vencimiento de nuestra deuda, nuestra estrategia contempla en orden de prioridad:

1. Mantener un nivel de apalancamiento prudente y consistente con nuestro Fideicomiso, nuestra estrategia de financiamiento y las obligaciones de dar, hacer y no hacer asumidas con respecto a nuestros CBs;
2. Refinanciar dichos vencimientos con nuevas Emisiones de CBs en los mercados de valores;
3. Mantener líneas de crédito disponibles con instituciones bancarias;
4. En caso de no contar con ninguna de las anteriores opciones, establecer criterios para limitar el monto de distribución de excedente en caja para generar liquidez con anticipación a potenciales vencimientos; y
5. En caso de no contar con ninguna de las anteriores opciones, proponer a nuestro Comité Técnico la venta de activos con el fin de hacer frente a obligaciones de pago de nuestra deuda.

## ii) Nuestra Cartera

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios, y está ubicada en todos los estados de México. Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en

lugares estratégicos, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento sostenido de población e ingreso.

### Cartera Estabilizada

Al 31 de diciembre de 2023, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 586 Propiedades, con 613 Operaciones diversificadas en: 147 comerciales, 180 industriales, 80 de oficinas y 206 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 11.1 millones de metros cuadrados de GLA (3.0 millones comerciales, 6.1 millones industriales, 1.1 millones de oficinas y 0.9 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2022 del 95.0% (noventa y cinco punto cero por ciento). Al 31 de diciembre de 2023, nuestra Cartera Estabilizada consiste en:

- 147 operaciones comerciales con un GLA aproximado de 3.0 millones de metros cuadrados (27.3% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 91.8% en base al GLA.
- 180 operaciones industriales con un GLA aproximado de 6.0 millones de metros cuadrados (54.6% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 98.5% en base al GLA.
- 80 operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 1.1 millones de metros cuadrados (10.3% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 81.7% en base al GLA.
- 206 operaciones de otro tipo (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital) con un GLA aproximado de 0.9 millones de metros cuadrados (7.7% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 99.2% en base al GLA.

48.0% del GLA total del portafolio de oficinas en nuestro portafolio estabilizado al 31 de diciembre de 2023 ha sido certificadas como LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design certification program*) o Edge. Asimismo, 19.4% del GLA total del portafolio industrial y 8.0% del GLA del portafolio comercial cuenta con algún tipo de certificación LEED o Edge.

Las siguientes tablas incluyen información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA total (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación <sup>(a)</sup>	RFA al 31 de diciembre de 2023 (Ps. \$ en miles <sup>(a)</sup> )	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial <sup>(a)</sup>	132	147	3,019,403	27.3%	91.8%	9,031,886	39.7%	273.8
Industrial	180	180	6,045,281	54.6%	98.5%	7,501,208	33.0%	105.0
Oficinas <sup>(a)</sup>	74	80	1,144,580	10.3%	81.7%	4,250,613	18.7%	378.6



Otros	200	206	854,362	7.7%	99.2%	1,949,503	8.6%	191.8
<b>Total 2023</b>	<b>586</b>	<b>613</b>	<b>11,063,625</b>	<b>100.0%</b>	<b>95.0%</b>	<b>22,733,209</b>	<b>100.0%</b>	<b>180.7</b>

<sup>(1)</sup> La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro.

<sup>(2)</sup> FUNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.

<sup>(3)</sup> El porcentaje de ocupación excluye el ABR de Tapachula que al 31 de diciembre de 2023 se encontraba en proceso de estabilización, por un total de 24,826 m<sup>2</sup> de GLA.

<sup>(4)</sup> La RFA excluye propiedades In Service.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA total (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación <sup>(3)</sup>	RFA al 31 de diciembre de 2022 (Ps. \$ en miles <sup>(5)</sup> )	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial <sup>(1)</sup>	131	146	2,998,374	27.3%	90.0%	8,363,857	38.8%	259.1
Industrial	180	180	6,000,323	54.6%	98.0%	7,233,813	33.6%	102.5
Oficinas <sup>(2)</sup>	74	80	1,134,240	10.3%	76.8%	4,105,399	19.0%	392.6
Otros <sup>(4)</sup>	200	206	854,362	7.8%	99.1%	1,852,728	8.6%	185.7
<b>Total 2022</b>	<b>585</b>	<b>612</b>	<b>10,987,299</b>	<b>100.0%</b>	<b>93.7%</b>	<b>21,555,797</b>	<b>100.0%</b>	<b>174.8</b>

<sup>(1)</sup> La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro.

<sup>(2)</sup> FUNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.

<sup>(3)</sup> El porcentaje de ocupación excluye el ABR de Galerías Valle Oriente que al 31 de diciembre de 2022 se encontraban en proceso de estabilización, por un total de 35,561 m<sup>2</sup> de GLA.

<sup>(4)</sup> Durante 2022 el portafolio rojo se dividió en dos: portafolio Rojo y portafolio Ex rojo. En esta división, se realizó la reclasificación de la propiedad Padre Mier, que anteriormente se contaba dividida en 11 sucursales dentro de nuestro Rent Roll en el portafolio rojo, pasando a sólo 1 sucursal en el portafolio Ex Rojo. El GLA no cambia.

<sup>(5)</sup> La RFA excluye propiedades In Service.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación <sup>(3)</sup>	RFA al 31 de diciembre de 2021 (Ps. \$ en millones)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial <sup>(1)</sup>	134	149	2,861,848	26.3%	89.4%	7,366,825	36.8%	241.2
Industrial	197	197	6,029,871	55.4%	95.7%	6,811,598	34.1%	98.4
Oficinas <sup>(2)</sup>	87	93	1,143,419	10.5%	75.4%	4,135,100	20.7%	399.5
Otros	217	222	845,924	7.8%	99.4%	1,680,546	8.4%	166.6
<b>Total 2021</b>	<b>635</b>	<b>661</b>	<b>10,881,062</b>	<b>100.0%</b>	<b>92.2%</b>	<b>19,994,070</b>	<b>100.0%</b>	<b>166.1</b>

<sup>(1)</sup> La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro.

<sup>(2)</sup> FUNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.

<sup>(3)</sup> El porcentaje de ocupación excluye el ABR de Galerías Valle Oriente que al 31 de diciembre de 2021 se encontraban en proceso de estabilización, por un total de 14,995 m<sup>2</sup> de GLA.

## Cartera en Desarrollo JV

La Cartera en Desarrollo JV está compuesta por 2 (dos) Propiedades en coinversión que actualmente se encuentran en desarrollo:

La primera es la Propiedad en coinversión del desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México o Mitikah, donde Fibra Uno aportó los terrenos de la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado (las cuales adquirimos por Ps. \$4,246 millones) (en lo sucesivo la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado serán referenciadas como “Cartera Mitikah”). Fibra Uno es coinversionista en la Cartera Mitikah, que tendrá una

inversión de alrededor de Ps. \$22.5 mil millones, el proyecto estará compuesto al término de su fase 2 por aproximadamente 111,630 m<sup>2</sup> de área comercial, 225,780 m<sup>2</sup> de área de oficinas y un área residencial que será destinada a venta. Se espera que el componente de oficinas y comercial genere un NOI anual estimado de Ps. \$2,000 millones. La Cartera Mitikah incluye un área residencial que está siendo desarrollada exclusivamente por Helios en la que no tendremos participación alguna. Al 31 de diciembre de 2023, la Cartera Mitikah ha sido pre-arrendada al 98.4% en su componente comercial y al 93.5% en su componente de oficinas.

La segunda es la Propiedad denominada Satélite (Portal Norte) en la que la Emisora coinvierte con AXA Seguros y que se espera a su término cuenta con 66,561 m<sup>2</sup> (sesenta y seis mil quinientos sesenta y un metros cuadrados) potenciales de GLA.

La siguiente tabla muestra un resumen de las propiedades en la Cartera en Desarrollo JV al 31 de diciembre de 2023:

Cartera	Proyecto	Propiedad	GLA Final (m <sup>2</sup> )	Inversión al 31 de diciembre de 2023 (millones Ps. \$)	Inversión pendiente (millones Ps. \$)	Potenciales Ingresos anuales adicionales estimados esperados (millones Ps. \$) <sup>iv</sup>
Cartera en Desarrollo JV	Satélite	Mixtos	66,561	3,312.1	187.9	392.0

<sup>iv</sup> Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

Esperamos que el total de costos de desarrollo de la Propiedad que integra nuestra Cartera en Desarrollo JV sea de aproximadamente Ps. \$3,500.0 millones, de los cuales ya se han erogado al 31 de diciembre de 2023, Ps. \$3,312.1 millones, lo que representa los costos fijos bajo los contratos de construcción celebrados para completar el desarrollo de dichas Propiedades. Cualesquier costos o gastos que los contratistas incurran adicionales a dichos costos fijos serán bajo su responsabilidad.

### **Resumen ejecutivo del cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones**

Durante 2023 no se llevó a cabo la adquisición de ningún Activo.

Asimismo, durante mayo de 2023 se formalizó la venta de diversas propiedades que formaban parte de la Cartera Titán, Cartera California, Cartera Vermont y Cartera Maine que totalizan 269,963 m<sup>2</sup> (más 465,765 m<sup>2</sup> de reservas territoriales), por un monto de \$205.5 millones de Dólares, considerando el tipo de cambio correspondiente a la fecha de firma de las escrituras..

#### *iii) Nuestros Contratos de Arrendamiento*

Al 31 de diciembre de 2023 nuestros arrendatarios incluyen a compañías internacionales, nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2023, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 24.0% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 24.9% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de

autoservicios representó a dicha fecha el 9.1% del GLA de nuestra Cartera o el 8.0% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.2% del GLA de nuestra Cartera y 3.7% del RFA. Creemos que el tamaño y la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en ciertas industrias o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.

Al 31 de diciembre de 2023, el promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA, era de aproximadamente 4.1 años, excluyendo los Contratos de Arrendamiento cuyo plazo de vigencia ha concluido y que no han sido renovados formalmente; sin embargo, el arrendatario nos continúa pagando la Renta y ocupando la Propiedad arrendada en los mismos términos del contrato de arrendamiento vencido (los “Contratos Tácitamente Renovados”). El período para que notifiquemos la terminación de los Contratos Tácitamente Renovados dependerá de las leyes aplicables en el estado en el que esté ubicado el Bien Inmueble. El promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades comerciales, industriales, de oficinas y de otro tipo de Operaciones era de aproximadamente 3.9, 3.7, 4.4 y 8.0 años, respectivamente, excluyendo los Contratos Tácitamente Renovados cuya vigencia es indefinida hasta que alguna de las partes decida darlos por terminados. Al 31 de diciembre de 2023, aproximadamente 4.9% del GLA ocupado de nuestra Cartera o 517,670 m<sup>2</sup> de dicho GLA, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados, representando aproximadamente 7.1% de nuestro RFA, lo que nos otorga la flexibilidad suficiente para negociar nuevos Contratos de Arrendamiento y para potencialmente incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten.

La siguiente tabla presenta información con respecto al vencimiento de Contratos de Arrendamiento en nuestras Propiedades que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2023, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de expiración de contratos <sup>(1)</sup>	Número de contratos que expiran	M <sup>2</sup> de contratos que expiran <sup>(2)</sup>	% de m <sup>2</sup> de contratos que expiran <sup>(2)</sup>	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) <sup>(3)</sup>	% de la RFA total que expira en el año <sup>(3)</sup>	Renta fija mensual por m <sup>2</sup> (Ps. \$ en miles) <sup>(3)</sup>
2024	2,153	1,662,238	15.9%	3,450,973	15.2%	173.0
2025	1,823	1,386,048	13.2%	3,137,565	13.8%	188.6
2026	1,295	1,377,540	13.1%	2,751,419	12.1%	166.4
2027	538	1,229,454	11.7%	2,819,304	12.4%	191.1
2028+	1,291	4,312,452	41.1%	8,954,094	39.4%	173.0
Contratos Tácitamente Renovados <sup>(3)</sup>	830	517,670	4.9%	1,619,855	7.1%	260.8
<b>Total</b>	<b>7,930</b>	<b>10,485,401</b>	<b>100.0%</b>	<b>22,733,209</b>	<b>100.0%</b>	<b>180.7</b>

<sup>(1)</sup>La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los contratos de arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos contratos de arrendamiento comienza en la fecha en que la propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al contrato de arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento. Por lo anterior, los contratos de arrendamiento de aquellas propiedades que no han sido entregadas al 31 de diciembre de 2023 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.

<sup>(2)</sup> Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado.

<sup>(3)</sup> La RFA corresponde a la renta mensual base al 31 de diciembre de 2023, multiplicada por 12. También incluye el 100% del RFA de la Cartera Torre Diana, la Cartera Torre Mayor y Antea Querétaro.

<sup>(4)</sup> No incluye metros cuadrados ni RFA In Service.

<sup>(5)</sup> Para calcular la renta mensual por metro cuadrado de GLA ocupado, incluimos el 100% RFA y el GLA ocupado de la Cartera Torre Diana, la Cartera Torre Mayor y Antea Querétaro.

<sup>(6)</sup> Contratos de arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

Adicionalmente, la mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con cláusulas relativas al incremento de la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de diciembre de 2023, 80% de nuestra RFA era pagadera en Pesos y 20% en Dólares. Creemos que en adición a los plazos en que expiran nuestros Contratos de Arrendamiento y los ajustes inflacionarios, la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que prevén primordialmente RFA y en Pesos, nos ayuda a mantener flujos de efectivo estables en nuestra Cartera.

Consideramos que la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que principalmente estipula pagos de Renta fijos y pagaderos en Pesos, contribuye adicionalmente a la estabilidad de los flujos de caja de nuestra Cartera.

#### *iv) Oportunidades de Mercado*

Consideramos que tenemos una excelente posición para identificar y aprovechar las oportunidades del mercado inmobiliario mexicano que esperamos sigan surgiendo según se vaya recuperando y expandiendo la economía mexicana. Desde una perspectiva macroeconómica, consideramos que México continuará gozando de estabilidad, lo que estimamos nos ha proporcionado y seguirá proporcionándonos diversas alternativas para nuestro crecimiento.

También consideramos que las tendencias demográficas continuarán impulsando la demanda del consumidor en ciudades y regiones en las que la oferta de propiedades inmobiliarias de calidad es baja, y en donde podremos ser capaces de invertir recursos para desarrollar activos que generen valor, tal como lo hemos venido realizando hasta la fecha.

Las ventajas competitivas que consideramos nos distinguen de otras FIBRAs mexicanas se basan no solamente en los muchos años de experiencia de nuestros directivos principales, a los que les hemos sacado provecho exitosamente, sino también de nuestra posición como líderes del mercado y continua innovación. Consideramos que nuestra plataforma de negocio es un mecanismo de inversión altamente eficiente para responder a las bases fundamentales del mercado inmobiliario, ya sea que estén relacionados con el ambiente macroeconómico, las dinámicas del mercado inmobiliario global o a estructuras locales.

Principios del Sector Inmobiliario		Nuestras Capacidades	
Estabilidad Económica	Las políticas fiscales y monetarias de México, así como el sistema bancario y financiero han proporcionado sólida estabilidad al mercado inmobiliario en México y acceso a financiamientos de largo plazo. Con las condiciones prevalecientes todavía no podemos anticipar el potencial impacto que pueda llegar a tener en nuestros resultados.	» Acceso al Capital	Nuestra capacidad de ejecución de nuestro plan de negocios nos ha dado acceso al mercado de capitales y de deuda y creemos que continuará permitiéndonos obtener financiamiento adicional en base al costo competitivo.
Demografía	La transición demográfica de México hacia una economía más activa, se basa en	» Mercados Objetivo	Parte de nuestra estrategia de inversión y desarrollo incluye los mercados

Principios del Sector Inmobiliario		Nuestras Capacidades	
	circunstancias de incrementos poblacionales que impulsan la demanda del consumidor.		desatendidos y con crecimiento demográfico de la población con ingresos medios.
Geografía	México continúa posicionado estratégicamente para beneficiarse de los flujos del comercio global, del turismo y de los consumidores emergentes.	» Ubicación	Nuestra base de Propiedades bien ubicadas constituye una exposición a las dinámicas tendencias en los sectores industriales, comerciales y corporativos.
Competencia	Se requiere de amplio conocimiento local para operar efectivamente este tipo de negocios.	» Experiencia/Escala	La experiencia y recursos de nuestro equipo de administradores, así como una trayectoria de más de 40 años nos distinguen de nuestros competidores.
Oportunidades de Inversión	Los mercados relativamente fragmentados con poco acceso a capital podrían generar oportunidades para adquirir activos de alta calidad.	» Capacidad de Suministro	Nuestro equipo de directivos cuenta con una capacidad demostrada para buscar y concretar adquisiciones en diversos sectores para continuar activamente buscando oportunidades adicionales en los subsectores industrial, comercial y de oficinas.
Convergencia	Los niveles y precios de ocupación en el mercado inmobiliario están por debajo de los aplicables en la mayoría de países latinoamericanos con condiciones semejantes.	» Crecimiento Interno	Nuestra Cartera podrá generar flujo de efectivo adicional, estabilizando nuestras Propiedades en desarrollo y expandiendo y maximizando los ingresos potenciales adicionales de las Propiedades estabilizadas.
Escasez Relativa	Los inversionistas que buscan invertir en el sector inmobiliario en México están limitados por la escasez de vehículos y/o productos de inversión.	» Diferenciación Financiera	Somos el primer vehículo de inversión estructurado como FIBRA; somos el vehículo más grande y líquido del sector, disponible en el mercado público en México con una gran participación de inversionistas extranjeros y en los mercados institucionales internacionales.

## v) *Ventajas Competitivas*

Consideramos que tenemos las siguientes fortalezas competitivas:

☞ Cartera de gran escala ampliamente diversificada con arrendatarios de alta calidad. Contamos con el portafolio de bienes raíces más grande de México y Latinoamérica. Nuestra Cartera comprende propiedades de alta calidad generalmente localizadas en ubicaciones privilegiadas. Las propiedades dentro de nuestra cartera industrial se encuentran ubicadas en los principales corredores manufactureros y logísticos del país, cercanos a las principales carreteras, puertos y principales puntos de conexión de México. Las propiedades de nuestra cartera comercial se encuentran ubicadas en ciudades con un alto tráfico de consumidores y visitantes. Las propiedades dentro de nuestra cartera de oficinas son edificios icónicos e irremplazables localizados en los principales corredores corporativos del país. Con una vida promedio de 11 años, consideramos que nuestra Cartera es joven y no requiere de inversiones de capital significativas para remodelarla en los próximos años. En adición a contar con ubicaciones privilegiadas, nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, ubicación geográfica, base de arrendatarios, industria en la que operan dichos arrendatarios, tipo de moneda en la que se

cobran las Rentas y expiración de Contratos de Arrendamiento, lo que otorga a los Tenedores de CBFIs rendimientos sobre una amplia gama de propiedades en México. Creemos que la diversificación de nuestras Propiedades tanto por tipo de activo como por ubicación geográfica nos permitirá beneficiarnos de las distintas tendencias de crecimiento en México sin tener que depender de gran manera en ninguna ciudad en específico o región económica en México. Consideramos que la diversificación de nuestra Cartera tanto por tipo de activo como por ubicación geográfica nos permitirá asegurar que no dependamos en buena parte del desempeño de alguna industria en específico o de alguna ciudad o región económica de México. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México. Al 31 de diciembre de 2023, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 24.0% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 24.9% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 9.1% del GLA de nuestra Cartera o el 8.0% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.2% del GLA de nuestra Cartera y 3.7% del RFA. Creemos que el tamaño y la diversidad de nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que la diversidad en el tipo de moneda en la que se cobran las rentas otorga a los Tenedores una protección ante fluctuaciones cambiarias. Adicionalmente, consideramos que el tamaño, diversidad y calidad de nuestra Cartera nos permite dar a los arrendatarios una amplia gama de soluciones para soportar las operaciones de sus negocios. Desde nuestra creación, hemos logrado mantener altas tasas de ocupación en nuestra Cartera con sólidos incrementos anuales en los precios de renta por metro cuadrado, incrementos que en muchas ocasiones son superiores a los incrementos ligados a la inflación a los que están sujetos nuestros contratos de arrendamiento. Estamos posicionados de manera única para presentar a clientes anteriores y nuevos, una amplia gama de opciones respecto de tipos de propiedades y ubicaciones geográficas. También consideramos que nuestra Cartera se beneficia de tener vencimientos escalonados de los Contratos de Arrendamiento y que esto nos ayuda en la estabilidad de nuestro flujo de efectivo. Nuestra Cartera tiene una vida promedio remanente, en términos de la vigencia de sus diversos contratos de arrendamiento, de 4.1 años, lo cual garantiza predictibilidad y estabilidad en nuestros flujos de efectivo.

Consolidador de mercado con capacidad probada para ejecutar nuestra estrategia de crecimiento y para generar valor a nuestros Tenedores. Consideramos que hemos demostrado tener la habilidad para ejecutar nuestro plan de negocios, que entre otros contempla una estrategia de crecimiento basada en obtener y eficientemente invertir montos significativos de capital en una variedad de activos inmobiliarios con capacidad de generación de ingresos y potencial de apreciación de capital. Desde nuestra creación a la fecha, nos hemos convertido en el vehículo público de bienes raíces más grande de México en relación a número de propiedades, ingresos y capitalización de mercado. Desde nuestra creación en 2011 al 31 de diciembre de 2023, hemos logrado incrementar nuestro número de propiedades de 13 a 586 actualmente, nuestra área bruta rentable de 514,750 metros cuadrados a 11,063,625 metros cuadrados. Nuestra base total de área bruta rentable y propiedades totales ha aumentado consistentemente año tras año, desde nuestra creación.

Hemos sido capaces de lograr lo anterior, incrementando, al mismo tiempo, el monto de las Distribuciones que hemos pagado por CBFi de un agregado de Ps. \$1.0833 por CBFi para el año terminado el 31 de diciembre de 2011, a Ps. 2.2455 para el año terminado el 31 de diciembre de 2023, esto a pesar de que durante 2020 y 2021 vivimos la peor crisis registrada en los últimos 80 años. Como resultado de nuestra demostrada habilidad para realizar adquisiciones, desarrollar proyectos inmobiliarios, lograr crecimiento rentable y las relaciones del equipo de directivos de nuestro Asesor, somos capaces de generar flujo de negocios sustancial y tenemos una extensa lista de potenciales adquisiciones de Activos. Por ello, consideramos que tenemos numerosas oportunidades de adquisición que resultarían en generación de valor, crecimientos de nuestros ingresos y flujo de efectivo.

Oportunidades de seguir consolidando el mercado a través de adquisiciones atractivas que generan mayor crecimiento. Tenemos la intención de seguir expandiendo nuestra Cartera y generar un flujo de efectivo adicional mediante la capitalización de oportunidades de crecimiento tanto internas como externas. Durante 2023, no se llevó a cabo la adquisición de ningún Activo. Considerando lo anterior, al 31 de diciembre de 2023, se cuenta con una Cartera con 11.1 millones de metros cuadrados de GLA y 586 Propiedades con 613 Operaciones. Asimismo, al 31 de diciembre de 2023, estábamos en proceso de construcción, desarrollo y/o expansión de 1 (una) Propiedad que esperamos, una vez que sean completadas, agreguen un aproximado de 66,561 m<sup>2</sup> adicionales de GLA, de los cuales, al 31 de diciembre de 2023 no se entregaron metros cuadrados de dicha Propiedad. Mientras que completamos nuestros proyectos de desarrollo y expansión, esperamos generar flujo de efectivo adicional de nuestra Cartera actual mediante el arrendamiento de espacios a tasas de mercado. Adicionalmente al crecimiento orgánico de nuestra Cartera, tenemos la intención de seguir expandiendo nuestra Cartera a través de adquisiciones selectivas. Consideramos que nuestra reputación como una contraparte preferida, lo que se ha establecido gracias a nuestra habilidad para ejecutar transacciones, nos ha permitido generar una lista extensa de potenciales adquisiciones de terceros. Adicionalmente, nuestra relación con nuestro Asesor nos presenta una fuente adicional de atractivas adquisiciones potenciales. Consideramos que nuestro derecho de preferencia para adquirir oportunidades de adquisición de bienes inmuebles que nos otorgaron los Fideicomitentes Adherentes Relevantes así como algunas propiedades que actualmente son propiedad mayoritariamente de la Familia El-Mann y la Familia Attié y el surgimiento de relaciones que el equipo de directivos de nuestro Asesor ha establecido a través de la industria de bienes raíces en México, seguirá generando una fuente estable de oportunidades de inversión atractivas a través de la cual podremos hacer crecer nuestro negocio.

- Sólida estructura de capital. Consideramos que estamos bien posicionados para crecer nuestro negocio gracias a nuestra estructura de capital atractiva y con miras al crecimiento. Desde la Oferta Inicial en 2011, hemos demostrado la habilidad para acceder a múltiples fuentes de financiamiento. Al 31 de diciembre de 2023, hemos sido capaces de obtener un monto agregado de Ps. \$76.5 mil millones en los mercados de capitales mediante nuestra oferta pública inicial y ofertas subsecuentes de nuestros CBFIs, de Ps. \$57.6 mil millones mediante las emisiones de Certificados Bursátiles (Deuda) y de Ps. \$63.5 mil millones mediante las emisiones de Senior Notes (considerando el tipo de cambio al 28 de diciembre de 2023 de Ps. \$16.9220 por Dólar, sobre el monto agregado de Senior Notes), aumentando nuestro monto de fondeo en los mercados públicos. De esta forma, hemos recabado recursos de los mercados de valores por más de Ps. \$197.6 mil millones para fondear nuestra estrategia de

crecimiento. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2023, contábamos con un monto de Ps. \$33.5 mil millones de financiamiento bancario, el 38.2% de dicho financiamiento bancario contaba con una garantía hipotecaria y el 61.8% era financiamiento bancario quirografario. También hemos sido capaces de utilizar nuestros CBFIs como contraprestación para adquirir Activos. Como resultado de nuestra habilidad para obtener financiamiento derivado de diversas fuentes, hemos podido crecer nuestro negocio mientras que mantenemos lo que nosotros consideramos es una estructura de apalancamiento conservadora, calculada a través de nuestro LTV del 40.1% al 31 de diciembre de 2023. También consideramos que nuestra estructura de capital se beneficia de vencimientos de deuda de hasta 26 años. Nuestra estrategia de administración de riesgos ha permitido incrementar el plazo promedio de vencimiento de nuestra deuda de 3.1 años al 30 de septiembre de 2013 a 7.3 años al 31 de diciembre de 2023. Al 31 de diciembre de 2023, nuestra deuda tenía un costo promedio anual en Pesos de 9.10% tomando en cuenta el efecto de los contratos *swaps* en moneda extranjera. Asimismo, a dicha fecha, el saldo de nuestra deuda en Pesos tenía una tasa de interés promedio anual de 9.97% y nuestra deuda en Dólares una tasa de interés promedio anual de 6.12%. Adicionalmente, aproximadamente 57.9% de nuestra deuda total es a tasa fija (incluyendo el efecto de los instrumentos financieros), lo que ayuda a reducir nuestra exposición a cambios en las tasas de interés mientras que aproximadamente 42.3% de nuestra deuda total estaba denominada en Dólares, lo que queda naturalmente cubierto con los Contratos de Arrendamiento que tenemos denominados en Dólares. Conforme nuestro negocio crece, consideramos que el acceso a capital con el que contamos como una empresa pública derivado de diversas fuentes, así como nuestra política de apalancamiento conservadora seguirá dándonos ventaja significativa sobre nuestros competidores en adquirir activos y desarrollar propiedades que cumplan con nuestros objetivos de inversión.

- Equipo de administración experimentado y líder en el mercado. El equipo de directivos de nuestro Asesor y del Administrador del Fideicomiso está encabezado por André El-Mann Arazi, su director general. El equipo de directivos del Administrador del Fideicomiso está integrado además por Gonzalo Pedro Robina Ibarra como Director General Adjunto, por Fernando Álvarez Toca como Vicepresidente de Finanzas, por Javier Elizalde Vélez como Vicepresidente de Tesorería, por Víctor Ignacio Tortoriello como Vicepresidente de Administración, por Jorge Humberto Pigeon Solórzano como Vicepresidente de Mercados de Capitales y Relación con Inversionistas, por Alfonso Arceo Obregón como Vicepresidente de Operaciones Comerciales y por Alejandro Chico Pizarro como Vicepresidente Jurídico.

*vi) Objetivos de negocio y estrategia de crecimiento.*

Nuestros principales objetivos son: (i) continuar con nuestro crecimiento como el dueño y operador líder de los sectores inmobiliarios industrial, comercial y de oficinas en México; (ii) incrementar nuestro flujo de efectivo generado por nuestras Propiedades; (iii) mantener nuestras Propiedades en condiciones óptimas para poder preservar su crecimiento a largo plazo; y (iv) la generación de valor incremental en el tiempo, principalmente mediante la potencial apreciación en el valor de nuestros Activos. Nuestra estrategia comercial y de negocios está conformada principalmente por los siguientes elementos:



- ✍ Incrementar nuestra presencia en los mercados urbanos con altos niveles de consumo y actividad económica. Buscamos seguir invirtiendo en Activos cuyas propiedades estén ubicados en zonas urbanas con altos niveles de consumo y actividad económica dinámica que cuenten con infraestructura implementada, un robusto crecimiento poblacional y comercial, e ingreso familiar arriba del promedio nacional. En particular, pretendemos expandir y consolidar nuestra presencia en el área metropolitana de la Ciudad de México, Toluca, Monterrey, Guadalajara y Cancún, que son áreas que históricamente han mostrado una tendencia favorable en el crecimiento de la población e ingreso.
- ✍ Enfocarnos en áreas metropolitanas de mediano tamaño que presenten un alto crecimiento demográfico en las que tengamos la oportunidad de ofrecer servicios a segmentos desatendidos de la población relativos a centros de entretenimiento y comercios. Además de continuar incrementando nuestra presencia en mercados urbanos establecidos, también pretendemos buscar oportunidades en las áreas metropolitanas de tamaño mediano que presenten un alto crecimiento demográfico, segmentos desatendidos de la población y en consecuencia, la oportunidad de desarrollar nuevos centros de entretenimiento y opciones comerciales. Generalmente buscamos centros urbanos con poblaciones entre 300,000 y 500,000 habitantes. Nuestro Asesor tiene una trayectoria consolidada en la realización de proyectos innovadores en los mercados poco explotados en México.
- ✍ Continuar capitalizando y buscando oportunidades para adquirir Activos. Tenemos la intención de seguir creciendo nuestro negocio mediante la adquisición de activos que mejor cumplan nuestros criterios de adquisición y que mejoren nuestra Cartera. Buscaremos capitalizar en el flujo sustancial de negocio que el equipo de directivos de nuestro Asesor ha generado para nosotros. Muchas de estas oportunidades han sido y seguirán siendo provenientes de terceros, quienes consideramos nos consideran como una contraparte preferente debido a nuestra habilidad para ejecutar transacciones. Por ello, consideramos que tendremos numerosas oportunidades para hacer adquisiciones que conduzcan al incremento de ingresos y flujo de efectivo. Buscamos utilizar nuestra fuerte hoja de resultados y posición de liquidez, así como el conocimiento y experiencia de nuestro Asesor para ejecutar transacciones y capitalizar en oportunidades.
- ✍ Capitalizar las oportunidades que se presenten para generar flujo de efectivo adicional de nuestra Cartera. Adicionalmente al crecimiento a través de la expansión de nuestra Cartera, buscamos incrementar el flujo de efectivo de Propiedades que ya tenemos. Pretendemos capitalizar las oportunidades de crecimiento interno a través de las siguientes estrategias:
  - Cartera en Desarrollo JV*. Conforme se desarrollen las superficies en nuestra Cartera en Desarrollo JV, esperamos generar ingresos adicionales al arrendar dichos espacios a precios de mercado.
  - Incremento en Rentas*. La mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento existentes prevén incrementos a las Rentas conforme a la inflación. Como resultado, esperamos que nuestros ingresos por Rentas crecerán cuando menos, a la par que la inflación de México.

*-Potencial incremento en Rentas debido al vencimiento de los distintos Contratos de Arrendamiento.* Estimamos que podemos aumentar los ingresos por Renta de nuestra Cartera incrementando las Rentas de aquellos Contratos de Arrendamiento que actualmente están por debajo del precio de mercado y conforme los mismos vayan terminando.

*-GLA disponible.* Asimismo, tenemos la intención de incrementar los ingresos por Renta de nuestra Cartera al arrendar las áreas rentables disponibles actualmente. Al 31 de diciembre de 2023, teníamos aproximadamente 553,398 metros cuadrados de GLA desocupados (excluyendo los 24,826 m<sup>2</sup> de propiedades In Service) y esperamos generar ingresos por Rentas adicionales al rentar dicha área.

☞ *Conservar arrendatarios de alta calidad.* Buscamos conservar estrechas relaciones con arrendatarios reconocidos a nivel regional, nacional e internacional, con base en nuestro compromiso de proporcionar a nuestros clientes servicio de calidad y de satisfacción. Consideramos que la calidad crediticia de dichos arrendatarios nos proporciona flujos mucho más previsibles y estables. Nuestros arrendatarios incluyen empresas multinacionales y nacionales de reconocida solvencia así como entidades gubernamentales. Buscamos ofrecer a nuestros arrendatarios una amplia gama de soluciones en bienes raíces para apoyar sus operaciones de negocio. Debido al tamaño, diversidad y calidad de nuestra Cartera, somos capaces de ofrecer a nuestros arrendatarios una amplia gama de opciones respecto a tipos de activos y ubicación geográfica. También mantenemos abiertas las líneas de comunicación con nuestros arrendatarios para poder responder a sus necesidades y proporcionarles un nivel de servicio que consideramos es superior al de otros arrendadores en los mercados en los que tenemos participación. Esta comunicación consistente también nos permite obtener información valiosa con respecto al mercado actual y futuro. Particularmente, antes de expandirnos a un mercado específico, buscamos evaluar el interés que nuestros actuales arrendatarios tienen para expandirse, con el objetivo de obtener compromisos de arrendamiento. Consideramos que nuestro enfoque en la relación con estos arrendatarios no sólo nos ayuda a conservarlos, sino a atraer a nuevos arrendatarios de calidad y a sustituir a aquellos que terminan sus contratos de una manera rápida y eficiente, de tal manera que también facilitará nuestro crecimiento medido.

Nuestras ventajas competitivas y estrategia nos han permitido adquirir amplia experiencia en el sector de bienes raíces, permitiéndonos extraer mayor valor a las propiedades. Las adquisiciones de diversas de nuestras Carteras como lo son la Cartera Apolo, la Cartera Morado, Cartera Titán y la Cartera Apolo II, así como el desarrollo de los proyectos de la Cartera Verde, la Cartera Diana, Midtown Jalisco, Torre Reforma Latino y algunas propiedades de la Cartera G-30, muestran nuestras capacidades y experiencia.

#### *vii) Nuestro Administrador*

Estamos internamente administrados por el Administrador del Fideicomiso, a través del cual conducimos nuestra administración diaria y continua de nuestro negocio además de la planeación y administración estratégica para todas nuestras Propiedades.

Estamos externamente asesorados por nuestro Asesor. Nuestro Asesor se constituyó con el propósito exclusivo de asesorarnos y está exclusivamente dedicado a nosotros. De conformidad con los términos de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor nos asiste en la formulación e implementación de nuestras decisiones estratégicas y de planeación financiera y de inversión.

Creemos que nos beneficiamos del gran entendimiento y conocimiento de nuestra industria y los mercados locales que tiene nuestro equipo de administración para llevar a cabo nuestro negocio seleccionando y operando nuestra Cartera diversificada en México.

Actualmente se está llevando a cabo un proceso por el cual se podrían internalizar los servicios inmobiliarios que nuestro Asesor y de nuestra Empresa de Servicios de Representación prestan al Fideicomiso. No podemos asegurar que dicho proceso concluya de manera exitosa, pudiendo afectar nuestra operación y el precio de cotización de nuestros CBFIs.

*viii) Contratos Vinculados con las Propiedades*

Hemos celebrado: (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; (ii) los Contratos de Administración con nuestros Administradores de Carteras; y (iii) los Contratos de Servicios de Representación con las Empresas de Servicios de Representación.

*ix) Relación con Grupo-E y ciertas partes relacionadas*

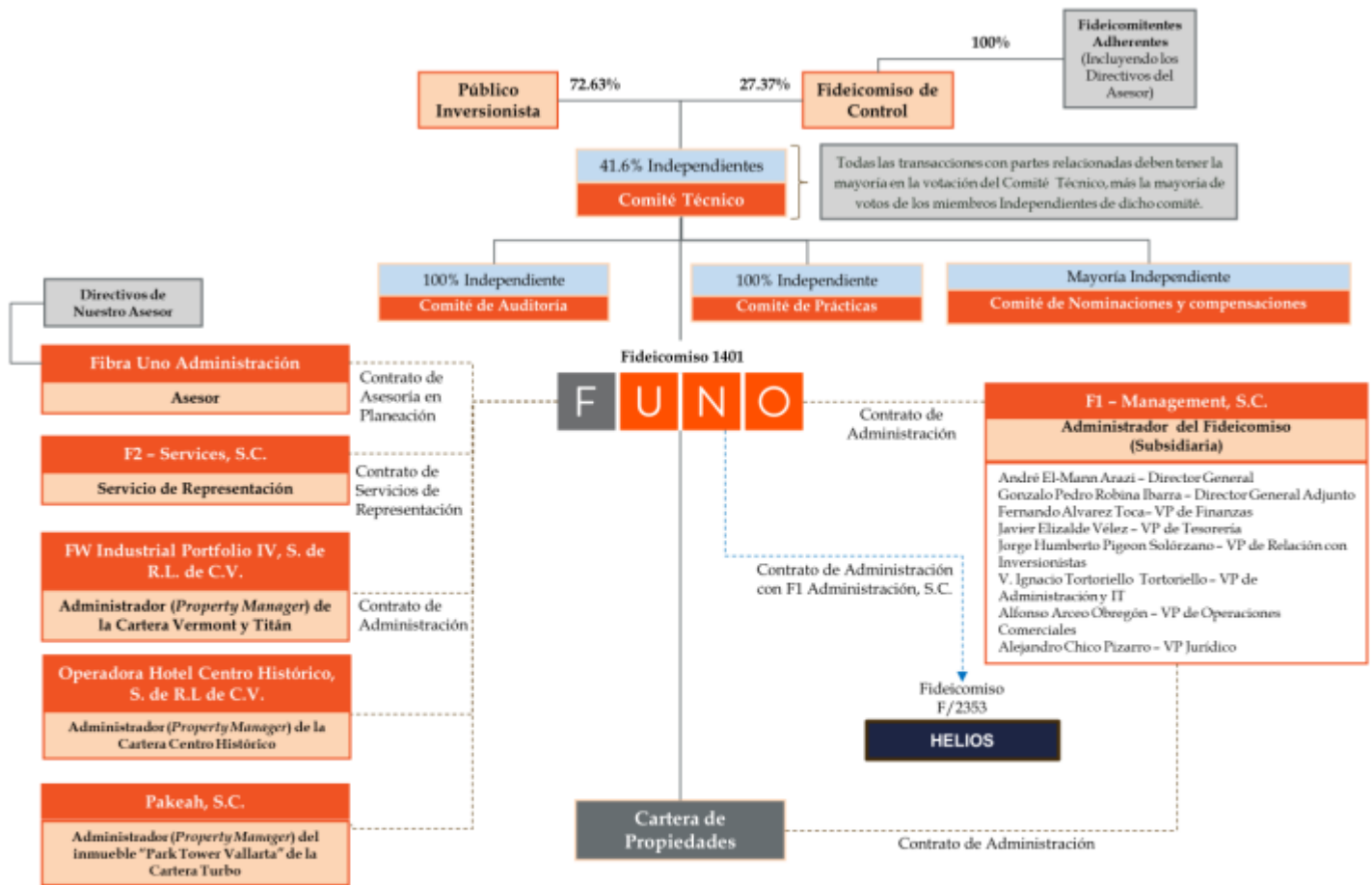
Grupo-E está compuesto por un grupo de personas físicas y morales, incluyendo a miembros de la Familia El-Mann y la Familia Attié, con más de 35 años de experiencia en el mercado inmobiliario mexicano y está dedicado a la adquisición, desarrollo y operación de diversos tipos de proyectos comerciales en México, incluyendo industrial, comercial, oficinas y mixtos. Grupo-E ha desarrollado y operado más de 175 proyectos en diversos sectores de la industria inmobiliaria mexicana y en diferentes áreas geográficas de México.

Ciertos miembros de Grupo-E participan en nuestra administración y operaciones y consideramos que nuestra relación con ellos nos permite tener ventajas significativas en cuanto al origen, evaluación, ejecución, adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de propiedades. El Administrador del Fideicomiso, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación tienen acceso a las relaciones industriales, inteligencia de mercado y experiencia de ejecución de Grupo-E. Consideramos que ello nos brinda acceso a una amplia gama de adquisiciones potenciales.

Derivado de los posibles conflictos de interés con Grupo-E, como parte de nuestra constitución, diversos Derechos de Preferencia y Derechos de Reversión nos fueron otorgados lo cual nos benefició a nosotros y a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

*x) Nuestra Estructura Corporativa*

El siguiente diagrama muestra nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2023:



## Factores de riesgo:

### c) Factores de Riesgo

Los siguientes son los principales factores de riesgo que consideramos pueden influir y afectar de forma adversa y significativa nuestro desempeño, rentabilidad y resultados de operación, por lo que deben ser tomados en consideración por el público inversionista. Los factores de riesgo mencionados son enunciativos y no limitativos, toda vez que podrían existir otros riesgos que podrían llegar a afectar sus resultados. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no son los únicos que existen, pues pudieran existir otros: (i) que al presente no sean

relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; (ii) no conocidos a la fecha del presente documento; o (iii) en un futuro, inexistentes al día de hoy, que en su momento pudieran ser relevantes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso o del Administrador del Fideicomiso, y en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para la entrega de Distribuciones.

La inversión en nuestros CBFIs implica riesgos. Se deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo además de otra información contenida en este documento antes de adquirir CBFIs. El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría hacer que pierda toda su inversión o parte de ella.

#### Factores de riesgo relacionados con los CBFIs

*No existe garantía de entrega de Distribuciones salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.*

No existe garantía de entrega de Distribuciones salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso en los términos previstos en nuestro Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso no incluye ningún tipo de mecanismo que garantice la entrega de Distribuciones. Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador del Fideicomiso, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, ni el Representante Común, ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores serán responsables de realizar las Distribuciones. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar todas las Distribuciones, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, el Administrador del Fideicomiso, el Asesor, las Empresas de Servicios de Representación, el Representante Común, de nosotros ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores de realizar dichas Distribuciones.

*Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.*

La inversión en nuestros CBFIs pudiera implicar riesgos asociados con la estrategia de inversión descrita en este documento. No hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán Distribución de Efectivo al amparo de los CBFIs.

## I. Riesgos Relacionados a los mercados de valores y a la tenencia de nuestros CBFIs

*El desempeño histórico del equipo de administración de nuestro Asesor, puede no ser indicativo de nuestros resultados futuros o una inversión en nuestros CBFIs.*

El desempeño pasado del equipo de administración de nuestro Asesor no pretende ser indicativo de los retornos que nosotros o nuestro Asesor podemos obtener en el futuro, ni una garantía o predicción de que ello sucederá. Esto es especialmente cierto para nosotros porque operamos como una FIBRA con CBFIs registrados en el RNV y se nos requiere cumplir con ciertos requisitos reglamentarios con relación a los fideicomisos con valores registrados en el RNV, así como también los requisitos para las FIBRAS referidos en la LISR y otras disposiciones legales aplicables, que son altamente técnicos y complejos. En consecuencia, no podemos ofrecer ninguna garantía de que el equipo directivo de nuestro Asesor reproducirá su desempeño histórico. Nuestras utilidades podrían ser sustancialmente menores que las utilidades obtenidas por ellos en sus negocios anteriores.

*El número de CBFIs disponible para ventas futuras, incluyendo aquellas por parte de los Fideicomitentes Adherentes y los vendedores de Activos que reciban CBFIs como contraprestación, podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs, y las ventas futuras de nuestros CBFIs por parte nuestra podría diluir a los Tenedores actuales de CBFIs.*

La emisión o venta de cantidades sustanciales de nuestros CBFIs en el mercado o la percepción de que estas ventas podrían ocurrir, podrían afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs. El ejercicio de opciones de sobreasignación en las Emisiones, la Emisión de CBFIs en relación con adquisiciones de Activos, la emisión de CBFIs para pago de contraprestación a nuestro Asesor y otras Emisiones de CBFIs podría diluir la tenencia de nuestros Tenedores y tener un efecto adverso sobre el precio de nuestros CBFIs.

Una vez terminados los periodos de restricción de venta de CBFIs acordados con los intermediarios colocadores y que se describen en el presente documento, todos los CBFIs relacionados a ello podrán ser enajenados lo que podría impactar el precio de mercado de nuestros CBFIs. Adicionalmente, enajenaciones futuras de nuestros CBFIs por nosotros podrían tener un efecto dilutivo sobre los Tenedores de CBFIs.

*Emisiones futuras de CBFIs, ya sea como pago de la contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, así como para el pago de los honorarios de nuestros prestadores de servicios, podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs así como su efecto dilutivo.*

De conformidad con los términos de nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico tiene la facultad de emitir CBFIs que podrán ser destinados al pago de la contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso e incluso para el pago de honorarios a nuestros prestadores de servicios, incluyendo los de nuestro Asesor. Dependiendo de las condiciones existentes en su momento, es probable que ocurran las emisiones de CBFIs adicionales. Por otro lado, en el supuesto de que en el futuro se realicen colocaciones posteriores, se emitirán nuevos CBFIs sin que ello implique derecho de adquisición preferente por parte de nuestros Tenedores anteriores, por lo que no tendrán el derecho a suscribir una cantidad proporcional o preferente (o cualquier otra) de CBFIs para mantener su porcentaje de tenencia. El resultado

final es una posible dilución de la participación de los Tenedores existentes en el número total de CBFIs en circulación, así como una posible depreciación en el precio de nuestros CBFIs debido a las emisiones de CBFIs adicionales.

*Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a nuestros CBFIs pueden limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs, así como disminuir su valor.*

Si decidimos emitir deuda o valores preferentes a nuestros CBFIs o incurrimos en endeudamiento, es posible que estos valores o financiamientos se rijan por convenios que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad para hacer Distribuciones. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que emitamos en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a Distribuciones, más favorables que los de nuestros CBFIs y pueden dar lugar a la dilución de nuestros Tenedores. Debido a que nuestra decisión de emitir deuda o valores en cualquier oferta futura o de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores más allá de nuestro control, no podemos predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de nuestras ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de nuestros CBFIs y disminuir el valor de los mismos.

*Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de nuestros CBFIs.*

Uno de los factores que influye el precio de nuestros CBFIs es el pago de Distribuciones producido por nuestros CBFIs (como porcentaje del precio de nuestros CBFIs) con relación a las tasas de interés. Un aumento en las tasas de interés puede llevar a compradores potenciales de nuestros CBFIs a esperar una Distribución de Efectivo mayor, y si fuéramos incapaces de pagar la misma, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir.

*El precio de nuestros CBFIs podría ser afectado adversamente por nuestro nivel de Distribuciones de Efectivo.*

La percepción de mercado de nuestro potencial de crecimiento y entrega de Distribuciones de Efectivo, ya sea de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como también el valor en el mercado inmobiliario de los activos en garantía, puede hacer que nuestros CBFIs se negocien a precios que difieran de nuestro valor de activo neto por CBFIs. Con el fin de seguir calificando como una FIBRA, la LISR requiere que distribuyamos anualmente al menos 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal. Si retenemos flujo de caja de operación para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros propósitos, estos fondos retenidos, si bien aumentan el valor de nuestros activos en garantía, puede no aumentar de forma correspondiente el precio de nuestros CBFIs. Nuestro fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones de Efectivo futuros podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs.

*El precio de nuestros CBFIs después de ofertas futuras de CBFIs podrá ser menor al precio de oferta respectivo y el precio de nuestros CBFIs puede ser volátil o puede disminuir sin importar nuestro desempeño*

*en la operación. Adicionalmente, un mercado activo en la BMV, la cual es la única bolsa en la que se han listado nuestros CBFIs puede no sostenerse después de alguna emisión.*

Derivado de que nuestros CBFIs no han sido registrados bajo la *Securities Act* o listados en alguna bolsa de valores de Estados Unidos de América, estos valores están sujetos a restricciones para su transferencia. No tenemos la intención de dar derechos de registro a los Tenedores de CBFIs ni tenemos la intención de llevar a cabo registro alguno ante la *Securities and Exchange Commission* respecto a nuestros CBFIs. Nuestros CBFIs están listados únicamente en la BMV, pero no podemos garantizar que se desarrollará un mercado secundario activo o que el mismo será mantenido o que nuestros CBFIs se negociarán al precio de oferta o por encima de él para una determinada emisión. La BMV es una de las bolsas de valores más grandes de Latinoamérica en términos de capitalización de mercado, pero continúa siendo pequeña, ilíquida y volátil en comparación con otras bolsas de valores internacionales mayores. No podemos garantizar que existirá liquidez en el mercado o que el mercado se desarrolle para nuestros CBFIs o el precio al cual se venderán nuestros CBFIs. El precio de oferta es determinado mediante el acuerdo entre nosotros y los Intermediarios Colocadores respectivos, pero no podemos garantizar que nuestros CBFIs no se negociarán por debajo del precio de oferta determinado para cada oferta en el futuro. El valor de mercado de nuestros CBFIs podría ser afectado material y adversamente por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado en el cual se desarrolle un mercado secundario para nuestros CBFIs después de cada oferta, el grado de interés de los inversionistas en nosotros, la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de nuestros CBFIs en comparación con otros valores (incluyendo títulos emitidos por otras compañías inmobiliarias), nuestro desempeño financiero y las condiciones generales del mercado de valores. Algunos otros factores que podrían afectar negativamente, o podrían producir fluctuaciones en el precio de nuestros CBFIs incluyen:

- variaciones reales o previstas en nuestros resultados operativos trimestrales;
- cambios en nuestros ingresos estimados o publicación de informes de investigación acerca de nosotros o de la industria inmobiliaria;
- aumentos en tasas de interés, lo que podría llevar a los compradores de nuestros CBFIs a exigir una Distribución de Efectivo mayor;
- reacción adversa del mercado a cualquier endeudamiento en que incurramos en el futuro;
- contratación o renuncia de personal clave del Administrador del Fideicomiso, nuestro Asesor o de las Empresas de Servicios de Representación;
- especulación en la prensa o en la comunidad de inversionistas y la publicación de Eventos Relevantes;
- cambios en los principios contables; y
- aprobación de legislación u otros desarrollos de reglamentos que nos afecten adversamente a nuestra industria o a las FIBRAS.

*Si los analistas de valores no publican reportes o informes acerca de nuestro negocio o si ellos disminuyen su recomendación con respecto a la inversión en nuestros CBFIs o de nuestro sector, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir.*

El mercado de valores para nuestros CBFIs se apoya en parte en la investigación y en información que publican los analistas financieros o de la industria acerca de nosotros o de nuestro negocio. Nosotros no controlamos a estos analistas. Además, si uno o más de los analistas que nos analicen disminuyen su recomendación con relación a la inversión en nuestros CBFIs o de nuestra industria, o de los valores de



cualquiera de nuestros competidores, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir. Si uno o más de estos analistas dejan de cubrirnos, podemos perder atención en el mercado, lo que a su vez podría hacer que el precio de nuestros CBFIs disminuya.

*Nuestro Fideicomiso restringe la capacidad de los Tenedores extranjeros de nuestros CBFIs para invocar la protección de sus gobiernos con respecto a sus derechos como Tenedores.*

Los Tenedores extranjeros deberán ser tratados como Tenedores mexicanos con respecto a su tenencia y se considera que han acordado no invocar la protección de sus gobiernos. Nuestro Fideicomiso y CBFIs disponen que cualquier acción legal relacionada con la ejecución, interpretación o desempeño de nuestro Fideicomiso estarán regidos por la legislación mexicana y sólo serán competentes, los tribunales mexicanos. Como resultado, no es posible para los Tenedores extranjeros de nuestros CBFIs hacer cumplir sus derechos como Tenedores bajo nuestro Fideicomiso ante tribunales distintos de los tribunales mexicanos.

*No se requiere una calificación crediticia de la Emisión de CBFIs.*

Por no tratarse de un instrumento de deuda, nuestros CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadora de valores, por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el presente documento, por lo que recomendamos que los posibles inversionistas consulten con asesores en inversiones calificados acerca de la inversión en nuestros CBFIs.

*Los Tenedores de CBFIs no tienen derechos de preferencia para participar en ofertas futuras de CBFIs.*

Bajo nuestro Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs en el futuro como incremento de capital, los Tenedores de CBFIs no tienen derechos preferentes para adquirir, ya sea de manera proporcional a su tenencia u otra, el número de CBFIs suficientes para mantener su tenencia en CBFIs. Como consecuencia de lo anterior, dichos Tenedores de CBFIs podrían sufrir una dilución en la tenencia de sus certificados en emisiones futuras de CBFIs.

## **II.** *Riesgos relacionados con temas fiscales de los CBFIs.*

*Podríamos estar sujetos a reformas fiscales y legales inesperadas adversas que podrían afectarnos o afectar el valor de nuestros CBFIs.*

No puede asegurarse que el régimen aplicable a nuestro Fideicomiso y a los valores que el mismo emita permanezca vigente durante la duración de los mismos, por lo que deberá considerarse que en el futuro pudieran existir reformas a las disposiciones legales y de manera particular a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y específicamente a aquellas normas aplicables a las FIBRAS y su negocio, que pudieran afectar los ingresos, gastos de operación y de manera general el valor del Patrimonio del Fideicomiso y derivado de ello afectar la entrega de Distribuciones de Efectivo.

Actualmente está en discusión y proceso de aprobación de diversas reformas legislativas, incluida una reforma a la legislación energética aplicable en México, respecto de las cuales no es posible determinar si serán aprobadas, así como los términos definitivos de las mismas. De ser aprobadas, en los términos propuestos por el Ejecutivo Federal o con modificaciones, es difícil prever y estimar si dichos cambios tendrán una afectación adversa para nosotros, nuestro negocio o para nuestros clientes y negocio, pero no descartamos pudieran tener un impacto negativo en nuestros clientes y en nuestro negocio.

#### *Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.*

Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador del Fideicomiso, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, ni los Intermediarios Colocadores ni el Representante Común pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores de nuestros CBFIs no sufra modificaciones en el futuro.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni nosotros, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común, ni el Administrador del Fideicomiso, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, pueden asegurar que de ser aprobadas dichas posibles reformas, éstas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen nuestros CBFIs a sus Tenedores.

#### *Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.*

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente, cabe señalar que, con relación a las propiedades que hayan sido aportadas o que vayan a ser aportadas en un futuro, dependiendo de la legislación local aplicable en el municipio en el que se encuentren los inmuebles, puede determinarse o no la existencia de una enajenación y en consecuencia la obligación de pago de dicho impuesto a cargo de la FIBRA. En este sentido, se ha acudido ante diversas autoridades locales para obtener de ellas confirmaciones del criterio consistente en que las aportaciones de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso no constituyen hechos generadores del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, en los casos en los que, conforme a los convenios de adhesión respectivos, Fideicomitentes Adherentes conservan la posibilidad de readquirir la propiedad de los inmuebles aportados.

En el caso de algunos estados de México, no se cuenta con confirmaciones de criterio; sin embargo, las legislaciones fiscales locales correspondientes nos permiten concluir que no se genera la obligación del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles al momento de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso, sino hasta el momento en el que los Fideicomitentes Adherentes pierdan en forma definitiva el Derecho de Reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de que los Bienes Inmuebles Aportados y sobre los cuales se mantenga el Derecho de Reversión por parte de los Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por nosotros, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenen los CBFIs que hayan recibido por la contribución de los Bienes Inmuebles Aportados, o debido a la pérdida del Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes por cualquier causa, estamos obligados a efectuar el cálculo y pago del impuesto en cuestión, en los estados y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles de que se trate; en el entendido de que en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto habrá de calcularse proporcionalmente considerando cada CBFI en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habrá perdido el Derecho de Reversión en su proporción.

### **III.** *Riesgos relacionados con temas fiscales de los CBs.*

#### *Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores de CBs.*

Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador del Fideicomiso, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común CB pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores de CBs no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar el tratamiento fiscal aplicable a: (i) los intereses generados por los CBs (incluyendo retenciones mayores); (ii) las operaciones que realicen con los CBs; y (iii) los propios Tenedores de CBs.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni nosotros, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común CB, ni el Administrador del Fideicomiso, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, pueden asegurar que de ser aprobadas dichas posibles reformas, éstas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen nuestros CBs a sus tenedores.

#### *Volatilidad en la Tasa de Interés.*

Los CBs devengarán intereses a la tasa de interés que se especifique en el Título y el Suplemento Informativo correspondientes a cada Emisión de CBs. En virtud de lo anterior, los Tenedores de CBs tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de las tasas de interés en el mercado provoquen que los CBs les generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

### **IV.** *Riesgos Relacionados con nuestras Propiedades y Operaciones.*

*La pandemia del COVID-19 y las medidas implementadas para evitar su propagación, podrían continuar teniendo efectos adversos importantes en parte de nuestro negocio, resultados de operación, flujos de efectivo y condición financiera.*

La pandemia del COVID-19 afectó significativamente la economía global, incluyendo la economía mexicana, y afectando a diversas industrias, incluyendo muchas en las que operan nuestros arrendatarios, que han resultado, entre otras consecuencias, en la necesidad de otorgar descuentos o ajustar la renta a algunos de nuestros arrendatarios. Asumimos que, actualmente la mayoría de la población ya cuenta con el esquema completo de vacunación, sin embargo, no podemos asegurar que nuevas cepas, nuevos brotes o acontecimientos externos relacionados con ello, podrían seguir afectando nuestros negocios, resultados de operación, flujos de efectivo y situación financiera de numerosas formas. No podemos asegurar que nuestros arrendatarios pudieran incurrir en costos o pérdidas significativas futuras relacionados con ésta u otra pandemia o acontecimientos externos relacionados y que, en su caso, pueda tomarnos más tiempo encontrar nuevos arrendatarios para nuestra área bruta rentable.

*Dependemos substancialmente de nuestros arrendatarios con respecto a todos nuestros ingresos, por lo que nuestro negocio podría ser afectado adversamente si una cantidad significativa de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones derivadas de sus arrendamientos".*

Nuestros ingresos por arrendamiento y resultados operativos dependen significativamente de los niveles de ocupación en nuestras propiedades. Podríamos enfrentar ciertas dificultades para renovar los Contratos de Arrendamiento con las rentas actuales por debajo del mercado o celebrar nuevos Contratos de Arrendamiento a las tasas actuales o superiores del mercado debido a dificultades financieras que actualmente afectan a algunos de nuestros arrendatarios.

Eventos extraordinarios como nuevas cepas, nuevos brotes o acontecimientos externos relacionados con la pandemia del COVID 19 o nuevas pandemias, incluyendo ordenes de confinamiento u otras medidas relacionadas con una pandemia, podrían tener un efecto adverso en el negocio, la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora y afectar negativamente la capacidad de la Emisora para acceder a capital y liquidez en términos financieros aceptables o en absoluto.

No podemos asegurar que las condiciones en los financiamientos bancarios, el capital y otros mercados financieros no continuarán deteriorándose como resultado de una pandemia, o que nuestro acceso al capital y otras fuentes de financiamiento no se verá limitado, lo que podría afectar negativamente la disposición y condiciones de futuros financiamientos, renovaciones o refinanciamientos. Adicionalmente, el deterioro de las condiciones económicas mundiales como resultado de una pandemia podrían, en última instancia, disminuir los niveles de ocupación y los precios en nuestras Propiedades a medida que nuestros arrendatarios reduzcan o difieran sus gastos.

Dado el futuro incierto de la dirección de una pandemia, incluidos los efectos no solo de nuestro negocio, sino también en los negocios de nuestros arrendatarios y su capacidad para pagar el alquiler en virtud de sus contratos de arrendamiento con nosotros, continúe afectando negativamente nuestros resultados, operaciones, perspectivas, planes, crecimiento, flujos de caja y liquidez. Además, los efectos potenciales de una pandemia también podrían intensificarse o afectar a muchos de nuestros otros factores de riesgo descritos en esta sección.

*Dependemos substancialmente de nuestros arrendatarios con respecto a todos nuestros ingresos, por lo que nuestro negocio podría ser afectado adversamente si una cantidad significativa de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones derivadas de sus arrendamientos.*

Una porción sustancial de nuestros ingresos proviene de las Rentas. Como resultado, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad de cobrar la Renta a nuestros arrendatarios y de la capacidad de nuestros arrendatarios para hacer los pagos de Renta. Nuestros ingresos y recursos disponibles para realizar Distribuciones o pagar obligaciones podrían verse afectados negativamente si un número significativo de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, retrasaran el inicio del arrendamiento, se negarán a extender o renovar Contratos de Arrendamiento a su vencimiento, no hicieran los pagos de la Renta en el momento debido, cerraran sus negocios o se declararan en concurso mercantil. Además, podríamos incurrir en costos adicionales sustanciales, incluyendo gastos de litigio y otros relacionados para proteger nuestra inversión y volver a arrendar nuestra Propiedad.

Al 31 de diciembre de 2023, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 24.0% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 24.9% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 9.1% del GLA de nuestra Cartera o el 8.0% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.2% del GLA de nuestra Cartera y 3.7% del RFA. Algunas de nuestras Propiedades están ocupadas por un sólo arrendatario, y como resultado, el éxito de las mismas dependerá de la estabilidad financiera de dichos arrendatarios.

Asimismo, los negocios de nuestros arrendatarios podrían verse afectados material y adversamente por el impacto de una pandemia que afecte la economía global y la economía mexicana. Nuestros arrendatarios opera una amplia gama de negocios y están activos en numerosos sectores económicos, muchos de los cuales podrían enfrentarse a significativos desafíos e impactos negativos como resultado de una pandemia. Estos impactos pueden incluir, entre otros, reducción en los volúmenes comerciales, cierres temporales de las instalaciones de nuestros arrendatarios, liquidez insuficiente, pagos retrasados o incumplimiento en los pagos por parte de los clientes de nuestros arrendatarios, mayores niveles de endeudamiento o la falta de financiamiento suficiente para nuestros arrendatarios y otros factores que están fuera de nuestro control.

*La concentración geográfica de nuestras Propiedades en estados de México localizados en el centro y sur del país podría hacernos vulnerables a una desaceleración económica en dichas regiones, a otros cambios en las condiciones del mercado o a desastres naturales en dichas áreas, dando como resultado una disminución en nuestros ingresos o impactando negativamente los resultados de nuestras operaciones.*

Al 31 de diciembre de 2023, las propiedades en nuestra Cartera localizadas en el Estado de México, Ciudad de México, Nuevo León, Jalisco y Chihuahua, representan aproximadamente 37.4%, 16.0%, 9.5%, 7.5% y 4.7% de nuestro GLA, respectivamente y 25.0%, 31.1%, 7.7%, 8.6% y 3.0%, de nuestro RFA. Como resultado de la concentración geográfica de propiedades en estos estados, podríamos estar expuestos en particular a desaceleraciones en economías locales, a otros cambios en las condiciones del mercado local inmobiliario y a desastres naturales que ocurran en esas áreas (tales como huracanes, inundaciones, terremotos y otros eventos). Por ejemplo, el 19 de septiembre de 2017, un terremoto en México afectó significativamente a la Ciudad de México, Morelos, Guerrero y Puebla. Si bien ningún daño material a las propiedades de nuestra Cartera fue identificado, futuros terremotos podrían dañar la infraestructura necesaria para nuestras operaciones. En el caso de que ocurrieran cambios adversos económicos u otros en estos estados, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectadas de forma adversa por lo tanto podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o bien de efectuar el pago de Distribuciones.

*La competencia significativa puede impedir aumentos en la ocupación de nuestras Propiedades y los niveles de Renta y puede reducir nuestras oportunidades de inversión.*

Competimos con una gran cantidad de dueños, desarrolladores, FIBRAs y operadores de inmuebles industriales, comerciales y de oficinas en México, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los cuales están ubicadas nuestras Propiedades. Nuestros competidores pueden tener recursos financieros sustanciales y pueden ser capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo que el que nosotros podemos manejar prudentemente. La competencia puede reducir la cantidad de oportunidades de inversión adecuadas ofrecidas a nosotros o aumentar el poder de negociación de dueños de propiedades que buscan vender. Además, como resultado, dichos competidores pueden tener más flexibilidad de la que nosotros tenemos para ofrecer concesiones a las Rentas para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen Rentas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las Rentas que cobramos actualmente a nuestros arrendatarios, podríamos perder arrendatarios existentes o potenciales y

vernos en la necesidad de reducir nuestras Rentas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer reducciones sustanciales en la Renta, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables para el arrendatario con el fin de retenerlos cuando expire el arrendamiento. En caso de que se materialice alguno de los riesgos mencionados en este párrafo, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo y el precio de nuestros CBFIs pueden verse afectados de forma material y adversa y por lo tanto podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o de efectuar Distribuciones a nuestros Tenedores.

*Si fuéramos incapaces de renovar nuestros Contratos de Arrendamiento o de arrendar espacios disponibles en nuestras Propiedades a los niveles de Renta existentes o por encima de ellos, nuestro ingreso por Rentas puede verse afectado adversamente.*

Al 31 de diciembre de 2023, las Propiedades de nuestra Cartera tenían una tasa de ocupación de aproximadamente 95.0% en términos de GLA, incluyendo arrendamientos celebrados a dicha fecha pero aún no entregados al arrendatario. Adicionalmente, arrendamientos que representan aproximadamente el 4.9% del GLA ocupado al 31 de diciembre de 2023, o 517,670 m<sup>2</sup>, se convirtieron en Contratos Tácitamente Renovados. No podemos garantizar que nuestros Contratos de Arrendamiento serán renovados o que los Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras propiedades serán renovados a niveles de Renta existentes o por encima de ellos o que reducciones sustanciales en las Rentas, mejoras de arrendatarios, derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables no serán ofrecidas para atraer nuevos arrendatarios o mantener arrendatarios existentes. No podemos garantizar que seremos capaces de arrendar espacios disponibles en nuestras propiedades o espacios disponibles en distintas etapas de desarrollo en términos favorables. Adicionalmente, tenemos la intención de continuar adquiriendo propiedades en desarrollo adicionales en el futuro por lo que podremos adquirir terrenos como parte de nuestra estrategia de crecimiento. En el grado en que nuestras Propiedades, o parte de nuestras Propiedades, permanezcan desocupadas durante periodos de tiempo extensos, podemos recibir menos ingresos o no recibir ingresos derivados de estas Propiedades, lo que podría dar lugar a menos efectivo disponible para cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o para efectuar Distribuciones a nuestros Tenedores. Además, el valor de venta de una Propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una Propiedad en particular depende principalmente del valor de los arrendamientos de esa Propiedad.

*Nuestro desempeño operativo está sujeto a riesgos asociados con la industria inmobiliaria en general.*

Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y a ciclos en valor y demanda, muchos de los cuales están más allá de nuestro control. Algunos eventos pueden disminuir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones o pagar obligaciones bajo los CBs, así como también el valor de nuestras Propiedades. Estos eventos incluyen, sin limitarse a ellos:

- cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales tales como desaceleraciones económicas globales;
- vacantes o nuestra incapacidad de rentar espacio en términos favorables;
- cambios adversos en las condiciones financieras de los arrendatarios y los compradores de propiedades;
- incapacidad para cobrar la Renta;
- cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales;
- competencia de otros inversionistas en el sector inmobiliario con capital significativo, incluyendo otros fondos inmobiliarios, otras FIBRAS y fondos de inversión institucionales;
- reducciones en el nivel de demanda de espacio disponible para arrendamiento;

- aumentos en la oferta de espacio industrial, comerciales y de oficina;
- fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente nuestra capacidad, o la capacidad de los compradores y arrendatarios de propiedades, para obtener financiamiento en condiciones favorables; y
- aumentos en gastos, incluyendo, sin limitar, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos para dar cumplimiento a la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales.

Adicionalmente, posibles periodos de recesión o disminución económica, como el que se ocurrió en 2020 como consecuencia de la pandemia mundial derivada del COVID-19, el aumento de tasas de interés o una baja en la demanda de bienes raíces o percepción pública de que cualesquiera de estos eventos pueda ocurrir, podría resultar en una disminución general de nuestras Rentas o un aumento en la falta de pago por nuestros arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento. Si no logramos operar nuestras Propiedades para cumplir con las expectativas financieras, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

*Dependemos de fuentes externas de capital y financiamiento para satisfacer nuestra necesidad de capital y si somos incapaces de obtener dichos recursos, podríamos ser incapaces de efectuar adquisiciones futuras necesarias para crecer nuestro negocio, completar el desarrollo o re-desarrollo de proyectos o bien cumplir con nuestras obligaciones de pago.*

Para efectos de calificar como una FIBRA bajo los artículos 187 y 188 de la LISR, requerimos, entre otras cosas, efectuar el pago de Distribuciones a los Tenedores por el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal. Debido a ello, podríamos ser incapaces de fondear, del efectivo retenido en nuestras operaciones, todas nuestras necesidades de capital, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, completar desarrollos o re-desarrollos y cumplir con nuestras obligaciones de pago.

Por ello, nos apoyamos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento y emisión de valores para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento es limitada y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento podrían ser menos competitivas con respecto a países desarrollados. Si no fuéramos capaces de obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o de obtenerlo, podemos no ser capaces de realizar las inversiones necesarias para expandir nuestro negocio, terminar proyectos en desarrollo o cumplir con nuestras obligaciones. Nuestro acceso al capital depende de una diversidad de factores sobre los cuales tenemos muy poco control o no lo tenemos, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción en el mercado de nuestros ingresos, Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos desaprovechar las oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento en caso de que seamos incapaces de tener acceso a las distintas fuentes de financiamiento en términos favorables.

*Nuestra capacidad para obtener capital para expandir nuestro negocio depende en parte, del valor de mercado de nuestros CBFIs, y el incumplir con la expectativa del mercado con respecto a nuestro negocio puede afectar negativamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y limitar nuestra habilidad para vender nuestros instrumentos de capital.*

La disponibilidad de capital depende, en parte, del precio de nuestros CBFIs, el cual, a su vez, dependerá de diversas condiciones del mercado y otros factores ajenos a nosotros, que pueden cambiar de tiempo en tiempo, incluyendo:

- el grado de interés del inversionista;
- nuestra capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las FIBRAs;
- la reputación general de las FIBRAs y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras compañías del sector inmobiliario;
- nuestro desempeño financiero y el de nuestros arrendatarios;
- informes de analistas sobre nosotros y la industria inmobiliaria mexicana;
- condiciones generales del mercado de capital y deuda, incluyendo cambios en las tasas de interés, las cuales pueden llevar a potenciales compradores de nuestros CBFIs a exigir un rendimiento mayor;
- nuestra incapacidad para mantener o incrementar nuestras Distribuciones, lo cual depende, en gran medida, en nuestro flujo de efectivo de nuestras operaciones, el cual depende a su vez en el incremento de ingresos derivado de adquisiciones adicionales e incrementos de renta; y
- otros factores tales como acciones gubernamentales reglamentarias y cambios en la Legislación Aplicable.

De la misma manera, nuestra capacidad de emitir y colocar CBs dependerá de las mismas condiciones y factores señalados anteriormente.

Nuestra incapacidad para cumplir con las expectativas de mercado con respecto a ingresos futuros y la entrega de Distribuciones de Efectivo igualmente podría afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y, como resultado, la disponibilidad de recursos provenientes del mercado de valores, por lo que a su vez podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o podría afectar nuestra capacidad para entregar Distribuciones.

*Nuestros arreglos financieros existentes contienen y los futuros podrían contener disposiciones restrictivas con respecto a nuestras operaciones, lo que podría afectar la política de distribución y de operación, así como nuestra capacidad para obtener financiamiento adicional.*

Los documentos que rigen los Senior Notes y los CBs que hemos emitido incluyen disposiciones que limitarán, entre otras cosas, nuestra incurrencia en la toma de deuda y nos permite consolidar o fusionarnos, o transferir todos o sustancialmente todos nuestros activos, con otra persona únicamente si dicha transacción cumple con ciertos requisitos. Dichos documentos: (i) permiten un máximo de 60% (sesenta por ciento) de apalancamiento y un máximo de 40% (cuarenta por ciento) de apalancamiento garantizado, (ii) requieren de un mínimo de razón de cobertura de 1.5 (uno punto cinco) a 1.0 (uno punto cero) en una base proforma después de dar efecto a la obtención de deuda adicional y la aplicación de ingresos netos, y (iii) requiere que tanto nosotros como nuestras subsidiarias mantengamos activos totales de por lo menos 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de toda nuestra (y de nuestras subsidiarias) deuda quirografaria. Al 31 de diciembre de 2023, nuestro nivel de apalancamiento era de 40.1%, nuestro límite de deuda garantizada era de 2.6%, nuestra cobertura de servicio de la deuda era de 1.6x y la razón de valor de activos no gravados a deuda quirografaria era de 241.1%. Al 31 de diciembre de 2023, conforme al Anexo AA de la Circular única de Emisoras, la razón de apalancamiento era de 38.2% y una razón de cobertura de servicio de la deuda de 1.1x.

Esperamos adquirir en el futuro nuevos financiamientos que podrán incluir crédito, deuda a nivel propiedad, hipotecas, créditos de construcción y otros. Los contratos respectivos podrían incluir obligaciones comunes que, entre



otras cosas, restrinjan nuestra capacidad para: (i) adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) incurrir en mayor endeudamiento, (iii) prelación de pago de deuda sobre Distribuciones, (iv) hacer gastos de capital, (v) crear garantías reales, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) de otra manera, realizar las actividades a que se refiere nuestro Fideicomiso (incluyendo nuestra capacidad de adquirir inversiones, negocios, propiedades o activos adicionales o participar en ciertos cambios de control y transacciones de venta de activos) sin el consentimiento de los acreedores. Adicionalmente, nuestros contratos de crédito actuales nos obligan a mantener tasas financieras específicas, incluyendo tasas de cobertura de intereses, tasas máximas de apalancamiento y valor neto. Nuestra incapacidad para cumplir con estas obligaciones, incluyendo tasas de cobertura financiera, podría tener como consecuencia un evento de incumplimiento o vencimiento anticipado de todos o algunos de nuestros créditos, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestros resultados de operación y condición financiera.

*Nuestras obligaciones de pago de financiamientos podrían afectar adversamente nuestros resultados de operación, podrían hacer necesario que vendiéramos Activos, podrían poner en peligro nuestra consideración como una FIBRA y podrían afectar adversamente nuestra capacidad para hacer Distribuciones, el precio de mercado de nuestros CBFIs y el cumplimiento de obligaciones bajo los CBs.*

Al 31 de diciembre de 2023 teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. \$129,469.1 millones, de la cual Ps. \$ 8,526.1 millones estaban garantizados. Adicionalmente a la deuda existente, hemos incurrido y podríamos seguir incurriendo en deuda, incluyendo deuda garantizada con Activos y otros derechos, en el futuro. Nuestra deuda actual, así como deuda en la que podamos incurrir nos sujeta a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

- nuestro flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;
- nuestro apalancamiento puede aumentar nuestra vulnerabilidad frente a condiciones adversas económicas y de la industria;
- se nos puede exigir destinar una parte sustancial de nuestro flujo de caja al pago de nuestra deuda, reduciendo así el efectivo disponible para cumplir con nuestras obligaciones, incluyendo efectuar Distribuciones, reduciendo recursos disponibles para nuestra operación y CAPEX de Mantenimiento, oportunidades futuras de negocio y otros fines;
- los términos de cualquier financiamiento que busquemos pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda vigente a ese momento; y
- los términos de nuestra deuda pueden limitar nuestra capacidad para hacer Distribuciones y afectar el precio de mercado de nuestros CBFIs.

En caso de incumplir alguna de nuestras obligaciones bajo los financiamientos, podría implicar el pago de anticipado obligatorio de todo o parte de nuestro endeudamiento.

*Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas, no asegurables o por encima de nuestra cobertura de seguros, se nos podría exigir pagar estas pérdidas, lo cual podría afectarnos adversamente.*

Consideramos que tenemos coberturas de seguro frente a todo tipo de riesgos, incluidos seguros en las Propiedades, para daños, contra accidentes y por interrupción del negocio. No contamos con seguro para ciertos tipos de pérdidas ya sea porque no es posible asegurarlas o que los costos son tal elevados que no pueden ser económicamente asegurables, como puede ser, sin limitar, a pérdidas causadas por guerra o disturbios. De conformidad con nuestro análisis interno, al 31 de diciembre de 2023, el 100% (cien por ciento) de nuestras propiedades estaban aseguradas (excluyendo el valor del terreno de las propiedades en nuestra Cartera). No podemos asegurar que seremos capaces de

obtener los seguros en la parte no asegurada de nuestra Cartera. Si sufrimos alguna pérdida que no esté asegurada, podríamos estar sujetos al pago de dicha pérdida lo que podría tener un efecto material adverso sobre nuestra condición financiera y resultados de operación. En caso de producirse una pérdida no asegurada, podríamos sufrir un efecto adverso. Si dicha pérdida está asegurada, se nos puede exigir pagar un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsar la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a nuestra cobertura. Además, futuros acreedores pueden requerir este tipo de seguros, y nuestra incapacidad para obtenerlo podría constituir un incumplimiento bajo los contratos de crédito respectivos. Además, podríamos reducir o suspender seguros por terrorismo, terremoto, inundación u otros en cualquiera o en todas nuestras Propiedades en el futuro, si las primas de seguro para cualquiera de estas pólizas exceden, a nuestro juicio, el valor de la cobertura suspendida para el riesgo en cuestión. Además, si cualquiera de las aseguradoras con las que tengamos celebrado un seguro se volviera insolvente, podríamos vernos obligados a remplazar la cobertura de seguros existente con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y el cobro de cualquier reclamo pendiente de pago estaría en riesgo. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y nuestra habilidad para efectuar Distribuciones, así como el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados material y adversamente.

*Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si nuestros ingresos no aumentan, haciendo que nuestros resultados de operación sean afectados adversamente.*

Los factores que pueden afectar adversamente nuestra capacidad de controlar los costos de operación incluyen la necesidad de pagar seguros y otros costos de operación, incluyendo contribuciones, los cuales podrían aumentar con el tiempo, la necesidad de reparar espacios para arrendamiento y renovar nuestras Propiedades periódicamente, el costo de cumplir con la Legislación Aplicable. Si nuestros costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, nuestros resultados de operación podrán afectarse de forma adversa.

El gasto de poseer y operar un Bien Inmueble no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos sobre dicho bien. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, podríamos no ser capaces de reducir nuestros gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en inmuebles, tales como impuestos, seguros, pagos de préstamos y mantenimiento, generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que nuestros ingresos disminuyan.

*Si somos incapaces de obtener recursos para cubrir gastos de capital para mejorar nuestros Activos con el fin de retener o atraer posibles arrendatarios, algunas de dichas propiedades podrían desocuparse o continuar desocupadas, ocasionando como consecuencia una disminución en el efectivo disponible.*

Con el vencimiento de arrendamientos en nuestros Activos, se nos puede exigir hacer concesiones a la Renta o de otro tipo a los arrendatarios, atender las solicitudes de renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a nuestros arrendatarios. Como resultado, tendríamos que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener arrendatarios cuyos arrendamientos se vencen y atraer a nuevos arrendatarios. Adicionalmente, tendríamos la necesidad de aumentar nuestros recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si somos incapaces de hacerlo o si por otra parte el capital no está disponible, podríamos ser incapaces de hacer los gastos requeridos. Esto podría dar como resultado el que los arrendatarios no renueven sus arrendamientos o no atraigamos a nuevos arrendatarios, lo que podría dar lugar a disminuciones en nuestros ingresos de

operación y reducir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones o bien, cumplir con nuestras obligaciones bajo los CBs.

*Nuestros Activos pueden estar sujetos a un deterioro, los cuales podrían tener un efecto adverso en nuestros resultados de operación.*

Los Bienes Inmuebles y otros activos se evalúan periódicamente para detectar un posible deterioro de los mismos. Algunos factores que representarían un indicio de deterioro de dichos activos serían, por ejemplo, las condiciones de mercado o el desempeño del arrendatario. Si, en el curso normal de operaciones del negocio, se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de nuestros Activos con características de larga duración, podría hacerse necesario realizar un ajuste en la valuación de los Activos correspondientes, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nuestros resultados de operaciones en el período en el cual se registra la valuación.

*Podríamos adquirir propiedades con gravámenes, tales como hipotecas o con algún crédito vigente y podríamos incurrir en nuevos pasivos o refinanciar deuda existente al adquirir dichas propiedades*

De conformidad con nuestro Fideicomiso, podríamos adquirir propiedades o derechos con algún gravamen que podría limitar nuestra capacidad para efectuar Distribuciones. Podríamos también adquirir dichas propiedades o derechos con la intención de repagar la deuda en dichas propiedades o derechos, o podríamos incurrir en nuevos financiamientos o refinanciamientos en relación con las mismas. Podríamos no tener los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de la deuda o podríamos ser incapaces de repagarla, lo que podría tener un efecto adverso en nuestro negocio y operaciones.

*Si fuéramos incapaces de vender, ceder o refinanciar una o más de nuestras propiedades en el futuro, podríamos ser incapaces de llevar a cabo nuestros objetivos de inversión y nuestro negocio podría verse adversamente afectado*

Las inversiones en bienes raíces son relativamente ilíquidas y es difícil enajenarlas rápidamente. El flujo de efectivo, en su caso, se realiza derivado de una inversión inmobiliaria, generalmente hasta que el activo es enajenado o refinanciado. Podríamos ser incapaces de llevar a cabo nuestros objetivos de inversión en caso de que enajenemos o refinanciamos un activo en términos menos favorables a los esperados o si somos incapaces de efectuar dicha enajenación. Particularmente, estos riesgos podrían surgir derivado de la falta de mercado para cierto activo, cambios en las condiciones financieras de posibles adquirentes, cambios en las condiciones económicas locales, nacionales o internacionales y cambios en la Legislación Aplicable a dichos activos.

*Podríamos ser incapaces de obtener los recursos suficientes para hacer frente a los requerimientos de CAPEX de Mantenimiento y de CAPEX de Desarrollo.*

Podríamos no contar con los recursos suficientes para cubrir el costo de obras faltantes en la construcción de los Activos y que sean necesarias para el buen funcionamiento y operación de los mismos, o a deficiencias originadas por la mala calidad en la ejecución de los trabajos y materiales empleados, vicios ocultos, así como cualquier otra causa no imputable al uso normal y al mantenimiento de los mismos, lo cual podría generar un deterioro en dichos Activos. El presupuesto destinado para CAPEX de Mantenimiento y mejoras para nuestro portafolio operativo para los próximos 5 años a partir del 31 de diciembre de 2023 es de aproximadamente Ps. \$100mil millones, es decir, aproximadamente Ps. \$2.0 mil millones por año, los cuales serán aplicados conforme sea requerido para cada una de nuestras propiedades. No podemos asegurar que este monto no cambiará en el futuro.

*Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y de seguridad, y podríamos incurrir en costos que tuvieren un efecto material adverso en nuestros resultados de operación y condición financiera como resultado de cualesquier incumplimientos bajo o potenciales violaciones ambientales y en materia de seguridad.*

Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Bajo las leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas concernientes a áreas tales como planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y criminales contra compañías que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden parar un desarrollo que no cumpla con ellas.

Prevedemos que la regulación de las operaciones de nuestro negocio conforme a las leyes y reglamentos ambientales federales, estatales y locales aumentará y se hará más restrictiva con el tiempo. No podemos predecir el efecto, si lo hay, que la adopción de leyes y reglamentos ambientales adicionales o más restrictivos podría tener sobre nuestros resultados de operación, flujos de caja, requerimientos de gastos de capital o condición financiera.

*El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a nuestros Activos, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos ambientales, puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar adquisiciones, desarrollos o renovaciones en el futuro, lo que llevaría a costos o demoras significativos y afectaría adversamente nuestra estrategia de crecimiento.*

Nuestros Activos están sujetos a diversos convenios, leyes locales y a requisitos reglamentarios, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos pueden restringir el uso de nuestras Propiedades y pueden exigirnos que obtengamos aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a nuestras Propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar una propiedad o cuando se desarrolla o se acomete renovaciones de cualquiera de nuestras Propiedades. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse a requisitos normativos de prevención de riesgos contra el fuego y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No podemos garantizar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarán adversamente. Nuestra estrategia de crecimiento puede ser afectada materialmente y de forma adversa por nuestra incapacidad para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

*Estamos sujetos a un límite máximo de apalancamiento y a un índice de cobertura de servicio de la deuda en términos de la legislación aplicable, lo que podría limitar nuestra capacidad para obtener financiamientos.*

Estamos sujetos a un límite máximo de apalancamiento en relación con los activos totales del Fideicomiso, el cual, en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de nuestros activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras. Asimismo, tenemos la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dicho índice de cobertura no podrá ser menor a 1.0 (uno punto cero), de conformidad con lo dispuesto en artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única de Emisoras. En todo caso, el nivel de

endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha circular.

Si excedemos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0 (uno punto cero), no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que excedamos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0 (uno punto cero), el Administrador del Fideicomiso estará obligado a presentar a la Asamblea de Tenedores de CBFIs un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Asimismo, en caso de materializarse este factor de riesgo, podrían desencadenarse otros factores de riesgo tales como la imposibilidad de continuar con nuestro desarrollo y crecimiento por falta de recursos, lo que podría afectar negativamente nuestro desempeño y capacidad para efectuar Distribuciones o cumplir con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Con motivo de lo anterior, el Emisor declara que el Fiduciario, el Fideicomitente o el Administrador del Fideicomiso, según corresponda, deberán ajustarse al nivel de apalancamiento calculado conforme a lo anterior, así como que cumplirá con el mencionado índice de cobertura del servicio de la deuda descrito.

#### *Restricciones y límites en los pasivos podrían afectar nuestro crecimiento*

De conformidad con la Legislación Aplicable, estamos sujetos a los siguientes límites y restricciones para contratación de pasivos: (i) en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de nuestros activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, y (ii) se debe cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso que no podrá ser menor a 1.0 (uno punto cero). Si excedemos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0 (uno punto cero), no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro Comité Técnico documente las evidencias de tal situación.

A efecto de cumplir con lo anterior, podríamos requerir mantener un nivel alto de liquidez en activos, lo que podría resultar en menores rendimientos de nuestras inversiones, lo que a su vez, podría afectar adversamente nuestra condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo.

Adicionalmente, si fuéramos incapaces de cumplir con los requerimientos mencionados, podríamos tener que incurrir en deuda adicional, lo que podría tener un efecto adverso en nuestra habilidad para hacer inversiones adicionales hasta en tanto estemos en cumplimiento de los parámetros y límites establecidos.

*Podríamos estar sujetos al régimen de extinción de dominio de conformidad con la Ley Nacional de Extinción de Dominio.*

Existe el riesgo inherente a la comisión de hechos ilícitos graves de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por parte de nuestros arrendatarios en nuestras

Propiedades, que pudieran generar que las autoridades correspondientes ejerzan la acción de extinción de dominio de alguno de nuestros Activos, de conformidad con la Ley Nacional de Extinción de Dominio; lo anterior, aún y cuando en el proceso penal respectivo no se haya dictado sentencia que determine la responsabilidad penal, bastando como presupuesto para el ejercicio de la acción de extinción de dominio, una calificación a cargo de la autoridad judicial penal sobre la existencia de alguno de los delitos previstos en el referido artículo 22 Constitucional.

*Incapacidad de detectar conductas relacionadas con lavado de dinero que pudieran derivar de las operaciones de arrendamiento.*

Podríamos ser incapaces de detectar oportunamente conductas y/o actividades relacionadas con lavado de dinero de nuestros arrendatarios relacionados con los Contratos de Arrendamiento, lo cual podría afectar adversamente nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

*Nuestra incapacidad para mantener información relacionado con nuestras actividades de arrendamiento podría tener como resultado en penalizaciones bajo la Ley Federal para Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.*

De conformidad con lo establecido en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, podríamos estar sujetos al cumplimiento de diversos requisitos de mantenimiento de información y posibles notificaciones ante autoridades fiscales con motivo de la celebración de los Contratos de Arrendamiento y/u otras actividades vulnerables de conformidad con dicho ordenamiento. Si llegáramos a incumplir estos requerimientos, podríamos estar sujetos a penalizaciones económicas que podrían afectar negativamente nuestro flujo de efectivo y operaciones.

*Por ser un fideicomiso mexicano con valores registrados en el RNV, estamos sujetos a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.*

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, incurrimos en gastos legales, contables y otros, significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y la Circular Única de Emisoras incluida nuestra transición en la presentación de estados financieros elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Si identificamos deficiencias en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en una forma oportuna, podríamos estar sujetos a ser deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para nuestra administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier deficiencia que surja y podríamos no ser capaces de remediar dicha deficiencia en una forma oportuna y, adicionalmente, podríamos incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las deficiencias en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros por lo que podrían requerirnos rehacer los mismos, podrían hacer que incumplamos con las obligaciones de presentación de informes o podrían hacer que los Tenedores de CBFIs pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestros CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa nuestro negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez, lo que a su vez podría afectarnos adversamente respecto a nuestra capacidad para hacer Distribuciones o bien, al cumplimiento de obligaciones bajo los CBs.

*Entrada en vigor de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera*

En 2021, Fibra UNO implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2021.

#### *Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la tasa de interés de referencia*

En 2020, Fibra UNO adoptó la Fase 1 de las enmiendas de la Reforma de la tasa de interés de referencia: Enmiendas a la IFRS 9/IAS 39 e IFRS 7. Estas enmiendas modifican específicamente los requerimientos de la contabilidad de coberturas para permitir que las mismas, continúen por las afectaciones a las coberturas durante un periodo de incertidumbre antes de que las partidas cubiertas o los instrumentos de cobertura sean modificados como un resultado de la reforma por la tasa interés de referencia.

En 2021, Fibra UNO adoptó la Fase 2 de las enmiendas de la Reforma de la tasa de interés de referencia - Enmiendas a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16. Adoptar estas modificaciones permite que Fibra UNO refleje los efectos de la transición de la tasa Interbank Offered Rate (IBOR) a una tasa de interés de referencia (también conocida como “tasa libre de riesgo” o RFR) sin generar un impacto que podría producir información que no sea útil para los usuarios de los estados financieros. Fibra UNO no ha reformulado el periodo previo. En cambio, las enmiendas han sido aplicadas retrospectivamente con cualquier ajuste reconocido en los componentes de capital apropiados al 1 de enero de 2021.

La reforma de las tasas de interés de referencia no es aplicable para los instrumentos financieros derivados con los que cuenta Fibra UNO, ya que los swaps de moneda extranjera están ligados a una tasa fija en dólares norteamericanos y a la THIE. Por lo tanto, consideramos no tener efectos en la contabilidad de coberturas por no contar con instrumentos financieros derivados ligados a la LIBOR.

Fibra UNO continuará aplicando las modificaciones de la Fase 1 de la IFRS 9/IAS 39 hasta que termine la incertidumbre que surge por la reforma de tasas de referencia con respecto al tiempo y el monto de los flujos de efectivo subyacentes a los cuales está expuesta de Fibra UNO. Fibra UNO espera que la incertidumbre continúe hasta que sus contratos que tienen de referencia a una IBOR se modifiquen a una fecha específica en la cual las tasas de referencia serán reemplazadas y la base de los flujos de efectivo de las tasas de referencia alternativas sean determinadas incluyendo cualquier spread fijo.

Como resultado de las modificaciones de la Fase 2:

- Cuando los términos contractuales de los préstamos de la Fibra UNO sean modificados, como una consecuencia directa de la reforma de tasas de referencia y la nueva base para determinar los flujos de efectivo contractuales es equivalente a la base inmediata que precede el cambio, la Entidad cambiará la base para determinar los flujos de efectivo contractuales prospectivamente revisando la tasa de interés efectiva. Si se realizan cambios adicionales, que no sean directamente relacionados a la reforma, se aplican los requerimientos de la IFRS 9 a otras modificaciones.

Fibra UNO implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2021.

*Podemos ser incapaces de completar la adquisición de Activos que podrían hacer crecer nuestro negocio y, aún si logramos formalizar las adquisiciones, podríamos ser incapaces de integrar y operar exitosamente las propiedades adquiridas.*

Nuestra estrategia de crecimiento incluye la adquisición disciplinada de activos a medida que aparecen las oportunidades. Nuestra capacidad para adquirir activos en términos satisfactorios e integrarlos y operarlos exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

- podríamos ser incapaces de adquirir los activos deseados debido a la competencia de otros competidores en el sector inmobiliario;
- podríamos adquirir activos que no aporten valor a nuestros resultados una vez adquiridos, y el Administrador del Fideicomiso puede no gestionar y arrendar exitosamente los activos para cumplir con nuestras expectativas;
- la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un activo deseado;
- podemos ser incapaces de generar suficiente efectivo derivado de nuestras operaciones, o de obtener el financiamiento necesario para concretar una adquisición, o si lo podemos obtener, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;
- podríamos tener que gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar propiedades o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- los acuerdos para la adquisición de activos comúnmente están sujetos a condiciones particulares previamente a su cierre, incluyendo la finalización satisfactoria de *due diligence*, y podemos consumir tiempo y gastar dinero significativo en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de un nuevo activo puede desviar la atención de los directivos del Administrador del Fideicomiso, en nuestras operaciones de negocio existentes;
- podríamos ser incapaces de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones de activos a nuestras operaciones existentes;
- las condiciones del mercado pueden dar lugar a tasas de desocupación mayores a las esperadas y a niveles de Renta menores que los esperados; y
- podríamos adquirir activos sin incurrir, o incurriendo sólo de forma limitada, a pasivos, ya sea conocidos o desconocidos, tales como limpieza de contaminación ambiental, reclamos por los arrendatarios, vendedores u otras personas contra los dueños anteriores de los activos y reclamos de indemnización por los socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de los activos.

Si no podemos completar las adquisiciones de activos en términos favorables, o no logramos integrar u operar los activos adquiridos para cumplir con nuestras metas o expectativas, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones o de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

*Retrasos en la devolución del IVA pagado con relación a la adquisición de propiedades, podrían tener un efecto material adverso en nuestro flujo de efectivo, resultados de operación y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones.*



Estamos obligados a pagar IVA con relación a la adquisición de Activos. Con base en la LIVA y el Código Fiscal de la Federación, las cantidades pagadas por concepto de IVA deben ser devueltas por la autoridad fiscal en un plazo máximo de 40 (cuarenta) Días Hábiles, contados a partir de la solicitud de devolución del IVA. En el supuesto de que se retrase dicha devolución, podríamos tener un efecto material adverso en nuestro flujo de caja, condición financiera y resultados de operación podrían verse afectados material y adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones o de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

*Podemos ser incapaces de expandir exitosamente nuestras operaciones a nuevos mercados o sectores, lo cual podría afectar adversamente nuestro ingreso derivado de inversiones inmobiliarias en esos mercados.*

Si surge la oportunidad, podemos explorar adquisiciones de propiedades en nuevos mercados o sectores dentro de México. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuestros mercados y sectores actuales también se puede aplicar a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuevos mercados y sectores. Además de estos riesgos, podemos no poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado en el que podamos incursionar, lo que podría afectar adversamente nuestra capacidad para expandirnos hacia esos mercados o sectores, u operar en ellos. Podríamos ser incapaces de obtener un retorno deseado sobre nuestras inversiones en los nuevos mercados o sectores. Si no tenemos éxito en la expansión a nuevos mercados o sectores, podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones o de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

*Nuestras propiedades están concentradas en los sectores industrial, comercial y oficinas en México por lo que nuestro negocio podría verse afectado adversamente si ocurre una recesión en alguno de dichos sectores*

Al 31 de diciembre de 2023, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 586 Propiedades, con 613 Operaciones diversificadas en: 147 comerciales, 180 industriales, 80 de oficinas y 206 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 11.1 millones de metros cuadrados de GLA (3.0 millones comerciales, 6.1 millones industriales, 1.1 millones de oficinas y 0.9 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2023 del 95.0% (noventa y cinco punto cero por ciento). Esta concentración podría exponernos al riesgo de recesiones en los sectores comercial, oficinas o industrial en un grado mayor a si nuestras propiedades estuvieran diversificadas en otros sectores de la industria inmobiliaria.

*Nuestra capacidad para enajenar nuestras Propiedades se encuentra restringida por los Derechos de Preferencia y los Derechos de Reversión, y estas restricciones podrían disminuir el valor de alguna Propiedad enajenada, dificultar nuestra liquidez y flexibilidad operativa si las ventas de estas Propiedades fueran necesarias para generar capital u otro fin.*

Para calificar como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo el requisito de no poder enajenar ningún bien inmueble que sea construido o adquirido por nosotros durante un periodo de al menos cuatro años contado a partir de la fecha de finalización de la construcción o adquisición, según sea aplicable, a efecto de mantener los beneficios fiscales atribuibles a la adquisición de dicha propiedad. Si vendemos una Propiedad durante este período, estaríamos sujetos a consecuencias fiscales diversas, lo que haría dicha venta menos deseable. A efecto de mantener los beneficios fiscales disponibles para las FIBRAS, nuestro Fideicomiso prevé que cualquier propiedad que sea construida o adquirida por nosotros no debe ser

enajenada por un período de por lo menos cuatro años a partir de que se termine la construcción o se lleve a cabo la construcción o adquisición. Al momento de enajenación de una Propiedad, tendremos que cumplir con todos los requisitos legales o derivados de los Contratos de Arrendamiento relevantes, incluyendo, si aplica, cualquier derecho de preferencia. Adicionalmente, de conformidad con nuestro Fideicomiso y ciertos Convenios de Aportación de la Cartera de Aportación, mientras que los aportantes de las propiedades respectivas mantengan CBFIs recibidos con motivo de dicha aportación, tendrían el derecho de reversión respecto a las Propiedades que hayan aportado. Conforme a estos derechos, los Fideicomitentes Adherentes tendrían el derecho de readquirir los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, a un precio determinado por la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Además, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, hasta en tanto los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través del Fideicomiso de Control mantengan la titularidad de al menos el 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación, tendrán derecho de preferencia para adquirir cualquiera de nuestras Propiedades sin perjuicio del derecho de tanto que pudieran tener los Arrendatarios en términos de sus respectivos Contratos de Arrendamiento. Conforme a estos derechos, en el caso en que decidamos enajenar cualquiera de nuestras Propiedades, estas personas tendrán el derecho de adquirir dicha Propiedad preferentemente y al precio determinado por nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Algunos de nuestros arrendatarios, por contrato o por disposición de ley, tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad del inmueble que le tenemos rentado, en caso de que decidamos vender dicha Propiedad. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podría ser prioritario al Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes. Estas restricciones y derechos podrían impedir nuestra capacidad para enajenar propiedades y aumentar el efectivo rápidamente, o en momentos oportunos.

*Estamos expuestos a riesgos asociados con el desarrollo de la propiedad.*

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento y de creación de valor, esperamos seguir estando involucrados en actividades de desarrollo por lo que estamos sujetos a ciertos riesgos, incluyendo, sin limitación, a los siguientes:

- la disponibilidad y recepción oportuna de zonificación y otros permisos y requisitos reglamentarios;
- el costo y terminación oportuna de la construcción, incluyendo riesgos no previstos más allá de nuestro control, tales como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales e invasiones de construcción;
- la disponibilidad y precio de financiamiento en términos satisfactorios; y
- la capacidad de lograr un nivel de ocupación aceptable al terminarla.

Estos riesgos podrían dar como resultado demoras o gastos sustanciales no previstos y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de proyectos a los que ya se hayan destinado recursos importantes, lo cual podría tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

*Las propiedades que podamos adquirir a futuro, pueden estar sujetos a obligaciones desconocidas o no reveladas por el vendedor o nuestros asesores externos que podrían afectar el valor y la rentabilidad de las mismas.*

Como parte de la adquisición de propiedades que podamos adquirir a futuro, podemos asumir obligaciones existentes, algunas de las cuales podrían ser desconocidas o no reveladas por el vendedor o nuestros asesores externos, o

no cuantificables al momento de la adquisición. Las obligaciones desconocidas o no reveladas podrían incluir responsabilidades por limpieza o remediación de condiciones ambientales, reclamaciones de arrendatarios, vendedores o terceros que trataron con las entidades o propiedades antes de su adquisición por nosotros, obligaciones fiscales, asuntos relacionados con empleo y obligaciones acumuladas, pero no pagadas si se hubiera incurrido en ellas en el curso ordinario del negocio o de otra forma. Si la magnitud de estas obligaciones desconocidas o no reveladas es importante, ya sea individualmente o en conjunto, podrían afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

*No podemos garantizar nuestra capacidad para hacer Distribuciones en el futuro. Podemos usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.*

Pretendemos continuar efectuando Distribuciones para seguir calificando como FIBRA. Conforme a la LISR se requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos continuar pagando Distribuciones de Efectivo trimestrales regulares equivalentes al 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal a los Tenedores de CBFIs. Si nuestro patrimonio es insuficiente para hacer Distribuciones, no hay ninguna obligación para nosotros de hacer tales distribuciones o pagos.

Todas las Distribuciones y Distribuciones de Efectivo se realizan a criterio de nuestro Comité Técnico y dependen de nuestros ingresos, de nuestra condición financiera, del mantenimiento de nuestra calidad como FIBRA y de otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar relevantes de vez en vez. Para que nuestro Comité Técnico pueda acordar una Distribución por un monto diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. Nosotros no tenemos otros activos diferentes de aquellos que constituyen nuestro patrimonio. Pueden requerirnos el financiar las Distribuciones del capital de trabajo, recursos netos derivados de Emisiones o la venta de Activos en la extensión en que las Distribuciones excedan ganancias o flujos de efectivo de las operaciones. Finalmente, la venta de activos puede exigirnos disponer de activos en un momento o en una forma que no sea consecuente con nuestro plan de distribución. Si solicitáramos un crédito para financiar Distribuciones, nuestros índices de apalancamiento y costos de interés futuros podrían aumentar, reduciendo de esta forma nuestros ingresos y el efectivo disponible para efectuar Distribuciones que de otra forma podríamos haber tenido. Podríamos no ser capaces de hacer Distribuciones en el futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro.

*Las co-inversiones que hagamos podrían verse afectadas adversamente por no poder tomar decisiones unilateralmente, por la dependencia en la condición financiera de nuestros socios en co-inversiones y por disputas entre nosotros y nuestros socios en co-inversiones.*

Podemos invertir en activos conjuntamente con terceros a través de asociaciones, de co-inversiones o de otras formas, adquirir una participación no mayoritaria o compartir responsabilidad en la administración de los asuntos de una propiedad, asociación, co-inversión u otra entidad, siempre y cuando cumplamos con nuestro régimen de inversión legal. Las inversiones a través de asociaciones, co-inversiones, u otras formas, bajo ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos no presentes en donde un tercero no involucrado, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios en co-inversiones pudieran caer en quiebra, no pueda financiar su cuota de contribuciones de capital necesarias, tome malas decisiones de negocios o bloquee o demore las decisiones necesarias. Los socios de nuestras co-inversiones pueden

tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten incompatibles con los intereses o metas de nuestro negocio, y pueden estar en posición de tomar acciones en contra de nuestros objetivos o políticas. Estas co-inversiones también podrían tener el riesgo potencial de llegar a puntos de indecisión, por ejemplo de enajenación, porque ni nosotros ni nuestros socios en la co-inversión tendríamos el control total. Las disputas entre nosotros y nuestros socios en la co-inversión podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría nuestros gastos e impediría que los miembros de nuestro equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en nuestro negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de nuestros socios en la co-inversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter nuestra propiedad en la co-inversión a un riesgo adicional. Además, es posible que en determinadas circunstancias, seamos responsables por los actos de nuestros socios en dicha co-inversión.

*Los gastos en intereses sobre cualquier deuda en los que incurramos pueden limitar nuestro efectivo disponible para hacer frente a nuestras obligaciones bajo los CBs o para efectuar Distribuciones.*

Nuestra deuda existente tiene tasas de interés fijas y variables, y la deuda en la que incurramos también podría tener una tasa de interés a tasa fija o variable. Mayores tasas de interés podrían aumentar los montos requeridos para el servicio de la deuda a tasa variable y podrían afectar el pago de nuestras obligaciones bajo los CBs o nuestra capacidad para efectuar Distribuciones, así como podría reducir los fondos para nuestras operaciones, futuras oportunidades de negocio, entre otros.

*En el curso normal de nuestro negocio, podríamos ser sujetos de litigios de tiempo en tiempo.*

En el curso normal de nuestro negocio, podríamos ser sujetos de litigios. También podríamos estar expuestos a litigios resultantes de las actividades llevadas a cabo en nuestras Propiedades por nuestros arrendatarios o sus clientes o en relación con la adquisición, enajenación o desarrollo de Propiedades. El resultado de dichos procesos podría afectarnos adversa y materialmente y podría seguir inconcluso durante largos períodos de tiempo. Algún proceso litigioso podría consumir tiempo significativo de nuestros administradores y directivos y dicho tiempo y atención podría, ser desproporcional a los montos del litigio. La adquisición, propiedad, desarrollo y enajenación de bienes inmuebles podría exponernos a ciertos riesgos de litigio que podrían resultar en pérdidas, algunas de las cuales podrían ser materiales. El litigio podría derivarse respecto a actividades sucedidas con anterioridad a la fecha en que efectivamente adquiramos la propiedad. El inicio de dicho litigio o un resultado adverso en cualesquier litigio pendiente, podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operación o condición financiera.

*Nuestra capacidad para arrendar espacios disponibles en las Propiedades que integran nuestra Cartera podría verse afectada por las obligaciones de no competencia asumidas con motivo de ciertos Contratos de Arrendamiento que de tiempo en tiempo celebremos.*

Nuestra capacidad para arrendar espacios disponibles en las Propiedades que integran nuestra Cartera podría verse afectada por las obligaciones de no competencia asumidas con motivo de ciertos Contratos de Arrendamiento que de tiempo en tiempo celebremos. Esto podría ocasionar que seamos incapaces de arrendar espacios en mejores términos y condiciones de los que se hubieran podido contratar con nuevos arrendatarios potenciales derivado de la imposibilidad jurídica de hacerlo en virtud de presentarse cláusulas en otros Contratos de Arrendamiento previamente celebrados que nos lo impidan. La comercialización de espacios limitada por ese tipo de obligaciones podría afectar de forma adversa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs por lo tanto podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o bien de efectuar el pago de Distribuciones.

V. Riesgos Relacionados con el Administrador del Fideicomiso, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación

*Dependemos de nuestro Asesor, el Administrador del Fideicomiso y de F2 Services, S.C., así como de su equipo de directivos para nuestro éxito, y podemos no encontrar un remplazo adecuado para ellos si nuestros contratos quedan sin efecto, o si el personal clave renuncia o si deja de estar disponible para nosotros.*

El Administrador del Fideicomiso es responsable de la administración diaria de nuestro negocio. Nuestro Asesor nos asiste en la formulación e implementación de nuestra estrategia de inversión y financiamiento y F2 Services, S.C. lleva a cabo ciertos servicios de arrendamiento, cobranza y facturación en nuestra representación. En consecuencia, consideramos que nuestro éxito depende en un grado significativo de los esfuerzos, experiencia, diligencia, habilidades y en la red de contactos de negocios de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y el Administrador del Fideicomiso. La partida de cualquiera de los funcionarios o personal clave de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. o el Administrador del Fideicomiso, podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño. Además, no podemos garantizar que nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y el Administrador del Fideicomiso seguirán prestándonos sus servicios o que continuaremos teniendo acceso a los funcionarios y profesionales de los mismos. Si los contratos de prestación de servicios se terminan y no se encuentran remplazos adecuados, podríamos no ser capaces de llevar a cabo nuestro negocio. Además, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son directivos de nuestro Asesor, del Administrador del Fideicomiso y de F2 Services, S.C. o de una de sus afiliadas, y la mayoría de ellos tienen responsabilidades y compromisos adicionales a sus responsabilidades frente a nosotros.

*Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y F2 Services, S.C. y sus afiliados, y no podemos asegurar que nuestras políticas y procedimientos serán adecuados para atender todos los conflictos de interés que podrían surgir, lo que podría dar lugar a consecuencias adversas para los Tenedores.*

Estamos sujetos a conflictos de interés que podrían surgir de nuestra relación con nuestro Asesor y F2 Services, S.C. así como sus afiliados. Específicamente, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. Los contratos de prestación de servicios celebrados con estas entidades, fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios y otros montos debidos bajo los mismos podrían no ser tan favorables para nosotros como hubieran sido en caso de negociarse en condiciones de mercado con personas no consideradas como Personas Relacionadas. Asimismo, algunos de los directivos de nuestro Asesor y del Administrador del Fideicomiso son socios en dichas sociedades o Personas Relacionadas. Perseguimos una estrategia similar a la de algunas Personas Relacionadas y podemos competir con ellas por oportunidades de inversión. Como resultado, podrían generarse conflictos por activos que sean adecuados para nosotros y para dichas Personas Relacionadas.

Por lo anterior hemos establecido ciertas políticas y procedimientos para enfrentar potenciales conflictos de interés. Según nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación material con una Persona Relacionada,

dentro de la cual consideramos se incluye a nuestro Asesor, al Administrador del Fideicomiso, al Fideicomitente, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a los miembros de nuestro Comité Técnico o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés. Además, para abordar los posibles conflictos de interés que puedan surgir cuando una oportunidad de inversión sea conveniente tanto para nosotros como para las Personas Relacionadas, conforme a nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes acordaron darnos el derecho para participar en cualquier oportunidad de inversión en inmuebles que en el futuro se les presente y que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, en el grado en que dicha oportunidad sea adecuada para nosotros, en tanto que el Fideicomiso de Control mantenga la titularidad de al menos 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.

Adicionalmente, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes están sujetos a ciertas consecuencias fiscales una vez que enajenemos las Propiedades que hayan sido aportadas por ellos. Los impuestos relacionados con la aportación de dichas Propiedades se difieren inicialmente pero deben ser pagados por los aportantes al ocurrir cualquiera de los siguientes eventos: (i) que enajenemos la propiedad en cuestión o (ii) que los aportantes respectivos enajenen los CBFIs que hayan recibido por la aportación. Por lo anterior, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes podrían tener distintos objetivos respecto a la correcta valuación, tiempos y otros términos materiales respecto de la enajenación de dichas propiedades y podría ejercer su influencia sobre nuestros asuntos al tratar de posponer, diferir o prevenir cierta transacción que de otra forma pudiera ser en los mejores intereses de nuestros Tenedores.

Adicionalmente, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tienen Derechos de Preferencia respecto a todas nuestras Propiedades y conforme a nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión respectivos, los Fideicomitentes Adherentes tendrán Derechos de Reversión respecto de las propiedades que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. Derivado de este derecho, en caso que decidamos vender alguna de las Propiedades que integran el Patrimonio del Fideicomiso, o una vez terminado nuestro Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho a readquirir los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. Si los titulares de estos Derechos de Reversión y Derechos de Preferencia ejercen sus derechos a adquirir o readquirir una propiedad de nosotros, dicha transacción estará sujeta a la previa aprobación de nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. No hay garantía alguna de que estas políticas y procedimientos serán adecuados para tratar todos los conflictos de interés que puedan surgir.

*Podríamos incumplir con contratos celebrados debido a conflictos de interés con algunos de nuestros miembros del Comité Técnico.*

Los señores Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Elías Sacal Micha, Max El-Mann Arazi y Abude Attié Dayán, todos ellos miembros propietarios de nuestro Comité Técnico, tienen intereses en las propiedades que adquirimos en las Transacciones de Formación y formalizaron Convenios de Adhesión y otros contratos de enajenación con nosotros en relación con estas adquisiciones conforme a los cuales recibieron como contraprestación por su aportación CBFIs o efectivo, según corresponda. Además, algunas de estas personas son socios o funcionarios del Administrador del Fideicomiso,

de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. En relación con nuestra Oferta Inicial a principios de 2011 y nuestras transacciones de formación, formalizamos el Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C., el Contrato de Administración con el Administrador del Fideicomiso y el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor conforme a los cuales les pagamos los correspondientes honorarios. Los términos de los Convenios de Adhesión y otros convenios de enajenación conforme a los cuales adquirimos las propiedades que conforman nuestra Cartera así como los términos de los contratos de prestación de servicios mencionados anteriormente, fueron negociados entre Personas Relacionadas y podríamos no ejercer total o parcialmente nuestros derechos conforme a estos contratos debido a nuestro deseo de mantener una relación con nuestro Asesor, el Administrador del Fideicomiso, F2 Services, S.C. y con ciertos miembros de nuestro Comité Técnico que son socios de las sociedades con las cuales hemos celebrado dichos contratos, dado su conocimiento y experiencia en nuestro negocio, sus relaciones con nuestros clientes y la tenencia significativa de CBFIs.

*El Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Asesoría en Planeación, fueron negociados con Personas Relacionadas y sus términos pueden no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceros no afiliados.*

Algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son directivos o socios o accionistas del Administrador del Fideicomiso, el Asesor o de las Empresas de Servicios de Representación. El Contrato de Asesoría en Planeación celebrado con el Asesor, el Contrato de Servicios de Representación celebrado con F2 Services, S.C. y el Contrato de Administración con el Administrador del Fideicomiso, fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo los honorarios pagaderos, pueden no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceros no relacionados.

Actualmente se está llevando a cabo un proceso por el cual se podrían internalizar los servicios inmobiliarios que nuestro Asesor y de nuestra Empresa de Servicios de Representación prestan al Fideicomiso. No podemos asegurar que dicho proceso concluya de manera exitosa.

## **VI. Riesgos Relacionados a nuestra Organización y Estructura**

*Nuestro Fideicomiso es un fideicomiso emisor de valores y no un fideicomiso de garantía*

Nuestro Fideicomiso es un fideicomiso emisor de valores y no es un fideicomiso de garantía por lo que nuestros Tenedores de CBFIs adquieren, mediante la adquisición de nuestros CBFIs, el derecho a recibir Distribuciones en términos del Fideicomiso. Por lo anterior, no existe garantía alguna de que nuestros Tenedores recibirán el pago de Distribuciones y las mismas dependen de nuestra capacidad para recibir flujos derivados de la inversión en bienes raíces.

*El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando, está sujeto a modificaciones y no puede haber ninguna garantía de que las leyes y reglamentos referentes a las FIBRAS y cualquier interpretación relacionada, no cambiarán en una forma tal que nos afecte adversamente.*

El régimen fiscal existente aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando y no puede haber ninguna garantía de que la legislación aplicable a las FIBRAS no será modificada en el futuro, o que las autoridades fiscales competentes emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como FIBRA, o que no cambiarán en una forma tal que afecte adversamente nuestras operaciones. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como FIBRA, se nos podría exigir ajustar nuestra estrategia de operaciones para ajustarnos a dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría inhibir nuestra capacidad para continuar con nuestro negocio. Si fuéramos incapaces de mantener nuestro régimen como una FIBRA, entre otras cosas se nos podría requerir cambiar la manera en la cual realizamos nuestras operaciones, nuestros resultados de operación o nuestro negocio lo que podría afectarnos adversamente.

En la medida en que el régimen fiscal aplicable a la FIBRA sea modificado, dichos cambios podrán hacer imposible calificar como FIBRA.

*Los impuestos relacionados con nuestras propiedades podrían incrementarse por cambios en la Legislación Aplicable*

Inclusive si seguimos calificando como FIBRA para efectos fiscales en México, estamos obligados al pago de impuestos federales y locales relacionados con nuestras propiedades. Dichos impuestos podrían incrementar en el futuro por diversas razones ajenas a nosotros, por ello, el monto de impuestos que pagamos ahora podría diferir sustancialmente en el futuro. Si estos impuestos se incrementan, nuestros resultados de operación, condición financiera, flujo de efectivo y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones u obligaciones bajo los CBs podría verse afectada adversamente.



*Las consecuencias fiscales para cualquier persona que haya aportado o vaya a aportar alguna o varias Propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, que resulten de la enajenación de las Propiedades que éstos hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, pueden hacer que sus intereses difieran de los intereses de otros Tenedores.*

Cualquier persona (incluyendo los Fideicomitentes Adherentes) que haya contribuido o vaya a contribuir propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, pueden tener consecuencias fiscales derivadas de la enajenación de los Activos que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. El ISR que se generó con la aportación de dichas propiedades a la FIBRA fue diferido inicialmente, pero para el caso del ISR, eventualmente debe pagarse por los propietarios de dichas propiedades en caso de que ocurra cualquiera de los siguientes eventos: (i) la FIBRA enajene el Inmueble Aportado; o (ii) el Fideicomitente Adherente enajene los CBFIs que le fueron entregados por la aportación del Bien Inmueble de su propiedad. En consecuencia, podrían generarse diferentes objetivos con respecto al precio apropiado, a la oportunidad y a otros términos materiales de cualquier venta de estas propiedades y por lo tanto dichos propietarios podrían ejercer su influencia sobre nuestros negocios al intentar demorar, aplazar o evitar una transacción que de otra forma podría ser en los mejores intereses de los Tenedores.

*Los directivos de nuestro Asesor, quienes también son directivos en el Administrador del Fideicomiso, tienen intereses de negocios e inversiones externos, lo que potencialmente podría distraer su tiempo y atención de nosotros.*

Los miembros del equipo de administración de nuestro Asesor, quienes también son directivos en el Administrador del Fideicomiso, tienen intereses en negocios diferentes a los nuestros, incluyendo obligaciones de administración relacionadas con ciertas entidades que no están aportando o no han sido adquiridas por nosotros. La presencia de intereses en negocios externos puede presentar un conflicto, puesto que ellos podrían distraerse, como directivos del equipo de administración de nuestro Asesor; de dedicar tiempo y atención a nuestros negocios y asuntos y, como resultado, nuestro negocio podría verse perjudicado.

*Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través del Fideicomiso de Control tienen influencia significativa sobre nuestros asuntos lo que podría generar potenciales conflictos de interés con los Tenedores.*

El Fideicomiso de Control está controlado por un comité técnico, el cual está integrado por Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayán y Max El-Mann Arazi. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control, tienen la facultad de designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico mientras mantengan la titularidad del 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación.

*La capacidad de los Fideicomitentes Adherentes para vender sus CBFIs y la especulación sobre estas ventas posibles puede afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.*

Los directivos de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico, así como los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, de tiempo en tiempo, han acordado periodos de restricción de enajenación de los CBFIs de los cuales son propietarios o cualquier valor convertible en o intercambiable por

CBFIs y es probable que lo hagan en el futuro. En tanto que estos individuos continúen representando una propiedad significativa en nosotros, la liquidez y el precio de nuestros CBFIs puede verse afectados adversamente. Además, la especulación por la prensa, analistas del mercado de valores, Tenedores u otros con respecto a su intención de deshacerse de sus CBFIs podrían afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs. En consecuencia, nuestros CBFIs podrían valer menos de lo que valdrían si estas personas no tuvieran una participación significativa en nosotros.

*Nuestro Comité Técnico puede cambiar algunas de nuestras políticas sin la aprobación de los Tenedores.*

Dentro de los parámetros establecidos en nuestro Fideicomiso, nuestras políticas de distribución, y nuestras políticas con respecto a otras actividades, incluyendo crecimiento, capitalización y operaciones, son determinadas por nuestro Comité Técnico. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas en cualquier momento a elección de nuestro Comité Técnico sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. El cambio en estas políticas podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

## VII. Riesgos Relacionados con México

*Las condiciones económicas, políticas y sociales en México pueden afectar adversamente nuestro negocio.*

Estamos organizados en México y todos nuestros activos y operaciones están localizados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentos, impuestos y reglamentación confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollos sociales y económicos en México. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo México, han sufrido significativas crisis económicas, políticas y sociales en el pasado, y estos eventos pueden ocurrir de nuevo en el futuro. La inestabilidad en la región ha sido producida por muchos factores diferentes, incluyendo:

- influencia gubernamental significativa sobre la economía local;
- fluctuaciones sustanciales en el crecimiento económico;
- altos niveles de inflación;
- cambios en los valores de la moneda;
- control de cambio o restricciones en la expatriación de ganancias;
- altas tasas de interés domésticas;
- control de salarios y de precios;
- cambios en políticas económicas o fiscales gubernamentales;
- imposición de barreras comerciales;
- cambios inesperados en la reglamentación; y
- inestabilidad política, social y económica general.

No podemos garantizar que el desarrollo futuro en el entorno económico, político o social mexicano, sobre el cual no tenemos control alguno, no tendrá un efecto material adverso en nuestro negocio, en los resultados de las operaciones, en la condición financiera, el precio de nuestros CBFIs o de que no afectarán negativamente nuestra capacidad de pago de nuestras obligaciones bajo los CBs o la entrega de Distribuciones.

*El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente nuestro negocio, los resultados de nuestras operaciones y nuestra condición financiera.*

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas con respecto a la economía, a empresas estatales controladas por el estado, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre nosotros en particular, y sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. El gobierno mexicano en el pasado ha intervenido en la economía local y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo que podrá suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras reglamentaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. Nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y Distribuciones se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten el Patrimonio del Fideicomiso, nuestra administración, nuestras operaciones y nuestro régimen impositivo. No podemos garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. La legislación fiscal en México está sujeta a cambios constantes y no podemos garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a ésta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, cuyos cambios puedan tener un efecto material adverso sobre el precio de nuestros CBFIs, nuestro negocio, resultados de operación o condición financiera y que ello nos afecte adversamente nuestra capacidad para efectuar Distribuciones o cumplir con nuestras obligaciones bajo los CBs.

*Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente nuestra posición financiera y resultados de operación.*

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones económicas en México, caracterizadas por tipos de cambio inestables, alto nivel de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción de flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo y confianza reducida del inversionista, entre otras. Como resultado, nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación pueden ser afectados adversamente por las condiciones generales de la economía, inestabilidad de precios, inflación, tasas de interés, reglamentaciones, cargas fiscales, inestabilidad social y otros desarrollos políticos, sociales y económicos en el país, sobre los cuales no tenemos ningún control.

En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de debilidad económica y periodos desiguales de crecimiento. El producto interno bruto o PIB disminuyó en 8.2% en 2020, la mayor contracción desde 1932, creció 5.0% en 2021, aumentó 3.1% en 2022 y creció 3.2% en 2023. El 01 de febrero de 2024, el Banco de México declaró que se espera que el PIB se expanda 3.4% en 2024.

No podemos asegurar que estas estimaciones y pronósticos sean precisos, que las condiciones económicas débiles no regresarán o que estas condiciones no tendrán un efecto material adverso en nuestro negocio, posición financiera o en los resultados de la operación.

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de las economías locales en donde están localizadas nuestras Propiedades, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en inflación o tasas de interés pueden dar lugar a una

disminución en la demanda por parte de nuestros arrendatarios respecto a nuestras Propiedades. Debido a que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos es fijo, podemos no ser capaces de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos, y nuestros márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello.

*Las fluctuaciones en el valor del Peso contra el Dólar pueden tener un efecto adverso sobre nuestra posición financiera y resultados de operación.*

Debido a que sustancialmente todos nuestros ingresos están actualmente y continuarán estando denominados en Pesos y una parte de nuestro endeudamiento futuro puede estar denominado en Dólares, si el valor del Peso disminuye contra el Dólar, nuestro costo de financiamiento puede aumentar. Asimismo, la devaluación o depreciación del Peso podría aumentar en términos de Pesos la cantidad de nuestras responsabilidades denominadas en moneda extranjera, afectando negativamente nuestros resultados de operación. No está claro cuál será el tipo de cambio en los próximos meses. Generalmente no celebramos contratos de cobertura para mitigar el riesgo de fluctuaciones de tipo de cambio que resulten de nuestra deuda en Dólares. El Peso actualmente está sujeto a fluctuaciones significativas frente al Dólar y podría continuar así en el futuro.

Las fluctuaciones en tipos de cambio pueden afectar adversamente nuestra capacidad para adquirir activos denominados en otras monedas y también puede afectar adversamente el desempeño de las inversiones en estos activos. Dado que los activos se pueden comprar con Pesos y los ingresos pueden ser pagaderos en Pesos, el valor de estos activos en Dólares puede ser afectado favorablemente o desfavorablemente por cambios en los tipos de cambio, costos de conversión y reglamentaciones de control de cambio. Por lo tanto, el monto de nuestras Distribuciones de Efectivo, así como también el valor denominado en Dólares de nuestras inversiones, pudiera afectarse adversamente como consecuencia de reducciones en el valor del Peso con relación al Dólar.

Las devaluaciones o depreciaciones severas del Peso también pueden dar como resultado la interrupción de los mercados de cambio de divisas internacionales. Esto puede limitar nuestra capacidad para transferir o para convertir Pesos en Dólares y en otras monedas, por ejemplo, para el propósito de hacer pagos oportunos de interés y capital de nuestros valores, y de cualquier deuda denominada en Dólares en la que podamos incurrir en el futuro, y puede tener un efecto adverso en nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de caja en periodos futuros, por ejemplo, aumentando en términos de Pesos la cantidad de nuestras obligaciones denominadas en moneda extranjera y la tasa de mora entre nuestros prestamistas. Si bien el gobierno mexicano no restringe actualmente el derecho o la capacidad de los mexicanos o de personas o entidades extranjeras de convertir Pesos en Dólares o de transferir otras monedas fuera de México, y por muchos años no lo ha hecho, el gobierno mexicano podría instituir políticas restrictivas de control de cambio en el futuro. El efecto de cualquier medida de control de cambio adoptada por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no se puede predecir.

*Podemos incurrir en pérdidas debido a los arrendamientos denominados en Dólares.*

Al 31 de diciembre de 2023, aproximadamente el 80% de nuestros Contratos de Arrendamiento, en términos de RFA, estaban denominados en Pesos y aproximadamente el 20% de nuestros Contratos de Arrendamiento, estaban denominados en Dólares. No tenemos la seguridad de recibir pagos en Dólares de las cantidades que nuestros deudores nos deban en Dólares porque, según la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de hacer pagos a cualquier compañía o individuo mexicano o extranjero en México en una moneda extranjera, ya sea por acuerdo o por cumplimiento de una sentencia, puede ser cumplida en Pesos al tipo de cambio para Pesos vigente al momento y en el lugar del pago, determinado por el Banco de México y publicado en la Diario Oficial de la Federación en el día de

pago. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, podemos ser obligados a aceptar pagos por obligaciones denominadas en Dólares, en Pesos.

*Desarrollos en otros países podrían afectar la economía mexicana, el valor de mercado de nuestros valores o nuestros resultados de operación*

La economía mexicana y el valor de mercado de empresas mexicanas podrían, en distinto grado, verse afectadas por condiciones económicas y de mercado de otros países emergentes y los Estados Unidos de América. A pesar de que dichas condiciones podrían diferir significativamente a las condiciones de México, las reacciones de los inversionistas al desarrollo de otros países podrían tener un efecto adverso en nuestro negocio, resultados de operación y condición financiera.

*Somos un fideicomiso mexicano y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México y para la industria inmobiliaria en México.*

Estamos organizados en México y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo la condición general de la industria inmobiliaria en México, y de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México.

*La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, podría tener un efecto adverso en nuestras inversiones.*

Los altos índices de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. La tasa anual de inflación, determinada con base en los cambios al Índice Nacional de Precios al Consumidor o INPC, fue de 3.4% para 2016, 6.8% para 2017, 4.8% para 2018, 2.8% para 2019, 3.1% para 2020, 7.4% para 2021, 7.8% para 2022, 4.7% para 2023 y ha sido proyectada para ubicarse en 4.2% en 2024. Un cambio adverso en la economía mexicana podría tener un impacto negativo en la estabilidad de precios y podría resultar en una mayor inflación que sus principales socios comerciales. Altas tasas de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio y nuestros resultados de operación. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, podemos no ser capaces de ajustar los precios que cobramos a nuestros arrendatarios para compensar sus efectos negativos.

Los aumentos en los niveles de Renta para nuestros Activos comúnmente están vinculados a la inflación. Para los arrendamientos denominados en Pesos, el aumento usualmente se basa en los aumentos reflejados en el Índice de Precios al Consumidor oficial mexicano, el cual se basa en el aumento de ciertos elementos predeterminados incluidos en el índice, los cuales son limitados y principalmente se refieren a artículos requeridos para cubrir las necesidades básicas de una familia, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el gobierno. Como resultado de lo anterior, este índice pudiera no reflejar con exactitud la inflación real. Adicionalmente, los aumentos en los niveles de Renta para nuestros Activos son anualizados y por lo tanto los ajustes de Renta por inflación pueden no tener efecto sino hasta el año siguiente. En consecuencia, los ajustes en la Renta basados en la inflación mexicana pueden ser diferidos y pueden no coincidir con la inflación real. Los aumentos en la Renta bajo nuestros arrendamientos denominados en Dólares usualmente se establecen con relación a la inflación en los Estados Unidos de América, la cual tradicionalmente ha sido menor que la inflación mexicana y por lo consecuencia podría ser insuficiente para cubrir el aumento real en los costos.

*Las condiciones políticas en México pueden tener un efecto adverso en nuestro negocio, nuestras operaciones y condición financiera.*

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana, y, en consecuencia, nuestras operaciones. Los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en la política económica mexicana y en nuestro negocio. También es posible que la incertidumbre política pueda afectar adversamente la situación económica de México.

Adicionalmente, deberá considerarse que los eventos políticos en México pueden afectar materialmente las condiciones de mercado, incluyendo la paridad del Peso frente a otras monedas, la condición general de la industria inmobiliaria en México y de la economía mexicana, la inflación, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico, todo lo cual puede impactar directamente a nuestras operaciones. No podemos asegurar que los acontecimientos políticos en México, sobre los cuales no tenemos control, no tendrán efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación.

*El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo, una influencia significativa en la economía mexicana, los sucesos políticos y sociales en México pudieran afectar nuestras operaciones.*

El Gobierno Federal ha ejercido, y continúa ejerciendo, una influencia significativa sobre la economía mexicana. La presidencia de Andrés Manuel López Obrador del Partido Movimiento de Regeneración Nacional (MORENA) concluye el 30 de septiembre de 2024. A la fecha del presente reporte, y como resultado del proceso electoral de junio de 2021, MORENA y sus partidos aliados tienen una mayoría absoluta en la Cámara de Diputados y Cámara de Senadores, y ningún partido político o alianza tiene la mayoría calificada en ambas cámaras. El 2 de junio de 2024 se llevarán a cabo elecciones federales y estatales en las cuales, entre otros, se elegirá un nuevo presidente de México, integrantes de la Cámara de Diputados y la Cámara de Senadores, así como gobernadores de distintas entidades federativas, incluyendo la Ciudad de México. El proceso electoral asociado con estas elecciones y los posibles cambios de proyecto de nación podrían generar incertidumbre y riesgos que pudieran resultar en un efecto adverso significativo en nuestro negocio y nuestra capacidad de cumplir con sus obligaciones financieras.

Adicionalmente, no existe certeza sobre si la estabilidad relativa del actual ambiente político mexicano continuará en el futuro.

Han existido tensiones regionales, políticas y sociales en México en varias ocasiones. La situación política y social en México podría afectar la economía mexicana, lo cual pudiera tener como resultado que surjan afectaciones negativas a nuestras operaciones, situación financiera y liquidez.

*México ha experimentado un período de incremento en la actividad criminal lo que podría afectar nuestras operaciones y condición financiera.*

En los últimos años, México ha experimentado un período de incremento en la actividad criminal como consecuencia principalmente del crimen organizado. Estas actividades, su posible incremento y la violencia asociada a

las mismas, podría tener un impacto negativo en el ambiente de nuestro negocio en ciertos lugares en los que operamos y por lo tanto nuestra condición financiera y resultados de operación se podrían ver afectados adversamente.

*La relación entre México y los Estados Unidos de América podría haberse cambiado adversamente después de las últimas elecciones presidenciales en los Estados Unidos de América y, cualquier cambio futuro en dicha relación, podría tener un efecto material adverso en la economía mexicana y consecuentemente en nosotros.*

La economía mexicana y el valor de mercado de los valores emitidos por emisoras mexicanas, siempre se han visto afectados por las condiciones económicas, de mercado y políticas de los Estados Unidos de América y por la relación económica entre México y los Estados Unidos de América. Asimismo, las condiciones económicas en México se encuentran altamente relacionadas con las condiciones económicas en los Estados Unidos de América, como resultado de los acuerdos comerciales y el alto nivel de actividad económica entre los dos países.

Desde su elección, el expresidente de los Estados Unidos de América, Donald J. Trump, implementó e impulsó diversas revisiones sustanciales a las políticas comerciales y fiscales de los Estados Unidos de América, incluida la renegociación o terminación de ciertos acuerdos comerciales tales como el Tratado de Libre Comercio de América del Norte o TLCAN, amenazando con adoptar y mantener impuestos fronterizos, cierres de fronteras y aranceles sobre todos o ciertos bienes importados desde México a los Estados Unidos de América.

En tal contexto se llevó a cabo la negociación del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (el TMEC, o USMCA por sus siglas en inglés) el cual se firmó en diciembre del 2019 y entró en vigor el 1 de julio de 2020, dejando sin efectos las reglas comerciales que durante más de 25 años impuso el TLCAN.

Con el actual TMEC se mantienen sin mayores cambios la parte substancial de las reglas que definen el acceso de bienes y servicios a los mercados de los tres países existentes bajo TLCAN, manteniendo así un importante grado de certeza y continuidad en nuestra relación comercial. Por otro lado y de manera importante se actualizan y mejoran secciones del tratado tales como los requisitos de mayor contenido nacional y mejores salarios en sector exportador automotriz; se solucionan los impedimentos para establecer paneles binacionales para la solución de controversias; se establecen requisitos comunes mínimos para el comercio electrónico y una mayor protección para los derechos de propiedad intelectual en las redes y en nuevas tecnologías; se incorporan al tratado obligaciones ambientales y laborales relacionadas con el comercio y se reitera la protección a las inversiones extranjeras.

En un contexto internacional donde el protagonismo de la Organización Mundial del Comercio sigue en duda, el TMEC tomará mayor relevancia como el marco regulatorio bajo el cual se analice nuestra relación comercial bilateral. La nueva administración de los Estados Unidos bajo el Presidente Biden, designó recientemente a Katherine Tai como la titular del *United States Representative* o USTR, quien estará encargada de vigilar el cumplimiento de nuestros compromisos internacionales bajo el TMEC, y en específico bajo el capítulo laboral del cual la nueva representante dio seguimiento puntual en el Congreso de ese país. El capítulo laboral del TMEC impone importantes obligaciones para México relacionadas con la libertad sindical y la eficiente representación colectiva de los trabajadores, lo que de no concretarse podría resultar en litigios internacionales que restrinjan las exportaciones de aquellos sectores en los que no se esté cumpliendo con una aplicación efectiva de la legislación laboral mexicana. De igual manera no se puede descartar el inicio de reclamos en contra de México por medidas en el sector energético que pudieran afectar a las inversiones estadounidenses que se recibieron a partir del 2014 con la apertura del sector a la inversión extranjera y que ahora parece querer revertirse por la actual administración mexicana.

Sin duda este tipo de situaciones podrían generar desconfianza en el mercado mexicano, pero el tratado permitiría contener este tipo de disputas dentro de un marco normativo sin que se afecten otros sectores y sin impacto alguno en el resto de nuestra relación comercial bilateral en tanto el tratado siga en vigor.

No puede garantizarse si en un futuro se implementarán alguna de las políticas, acciones o medidas propuestas por el gobierno de los Estados Unidos de América, ni cuáles serán los efectos de dichas políticas en la economía mexicana en su conjunto, o en nuestro negocio específicamente, puede ser. Tampoco puede garantizarse que el gobierno de los Estados Unidos de América no propondrá o implementará políticas, acciones o medidas, aún imprevistas, que podrían afectar la economía mexicana o podrían dar lugar a medidas de represalia por parte del gobierno de México. Cualquiera de estas circunstancias, podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y prospectos, así como el precio de nuestros CBFIs.

*México podría verse afectado adversamente con motivo de la guerra actual entre Rusia y Ucrania.*

Los mercados globales están experimentando volatilidad y disrupción como consecuencia del aumento de tensiones geopolíticas y la reciente invasión de Rusia en Ucrania. En febrero de 2022, Rusia lanzó una invasión militar a gran escala en Ucrania. Aunque la duración e impacto del conflicto militar actual es impredecible, el conflicto en Ucrania ha creado y podría llevar a disrupciones adicionales del mercado, incluyendo volatilidad significativa en los precios de materias primas y energía, crédito y mercados de capitales. La guerra entre Rusia y Ucrania ha dado origen a sanciones y otras penalidades recaudadas por los Estados Unidos, la Unión Europea, y otros países principalmente en contra de Rusia, incluyendo acuerdos para remover a ciertas instituciones financieras rusas del sistema de pago de la Sociedad para Telecomunicaciones Financieras Interbancarias Mundiales (Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunication). Otras potenciales sanciones y penalidades adicionales también han sido propuestas o amenazadas. Se espera que la guerra tenga otras consecuencias económicas mundiales, incluyendo sin limitar, la posibilidad de que disminuya gravemente la liquidez y la disponibilidad de crédito, el descenso de la confianza de los consumidores, la escasez de determinadas materias primas y productos, el descenso del crecimiento económico, el aumento de las tasas de inflación y la incertidumbre sobre la estabilidad económica y política. Además, existe el riesgo de que Rusia y otros países que apoyan a Rusia en este conflicto lancen ciberataques contra Estados Unidos y sus aliados y otros países, sus gobiernos y empresas, incluida la infraestructura en esos países. Cualquiera de las consecuencias anteriores, incluidas las que aún no podemos predecir, puede tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, liquidez y resultados de las operaciones.

*Las altas tasas de interés en México podrían aumentar nuestros costos financieros.*

A pesar que recientemente las tasas de interés de referencia han sido disminuidas por Banco de México, históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés, reales y nominales. En consecuencia, si incurrimos en deuda denominada en Pesos en el futuro, ésta podría ser a elevadas tasas de interés.

*Riesgo relacionado con el proceso de segregación de Activos industriales.*

Actualmente se está llevando a cabo un proceso por el cual se segregarán nuestros activos inmobiliarios con vocación o uso industrial, y aportarlos a un vehículo de nueva creación que directamente, o a través de coinversiones, realice la emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el contexto de una oferta pública y con ello capitalizar la oportunidad de crecimiento de la relocalización de las cadenas de producción a México, fenómeno actualmente conocido como Nearshoring



No podemos asegurar que dicho proceso concluya de manera exitosa, pudiendo afectar nuestra operación y el precio de cotización de nuestros CBFIs.

---

## Otros valores emitidos por el fideicomiso:

---

El Fideicomiso cuenta con CBFIs inscritos en el RNV y listados en la BMV, de conformidad con: (i) el oficio número 153/30424/2011 de fecha 2 de febrero de 2011, mediante el cual la CNBV autorizó la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2011-001; (ii) el oficio número 153/8150/2012 de fecha 8 de marzo de 2012, mediante el cual la CNBV resolvió actualizar la inscripción de los CBFIs en el RNV, con el número 2679-1.81-2012-002; (iii) el oficio número 153/8172/2012 de fecha 15 de marzo de 2012, mediante el cual la CNBV autorizó, entre otros, la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2012-003; (iv) el oficio número 153/8815/2012 de fecha 28 de agosto de 2012, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2012-004; (v) el oficio número 153/6244/2013 de fecha 28 de enero de 2013, la CNBV autorizó, entre otras cosas, la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2013-007; (vi) el oficio número 153/6337/2013 de fecha 15 de febrero de 2013, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2013-008; (vii) el oficio número 153/6875/2013 de fecha 7 de junio de 2013, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2013-011; (viii) el oficio número 153/6837/2013 de fecha 24 de junio de 2013, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2013-012; (ix) el oficio número 153/106308/2014 de fecha 4 de febrero de 2014, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2014-015; (x) el oficio número 153/106789/2014 de fecha 6 de junio de 2014, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2014-018; (xi) el oficio número 153/4977/2015 de fecha 16 de enero de 2015, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2015-023; (xii) el oficio número 153/6091/2015 de fecha 17 de diciembre de 2015, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2015-025; (xiii) el oficio número 153/10791/2017 de fecha 2 de octubre de 2017, la CNBV autorizó: (a) la inscripción preventiva de CBFIs en el RNV, conforme a la modalidad de programa de colocación, con el número de inscripción 2679-1.81-2017-031 y (b) la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número referido en el inciso (a) anterior; (xiv) el oficio número 153/12100/2018 de fecha 30 de julio de 2018, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, con el número 3265-1.81-2018-006; (xv) el oficio número 153/11841/2019 de fecha 17 de septiembre de 2019, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 3265-1.81-2019-012 y (xvi) el oficio número 153/12313/2019 de fecha 13 de diciembre de 2019, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 3265-1.81-2019-013; así mismo, cuenta con CBs inscritos en el RNV y listados en la BMV, de conformidad con: (a) el programa de colocación autorizado por la CNBV mediante oficio 153/7708/2013 de fecha 9 de diciembre de 2013 a través del cual, otorgó la inscripción preventiva de CBs en el RNV, conforme a la modalidad de programa de colocación, con el número de inscripción 2679-4.15-2013-016 y (b) el programa de colocación autorizado por la CNBV mediante oficio número 153/10791/2017 de fecha 2 de octubre de 2017, a través del cual otorgó la inscripción preventiva de CBs en el RNV, conforme a la modalidad de programa de colocación, con el número de inscripción 2679-4.15-2017-023.

Adicionalmente cuenta con certificados bursátiles fiduciarios representativos de deuda a largo plazo, inscritos de manera preventiva en el RNV con el número 3265-4.15-2023-026 de conformidad con el oficio número 153/4952/2023 de fecha 7 de marzo de 2023. Al respecto, conforme a dicho oficio, a la primera y segunda emisión de

certificados bursátiles fiduciarios les fue asignado el número de inscripción 3265-4.15-2023-026-01 y 3265-4.15-2023-026-02, respectivamente. Posteriormente, mediante oficio 153/5689/2023, de fecha 28 de noviembre de 2023, a la tercera emisión de certificados bursátiles fiduciarios le fue asignado el número de inscripción 3265-4.15-2023-026-03.

Como consecuencia de lo anterior y en observancia a la Legislación Aplicable, el Fideicomiso emite reportes trimestrales dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles a la terminación de cada uno de los primeros trimestres del ejercicio y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre, así como un reporte anual a más tardar el 30 de abril de cada año. Todos los reportes son publicados en el sitio de Internet de la BMV, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Además de lo anterior, el Fideicomiso no emite ni está obligado a emitir ningún otro tipo de reporte para otros mercados de forma periódica y/o continua. Asimismo, ni el Fideicomitente ni los Fideicomitentes Adherentes cuentan con valores inscritos en el RNV, ni son fideicomitentes, en fideicomiso alguno emisor de valores registrados en el RNV.

Finalmente se informa que el Emisor ha entregado en forma completa y oportuna en los últimos 3 (tres) ejercicios los reportes que la legislación mexicana y extranjera les requieren sobre eventos relevantes e información periódica.

*Desempeño de las Emisiones de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con clave de pizarra FUNO 13, FUNO 13-2, FUNO 13U, FUNO 15, FUNO 16, FUNO 16U, FUNO 17, FUNO 17-2, FUNO 18, FUNO 21X, FUNO 21-2X, FUNO 23L, FUNO 23-2L y FUNO 23-3L.*

El 16 de diciembre de 2013, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$8,500,000,031.90 de la siguiente manera: (i) FUNO 13, Ps. \$4,350,058,800.00 fueron colocados a una tasa variable de TIIE más 80 puntos base con vencimiento el 10 de junio de 2019 (emisión que fue pagada anticipadamente el 15 de diciembre de 2017); (ii) FUNO 13-2, Ps. \$2,000,000,000.00 fueron colocados a una tasa fija de 8.40% con vencimiento el 4 de diciembre de 2023; y (iii) FUNO 13U, 425,700,000 UDIs (equivalentes al 31 de diciembre de 2013 a Ps. \$2,149,941,231.90) fueron colocados a una tasa fija de 5.09% (en UDIs), con vencimiento el 27 de noviembre de 2028.

El 4 de febrero de 2015, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$10,000,000,000.00 de la siguiente manera: (i) Ps. \$2,500,000,000.00 fueron una reapertura de la emisión FUNO 13 (emisión que fue pagada anticipadamente el 15 de diciembre de 2017) descrita en el párrafo anterior ; y (ii) FUNO 15, Ps. \$7,500,000,000.00 fueron colocados a una tasa de 6.99% con vencimiento al 23 de julio de 2025.

El 14 de abril de 2016, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$4,500,000,000.00 de la siguiente manera: (i) la reapertura de la emisión FUNO 13-2 por un monto de Ps. \$1,120.9 millones, con vencimiento el 4 de diciembre de 2023; (ii) la emisión FUNO 16U por un monto de 457,878,300 (cuatrocientos cincuenta y siete millones ochocientos setenta y ocho mil trescientos) UDIs, equivalente a aproximadamente Ps. \$2,495 millones a una tasa fija de 4.60% y con vencimiento al 1° de abril de 2027; y (iii) la emisión FUNO 16 por un monto de Ps. \$883.8 millones a una tasa variable de TIIE + 0.65%, con vencimiento al 11 de abril de 2019 (emisión que fue pagada anticipadamente el 13 de abril de 2018).

El 11 de diciembre de 2017, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$7,100,000,000.00 de la siguiente manera: (i) FUNO 17 por un monto de Ps. \$1,000,000,000.00 a una tasa fija de 9.20% y fecha de vencimiento al 29 de noviembre de 2027; y (ii) FUNO 17-2 por un monto de Ps. \$6,100,000,000.00 a una tasa variable de TIEE + 0.85%, con vencimiento al 5 de diciembre de 2022, ésta última fue pagada anticipadamente el 8 de noviembre de 2021.

El 9 de abril de 2018, Fibra Uno llevó a cabo la reapertura de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo FUNO 17-2 (emisión que fue pagada anticipadamente el 08 de noviembre de 2021), por un monto de Ps. \$2,000,000,000.00 los cuales fueron colocados a una tasa de interés de TIEE más 85 puntos base con vencimiento el 5 de diciembre de 2022. Parte de los recursos de esta reapertura se utilizaron para pagar anticipadamente la emisión FUNO 16.

El 18 de septiembre de 2018, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$9,200,000,000.00 de la siguiente manera: (i) Ps. \$3,799,600,000.00 fueron una reapertura de la emisión FUNO 17, que ahora tiene un saldo total de Ps. \$4,799,600,000.00; y (ii) Ps. \$5,400,400,000.00 fueron colocados a una tasa de interés de TIEE más 83 puntos base con vencimiento el 25 de abril de 2023 (FUNO 18).

El 21 de octubre de 2021, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$8,100.00 millones de la siguiente manera: (i) FUNO 21X por un monto de Ps. \$2,900 millones a una tasa fija de 8.98% y fecha de vencimiento al 12 de octubre de 2028; y (ii) FUNO 21-2X por un monto de Ps. \$5,200 millones a una tasa variable de TIEE a 28 días más 90 puntos base, con vencimiento al 16 de octubre de 2025.

El 10 de marzo de 2023, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$6,700 millones de la siguiente manera: (i) FUNO 23L por un monto de Ps. \$4,970 millones a una tasa fija de 11.30% y fecha de vencimiento al 25 de febrero de 2033; y (ii) FUNO 23-2L por un monto de Ps. \$1,730.00 millones a una tasa variable de TIEE a 28 días más 95 puntos base, con vencimiento al 5 de marzo de 2027.

El 28 de noviembre de 2023, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con clave de pizarra FUNO 23-3L por un monto agregado de Ps. \$1,500 millones a una tasa variable de TIEE a 28 días más 95 puntos base, con vencimiento al 27 de noviembre de 2026.

Las emisiones FUNO 13 (prepagada en su totalidad el 15 de diciembre de 2017), FUNO 13-2 (amortizada a su vencimiento el 4 de diciembre de 2023), FUNO 13U, FUNO 15, FUNO 16U, FUNO 16 (prepagada en su totalidad el 13 abril de 2018), FUNO 17, FUNO 17-2 (prepagada en su totalidad el 8 de noviembre de 2021), FUNO 18 (prepagada en su totalidad el 28 de marzo de 2023), FUNO 21X, FUNO 21-2X, FUNO 23L, FUNO 23-2L y FUNO 23-3L, cuentan con una amortización única al vencimiento, por lo que su saldo insoluto a la fecha del presente documento, es el mismo que en su fecha de emisión en su moneda de origen.

A continuación se presenta el pago de intereses realizados por las emisiones mencionadas anteriormente al 31 de diciembre de 2023:

Intereses pagados 2023. *Cifras en Pesos.*

Mes	PUNO 1342	PUNO 1343	PUNO 15	PUNO 1641	PUNO 17	PUNO 18	PUNO 200	PUNO 2000	PUNO 2001	PUNO 2002	PUNO 2003	TOTAL
Enero	-	-	200,000,000	-	-	200,000,000	-	40,000,000	-	-	-	400,000,000
Febrero	-	-	-	-	-	40,000,000	-	40,000,000	-	-	-	80,000,000
Marzo	-	-	-	-	-	40,000,000	-	40,000,000	-	-	-	80,000,000
Abril	-	-	-	30,000,000	-	-	131,000,000	40,000,000	-	10,000,000	-	200,000,000
Mayo	-	-	-	-	-	-	-	40,000,000	-	10,000,000	-	50,000,000
Junio	132,000,000	30,000,000	-	-	200,000,000	-	-	100,000,000	-	30,000,000	-	492,000,000
Julio	-	-	200,000,000	-	-	-	-	30,000,000	-	10,000,000	-	240,000,000
Agosto	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000	-	10,000,000	-	40,000,000
Septiembre	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000	200,000,000	10,000,000	-	240,000,000
Octubre	-	-	-	30,000,000	-	-	131,000,000	30,000,000	-	10,000,000	-	200,000,000
Noviembre	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000	-	10,000,000	-	40,000,000
Diciembre	132,000,000	30,000,000	-	-	200,000,000	-	-	30,000,000	-	10,000,000	14,000,000	406,000,000
Total	264,000,000	60,000,000	400,000,000	30,000,000	400,000,000	400,000,000	200,000,000	690,000,000	200,000,000	200,000,000	14,000,000	2,344,000,000

### Desempeño de las Emisiones de Senior Notes

El 30 de enero de 2014, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto agregado de EUA \$1,000,000,000.00 (mil millones de Dólares 00/100) de la siguiente manera: (i) Senior Notes con vencimiento en 15 de diciembre de 2024 por un monto de EUA \$600,000,000.00 (seiscientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 5.25%<sup>(1)</sup>; y (ii) Senior Notes con vencimiento al 30 de enero de 2044 por un monto de EUA \$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 6.95%.

El 3 de diciembre de 2015, llevamos a cabo la oferta y colocación en mercados internacionales de Senior Notes con vencimiento al 30 de enero de 2026 por un monto de EUA \$300,000,000.00 (trescientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 5.25%.

El 8 de junio de 2016, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto agregado de EUA \$500,000,000.00 (quinientos millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante: (i) la reapertura por EUA \$200,000,000.00 (doscientos millones de Dólares 00/100) de la emisión de los Senior Notes con tasa de 5.25% y con vencimiento al 30 de enero de 2026, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA \$500,000,000.00 (quinientos millones de Dólares 00/100); y (ii) la reapertura por EUA \$300,000,000.00 (trescientos millones Dólares 00/100) de la emisión de los Senior Notes con tasa de 6.95% y con vencimiento al 30 de enero de 2044, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA \$700,000,000.00 (setecientos millones de Dólares 00/100).

El 28 de junio de 2019, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto agregado de EUA \$1,000,000,000.00 (mil millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante: (i) la emisión de Senior Notes por un monto de EUA \$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de Dólares 00/100) con tasa de 4.869% y con vencimiento al 15 de enero de 2030; y (ii) la emisión de Senior Notes por un monto de EUA \$600,000,000.00 (seiscientos millones de Dólares 00/100) con tasa de 6.390% y con vencimiento al 15 de enero de 2050.

El 15 de julio de 2020, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto agregado de EUA \$650,000,000.00 (seiscientos cincuenta millones de Dólares

00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante: (i) la reapertura por EUA \$375,000,000.00 (trescientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100) de la emisión de los Senior Notes con tasa de 4.869% y con vencimiento al 15 de enero de 2030, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA \$775,000,000.00 (setecientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100); y (ii) la reapertura por EUA \$275,000,000.00 (doscientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100) de la emisión de los Senior Notes con tasa de 6.390% y con vencimiento al 15 de enero de 2050, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA \$875,000,000.00 (ochocientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100).

El 25 de marzo de 2021, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto agregado de EUA \$300,000,000.00 (trescientos millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante la segunda reapertura de la emisión de los Senior Notes con tasa de 5.250% y con vencimiento al 20 de enero de 2026, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA \$800,000,000.00 (ochocientos millones de Dólares 00/100).

El 8 de febrero de 2024, llevamos a cabo la oferta y colocación en mercados internacionales de Senior Notes con vencimiento al 13 de febrero de 2034 por un monto de EUA \$600,000,000.00 (seiscientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 7.375%.

Al 31 de diciembre de 2023, el monto agregado total de todos los Senior Notes emitidos era de EUA \$3.6 (mil millones de Dólares).

A continuación, se presenta el pago de intereses realizados al 31 de diciembre de 2023, por Senior Notes con vencimiento al 2024, las emisiones Senior notes con vencimiento al 2026, Senior Notes con vencimiento al 2030, Senior Notes con vencimiento al 2044 y Senior Notes con vencimiento al 2050:

### Intereses pagados 23. Cifras en Pesos <sup>(1)</sup>

#### Intereses Pagados en 2023 (cifras en Pesos) <sup>(1)</sup>

Mes	Senior Notes 2024	Senior Notes 2026	Senior Notes 2030	Senior Notes 2044	Senior Notes 2050	Total
Enero	0	394,531,200	354,465,148	456,998,640	525,219,660	1,731,214,648
Febrero	0	0	0	0	0	0
Marzo	0	0	0	0	0	0
Abril	0	0	0	0	0	0
Mayo	0	0	0	0	0	0
Junio	268,884,000	0	0	0	0	268,884,000
Julio	0	351,409,800	318,679,397	407,049,685	472,195,041	1,549,333,923
Agosto	0	0	0	0	0	0
Septiembre	0	0	0	0	0	0
Octubre	0	0	0	0	0	0
Noviembre	0	0	0	0	0	0
Diciembre	274,018,500	0	0	0	0	274,018,500
<b>Total</b>	<b>542,902,500</b>	<b>745,941,000</b>	<b>673,144,545</b>	<b>864,048,325</b>	<b>997,414,701</b>	<b>3,823,451,071</b>

<sup>(1)</sup> Utilizando el tipo de cambio del día de pago. No incluye el pago de *withholding tax*.

<sup>(1)</sup> Amortizada el 15 de marzo de 2024 con los recursos derivados de la colocación de Senior Notes con vencimiento al 13 de febrero de 2024, cuya oferta y colocación fue realizada el 8 de febrero de 2024.

**Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:**

---

A la fecha del presente documento no se ha efectuado modificación significativa alguna a los derechos de cualquier valor del Emisor inscrito en el RNV.

---

**Destino de los fondos, en su caso:**

---

Durante el año 2023 no se realizó ninguna oferta pública de CBFIs. Los recursos obtenidos con motivo de las ofertas públicas de CBFIs fueron aplicados en su totalidad, por lo que no existe información adicional que reportar.

---

**Documentos de carácter público:**

---

Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso, entregaremos al representante común respectivo, cualesquiera notificaciones de Asambleas de Tenedores de los valores que hemos emitido o que emitamos en el futuro, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores de nuestros valores.

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar este documento, así como los documentos de carácter público que han sido o sean entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs y de los CBs en el RNV y de su listado ante la BMV. Esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de

México, así como en la página de Internet de la BMV en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) o en la página de Internet de la CNBV en [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

A solicitud de cualquier inversionista se proporcionará copia de dicha información mediante escrito dirigido a la atención de Jorge Humberto Pigeon Solórzano, responsable del área de relaciones con inversionistas del Emisor, con domicilio en Antonio Dovalí Jaime No 70 Zedec Santa Fe, Ciudad de México, 01210 con número de teléfono (55) 4170 7070 o al correo [investor@fibrauno.mx](mailto:investor@fibrauno.mx) / [jpigeon@fibrauno.mx](mailto:jpigeon@fibrauno.mx). Nuestra oficina principal está situada en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. Nuestro número de teléfono es (55) 4170 7070. Nuestra página de Internet es [www.fibra-uno.com](http://www.fibra-uno.com).

Cualquier Tenedor de CBFIs o Tenedor de CBs que compruebe su calidad de tenedor, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) Días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al representante común respectivo, copia de cualquier información que éste haya recibido conforme al Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común CB y/o del Representante Común CBFIs ubicadas en Cordillera de los Andes N° 265, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, México, atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia.

h) Acontecimientos recientes

### **Proceso de Internalización**

El pasado 9 de octubre de 2023, la Asamblea de Tenedores de Fibra Uno, con un récord histórico de asistencia del 89%, y la votación favorable del 100% de los presentes, aprobó la constitución de un comité independiente Ad Hoc (el “Comité Ad Hoc”), integrado por tres miembros independientes del comité técnico de Fibra Uno, para que, entre otros asuntos, el Comité Ad Hoc presente a los propietarios del Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación, una oferta de internalización de los servicios inmobiliarios que estas entidades prestan en forma externa al Fideicomiso.

A la fecha, se ha alcanzado un acuerdo respecto al rango de precio propuesto (entre \$9,500 y \$10,500 millones de pesos, o su equivalente en cualquier otra moneda de curso legal en cualquier jurisdicción), y que fue el aprobado por la mencionada Asamblea de Tenedores. Así como del concepto de aceptar como forma de pago que en su mayor parte se lleve a cabo con activos inmobiliarios, que excluyan al segmento industrial, y que serán aceptados a 1.0x el Valor NAV del activo.

Está por concluir con la configuración de la propuesta de oferta no vinculante, la fase de “*due diligence*” y análisis estratégico en los próximos meses. Una vez aceptada la oferta no vinculante, y firmada por las partes, la de la fase de *due diligence* será pilar para las siguientes fases de negociación, diseño de estructura y, en su caso, implementación de la potencial operación. La siguiente fase se enfocará en las negociaciones para buscar alcanzar acuerdos satisfactorios, y, definir la estructura, incluyendo, metodología, moneda, y fuente de pago.

## **Segregación de Activos Industriales**

Como parte del continuo esfuerzo por generar valor en favor de nuestros inversionistas, continuamos realizando acciones tendientes a llevar a cabo la propuesta que se autorizó en la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso el pasado 9 de octubre de 2023 (la “Asamblea para Autorizar la Segregación del Portafolio Industrial Funo”), para segregar nuestros activos inmobiliarios con vocación o uso industrial, y aportarlos a un vehículo de nueva creación que directamente, o a través de coinversiones, realice la emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el contexto de una oferta pública y con ello capitalizar la oportunidad de crecimiento de la relocalización de las cadenas de producción a México, fenómeno actualmente conocido como *Nearshoring*.

Al respecto, el pasado 12 de septiembre de 2023 y 14 de septiembre de 2023 respectivamente, ingresamos cierta solicitud de inscripción de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en el Registro Nacional de Valores y autorización para su oferta pública ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, así como la Solicitud de Confirmación de Criterio ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT). El primer trámite continúa pendiente de resolverse y se encuentra sujeto a que obtengamos confirmación de criterio del SAT. Para ello, continuamos trabajando con el Sistema de Administración Tributaria (SAT) respecto a, entre otras, ciertas consideraciones relacionadas con los siguientes temas:

- Activos que se encuentran garantizando financiamientos sobre los propios inmuebles ya sea con garantía hipotecaria o fiduciaria a efecto de que puedan formar parte del patrimonio neto de una FIBRA.
- La emisión de CBFIs en tesorería sin que sean objeto de oferta pública al momento de su emisión.

Asimismo, como parte de las diferentes acciones realizadas en seguimiento a la Asamblea para Autorizar la Segregación del Portafolio Industrial Funo, el pasado 11 de marzo de 2024 enviamos una manifestación de interés al comité técnico de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del fideicomiso F/00939 o Fibra Terrafina (“Terrafina”), para consolidar los activos de vocación industrial de Fibra Uno en un vehículo subsidiario a ser controlado entre Terrafina y Fibra Uno, así como la aportación del Portafolio Júpiter, propiedad de nuestros socios fundadores, a Terrafina, mediante un aumento de capital o cualquier otro mecanismo que acordemos con Terrafina y sus tenedores a una valuación igual para el ingreso operativo neto generado por los inmuebles de cada una de las partes. Adicionalmente a lo anterior, continuamos analizando y evaluando otras alternativas estratégicas que nos permitan lograr el objetivo autorizado mediante Asamblea para Autorizar la Segregación del Portafolio Industrial Funo.



## [421000-NBIS3] El fideicomiso

### Historia y desarrollo del fideicomiso:

---

#### FIBRA UNO

##### General

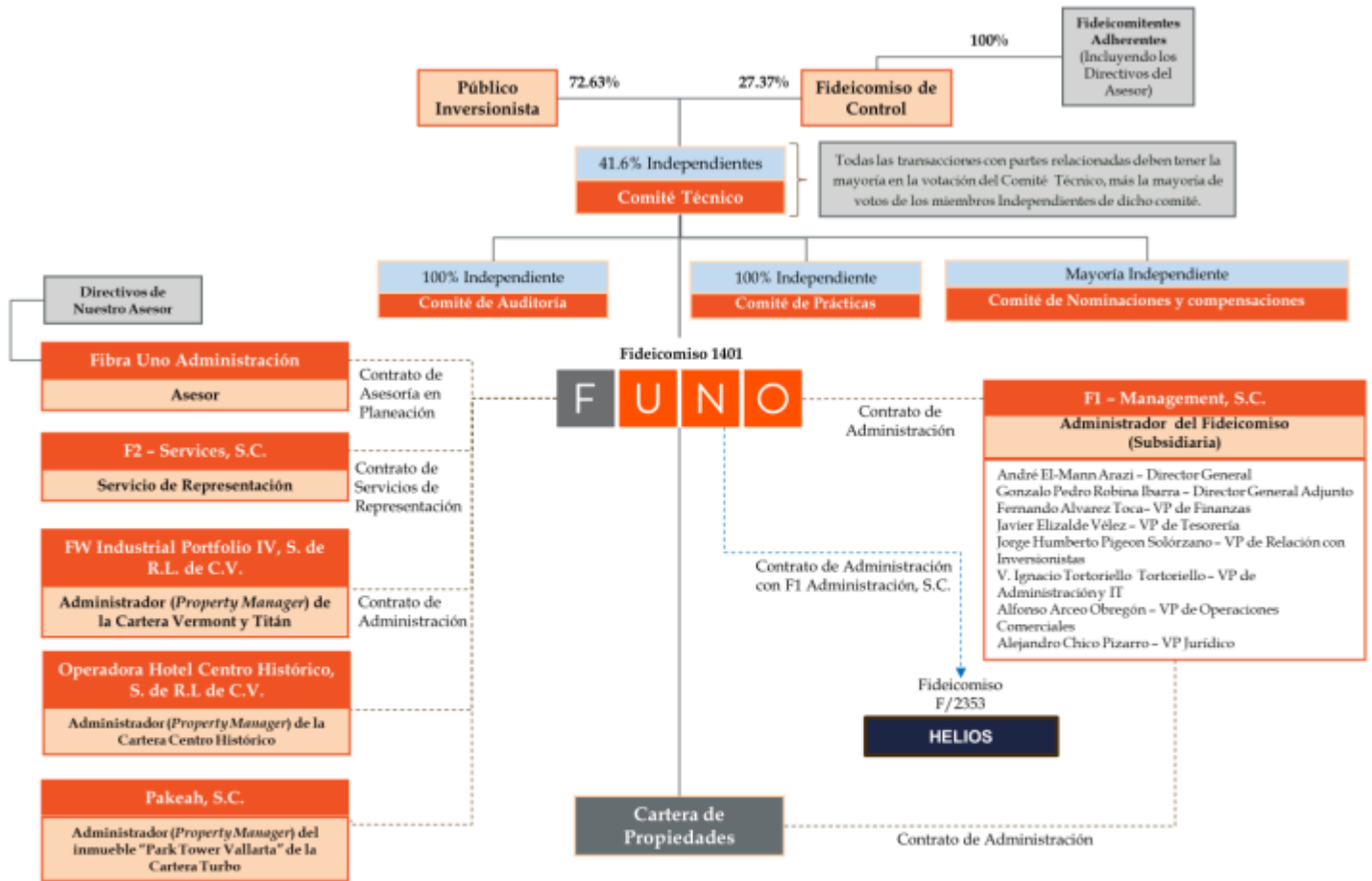
Somos una FIBRA y nos dedicamos principalmente a la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2023, continuamos siendo la empresa pública inmobiliaria más grande de México en relación a número de propiedades, ingresos anuales y capitalización de mercado, y creemos que nuestra Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de carteras inmobiliarias de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestro objetivo es la creación de valor sostenida de largo plazo principalmente a través de la apreciación de nuestras propiedades y la generación de flujos estables. Logramos esto ejecutando nuestra estrategia enfocada en mantener un portafolio diversificado, altos niveles de ocupación, rentas competitivas, ubicaciones *premium* y con activos de alta calidad, orientada hacia la relación de largo plazo con nuestros clientes.

Somos un fideicomiso mexicano y conducimos nuestro negocio para calificar como una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de calificar fiscalmente como una FIBRA, debemos distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal y al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, entre otros requisitos.

Realizamos nuestra oferta pública inicial de CBFIs el 18 de marzo de 2011, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente Ps. \$3,584 millones, incluyendo la opción de sobreasignación ejercida (la “Oferta Inicial”). Con relación a nuestra Oferta Inicial, realizamos nuestras transacciones de formación que consolidaron nuestra Cartera Inicial conformada por 16 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad (para sumar un total de 17 propiedades). Asimismo, hemos realizado tres ofertas posteriores de CBFIs (*follow-on*) por un monto agregado de Ps. \$63,743 millones, las cuales nos han apoyado con recursos para continuar con nuestro crecimiento y la consolidación de nuestra Cartera.

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta Inicial de CBFIs.

A continuación se incluye un diagrama con nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2023:



## Descripción del negocio:

Somos un fideicomiso mexicano y conducimos nuestro negocio para calificar como una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de calificar fiscalmente como una FIBRA, debemos distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal y al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, entre otros requisitos.

Realizamos nuestra oferta pública inicial de CBFIs el 18 de marzo de 2011, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente Ps. \$3,584 millones, incluyendo la opción de sobreasignación ejercida (la “Oferta Inicial”). Con relación a nuestra Oferta Inicial, realizamos nuestras transacciones de formación que consolidaron nuestra Cartera Inicial conformada por 16 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad (para sumar un total de 17 propiedades). Asimismo, hemos realizado tres ofertas posteriores de CBFIs (*follow-on*) por un monto agregado de Ps. \$63,743 millones, las cuales nos han apoyado con recursos para continuar con nuestro crecimiento y la consolidación de nuestra Cartera.

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta Inicial de CBFIs.

---

## **Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:**

---

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios lo que otorga a los inversionistas exposición a una gama amplia de propiedades a lo largo de México. Las Operaciones en nuestra Cartera están ubicadas en todos los estados de México. Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares convenientes, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento fuerte de población e ingreso.

### **Cartera Estabilizada**

Al 31 de diciembre de 2023, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 586 Propiedades, con 613 Operaciones diversificadas en: 147 comerciales, 180 industriales, 80 de oficinas y 206 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 11.1 millones de metros cuadrados de GLA (3.0 millones comerciales, 6.1 millones industriales, 1.1 millones de oficinas y 0.9 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2023 del 95.0% (noventa y cinco punto cero por ciento). Al 31 de diciembre de 2023, nuestra Cartera Estabilizada consiste en:

- 147 operaciones comerciales con un GLA aproximado de 3.0 millones de metros cuadrados (27.3% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 91.8% en base al GLA.

- 180 operaciones industriales con un GLA aproximado de 6.1 millones de metros cuadrados (54.6% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 98.5% en base al GLA.
- 80 operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 1.1 millones de metros cuadrados (10.3% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 81.7% en base al GLA.
- 206 operaciones de otro tipo (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital) con un GLA aproximado de 0.9 millones de metros cuadrados, la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 99.2% en base al GLA.

Al 31 de diciembre de 2023, el 48.0% del GLA total del portafolio de oficinas en nuestro portafolio estabilizado ha sido certificadas como LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design certification program*) o Edge. Asimismo, el 19.4% del GLA total del portafolio industrial y el 8.0% del GLA del portafolio comercial cuenta con algún tipo de certificación LEED o Edge.

Las siguientes tablas incluyen información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA total (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación <sup>(a)</sup>	RFA al 31 de diciembre de 2023 (Ps. \$ en miles <sup>(d)</sup> )	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial <sup>(b)</sup>	132	147	3,019,403	27.3%	91.8%	9,031,886	39.7%	273.8
Industrial	180	180	6,045,281	54.6%	98.5%	7,501,208	33.0%	105.0
Oficinas <sup>(c)</sup>	74	80	1,144,580	10.3%	81.7%	4,250,613	18.7%	378.6
Otros	200	206	854,362	7.7%	99.2%	1,949,503	8.6%	191.8
<b>Total 2023</b>	<b>586</b>	<b>613</b>	<b>11,063,625</b>	<b>100.0%</b>	<b>95.0%</b>	<b>22,733,209</b>	<b>100.0%</b>	<b>180.7</b>

<sup>(a)</sup> La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro.

<sup>(b)</sup> FUNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.

<sup>(c)</sup> El porcentaje de ocupación excluye el ABR de Tapachula que al 31 de diciembre de 2023 se encontraba en proceso de estabilización, por un total de 24,826 m<sup>2</sup> de GLA.

<sup>(d)</sup> La RFA excluye propiedades In Service.

Tipo	No. De Propiedades	No. De Operaciones	GLA total (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación <sup>(a)</sup>	RFA al 31 de diciembre de 2019 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
------	--------------------	--------------------	--------------------------------------	----------------	--------------------------	--	----------------	---

Comercial <sup>(1)</sup>	131	146	2,998,374	27.3%	90.0%	8,351,243	38.8%	259.1
Industrial	180	180	6,000,323	54.6%	98.0%	7,233,813	33.6%	102.5
Oficinas <sup>(2)</sup>	74	80	1,134,240	10.3%	76.8%	4,105,399	19.1%	392.6
Otros	200	206	854,362	7.8%	99.1%	1,840,728	8.5%	185.7
<b>Total 2022</b>	<b>585</b>	<b>612</b>	<b>10,987,299</b>	<b>100.0%</b>	<b>93.7%</b>	<b>21,531,183</b>	<b>100.0%</b>	<b>174.8</b>

<sup>(1)</sup> FUNO es dueño del 40% de Antea, sin embargo, para el cálculo de RFA y GLA de las operaciones comerciales, se incluye el 100% del RFA y GLA.

<sup>(2)</sup> FUNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018), del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA.

<sup>(3)</sup> El porcentaje de ocupación excluye las propiedades que al 31 de diciembre de 2022 se encontraban en proceso de estabilización de la Cartera Estabilizada, por un total de 35,561 m<sup>2</sup> de GLA.

Tipo	No. De Propiedades	No. De Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación <sup>(3)</sup>	RFA al 31 de diciembre de 2021 (Ps. \$ en millones)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial <sup>(1)</sup>	134	149	2,861,848	26.3%	89.4%	7,366,825	36.8%	241.2
Industrial	197	197	6,029,871	55.4%	95.7%	6,811,598	34.1%	98.4
Oficinas <sup>(2)</sup>	87	93	1,143,419	10.5%	75.4%	4,135,100	20.7%	399.5
Otros	217	222	845,924	7.8%	99.4%	1,680,546	8.4%	166.6
<b>Total 2021</b>	<b>635</b>	<b>661</b>	<b>10,881,062</b>	<b>100.0%</b>	<b>92.2%</b>	<b>19,994,070</b>	<b>100.0%</b>	<b>166.1</b>

<sup>(1)</sup> La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro.

<sup>(2)</sup> FUNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.

<sup>(3)</sup> El porcentaje de ocupación excluye las propiedades que al 31 de diciembre de 2021 se encontraban en proceso de estabilización de la Cartera Estabilizada, por un total de 14,995 m<sup>2</sup> de GLA.

La siguiente tabla muestra información relevante con respecto a las Carteras que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2023:

Portafolio	Propiedades <sup>(1)</sup>	GLA Total <sup>(2)</sup>	GLA Ocupado <sup>(2)</sup>	Ocupación <sup>(3)</sup>	Portafolio	Propiedades <sup>(1)</sup>	GLA Total <sup>(2)</sup>	GLA Ocupado <sup>(2)</sup>	Ocupación <sup>(3)</sup>
INICIAL	17	718,846	694,378	96.6%	ESPACIO AGS.	1	24,048	23,732	98.7%
GRIS	1	79,329	78,266	98.7%	LA VIGA	1	79,608	54,813	68.9%
BLANCO	1	44,197	41,531	94.0%	R15	5	329,959	296,732	89.9%
AZUL	19	104,059	101,782	97.8%	H. CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,544	98.9%
ROJO	179	125,575	125,575	100.0%	SAMARA	1	132,757	116,554	87.8%
S. VILLAHERMOSA	1	23,739	19,512	82.2%	KANSAS	13	426,719	387,862	90.9%
VERDE	1	118,455	118,455	100.0%	INDIANA	17	330,527	330,527	100.0%
MORADO	16	546,419	474,055	86.8%	OREGON	3	34,338	28,932	84.3%
TORRE MAYOR	1	84,770	70,346	83.0%	ALASKA	6	126,107	88,655	70.3%
PACE	2	43,593	43,593	100.0%	TURBO	20	579,944	529,818	95.4%
G30	32	2,060,422	1,983,638	96.3%	APOLO II	16	237,003	228,036	96.2%
INDIV. INDUSTRIALES	2	77,725	77,725	100.0%	FRIMAX	3	620,336	620,336	100.0%
INDIVIDUALES	9	239,170	211,962	88.6%	TITAN	62	1,068,874	1,068,874	100.0%

VERMONT	31	479,624	472,656	98.5%	INDIV. HERCULES	7	406,237	406,237	100.0%
APOLO	47	934,098	881,608	94.4%	MITIKAH	4	284,020	270,783	95.3%
P12	10	93,999	73,184	77.9%	MEMORIAL	16	79,384	79,384	100.0%
MAINE	5	136,886	131,412	96.0%	exROJO	10	36,751	12,830	34.9%
CALIFORNIA	26	316,104	302,072	95.6%	<b>Total</b>	<b>586</b>	<b>11,063,625</b>	<b>10,485,401</b>	<b>95.0%</b>

<sup>(1)</sup> Número de propiedades. Durante 2022 el portafolio rojo se dividió en dos: portafolio Rojo y portafolio Ex rojo. En esta división, se realizó la reclasificación de la propiedad Padre Mier, que anteriormente se contaba dividida en 11 sucursales dentro de nuestro Rent Roll en el portafolio rojo, pasando a sólo 1 sucursal en el portafolio Ex Rojo. El GLA no cambia.

<sup>(2)</sup> Excluye el área rentable en desarrollo e incluye el total del área rentable de Torre Mayor, Antea y Torre Diana.

<sup>(3)</sup> Se excluyen los 24,826 m2 de propiedades In Service para el cálculo de la ocupación.

Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayuda a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestros Activos se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.

#### *Tipo de Activo*

- **Cartera Comercial:** Nuestras Propiedades comerciales tienen dos características principales: (i) están ubicadas en los mercados de mayor crecimiento en el país como los son la Ciudad de México, el Estado de México, Quintana Roo, Jalisco, y Nuevo León y otros mercados importantes en México, incluyendo Querétaro, Chiapas, y Chihuahua,; y (ii) el desarrollo de estas Propiedades ejemplifican la visión de mercado a futuro de nuestro equipo de directivos respecto a sus propiedades y desarrollos.

**Cartera Industrial:** Nuestras Propiedades industriales están ubicadas en Aguascalientes, Baja California, Chiapas, Chihuahua, Coahuila, Ciudad de México, Durango, Estado de México, Guanajuato, Hidalgo, Jalisco, Morelos, Nuevo León, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, Sonora, Tamaulipas, y Zacatecas. Estas zonas geográficas representan una demanda significativa de espacios para bodegas y han presentado históricamente falta de oferta en ello. Las Propiedades se distinguen por la calidad de sus arrendatarios, muchos de los cuales son líderes en sus respectivas industrias, y por su ubicación cercana a autopistas y avenidas principales, y en algunos casos cerca de aeropuertos. Las Propiedades han sido recientemente desarrolladas con tecnologías de primera.

**Cartera de Oficinas:** Nuestras Propiedades de oficinas están ubicadas en diversos estados, pero con mayor concentración en la Ciudad de México, Jalisco y Nuevo León. . La mayoría de estas Propiedades están ocupadas por compañías mexicanas importantes, agencias federales de gobierno, así como otras corporaciones internacionales.

#### *Diversificación Geográfica*

Al 31 de diciembre de 2023, las Propiedades de nuestra Cartera se encontraban ubicadas en todos los estados de México. Consideramos que la diversificación geográfica de nuestra Cartera nos ayudará a asegurarnos que no vamos a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional.

La siguiente tabla representa un resumen de nuestra Cartera por estado al 31 de diciembre de 2023:

Ubicación	m2 Totales (000's m2)	m2 Ocupados (000's m2)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	91.3	90.1	99%	150.0	8
BAJA CALIFORNIA	218.0	217.5	100%	275.7	31
BAJA CALIFORNIA SUR	37.5	35.6	95%	94.2	3
CAMPECHE	1.0	1.0	100%	2.0	2
CHIAPAS	159.5	124.5	92%	339.2	8
CHIHUAHUA	493.0	490.5	99%	685.3	39
CIUDAD DE MEXICO	1,906.7	1,677.8	88%	7,078.5	118
COAHUILA	166.9	164.7	99%	253.8	22
COLIMA	14.3	14.3	100%	28.7	5
DURANGO	24.3	24.3	100%	29.6	3
ESTADO DE MEXICO	4,011.2	3,918.6	98%	5,679.8	74
GUANAJUATO	101.1	97.9	97%	235.5	10
GUERRERO	75.7	65.4	86%	166.5	10
HIDALGO	122.3	120.0	98%	201.5	4
JALISCO	818.7	781.9	96%	1,950.0	37
MICHOACAN	1.4	1.4	100%	3.0	2
MORELOS	42.5	40.3	95%	66.5	3
NAYARIT	45.9	44.1	96%	126.3	2
NUEVO LEON	1,054.2	997.9	95%	1,757.3	73
OAXACA	35.1	34.7	99%	48.0	3
PUEBLA	102.7	102.7	100%	131.6	12
QUERETARO	491.5	480.0	98%	1,026.5	14
QUINTANA ROO	328.4	310.2	94%	1,289.1	11
SAN LUIS POTOSI	9.3	9.3	100%	14.8	5
SINALOA	20.5	16.6	81%	30.9	8
SONORA	95.8	87.0	91%	187.1	18
TABASCO	24.0	19.8	82%	52.1	2
TAMAULIPAS	300.7	278.7	93%	336.3	31
TLAXCALA	36.7	36.3	99%	80.1	1
VERACRUZ	105.6	83.7	79%	165.7	19
YUCATAN	84.4	75.2	89%	187.3	6
ZACATECAS	43.2	43.2	100%	60.3	2
<b>Total 2023<sup>(1)</sup></b>	<b>11,063.6</b>	<b>10,485.4</b>	<b>95%</b>	<b>22,733.2</b>	<b>586</b>
<b>Total 2022<sup>(1)</sup></b>	<b>10,987.3</b>	<b>10,262.4</b>	<b>93.7%</b>	<b>21,555.8</b>	<b>585</b>
<b>Total 2021<sup>(1)</sup></b>	<b>10,881.1</b>	<b>10,017.6</b>	<b>92.2%</b>	<b>19,994.1</b>	<b>635</b>
<b>Total 2020<sup>(1)</sup></b>	<b>10,721.0</b>	<b>9,872.6</b>	<b>93.1%</b>	<b>19,587.6</b>	<b>619</b>
<b>Total 2019<sup>(1)</sup></b>	<b>10,130.4</b>	<b>9,307.4</b>	<b>94.5%</b>	<b>18,209.50</b>	<b>615</b>

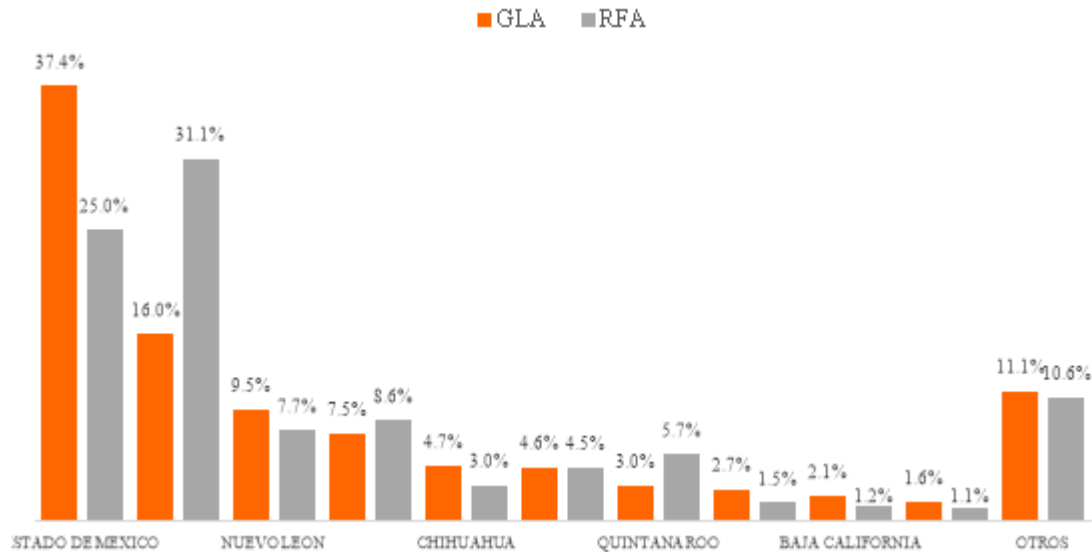
<sup>(1)</sup> El GLA y el RFA, incluyen el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana, y, Atenea Querétaro.

<sup>(2)</sup> Se incluyen cifras totales de 2023, 2022, 2021, 2020, y 2019, como referencia.

<sup>(3)</sup> La tasa de ocupación excluye In-service portafolio de un total de GLA de 24,826 m<sup>2</sup>.

<sup>(4)</sup> Durante 2022 el portafolio rojo se dividió en dos: portafolio Rojo y portafolio Ex rojo. En esta división, se realizó la reclasificación de la propiedad Padre Mier, que anteriormente se contaba dividida en 11 sucursales dentro de nuestro Rent Roll en el portafolio rojo, pasando a sólo 1 sucursal en el portafolio Ex Rojo. El GLA no cambia.

La siguiente gráfica representa un resumen de nuestra Cartera por estado al 31 de diciembre de 2023:



### *Diversificación de Arrendatarios*

Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2023, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 24.0% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 24.9% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 9.1% del GLA de nuestra Cartera o el 8.0% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.2% del GLA de nuestra Cartera y 3.7% del RFA. Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.



## Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

A la fecha del presente documento no existen patentes, licencias, marcas y otros contratos relacionados de los que Fibra Uno sea titular.

## Principales clientes:

Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2023, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 24.0% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 24.9% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 9.1% del GLA de nuestra Cartera o el 8.0% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.2% del GLA de nuestra Cartera y 3.7% del RFA. Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.

Las siguientes tablas muestran información respecto la distribución de nuestros principales arrendatarios por RFA y GLA al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA <sup>(2)</sup> (m)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio <sup>(1)</sup>	1,818,190	8.0%	Tienda de Autoservicio	952,014	9.1%
Planteles Educativos	837,753	3.7%	Planteles Educativos	330,527	3.2%
Banco	598,347	2.6%	Tienda Departamental	221,907	2.1%
Co-working	578,710	2.5%	Banco	187,624	1.8%
Servicios	355,058	1.6%	Bienes de Consumo	168,559	1.6%
Entidad Gubernamental	339,537	1.5%	Logística	159,347	1.5%
Entretenimiento	333,498	1.5%	Restaurantes	145,713	1.4%

Restaurantes	320,193	1.4%	Entretenimiento	140,679	1.3%
Tienda departamental	244,068	1.1%	Entidad Gubernamental	106,041	1.0%
Hotel	226,196	1.0%	Tienda de Autoservicio	101,448	1.0%
<b>10 Clientes 2023</b>	<b>5,651,550</b>	<b>24.9%</b>	<b>10 Clientes 2023</b>	<b>2,513,858</b>	<b>24.0%</b>

(1) Estas empresas minoristas son subsidiarias de Grupo Walmart y operan bajo varias marcas (ej. Walmart Supercenter, Sam's Club y Superama).

(2) Incluye el 100% del ABR y GLA de Torre Diana, Portafolio Torre Mayor y Antea Querétaro.

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA <sup>(2)</sup> (m)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio <sup>(1)</sup>	1,727,370	8.0%	Tienda de Autoservicio	952,014	9.3%
Planteles Educativos	791,603	3.7%	Planteles Educativos	330,527	3.2%
Co-working	549,373	2.5%	Tienda Departamental	247,335	2.4%
Banco	511,067	2.4%	Banco	183,656	1.8%
Servicios	343,112	1.6%	Bienes de Consumo	159,764	1.6%
Entidad Gubernamental	339,537	1.6%	Logistica	159,347	1.6%
Entretenimiento	324,388	1.5%	Entretenimiento	140,636	1.4%
Tienda departamental	289,604	1.3%	Restaurantes	130,139	1.3%
Restaurantes	266,541	1.2%	Entidad Gubernamental	106,041	1.0%
Servicios	229,138	1.1%	Manufactura	104,395	1.0%
<b>10 Clientes 2022</b>	<b>5,371,733</b>	<b>24.9%</b>	<b>10 Clientes 2022</b>	<b>2,513,855</b>	<b>24.5%</b>

(1) Estas empresas minoristas son subsidiarias de Grupo Walmart y operan bajo varias marcas (ej. Walmart Supercenter, Sam's Club y Superama).(2) Incluye el 100% del ABR y GLA de Torre Diana, Portafolio Torre Mayor y Antea Querétaro.

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m) <sup>(2)</sup>	% GLA Total
Tienda de Autoservicio <sup>(1)</sup>	1,472,553	7.4%	Tienda de Autoservicio	898,774	9.0%
Planteles Educativos	735,349	3.7%	Planteles Educativos	330,527	3.3%
Co-working	569,740	2.8%	Tienda Departamental	179,295	1.8%
Banco	504,963	2.5%	Banco	172,894	1.7%
Entidad Gubernamental	339,537	1.7%	Bienes de Consumo	170,604	1.7%
Bienes de Consumo	320,369	1.6%	Restaurantes	152,024	1.5%
Cine	308,074	1.5%	Cine	140,162	1.4%
Restaurantes	293,608	1.5%	Entidad Gubernamental	106,041	1.1%
Bienes de Consumo	187,965	0.9%	Manufacturera de Vidrio	104,395	1.0%
Tienda Departamental	167,115	0.8%	Bienes de Consumo	92,101	0.9%
<b>10 Clientes 2021</b>	<b>4,899,273</b>	<b>24.5%</b>	<b>10 Clientes 2021</b>	<b>2,346,816</b>	<b>23.4%</b>

(1) Estas empresas minoristas son subsidiarias de Grupo Walmart y operan bajo varias marcas (ej. Walmart Supercenter, Sam's Club y Superama).

(2) Incluye el 100% del ABR y GLA de Torre Diana, Portafolio Torre Mayor y Antea Querétaro.

---

## Legislación aplicable y régimen fiscal:

---

### *I. Régimen fiscal aplicable a los CBFIs*

Mediante el Oficio SAT el Administrador de Normatividad Internacional "1" del Servicio de Administración Tributaria, ha confirmado que: (i) con relación al Fideicomiso, al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la LISR, siempre y cuando no incumpla los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR; y (ii) que no se pagará el impuesto al valor agregado sobre los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan conforme al Fideicomiso.

El siguiente resumen contiene una descripción de ciertas consecuencias fiscales derivadas de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs, de conformidad con la LISR de México, pero no debe considerarse como una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs.

Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los Tenedores de los CBFIs. Este análisis tiene el único objeto de proporcionar información general y se encuentra basado en leyes fiscales de México, vigentes a la fecha de este documento.

El tratamiento fiscal descrito a continuación puede no ser aplicable para algunos de los Tenedores y, por ello, se recomienda a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales de la suscripción y disposición de sus valores.

Este resumen no analiza todas las consecuencias fiscales que pueden ser aplicables a los Tenedores en particular.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por Fibra Uno, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto, entre otros, en los artículos 187 y 188 y demás disposiciones aplicables de la LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

1. Residentes en México
- A. Pagos de rendimientos.

El Emisor deberá retener a los Tenedores el Impuesto Sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, como es el caso que nos ocupa, será el Intermediario Colocador que tenga en depósito los citados CBFIs quien deberá hacer la retención del impuesto a que se refiere el párrafo anterior y el Emisor quedará relevada de la obligación de realizar tal retención.

Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES) no son contribuyentes del ISR, en los términos del artículo 79, fracción XXI de la LISR. Por ello, el Intermediario Colocador no estará obligado a efectuarles retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio de la FIBRA.

#### B. Enajenaciones

Las personas físicas residentes en México que se encuentren dentro del supuesto previsto por el artículo 188, fracción X de la LISR, estarán exentas del pago de impuesto sobre la renta por la ganancia obtenida en la enajenación de sus CBFIs realizada a través de la BMV.

La exención antes mencionada no es aplicable a personas morales residentes en México.

#### C. Otros Impuestos

Los Tenedores de los CBFIs no estarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

### 2. Residentes en el Extranjero.

A continuación se incluye un resumen general de las principales consecuencias derivadas de la inversión en CBFIs por parte de un inversionista que no sea residente en México y que no mantenga sus CBFIs o sus derechos sobre los mismos como parte de las actividades realizadas a través de un establecimiento permanente en México (un “Tenedor No Residente”), de conformidad con la LISR y sus disposiciones y reglamentos vigentes.

De conformidad con las leyes de México, el concepto de residencia para efectos fiscales es altamente técnico y el carácter de residente se puede adquirir a través de distintas circunstancias. Debido a ello, cualquier determinación en cuanto a la residencia de una persona física o moral debe tomar en consideración la situación particular de la misma.

En el supuesto de que se considere que una persona física o moral residente en el extranjero tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente estarán sujetos al ISR en México.

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean Tenedores de los CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV podrían estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualesquier consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

#### A. Pago de rendimientos

En cuanto al pago del resultado fiscal, el Intermediario Colocador respectivo deberá retener a los Tenedores de los CBFIs, el Impuesto sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores que los reciban estén exentos del pago del Impuesto sobre la Renta por ese ingreso. La retención que se haga a los

Tenedores de CBFIs que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país se considerará como pago definitivo del impuesto.

#### B. Enajenaciones

De conformidad con las disposiciones fiscales aplicables en México, cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista y se enajenen a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentos del pago del Impuesto sobre la Renta los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados que realicen a través de esos mercados.

#### C. Tratados

El Resultado Fiscal obtenido por Tenedores No Residentes generalmente no estará sujeto a los beneficios establecidos en convenios para evitar la doble tributación de los que México es parte. En limitadas circunstancias, dependiendo la residencia fiscal de los Tenedores No Residentes, éstos podrían tener derecho de acogerse a los beneficios previstos en dichos convenios fiscales de los que México es parte, y su percepción estar total o parcialmente exenta del pago de impuesto sobre la renta en México. Los Tenedores No residentes deben consultar a sus propios asesores fiscales en cuanto a la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que corresponda.

#### D. Otros Impuestos

El reparto o pago del Resultado Fiscal obtenido de CBFIs no causa el Impuesto al Valor Agregado.

### II. Régimen fiscal aplicable a los CBs

A continuación, se mencionan los aspectos fiscales que deberán considerar quienes adquieran, mantengan o enajenen los CBs, en términos de lo dispuesto por la LISR como parte de la colocación de los CBs en la Bolsa Mexicana de Valores; no obstante, este análisis no podrá considerarse como una descripción exhaustiva de todas las implicaciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en los CBs.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 8 de la LISR, se consideran interés cualquiera que sea el nombre con que se les designe, a los rendimientos de créditos de cualquier clase. Se entiende que, entre otros, son intereses: los rendimientos de la deuda pública, de los bonos u obligaciones, incluyendo descuentos, primas y premios; la ganancia en la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que sean de los que se colocan entre el gran público inversionista.

El artículo 62 de la Ley del Mercado de Valores establece que los certificados bursátiles son títulos de crédito que representan la participación individual de los tenedores en un crédito colectivo a cargo de personas morales, o alguno de los derechos a los que se refiere el artículo 63 de dicha ley respecto de un patrimonio afecto al fideicomiso.

De acuerdo con el artículo 63 de la Ley del Mercado de Valores, los certificados que se emitan al amparo de un fideicomiso serán denominados “certificados bursátiles fiduciarios” y dichos títulos podrán

incorporar o representar a, entre otros, los derechos de recibir el pago de capital, intereses o cualquier otra cantidad.

Considerando lo anterior, en términos generales y como se señala más adelante, los rendimientos provenientes de los CBs, se consideran como un interés para efectos de la LISR.

Asimismo, para los efectos del artículo 8 de la LISR y conforme a la regla 3.1.12. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2023, se considera interés la ganancia en la enajenación de CBs colocados entre el gran público inversionista.

En este sentido, aquellos inversionistas que adquieran, mantengan o enajenen los CBs deberán determinar los efectos de acuerdo con su régimen fiscal aplicable y observar los supuestos en los que es procedente la retención respecto a los intereses pagados sobre los CBs, considerando que tanto los rendimientos que se devenguen como la ganancia que se obtengan por la enajenación de los certificados, tendrán el carácter de interés para efectos fiscales mexicanos.

A continuación, se señala de manera general una descripción de las principales consecuencias fiscales en materia de Impuesto sobre la Renta, de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBs. Sin embargo, la descripción en comentario no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en CBs.

La siguiente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida a favor de los inversionistas de los CBs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes en México a la fecha del presente documento.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales las implicaciones de la adquisición, tenencia o enajenación de sus valores desde un punto de vista tributario mexicano.

Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de CBs.

## 1. Residentes en México

### A. Pago de intereses y enajenación de CBs

De acuerdo con los artículos 54 y 135 de la LISR, las instituciones que componen el sistema financiero, entre las que se encuentran las casas de bolsa y las instituciones de crédito, que efectúen pagos por intereses a favor de personas físicas y morales residentes en México, deberán retener y enterar el impuesto sobre la renta aplicando al monto del capital que dé lugar al pago de intereses la tasa que anualmente establezca el Congreso de la Unión. La tasa aplicable para el ejercicio de 2023 fue del 0.15% de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2023 y la tasa aplicable para el ejercicio de 2024 es

del 0.50% de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2024. La tasa de retención referida es de vigencia anual, por lo que podría modificarse en ejercicios futuros.

Quedaran exceptuados de dicha retención los intereses que se paguen a, entre otros: i) las personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles en términos de la LISR; ii) las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, a los fondos de pensiones o jubilaciones de personal complementarios a los que establece la Ley del Seguro Social y a las empresas de seguros de pensiones derivados de las leyes de seguridad social en la forma de rentas vitalicias o seguros de sobrevivencia conforme a dichas leyes, así como a las cuentas o canales de inversión que se implementen con motivo de los planes personales de retiro; iii) los fondos de pensiones o jubilaciones de personal y de primas de antigüedad; iv) sociedades de inversión en instrumentos de deuda que administren en forma exclusiva dichos fondos; v) fondos de ahorro y cajas de ahorro de trabajadores o a las personas morales constituidas únicamente con el objeto de administrar dichos fondos o cajas de ahorro.

En los casos de enajenación de los CBs, para efectos de la LISR la ganancia obtenida se considera como interés.

Por lo anterior, tratándose de enajenación de CBs las personas físicas y las morales residentes en México podrán estar sujetas a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando la tasa del 0.15% que establece el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2023, sobre el monto de adquisición de los títulos que se enajenen, considerando el periodo de tenencia de los mismos. La tasa de retención referida es de vigencia anual, por lo que podría modificarse en el futuro.

#### B. Otros impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBs de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado al ser considerados como títulos de crédito, por lo que su enajenación está exenta de dicho tributo.

#### 2. Residentes en el Extranjero

A continuación se muestra un resumen general de las principales implicaciones derivadas de la inversión en CBs por parte de un inversionista no residente en México para efectos fiscales, que no cuenta con un establecimiento permanente en el país, de conformidad con la LISR y demás disposiciones aplicables actualmente en vigor.

De acuerdo con la legislación fiscal mexicana, el concepto de residencia es altamente técnico; adicionalmente el carácter de residente puede ser adquirido a través de diversas circunstancias. Por lo anterior, cualquier determinación en cuanto a residencia de una persona física o moral debe tomarse considerando la situación particular de la misma.

En caso de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente deberán estar sujetos al ISR en México.

Se debe tomar en consideración que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de los CBs, pueden estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualquier consecuencia fiscal en jurisdicciones extranjeras deberá ser consultada con sus respectivos asesores fiscales.

Los ingresos que obtengan los Tenedores de CBs no residentes en México que tengan derecho a los beneficios previstos en los tratados internacionales en materia fiscal de los que México forma parte, podrán estar total o parcialmente exentos del pago del ISR en México. Así, los Tenedores de CBs residentes en el extranjero deberán consultar a sus propios asesores en materia fiscal a fin de evaluar la posibilidad de acogerse a los beneficios de los tratados a que haya lugar.

Las personas físicas y las morales que sean residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación cuentan con la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate; para estos efectos, deberán designar un representante en México y dar aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas; adicionalmente, deberán cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

a. Pago de intereses y enajenación de CBs

De conformidad con los artículos 153 y 166, fracción II, inciso a) de la LISR, los intereses que perciban las personas físicas y las morales residentes en el extranjero estarán sujetos a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando a los intereses que obtenga el contribuyente, sin deducción alguna, la tasa del 4.9%.

Asimismo, la ganancia obtenida por la enajenación de los CBs se considerará interés para efectos fiscales, y se encontrará sujeta a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se calculará aplicando la tasa referida en el párrafo anterior sobre el monto de dicha ganancia.

Los fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en los términos de la legislación del país de que se trate, se encontrarán exentos del pago del impuesto sobre la renta en México por los intereses que perciban, siempre que dichos fondos sean los beneficiarios efectivos de tales ingresos y que estos últimos se encuentren exentos del impuesto sobre la renta en ese país.

b. Otros impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBs de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado al ser considerados como títulos de crédito, por lo que su enajenación está exenta de dicho tributo.



## Recursos humanos:

---

La administración del Fideicomiso se encuentra delegada a nuestro Administrador, siendo este quien tiene a su cargo los servicios de administración del personal en coordinación con nuestra subsidiaria F1 Controladora de Activos, S.C. Al 31 de diciembre de 2023 contaban con 1,066 empleados, los cuales son en su totalidad empleados de confianza no sindicalizados.

---

## Desempeño ambiental:

---

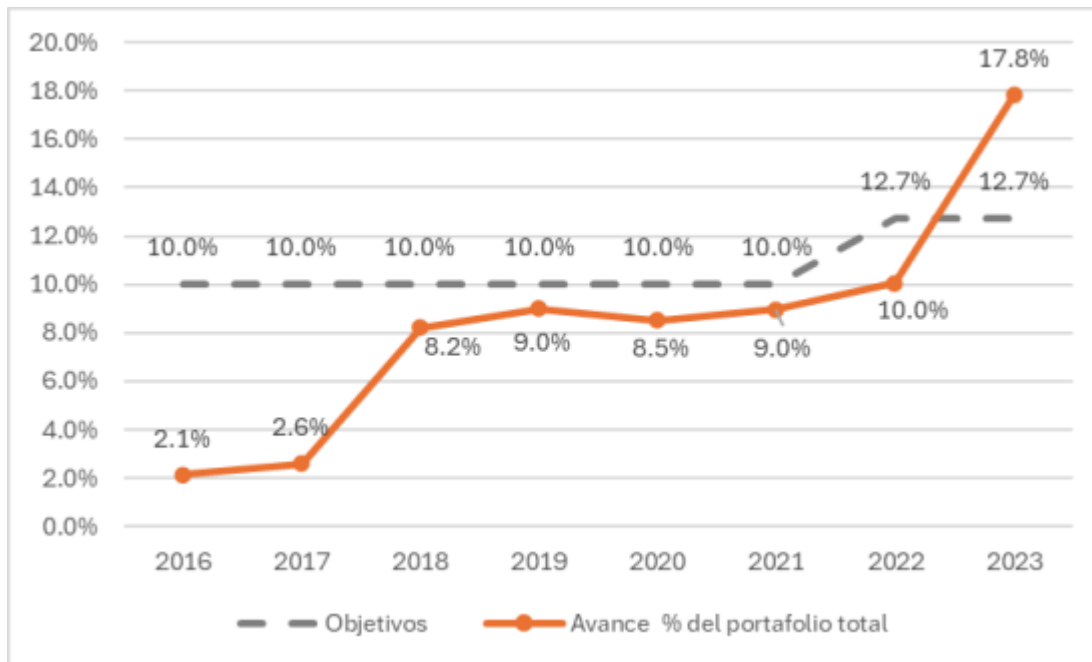
### Logros más relevantes 2023

Durante 2023, Fibra Uno implementó diversas iniciativas ambientales y logró importantes avances en sostenibilidad:

- **Certificaciones y Objetivos de Reducción de Emisiones:** En octubre de 2023, Fibra Uno obtuvo la validación de sus objetivos de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero por parte de la iniciativa Science Based Targets (SBTi). Esto alinea sus acciones climáticas con el Acuerdo de París en una trayectoria de 1.5°C en el aumento de la temperatura global.
- **Vinculación de Deuda a la Sostenibilidad:** El 100% de la deuda contraída en 2023 estuvo vinculada a la sostenibilidad.
- **Certificación de Inmuebles:** Hasta la fecha, más de 1.9 millones de metros cuadrados han sido certificados bajo estándares como LEED, BOMA y EDGE. Siguiendo hacia la meta para 2030 con la certificación de 4.4 millones de metros cuadrados.
- **Minimización de más de 600 Toneladas de CO<sub>2</sub>e** gracias a los proyectos de reforestación llevados a cabo en la Barranca de Tarango y Xochimilco durante 2023.

### Financiamiento sostenible

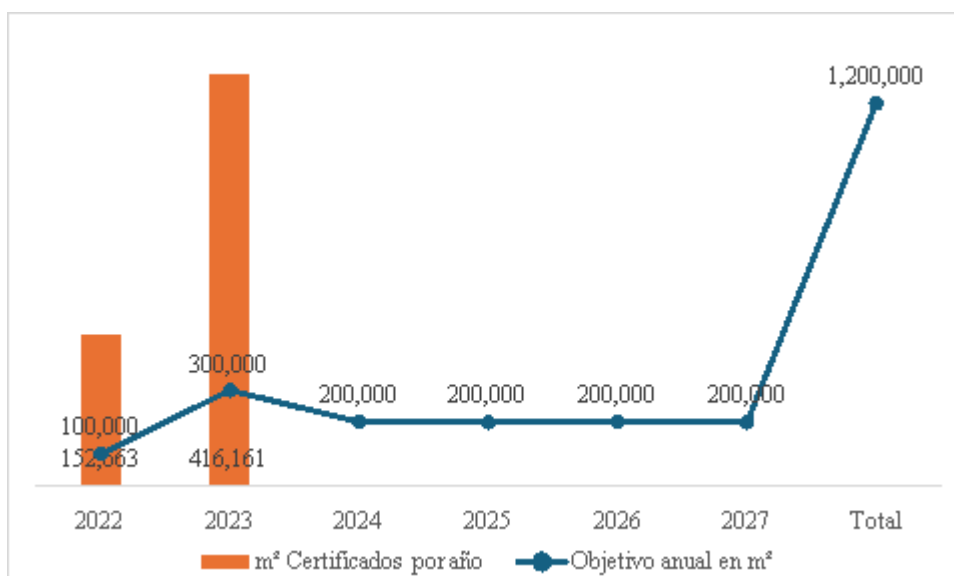
Histórico de superficie certificada por año (Reporte de avances bono 23L y 23L-2 y crédito vinculado a la sostenibilidad)



*Para 2023, el objetivo de m2 certificados era el 12.7% y alcanzamos el 17.8% del total del portafolio.*

*9.7% de nuestro portafolio cuenta con certificación LEED y 8% con EDGE*

### Objetivo de superficie certificada, crédito Titán



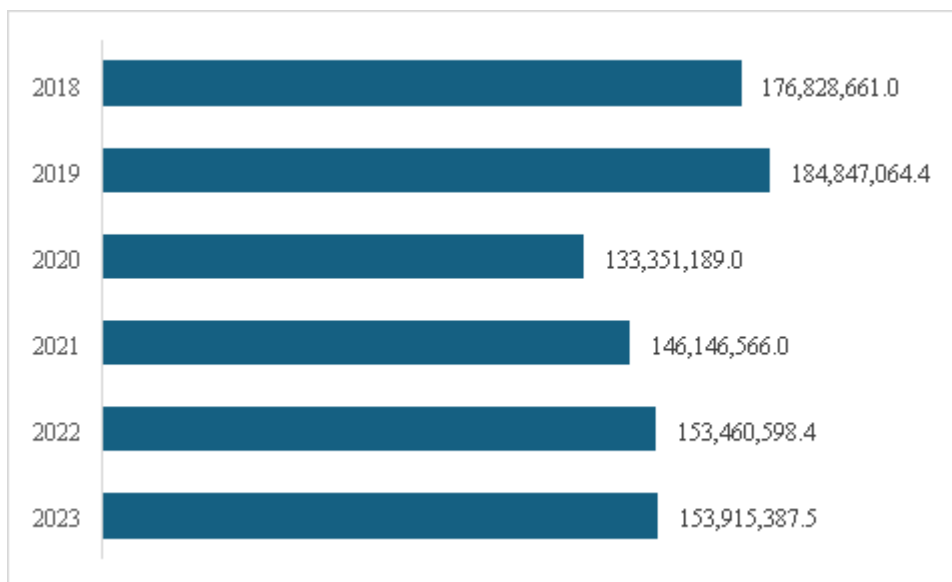


## Gestión y eficiencia energética

### Iniciativas 2023

- Instalación de tecnologías de alta eficiencia.
- Renovación de equipos para eficientar el consumo de energía.
- Automatización y control de la energía en inmuebles.
- Adecuar medidores en inmuebles.
- Campañas internas para el ahorro energético de los colaboradores.
- Instalación de paneles solares.

### Consumo de energía eléctrica (kWh)

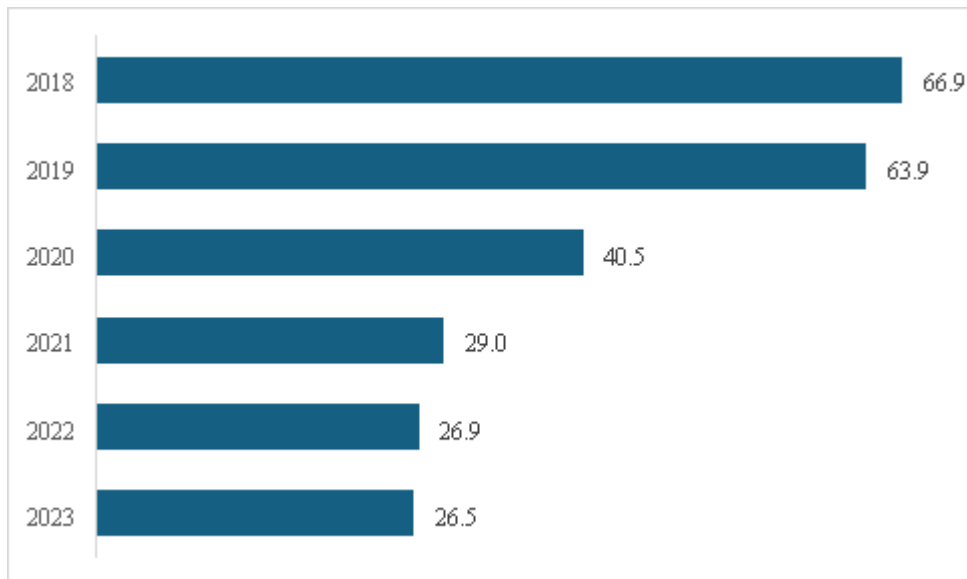


#### Notas:

- En 2023, el consumo de energía eléctrica fue de 153,915,387.5 kWh, cantidad que corresponde a las propiedades sobre las que FUNO® tiene el control operacional (52.5% del ABR total). Adicionalmente, se contabilizaron 4,055,544 kWh de las propiedades gestionadas por un tercero.
- El 99.87% de la electricidad consumida en 2023 provino de la red, mientras que el 0.13% fue generada a través de paneles solares en Mítikah.

*-16.7% en el consumo energético por concepto de electricidad como resultado de las acciones realizadas por FUNO vs 2019*

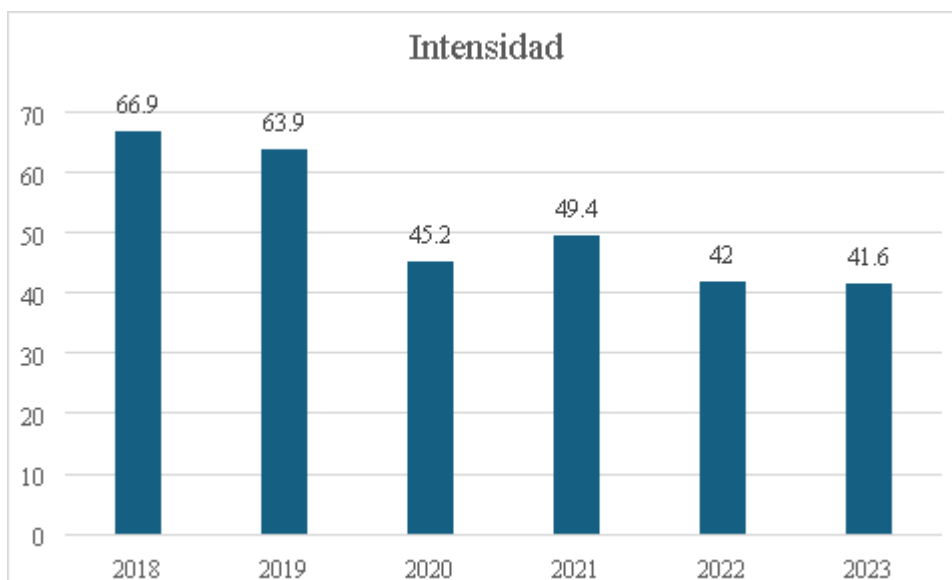
## Intensidad de energía global (kWh/m2 ocupado)



*-59.8% en intensidad de energía global vs 2018*

---

## Intensidad de energía en relación con el crédito revolvente sindicado vinculado a la sostenibilidad (kWh/m2 ocupado)



*-XX% en intensidad de energía relacionada con el crédito vinculado a la sostenibilidad vs 2018*

---

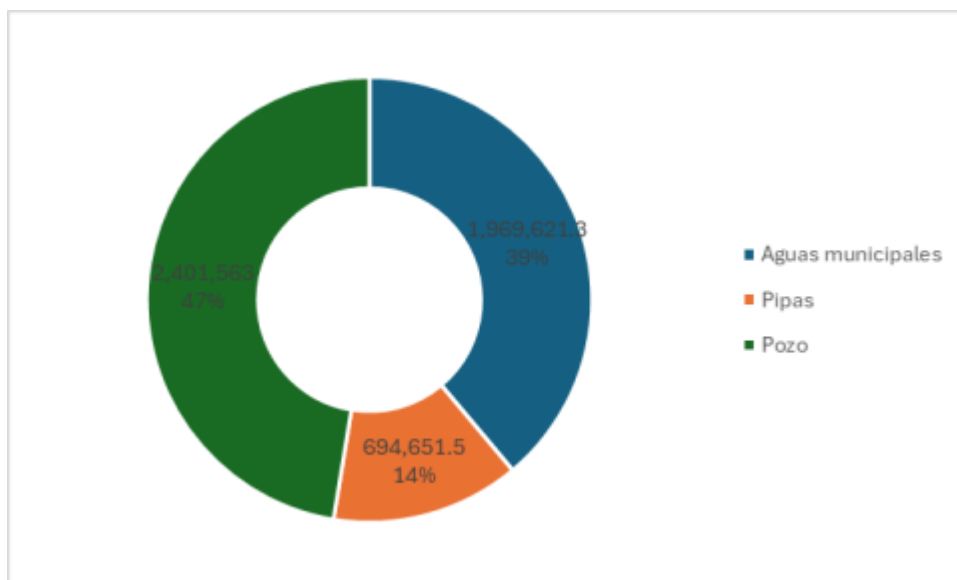
## Gestión de recursos hídricos

### Iniciativas 2023

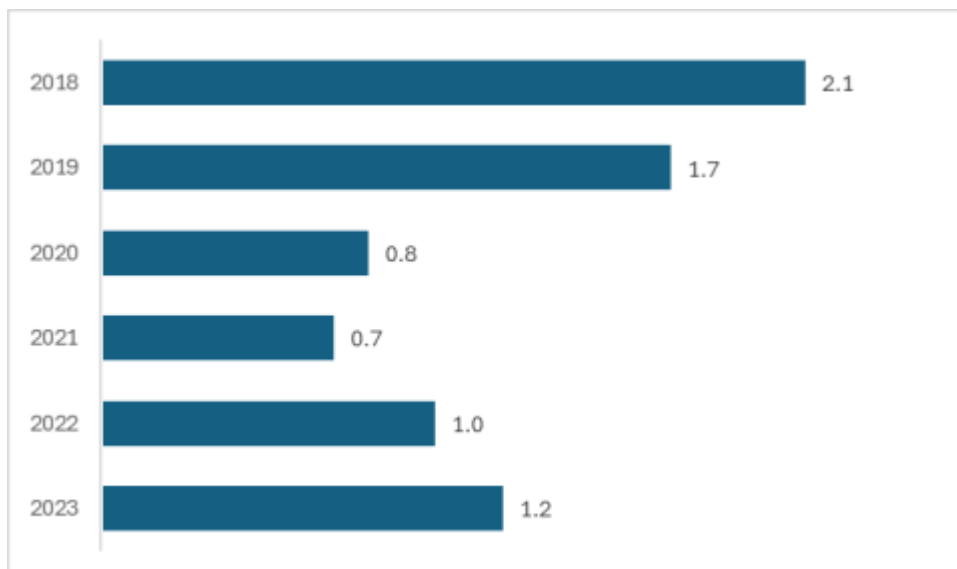
- Revisión de instalaciones para evitar fugas.
- Implementación de tecnologías de alta eficiencia.
- Restablecimiento del funcionamiento de PTARs.

El consumo de agua de FUNO fue de 5,065,835.8 m<sup>3</sup> en 2023.

### Consumo de agua por fuente (m<sup>3</sup>)



### Intensidad hídrica (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ocupado)



## **-43% en la intensidad hídrica vs 2018**

---

## **42 PTARs en operación**

---

## **230,814.9 m3 de agua tratada**

---

### **Gestión de residuos**

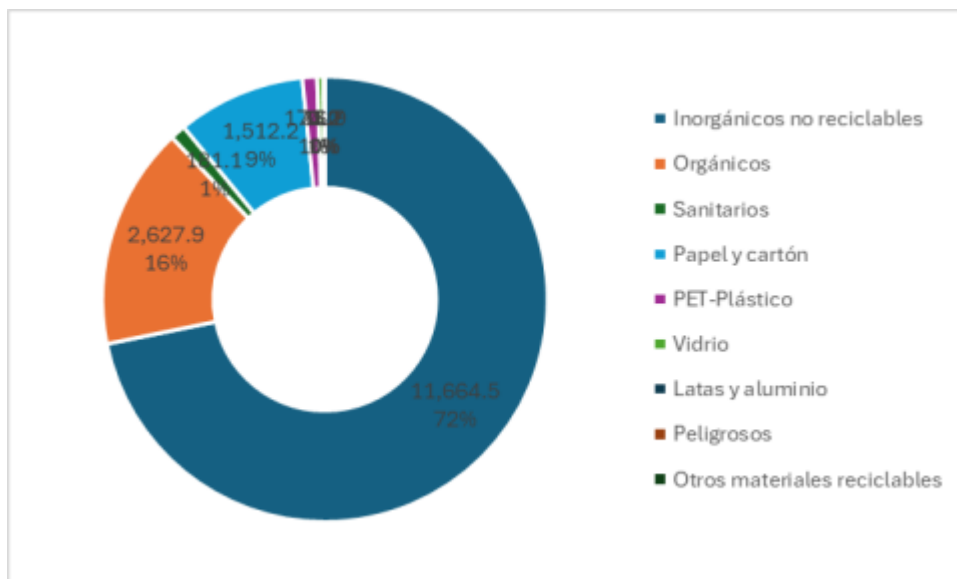
En 2023, se generaron 16,250.7 t de residuos en nuestros inmuebles.

#### **Iniciativas 2023**

- Publicación de Política de manejo de residuos.
- Destinar áreas para el manejo de residuos en los inmuebles.
- Instalación de distintos contenedores para la separación de residuos.
- Impartición de capacitación en los inmuebles para el manejo y disposición de residuos.
- Registro de los residuos en bitácoras.
- Alianzas con empresas para campañas de reciclaje que se realizan en los inmuebles.

Estas medidas han sido implementadas en 61 inmuebles, lo que equivale al 18% de nuestro portafolio.

#### **Residuos generados (t)**



Notas:

De los datos presentados, 16,250.7 t corresponden a residuos no peligrosos.

100% de los residuos generados fueron dispuestos.

**1,777.2 t de residuos fueron usados, reciclados o vendidos, equivalente a 10.9% del total**

---

## Gestión de nuestra huella de carbono

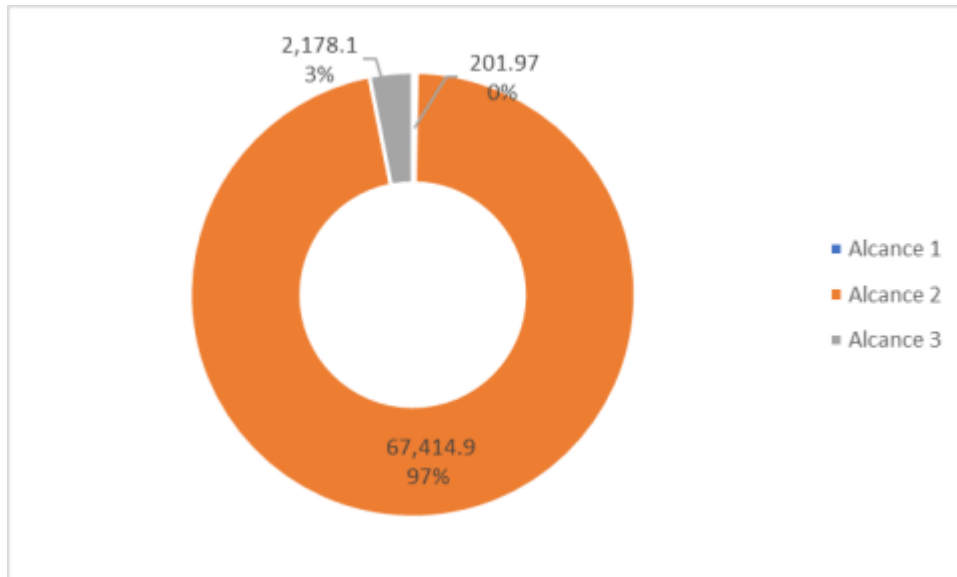
### Iniciativas 2023

- ?Reducción de energía eléctrica.
- ?Instalación de tecnologías de alta eficiencia.
- ?Generación de energía renovable en sitio.
- ?Estrategia cero basura.
- ?Reforestaciones y mantenimiento de áreas verdes.

**Somos el primer y único FIBRA, y una de las primeras 10 empresas mexicanas en obtener la validación de nuestros objetivos de reducción de emisiones de GEI a corto plazo por la SBTi**

---

### Emisiones (tCO<sub>2</sub>e)



---

**67,616.9 tCO<sub>2</sub>e emitidas<sup>(1)</sup> en 2023**

---



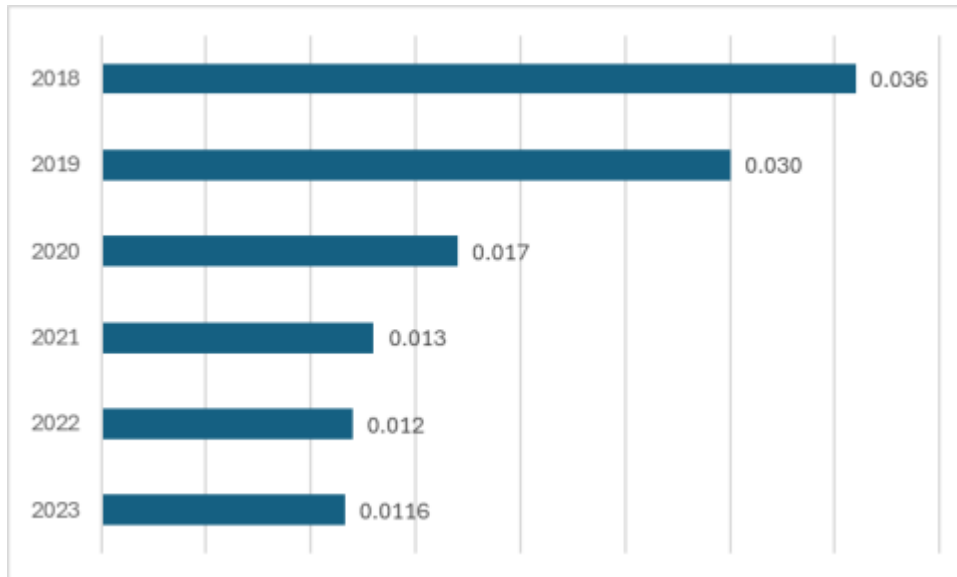
## 26,028.57 tCO<sub>2</sub>e evitadas vs 2022

---

## Intensidad de emisiones 0.0116 tCO<sub>2</sub> e/m<sup>2</sup> ocupado

---

### Intensidad de emisiones (tCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> ocupado)



Nota. Nuestra intensidad de emisiones contempla únicamente emisiones alcance 1 y 2.

## -68% en la intensidad de emisiones vs 2018

---

Como parte de nuestro compromiso con el cambio climático y la transición de nuestros inmuebles a un portafolio Cero Neto en carbono, en octubre de 2023, obtuvimos la validación de los objetivos de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) por parte de la iniciativa *Science Based Targets* (SBTi), que establece criterios científicos para alinear las acciones climáticas de las compañías con el Acuerdo de París. Los objetivos acreditados por la SBTi consisten en reducir para 2032, tomando como línea base el año 2019, los siguientes indicadores:

- Las emisiones absolutas de alcance 1 y 2 en un 54.6%.
- Las emisiones de alcance 3 en un 32.5%.

Estos ambiciosos objetivos son consistentes con los escenarios de calentamiento global de 1.5°C e implican la resiliencia en el modelo de gestión ambiental de FUNO®, que comprende desde el uso de energías renovables hasta la certificación de nuestros inmuebles bajo estándares internacionales.

## ***Portafolio certificado***

GRI 3-3, 416-1, CRE8

IF-RE-130a.5

Nuestro objetivo es contribuir a la construcción de ciudades sostenibles y generar un impacto positivo en las comunidades en las que tenemos presencia, brindando a nuestros inquilinos mejores inmuebles para sus operaciones, por lo que buscamos implementar buenas prácticas en sostenibilidad en cada fase del ciclo de vida de nuestros inmuebles, desde su desarrollo, diseño, construcción y adquisición, hasta una posible venta, pasando por su gestión, mantenimiento y operación.

De esta manera y aunado al compromiso de todos nuestros inquilinos, hemos logrado ahorros promedio en materia de energía, agua y energía embebida en materiales.

Con la certificación de nuestro portafolio bajo diversos estándares, como LEED y Edge, avanzamos con paso firme hacia el cumplimiento de nuestra estrategia de sostenibilidad, para posicionarnos como referente en el impulso de las mejores prácticas ASG el sector de bienes raíces en México y América Latina.

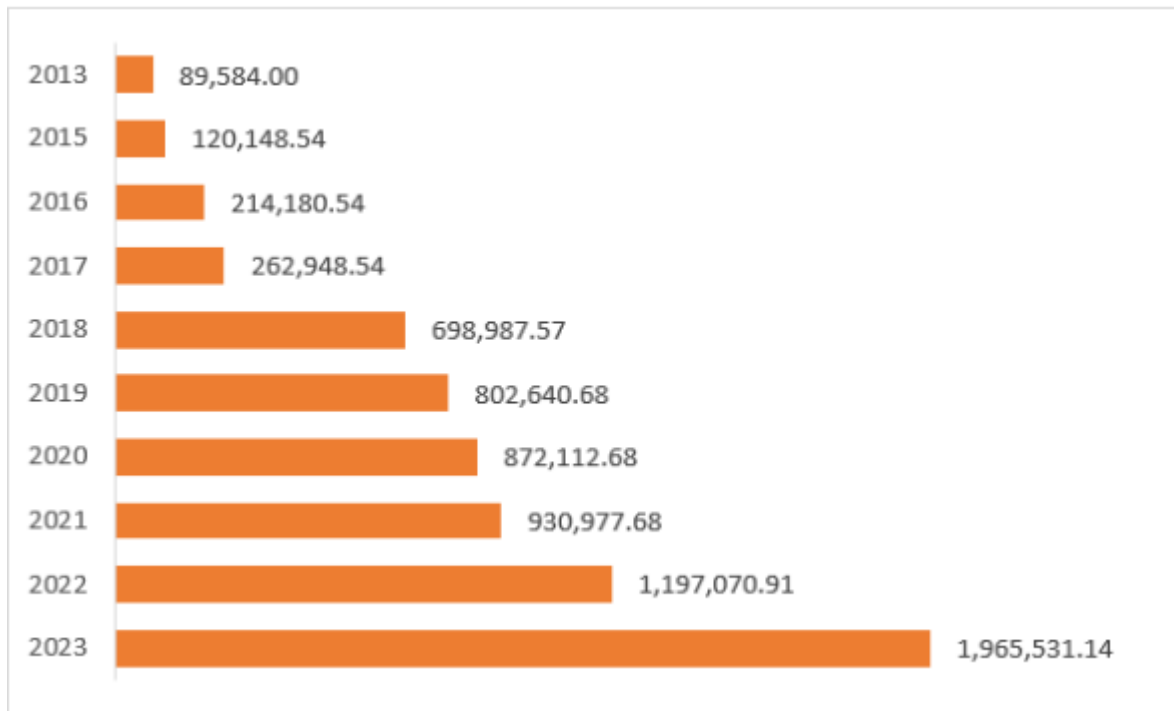
---

*1,965,531.14 m2 certificados, lo que equivale al 17.8% de nuestro ABR*

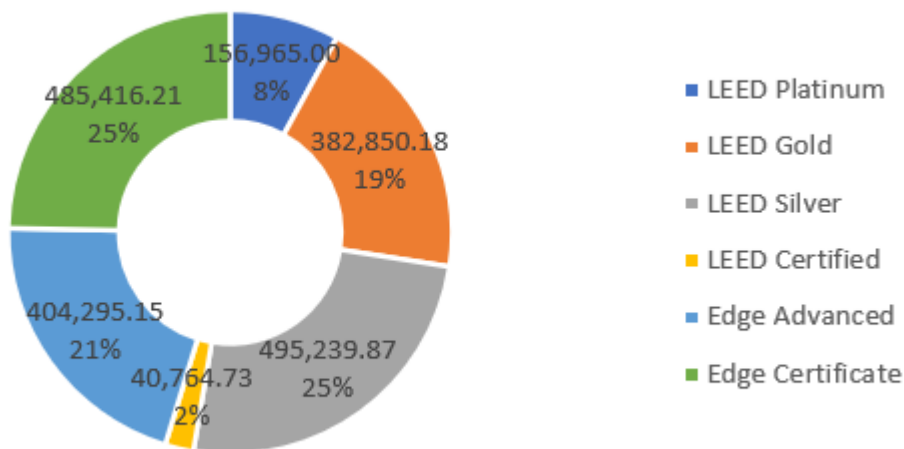
---

---

**Superficie certificada acumulada (m2)**



### Superficie certificada por nivel de certificación (m2)



**48% de nuestro portafolio de oficinas, 19.4% del portafolio industrial y 8% del portafolio comercial ha sido certificado**

### Biodiversidad

Con base en nuestra Política de biodiversidad, demostramos nuestro compromiso con prácticas de uso de suelo responsables, la conservación de la biodiversidad y la mitigación de los riesgos del cambio climático alineados con la deforestación. Este compromiso contribuye a la protección de valiosos ecosistemas

forestales, respalda cadenas de suministro sostenibles y salvaguarda la biodiversidad para las presentes y futuras generaciones.

## Iniciativas 2023

- Reforestación de la Barranca de Tarango. Realizamos una restauración ecológica para retornar un ecosistema degradado a la condición más próxima a su estado original, a través de la aceleración de cambios en la composición y estructura de la vegetación y mediante la reiniciación de los procesos de sucesión. La restauración de ecosistemas degradados es un proceso de vital importancia que no solo favorece al ambiente, sino que también tiene un beneficio social a través de la recuperación de servicios ecosistémicos.

En 2023 implementamos las siguientes acciones en la campaña de plantación:

- Introducción de especies arbóreas nativas de la barranca, además del enriquecimiento del sendero a través de 42 núcleos polinizadores.
- Movilización de ejemplares.
- Retiro de maleza
- Elaboración de cepas para plantar
- Aplicación de lluvia sólida y materia orgánica
- Infraestructura de soporte
- Construcción de cajete
- Registro de ejemplares plantados

### *668.04 tCO<sub>2</sub>e capturadas por medio del proyecto de Reforestación de la Barranca de Tarango*

---

- Proyecto restauración y regeneración de chinampas en Xochimilco. El objetivo de esta iniciativa fue regenerar y restaurar 7,429 m<sup>2</sup> de suelo con el uso de compostas vegetativas y de lombriz para lograr tener una producción agroecológica en los cultivos, con el propósito de incrementar la biodiversidad, mejorar las propiedades del suelo y el estado medio ambiental.

Las actividades que realizamos fueron las siguientes:

- Limpieza de canales y construcción de puentes y caminos alrededor de los apantles para evitar la contaminación con agroquímicos.
- Reforestación de ahuejotes e introducción de plantas y flores para la atracción de polinizadores para incrementar la producción de hortalizas.
- Instalación de infraestructura necesaria para asegurar el mantenimiento a largo plazo de cuatro chinampas.

### *2,700 ejemplares de especies reubicadas y protegidas en 2023*

---

[Comprende Alcance 1 y 2.](#)

---

## Información de mercado:

---

### Panorama Económico mundial

De acuerdo con el último reporte sobre perspectivas económicas del Fondo Monetario Internacional (FMI), se pronostica que la economía mundial ha crecido 3.1% en 2023, mientras que, para el año 2024, las proyecciones de crecimiento se sitúan en 3.1%, cifra mayor en 0.2 puntos porcentuales respecto a lo pronosticado en octubre pasado (que fue de 2.9%), esto debido, principalmente, al comportamiento del crecimiento económico que experimentó Estados Unidos. Por su parte, las primeras proyecciones de crecimiento económico mundial para el año 2025 indican que se podría alcanzar un 3.2%.

De acuerdo con el mismo organismo internacional, se tiene proyectado que la tasa de inflación a nivel mundial será de 5.8% en 2024 y de 4.4% en 2025. La tasa de 2024 se explica en gran medida al aumento de precios de las materias primas ocasionado por las persistentes tensiones geopolíticas.

Respecto a la economía China, a pesar de que sigue experimentando una crisis inmobiliaria, acompañada de niveles significativos de deuda soberana, se estima que el crecimiento económico en 2023 fue de 5.2%, y se tiene proyectado que para el año 2024 podría alcanzar una tasa de crecimiento de 4.6%; ambos datos representan un crecimiento, de 0.2 y 0.4 puntos porcentuales, respectivamente, con relación a lo proyectado en octubre pasado.

Por su parte, la Oficina de Análisis Económico del Departamento de Comercio de los Estados Unidos (BEA, por sus siglas en inglés) estima que el crecimiento económico, al cuarto trimestre de 2023, llegaría a 3.3% en términos anuales, asociado principalmente al aumento en el consumo interno y las exportaciones.

Cabe resaltar que en enero de 2024 se celebró el Foro de Davos (organizado por el World Economic Forum) en el cual se destacó como principales riesgos mundiales para los próximos dos años son los fenómenos meteorológicos extremos (ocasionada por cambio climático) y la ciberseguridad, ello aunado a la polarización social, la desinformación y los conflictos armados.

### Panorama Económico en México

En México, con información oportuna al cuarto trimestre de 2023, se estima que la economía mexicana cerró el año 2023 con un crecimiento de 3.1% en términos anuales. En lo que respecta al desempeño económico para 2024, de acuerdo con la última encuesta del Banco de México, se espera que la economía crezca 2.37% para 2024, mientras que para 2025 la expectativa disminuye a 2.01%

La inflación anual en México mostró una ligera variación al alza en diciembre de 2023, cerrando el año con una tasa de inflación de 4.66%, mientras que, en el primer mes de 2024, la inflación ascendió a 4.88%. De acuerdo con la misma encuesta del Banco de México, se prevé que en 2024 la inflación general sea de 4.13%, mostrando una ligera disminución para 2025 con una tasa inflacionaria de 3.73%.

En cuanto a la tasa de interés objetivo, la Junta de Gobierno de Banxico, en su última reunión, decidió mantener la tasa en 11.25% por séptima ocasión consecutiva, debido principalmente al repunte inflacionario observado en los meses de diciembre del año previo y de enero del presente año.

Por su parte, la tasa de desempleo registrada en el primer mes de 2024 fue de 3.0%, cifra inferior a la tasa observada en el primer trimestre de 2023, cuando la tasa fue 3.7%

En lo que va del primer trimestre de 2024, se ha observado una apreciación del peso mexicano frente al dólar estadounidense en comparación con el mismo período del año anterior, ya que el tipo de cambio promedio calculado hasta la primera semana de febrero de 2024 fue de 17.08 pesos por dólar, cifra menor a lo calculado en el primer trimestre de 2023 que fue de 18.65 pesos por dólar.

### ***Mercado de Retail 2023***

#### **Inventario**

A diciembre de 2023, el inventario de centros comerciales en México asciende a los 843 inmuebles, con una superficie rentable superior a los 26 millones de m<sup>2</sup>, dentro de las siete zonas del país (Centro, Metropolitana, Norte, Noreste, Noroeste, Sureste y Suroeste).

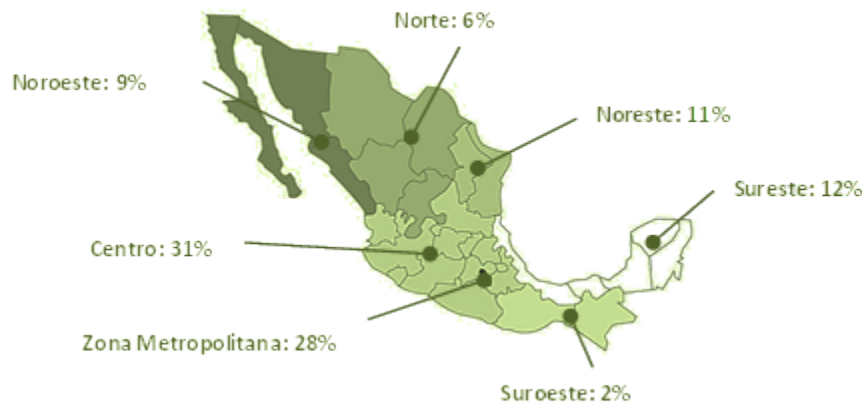
#### **Histórico: Inventario e Incremento en Centros Comerciales 2013-2023(m<sup>2</sup>)**



**Fuente: Colliers**

Los tipos de centro comercial con la mayor participación en el inventario, son los Power Center y Fashion Mall con 32.9% (8.6 millones de m<sup>2</sup>) y 32.4% (8.5 millones de m<sup>2</sup>), respectivamente. En términos de m<sup>2</sup> promedio por cada inmueble por tipo de centro comercial, los Fashion Mall y los Power Center tienen el mayor número de m<sup>2</sup> promedio, con cerca de 57 mil m<sup>2</sup> y 39 mil m<sup>2</sup>, respectivamente.

**Inventario por Zona**  
**Total registrado en todo el País (m<sup>2</sup>): 26.2 millones**

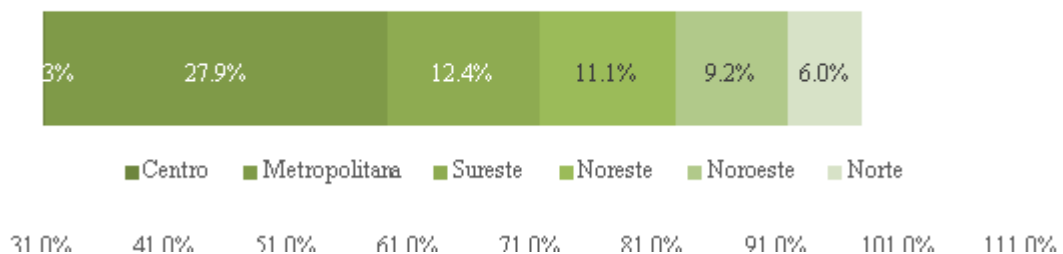


**Fuente: Colliers**

Por zona, el Centro del país concentra la mayor cantidad de superficie rentable (8.2 millones de m<sup>2</sup>), que representa el 31.3% del total, seguido por la zona Metropolitana con el 27.9% (7.3 millones de m<sup>2</sup>).

La población urbana estimada a 2020 es cercana a los 103 millones de habitantes, con lo cual la proporción en México es de 4.05 habitantes/m<sup>2</sup>.

**Centros Comerciales por tipo de Centro Comercial, diciembre 2023**  
**Total (m<sup>2</sup>) 26.2 millones**



**Fuente: Colliers**

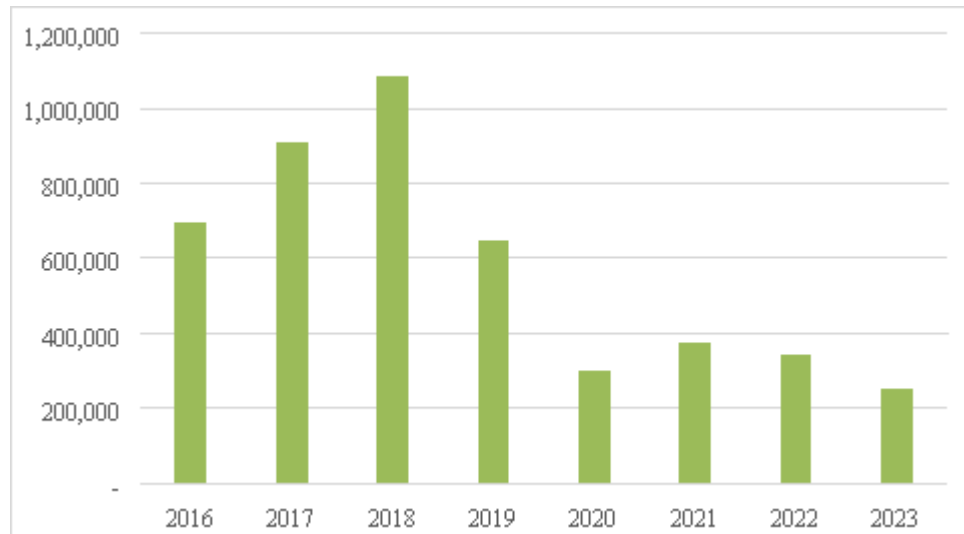
En 2023, se agregaron al inventario 253 mil 725 m<sup>2</sup>, distribuidos en nueve desarrollos nuevos y cinco ampliaciones.

Durante el 2s 2023 se registró el mayor incremento con el inicio de operaciones de seis centros comerciales nuevos mayores a 10 mil m<sup>2</sup> rentables, y la ampliación de dos inmuebles, sumando una superficie rentable de 216 mil 409 m<sup>2</sup>.

Del total de esta superficie, 33% se encuentra en la zona Sureste y 32% en la zona Centro.



### Crecimiento de Centros Comerciales 2016 – 2023



Fuente: Colliers

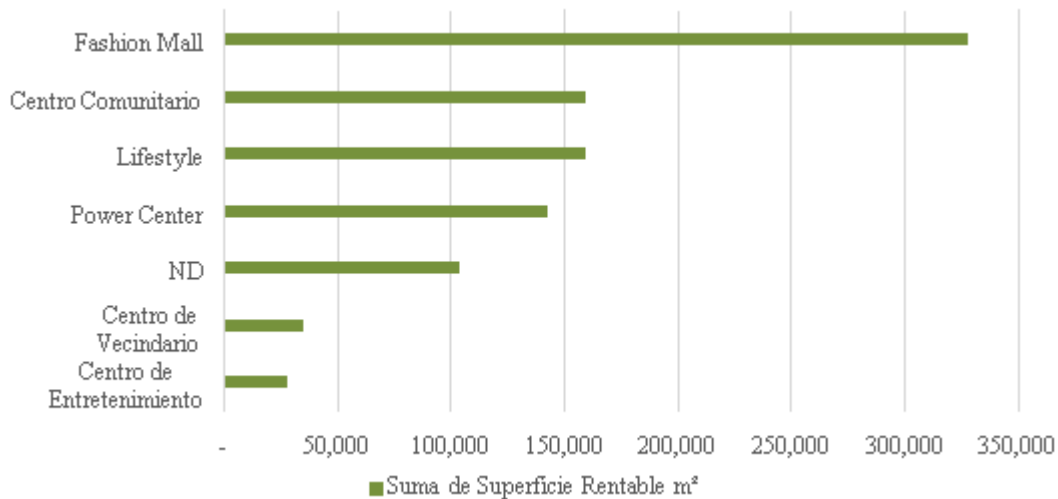
Actualmente se tienen monitoreados 33 centros comerciales en construcción y 53 inmuebles en proyecto, que en conjunto suman alrededor de 2.2 millones de m<sup>2</sup>.

60.5% de las construcciones se encuentran en la zona Metropolitana y Centro del país. La zona Noreste participa con 8.2%, la Sureste con 14%, Noroeste con 9%, Norte con 7.7% y Suroeste con 0.4%.

Por tipo de centro comercial, el 36.2% corresponde a Fashion Mall; seguido por Power Center con 16.8%, Centro de Entretenimiento con 13.6%, Centro Comunitario con 12.6%, Lifestyle con 10.7%, Centro de Vecindario con 6.5% y Outlet con 3.4%.

Se espera que las construcciones continúen con la tendencia de centros comerciales más abiertos y con áreas verdes que ayuden a los visitantes a sentirse en un ambiente seguro.

### Centros comerciales en Construcción por tipo de Centro Comercial diciembre 2023 TOTAL: 955 mil (m<sup>2</sup>)



Fuente: Colliers

### Expectativas y tendencias

- Con el retorno a las actividades laborales, académicas y sociales desde 2022, se han registrado mejoras notables en la tasa de ocupación y el crecimiento del sector comercial, marcando un paso firme hacia la recuperación económica.
- A pesar del continuo auge del comercio electrónico debido a sus ventajas en accesibilidad, la evidencia respalda la idea de que las tiendas físicas seguirán experimentando una fase expansiva. En este contexto, la automatización de los sistemas de cobro se posiciona como una prioridad estratégica para potenciar las compras en establecimientos físicos, proporcionando a los consumidores una experiencia más eficiente y ágil.
- Asimismo, en el ámbito económico, el aumento generalizado de los precios parece haber alcanzado su punto máximo, generando expectativas positivas para el índice de precios en el transcurso de 2024. Se anticipa una disminución gradual, lo que podría aliviar las presiones inflacionarias y contribuir a una mayor estabilidad económica.
- Estas tendencias reflejan un panorama en el cual la combinación de la presencia física en el comercio y la implementación de tecnologías innovadoras se presentan como impulsores clave para el crecimiento sostenible en el ámbito comercial durante los próximos años.

## Precios

Los rangos de precios de renta que se presentan para centros comerciales en zonas metropolitanas a nivel nacional son en pesos mexicanos y locales con una superficie de 100 a 200 m<sup>2</sup>.

A diciembre 2023, los precios de salida en renta promedio, se ubicaron en los siguientes rangos: Power Center entre MX\$200 y MX \$320; Fashion Malls entre MX\$450 y MX\$1,000; Centros Comunitarios entre MX\$200 y MX\$320; Centros de Vecindario de MX\$200 a MX\$320; Centros de Entretenimiento entre MX\$210 y MX\$480; Outlets MX\$280 y MX\$450, y Lifestyle de \$500 a \$700.

### Precios de Arrendamiento de Locales en Centros Comerciales Consolidados en Zonas Metropolitanas, diciembre 2023, MXP/m<sup>2</sup>/Mes



Fuente: Colliers

## Tendencias

Las tendencias actuales en retail buscan adaptarse a las cambiantes preferencias y necesidades de los consumidores, destacan:

- Formatos de proximidad
- E-commerce, click & collect y drive thru
- Proyectos sustentables
- Usos mixtos
- Áreas de esparcimiento al aire libre
- Flagship stores

## *Mercado Industrial*

México

A finales del año 2023, el mercado industrial en México sigue experimentando un crecimiento significativo y una demanda constante en las principales ciudades monitoreadas, como Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara, Querétaro, la zona de Guanajuato, Tijuana, Ciudad Juárez y Puebla. La demanda se centra principalmente en inmuebles destinados a distribución y manufactura.

En los últimos dos años, la alta demanda ha llevado a una rápida ocupación de la limitada disponibilidad, impulsando a los desarrolladores a construir nuevas naves industriales. Sin embargo, la demanda persiste, y muchos inquilinos optan por pre-arrendamientos.

Es relevante destacar que el Nearshoring en México sigue en aumento, principalmente impulsado por empresas que han trasladado sus operaciones de Asia a México para ingresar a los mercados de Estados Unidos y Canadá.

Además, algunas empresas han optado por el "flight to quality" como estrategia para mejorar sus condiciones.

La pandemia ya no tiene efectos significativos en la dinámica del mercado, y todos los sectores muestran una tendencia a la baja en la tasa de disponibilidad, con operaciones importantes en pre-arrendamiento. La tasa de disponibilidad de inmuebles de primera categoría es inferior al 3%, convirtiendo al mercado en favorable para los arrendadores.

Los precios de salida en arrendamiento de inmuebles industriales están en alza, oscilando entre US\$4.3 y US\$7.3 por metro cuadrado mensual a diciembre de 2023. La falta de disponibilidad puede aumentar estos costos en áreas específicas.

El concepto de "last mile" está ganando importancia en las empresas de logística y distribución, que buscan ubicaciones estratégicas para satisfacer la demanda y reducir los tiempos de entrega. Además, los conceptos de industria 4.0, automatización y sustentabilidad seguirán desarrollándose en los próximos años.

Se espera que el mercado inmobiliario en México siga expandiéndose en los principales mercados, con desarrollo continuo de nuevos inmuebles, bajas tasas de disponibilidad y aumentos en los precios.

México sigue siendo atractivo para inversionistas en el segmento industrial debido a su mano de obra eficiente y competitiva, conectividad con los principales mercados del norte y tratados comerciales significativos.

## **Ciudad de México**

Durante el año 2023, el mercado industrial en la Ciudad de México experimentó un incremento de 1.0 millones de metros cuadrados en nuevas naves industriales, destacando el crecimiento en inmuebles

especulativos en el submercado de Cuautitlán-Tultitlán-Tepotzotlán. Como el mercado más grande de México y Latinoamérica, la Ciudad de México cuenta ahora con más de 15.8 millones de metros cuadrados de naves industriales clase A.

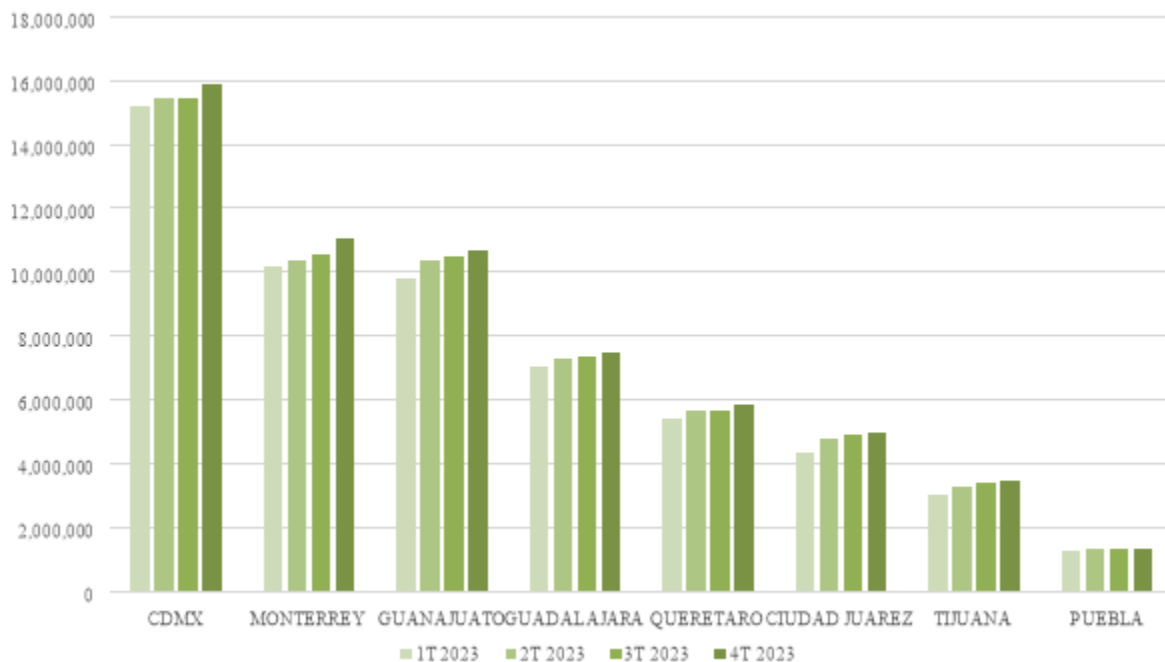
La demanda se mantuvo dinámica a lo largo del año, ajustando la tasa de disponibilidad del 1.6% en marzo al 0.51% en diciembre de 2023. Gran parte de las nuevas naves se pre-arrendaron, siendo muchas de ellas destinadas a satisfacer la demanda de almacenaje y logística de empresas centradas en el comercio electrónico.

Actualmente, hay más de 900 mil metros cuadrados en construcción, principalmente en el submercado de Cuautitlán-Tultitlán-Tepotzotlán, con expectativas de incorporación al mercado durante 2023. Además, existen más de 3.8 millones de metros cuadrados en inmuebles que aún no han iniciado construcción, previéndose su incorporación en los siguientes tres años.

La actividad acumulada del mercado industrial en la Ciudad de México durante 2023 alcanzó los 1.8 millones de metros cuadrados, superando la cifra registrada a finales de 2022 (1.6 millones de metros cuadrados). La absorción acumulada, medida en transacciones de naves industriales de primera categoría en los principales submercados, fue de poco más de 1.2 millones de metros cuadrados.

A diciembre de 2023, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de USD \$7.0 por metro cuadrado mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual variaron entre USD \$4.1 y USD \$9.0 por metro cuadrado para la clase A, abarcando los nueve submercados monitoreados.

### Histórico: Inventario y Crecimiento (m<sup>2</sup>)



Fuente: Colliers

### Monterrey

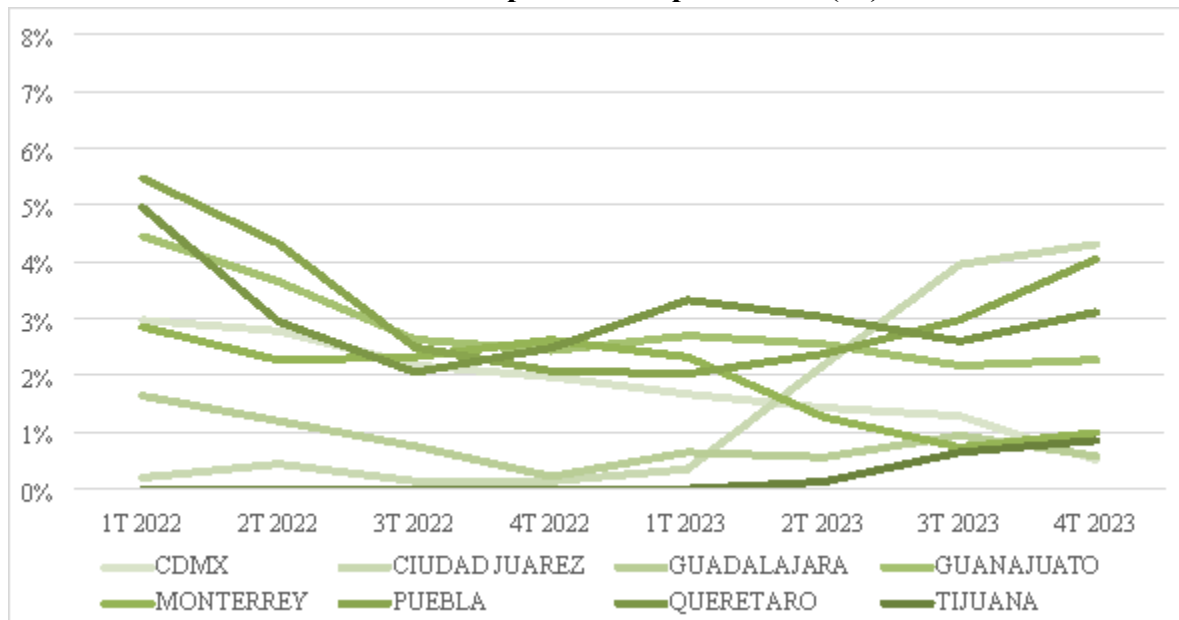
En la actualidad, el mercado industrial de Monterrey cuenta con un inventario que supera los 11.0 millones de metros cuadrados en inmuebles de primera categoría. Durante el año 2023, se incorporaron 1.0 millón de metros cuadrados de nuevos inmuebles, y actualmente hay 2.2 millones de metros cuadrados en construcción, con expectativas de finalización a corto plazo. Además, se encuentran en fase de proyecto más de 878 mil metros cuadrados, proyectados para entregarse en los próximos años.

A pesar de la notable adición de nuevos inmuebles, la ciudad ha experimentado un ajuste significativo en la tasa de disponibilidad, pasando del 2.32% registrado en marzo al 0.99% al finalizar el año. Este ajuste se debe a la alta demanda de espacios, que superó la oferta de inmuebles disponibles.

La actividad del mercado en la ciudad alcanzó los 1.8 millones de metros cuadrados, indicando una demanda considerable tanto en el arrendamiento como en las inversiones de diversos inmuebles. La absorción, por su parte, fue de 1.1 millones de metros cuadrados en inmuebles de primera categoría.

A diciembre de 2023, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de USD \$6.5 por metro cuadrado mensual para naves clase A, dentro de los nueve corredores monitoreados. Los rangos de precios de lista en renta mensual variaron entre USD \$5.6 y USD \$7.6 por metro cuadrado, evidenciando una tendencia al alza en el mercado.

Monterrey se encuentra en una fase de expansión, con una activa construcción de nuevas naves industriales. Además, el mercado presenta una demanda considerable y un interés especial por parte de empresas en inmuebles que se alineen con las estrategias de Nearshoring.

**Histórico: Disponibilidad por ciudad (%)**

Fuente: Colliers

**Guadalajara**

El mercado industrial clase A en Guadalajara abarca más de 7.4 millones de metros cuadrados, distribuidos en 688 propiedades monitoreadas. Durante el año 2023, se sumaron más de 635 mil metros cuadrados de nuevas naves.

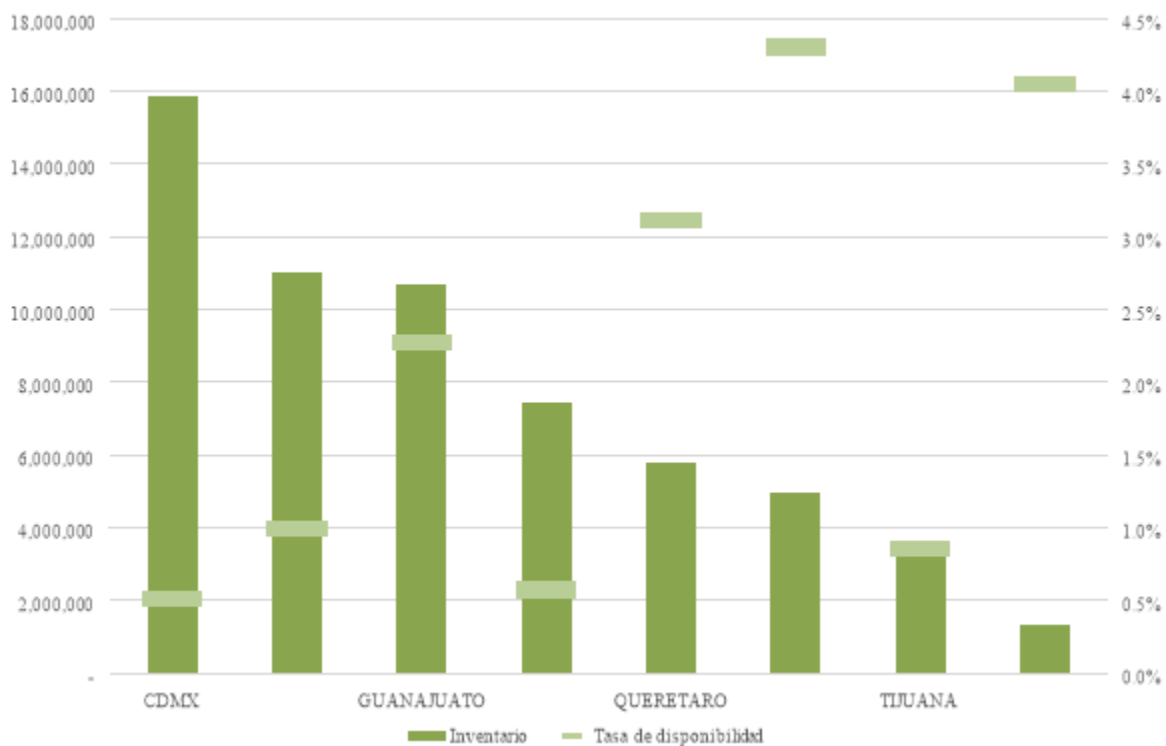
El crecimiento industrial en la ciudad persiste, y se anticipa que en los próximos meses se entregarán más de 262 mil metros cuadrados. Además, existen proyectos que podrían agregar más de 261 mil metros cuadrados a la oferta.

En los últimos 2 años, la tasa de disponibilidad ha mantenido niveles por debajo del 2.0%, disminuyendo de 0.64% en el cuarto trimestre de 2022 a un mínimo del 0.57% en el cuarto trimestre de 2023. A pesar de la incorporación de nuevos desarrollos, la fuerte demanda sigue reduciendo la tasa de disponibilidad, posicionando a Guadalajara como un mercado favorable para los arrendadores.

La actividad del mercado en inmuebles de primera categoría durante 2023 superó los 737 mil metros cuadrados, con una absorción neta acumulada de 607 mil metros cuadrados en todos los submercados.

A diciembre de 2023, el precio promedio ponderado de salida en renta se situó en USD \$5.9 por metro cuadrado mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual fluctúan entre USD \$5.8 y USD \$6.22 por metro cuadrado mensual, dentro de la zona metropolitana.

### Inventario y Tasa de Disponibilidad Industrial por ciudad, Clase A



Fuente: Colliers

#### Tijuana

Tijuana alberga 239 propiedades de primera categoría, totalizando un inventario de 3.5 millones de metros cuadrados. Durante el año 2023, se sumaron al inventario más de 490 mil metros cuadrados, y se espera la incorporación de más de 640 mil metros cuadrados en el mediano plazo, actualmente en fase de construcción.

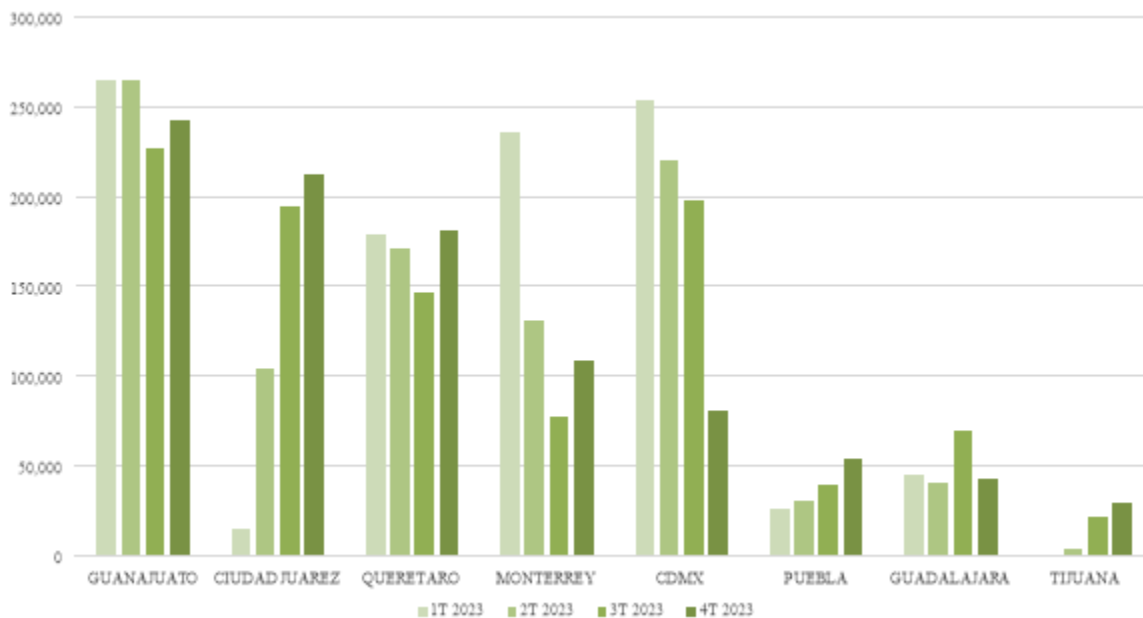
En diciembre de 2023, Tijuana dispone de poca disponibilidad de inmuebles clase A (0.85%) debido a una alta demanda; es importante mencionar que, a finales de 2021, la disponibilidad era del 0%. En la actualidad, muchas empresas han optado por pre-arrendar los inmuebles industriales, destacando la intensa demanda.

La actividad del mercado superó los 600 mil metros cuadrados en 2023, la absorción neta fue de 469 mil m<sup>2</sup>, esto refleja una demanda constante y dinámica en la ciudad, impulsada por empresas con un fuerte interés en la proximidad a los Estados Unidos.

A diciembre de 2023, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de USD \$7.8 por metro cuadrado mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual variaron entre USD \$6.9 y USD \$8.2 por metro cuadrado para la clase A.

#### Histórico de disponibilidad Industrial (m<sup>2</sup>) por ciudad, Clase A





Fuente: Colliers

## Querétaro

La ciudad de Querétaro cuenta con un inventario industrial clase A que supera los 5.8 millones de metros cuadrados, distribuidos en más de 460 propiedades monitoreadas. A lo largo del año 2023, se incorporaron nuevas naves industriales, sumando más de 520 mil metros cuadrados.

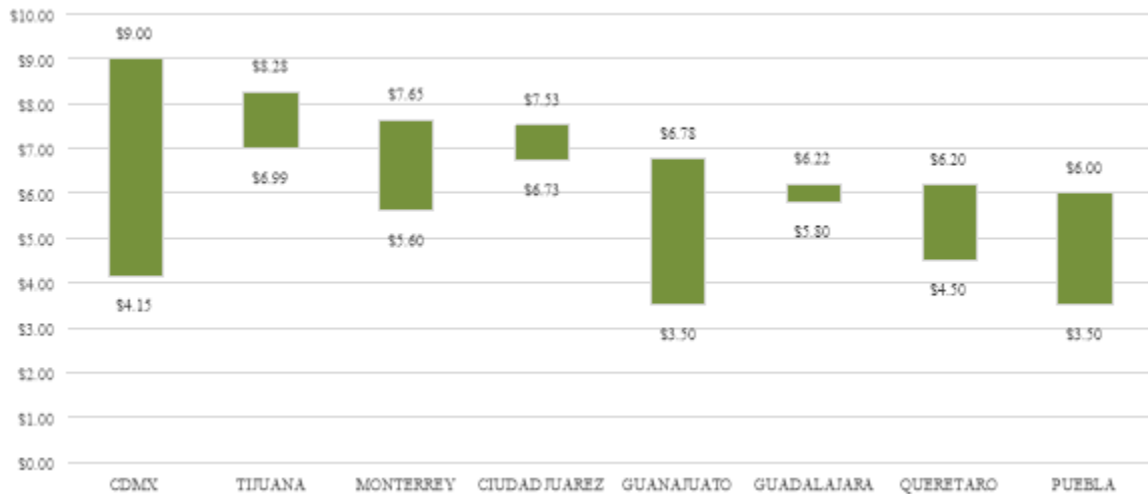
La oferta de superficie disponible se mantuvo durante todo el año por debajo del 4.0%, registrando una tasa de disponibilidad en diciembre de 2023 de 3.1%, uno de los niveles más bajos de los últimos años. Este descenso se atribuye a la fuerte demanda y la incorporación de nuevas naves mediante pre-arrendamientos.

El desarrollo de naves industriales en la zona metropolitana de Querétaro es significativo, y se espera la entrega de más de 596 mil metros cuadrados durante 2024. Además, en los próximos años se anticipa la conclusión de inmuebles por más de 2.0 millones de metros cuadrados que están en proyecto.

Durante el período de enero a diciembre, se reportaron transacciones de renta y venta en inmuebles clase A por más de 580 mil metros cuadrados, abarcando los cinco submercados de la ciudad. La absorción neta acumulada se situó en 470 mil metros cuadrados.

En diciembre de 2023, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de USD \$5.3 por metro cuadrado mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre USD \$4.5 y USD \$6.2 por metro cuadrado, dentro de los cinco submercados monitoreados.

### Precios de Lista (USD/ m<sup>2</sup>). Renta mensual de naves y bodegas Clase A



Fuente: Colliers

## Ciudad Juárez

A diciembre de 2023, Ciudad Juárez cuenta con más de 278 propiedades de clase A, totalizando un inventario de 4.9 millones de metros cuadrados. Durante el año 2023, se incorporaron al inventario más de 830 mil metros cuadrados, y se espera que en los próximos años se integren más de 950 mil metros cuadrados provenientes de inmuebles en fase de construcción. Adicionalmente, hay 1.7 millones de metros cuadrados en proyecto.

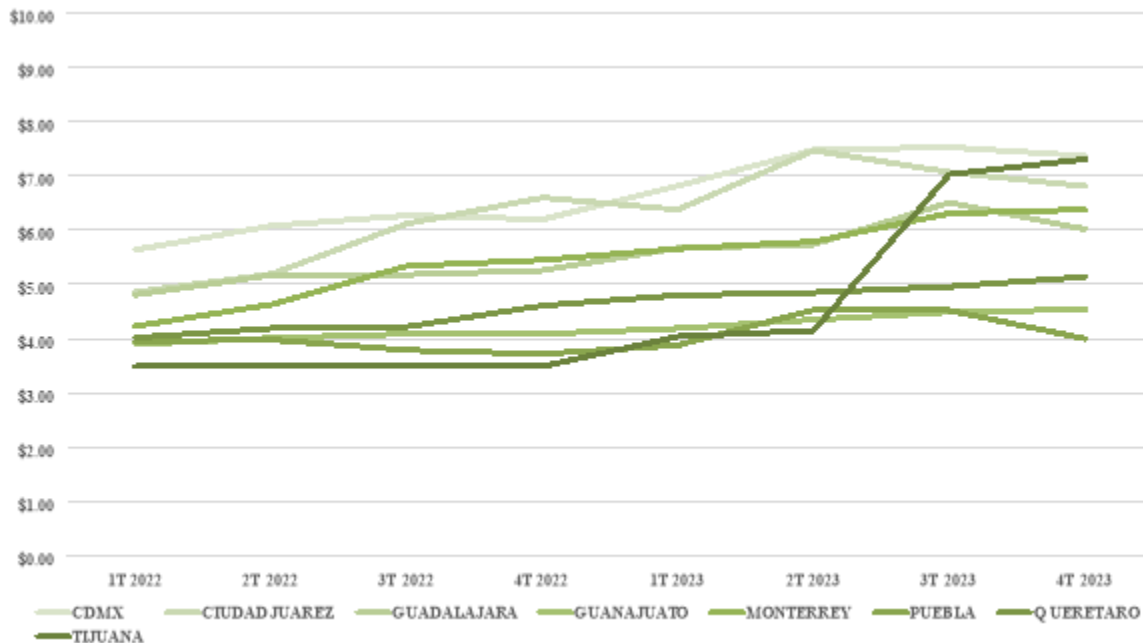
La oferta de superficie disponible ha experimentado un aumento, pasando del 0.13% registrado en diciembre de 2022 a 4.31% en diciembre de 2023. A pesar del aumento se estima que el dinamismo mantenga una tasa de disponibilidad por debajo del 5.0%. Ciudad Juárez es una de las ciudades fronterizas más beneficiadas por el tratado T-MEC.

La absorción neta acumulada durante el año 2023 alcanzó los 630 mil metros cuadrados, marcando un récord en comparación con años anteriores. La actividad acumulada en rentas e inversiones de inmuebles industriales superó los 724 mil metros cuadrados en los principales submercados.

A finales de 2023, se estima que los precios de salida en renta promedio ponderados se sitúan en USD \$7.1 por metro cuadrado mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual podrían variar entre USD \$6.7 y USD \$7.5 por metro cuadrado.

[sección de página intencionalmente en blanco]

### Histórico de precios promedio de Lista (USD/ m<sup>2</sup>). Renta mensual de naves y bodegas Clase A



Fuente: Colliers

### Guanajuato

En las ciudades que conforman la zona de Guanajuato (León, Silao, Irapuato, Salamanca, Celaya e Iturbide), se cuentan con 675 propiedades de clase A, representando un inventario total de 10.7 millones de metros cuadrados. Durante el año 2023, se sumaron más de 980 mil metros cuadrados al inventario de naves clase A. Se proyecta la incorporación de más de 320 mil metros cuadrados en los próximos años provenientes de inmuebles actualmente en construcción, y se monitorean más de 728 mil metros cuadrados en fase de proyecto.

En los últimos años, la zona de Guanajuato ha mantenido tasas de disponibilidad por debajo del 5%. El indicador registrado en marzo de 2022 fue del 4.4%, disminuyendo a 2.2% en diciembre de 2023. El mercado continúa desarrollando nuevos inmuebles, ocupándose gradualmente.

En inmuebles de primera categoría, durante el periodo de enero a diciembre de 2023, se registró una absorción neta acumulada de 970 mil metros cuadrados. La actividad acumulada fue monitoreada con más de 1.3 millones de metros cuadrados.

Los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de USD \$4.5 por metro cuadrado mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual actualmente oscilan entre USD \$3.5 y USD \$6.7 por metro cuadrado, dentro de los siete corredores monitoreados. Se anticipa que el mercado continuará con el desarrollo de nuevos inmuebles, una demanda activa y un aumento gradual en los precios de arrendamiento.



## Puebla

En la ciudad de Puebla, el mercado industrial cuenta con 116 naves de primera categoría, abarcando una superficie total de 1.3 millones de metros cuadrados distribuidos en cuatro submercados. Durante el año 2023, el inventario experimentó un incremento de 72 mil metros cuadrados.

La ciudad se encuentra en una fase temprana de expansión, con solo tres inmuebles monitoreados en desarrollo, previsto para ingresar al mercado durante el año 2024, con una superficie superior a los 24 mil metros cuadrados.

En los últimos años, la tasa de disponibilidad ha mantenido niveles inferiores al 6.0%, descendiendo de 5.4% en el primer trimestre de 2022 a 4.0% en el cuarto trimestre de 2023. La demanda es positiva, y se han ocupado inmuebles en los principales submercados, indicando una demanda activa en el mercado industrial de Puebla.

Durante el año 2023, la actividad del mercado industrial en la ciudad de Puebla alcanzó los 150 mil metros cuadrados, con una absorción neta acumulada de poco más de 40 mil metros cuadrados en transacciones de espacios clase A en los submercados principales.

Los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de USD \$3.5 por metro cuadrado mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual actualmente oscilan entre USD \$3.5 y USD \$6.0 por metro cuadrado, dentro de los submercados monitoreados.

## FIBRAS

Los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAs) representan vehículos financieros diseñados para el financiamiento destinado a la compra y/o construcción de bienes inmuebles, con el propósito principal de su arrendamiento o la adquisición del derecho a recibir los ingresos generados por el alquiler de dichos bienes, según la información proporcionada por la Bolsa Mexicana de Valores.

Estas FIBRAs continúan siendo altamente aceptadas por los inversionistas interesados en participar en el mercado inmobiliario, principalmente debido a su transparencia, un esquema de ingresos periódicos y la posibilidad de obtener ganancias a través de la plusvalía de los inmuebles. En los últimos años, el mercado mexicano ha experimentado un crecimiento significativo gracias a estos vehículos de inversión, que permiten la participación de inversionistas pasivos en el sector inmobiliario.

En el panorama actual, el mercado sigue en expansión, y el sector cuenta con la presencia de 17 FIBRAs en el sector inmobiliario en México: Fibra Uno, Fibra Hotel, Fibra Inn, Fibra Macquarie, Fibra Terrafina, Fibra Shop, Fibra Danhos, Fibra Prologis, Fibra MTY, Fibra Educa, Fibra Nova, Fibra Plus, Fibra HD, Fibra UP, Fibra Soma, Fibra Storage y Agrofibra. Estos instrumentos ofrecen oportunidades a los inversionistas de diversificar su cartera y participar en el desarrollo continuo del mercado inmobiliario en México.

### ***Mercado de Oficinas***

El mercado inmobiliario de oficinas en México experimentó un cambio significativo entre los años 2020 y 2022, siendo impactado por la pandemia. A principios de 2023, se observa una recuperación positiva en el comportamiento del mercado, a pesar de la continuación de la pandemia, que ha llevado a cambios significativos en las restricciones y dinámicas laborales.

Durante el año 2023, las principales ciudades, como Ciudad de México y Puebla, han mantenido tasas de disponibilidad elevadas, aproximadamente una cuarta parte de su inventario. Por otro lado, Monterrey y Querétaro han experimentado descensos en sus tasas de disponibilidad, mientras que Guadalajara se encuentra en un nivel más equilibrado. La sobreoferta general ha llevado a que los arrendadores adopten una mayor flexibilidad en la contratación de espacios.

La implementación de esquemas híbridos y horarios flexibles en las dinámicas laborales ha sido exitosa, marcando lo que se denomina "la nueva realidad". Esto ha llevado a empresas a realizar cambios internos, desde reducciones de espacio hasta movimientos hacia oficinas de mayor calidad (flight to quality).

A pesar de la adopción del trabajo remoto, los espacios de oficina siguen siendo centrales para la colaboración, la creación de sinergias y la maximización de la productividad. Esta realidad hace que los espacios de oficina sean indispensables, superando las limitaciones del trabajo desde casa.

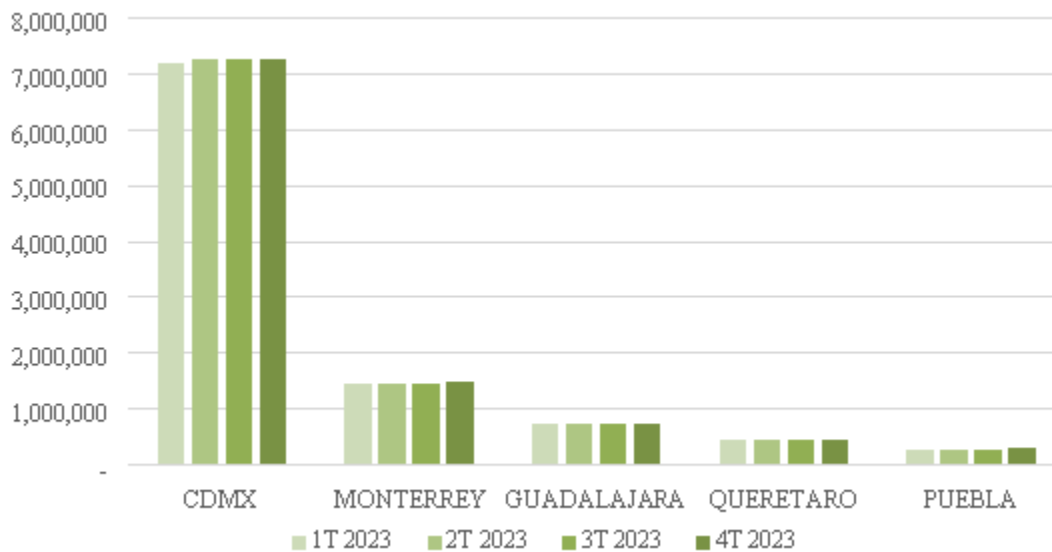
El año 2023 ha demostrado signos de recuperación y demanda de espacios, lo que indica una estabilización del mercado. Se espera que la demanda continúe aumentando en una fase de recuperación, reduciendo las tasas de disponibilidad y manteniendo los precios de renta. Sin embargo, se anticipa la entrada de nuevos inmuebles en construcción, lo que impactará la superficie disponible.

El formato de coworking ha demostrado ser un jugador importante, proporcionando espacios de colaboración para pequeñas y medianas empresas. Su éxito se atribuye a la localización y amenities, y se espera que esta modalidad siga en aumento.

La importancia de las certificaciones, que influyen en el edificio y el bienestar del empleado, está en aumento (BOMA, WELL, LEED, ESR, etc.). Esta tendencia continuará, ya que las empresas buscan no solo inmuebles de clase A+ con excelente ubicación, sino también certificaciones que otorguen un distintivo especial, haciéndolos más atractivos y competitivos en el mercado.

Además, se observan varias tendencias emergentes en el mercado de oficinas, como una mayor demanda de espacios flexibles, una mayor adopción de tecnología, una creciente demanda de espacios personalizables y un aumento en la inversión en edificios sostenibles. Estas tendencias reflejan la evolución hacia entornos de trabajo más flexibles, tecnológicamente avanzados, adaptativos y sostenibles, alineándose con las cambiantes expectativas y valores de las empresas modernas.

### Histórico: Inventario y Crecimiento (m<sup>2</sup>)



Fuente: Colliers

### La Ciudad de México

La Ciudad de México se distingue por su destacada oferta de inmuebles de primera categoría, conformando un extenso inventario de 7.2 millones de metros cuadrados distribuidos en más de 420 propiedades bajo constante monitoreo. A lo largo del año 2023, se sumaron más de 80 mil metros cuadrados, indicando una desaceleración en comparación con periodos anteriores.

La construcción de nuevos inmuebles refleja una tendencia más conservadora, con 26 proyectos actualmente en desarrollo que contribuirán con más de 700 mil metros cuadrados adicionales. Estos desarrollos se distribuyen en prácticamente todos los submercados, y se proyecta su entrega en el periodo comprendido entre

2024 y 2025. Asimismo, otros 36 inmuebles se encuentran en fase de proyecto, sin que se espere que inicien su desarrollo durante el 2024.

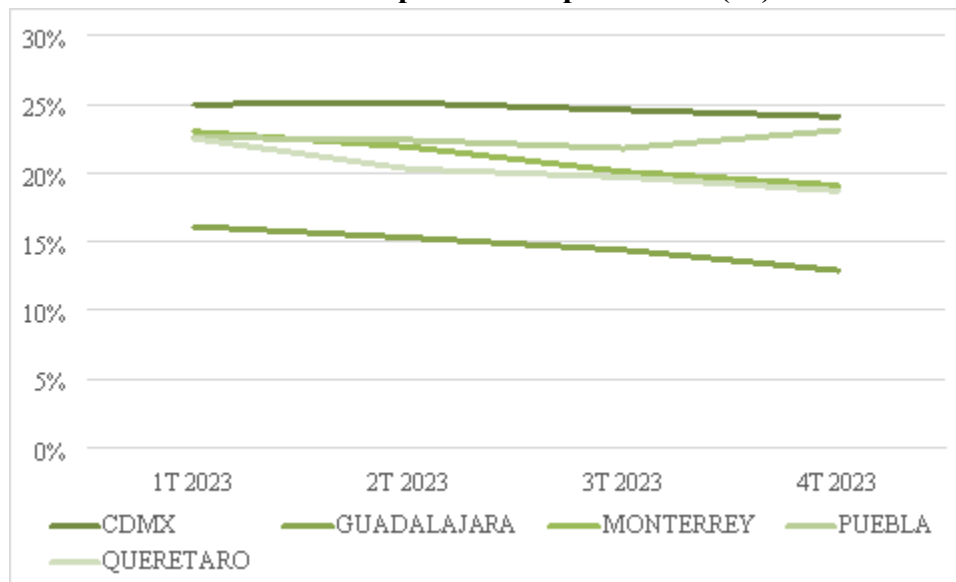
En la actualidad, la disponibilidad de espacio supera los 1.7 millones de metros cuadrados, representando un 24% del inventario total. Esta cifra ha mantenido una estabilidad relativa en los últimos años, siendo resultado principalmente de la desocupación de propiedades existentes, una baja demanda y la incorporación de nuevos edificios al inventario.

El año 2023 se caracterizó por una mejora en la demanda de espacios, registrando una absorción neta acumulada positiva de más de 150 mil metros cuadrados y una actividad total que superó los 500 mil metros cuadrados.

Al evaluar los precios, a diciembre se observaron precios de salida en renta promedio de USD \$22 por metro cuadrado mensual para inmuebles de las clases A+ y A. Los rangos de precios de lista en renta mensual varían entre USD \$19 y USD \$25 por metro cuadrado, abarcando edificios de primera categoría en los diez submercados monitoreados.

La Ciudad de México se mantiene como un epicentro dinámico y en constante evolución en el sector inmobiliario, ofreciendo una amplia gama de opciones de alta calidad que satisfacen las demandas del mercado en constante cambio.

#### Histórico: Disponibilidad por ciudad (%)



Fuente: Colliers

[sección de página intencionalmente en blanco]

## Monterrey

Monterrey, la segunda ciudad más grande del país, se destaca por su sólido inventario que supera los 1.4 millones de metros cuadrados, distribuidos en más de 160 propiedades de categoría A+ y A. Durante el año 2023, se incorporaron al inventario 27 mil metros cuadrados de nueva superficie, y se proyecta la adición de aproximadamente 67 mil metros cuadrados en los próximos años, provenientes de inmuebles actualmente en fase de construcción.

La tasa de disponibilidad ha experimentado ajustes a la baja, marcando un 19%, lo cual representa un descenso sostenido desde finales de 2022. Aunque el mercado se mantiene en una fase de sobreoferta, atribuida a una demanda relativamente débil y la continua entrada de nuevos inmuebles al panorama, este indicador sugiere un panorama más favorable a mediano plazo.

A pesar de la sobreoferta, el mercado muestra una absorción neta acumulada positiva de más de 90 mil metros cuadrados en sus principales submercados, con una actividad que supera los 110 mil metros cuadrados. Este cambio importante en la dinámica del mercado de Monterrey indica una adaptación positiva a las condiciones actuales.

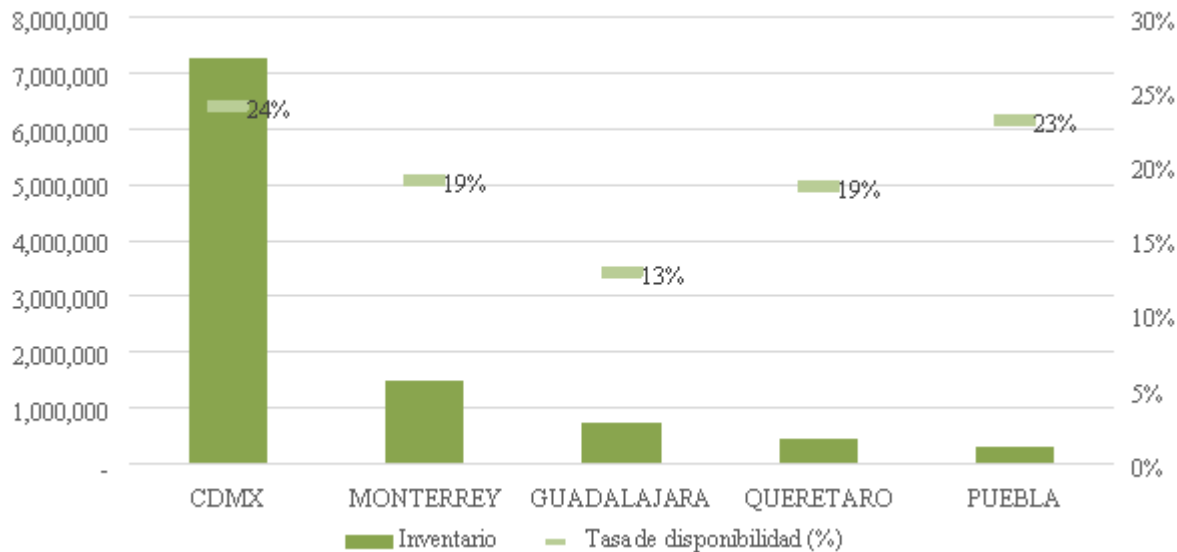
Hasta diciembre de 2023, los precios de salida en renta promedio ponderados se ubicaron en USD \$17.3 por metro cuadrado mensual para las propiedades de clase A+ y A, dentro de los corredores monitoreados. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre USD \$14 y USD \$20 por metro cuadrado, reflejando una diversidad de opciones en el mercado de oficinas.

Monterrey, a pesar de los desafíos, demuestra una capacidad para adaptarse y evolucionar, ofreciendo un mercado de oficinas dinámico y diversificado que puede responder a las cambiantes demandas del entorno empresarial.

*[sección de página intencionalmente en blanco]*



### Inventario y Tasa de Disponibilidad Clase A+ y A Oficinas 4T 2023



Fuente: Colliers

#### Guadalajara

Guadalajara, con un inventario de más de 750 mil metros cuadrados en inmuebles de clase A+ y A, distribuidos en más de 60 propiedades monitoreadas, se posiciona como un importante centro en el ámbito inmobiliario. A lo largo del año 2023, no se incorporaron nuevos metros cuadrados al inventario de la ciudad.

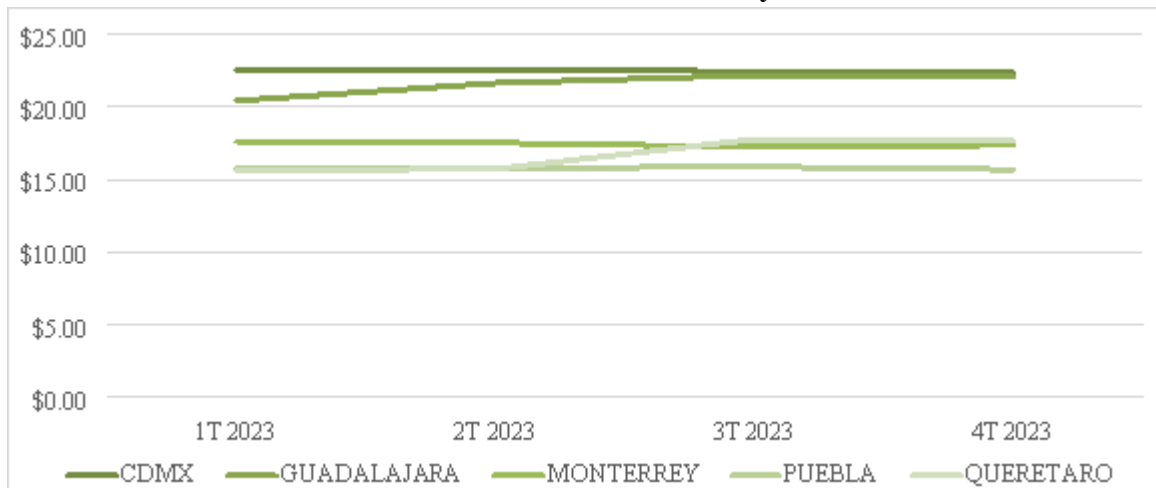
Es destacable mencionar que Guadalajara ha experimentado una notable disminución sostenida en la tasa de disponibilidad, pasando del 25% en el cuarto trimestre de 2021 al 13% reportado en diciembre de 2023. Esta reducción evidencia una demanda clara y creciente por inmuebles en la ciudad.

Aunque el desarrollo de edificios de oficinas en la zona metropolitana de Guadalajara se mantiene activo, se observa un ritmo más conservador. Se espera la incorporación de 5 nuevos inmuebles en los próximos años, sumando más de 37 mil metros cuadrados. Adicionalmente, se tiene constancia de 7 inmuebles (140 mil m<sup>2</sup>) en una fase de proyecto, lo que promete un crecimiento futuro en el inventario.

Durante el año 2023, Guadalajara reportó una absorción neta acumulada en inmuebles de clase A+ y A por 41 mil metros cuadrados, distribuidos en los ocho submercados que componen la ciudad. La actividad total alcanzó los 70 mil metros cuadrados, reflejando un dinamismo notable en el mercado.

Al cierre del año, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de USD \$22 por metro cuadrado mensual para edificios de clase A+ y A, registrados en diciembre. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre USD \$19 y USD \$25 por metro cuadrado, ofreciendo una variedad de opciones en el mercado de oficinas de Guadalajara. La ciudad continúa consolidándose como un polo atractivo para el sector inmobiliario, con un equilibrio entre oferta y demanda que respalda su crecimiento sostenido.

#### Histórico de precios promedio de Lista (USD/ m<sup>2</sup>). Renta mensual de edificios

**Clase A+ y A**

Fuente: Colliers

**Puebla**

El mercado de oficinas en la ciudad de Puebla se compone de 30 inmuebles de categoría A+ y A, abarcando una superficie total de 300 mil metros cuadrados distribuidos en ocho submercados. Durante el transcurso del año 2023, se registró un incremento en el inventario de 23 mil metros cuadrados, resultado de la incorporación de nuevos inmuebles.

Actualmente, la ciudad se encuentra en una fase sostenida de recesión, con la supervisión de dos inmuebles en fase de desarrollo que se espera que entren al mercado en los próximos años, sumando una superficie superior a los 8 mil metros cuadrados. Esta situación plantea un desafío en términos de equilibrio entre la oferta y la demanda.

La tasa de disponibilidad se ha mantenido constante en el 23% durante el año 2023, anticipándose un posible incremento en la disponibilidad debido a la entrada de nuevos inmuebles y una demanda que se percibe como débil.

En el periodo de enero a diciembre, la absorción de inmuebles de primera categoría alcanzó los 17 mil metros cuadrados, y la actividad neta acumulada llegó a los 18 mil metros cuadrados. Estos indicadores revelan una dinámica en el mercado a pesar de los desafíos de la sobreoferta.

El precio promedio de salida en renta se situó en USD \$16 por metro cuadrado mensual para inmuebles de clase A+ y A. Los rangos de precios de lista en renta mensual actualmente oscilan entre USD \$13 y USD \$19 por metro cuadrado, contemplando los diferentes submercados monitoreados.

Puebla, a pesar de enfrentar retos de sobreoferta, presenta un mercado de oficinas en constante evolución, ofreciendo opciones diversas en términos de precios y ubicaciones. El equilibrio entre la oferta y la demanda será clave para el desarrollo sostenible de este sector en la ciudad en los próximos años.

### Inventario vs. Construcción por ciudad



Fuente: Colliers

### Querétaro

El mercado de oficinas en Querétaro cuenta con más de 40 inmuebles de categoría A+ y A, conformando un inventario que supera los 450 mil metros cuadrados. Durante el año 2023, se incorporó un nuevo edificio, sumando una adición de más de 4 mil metros cuadrados.

La zona metropolitana de Querétaro experimenta un continuo desarrollo, evidenciado por la construcción de edificios de oficinas. Se espera que en los próximos años se integren más de 40 mil metros cuadrados provenientes de proyectos en construcción. Además, se tiene conocimiento de 6 edificios en fase de proyecto, abarcando una superficie superior a los 160 mil metros cuadrados, lo que promete un crecimiento significativo en el mercado.

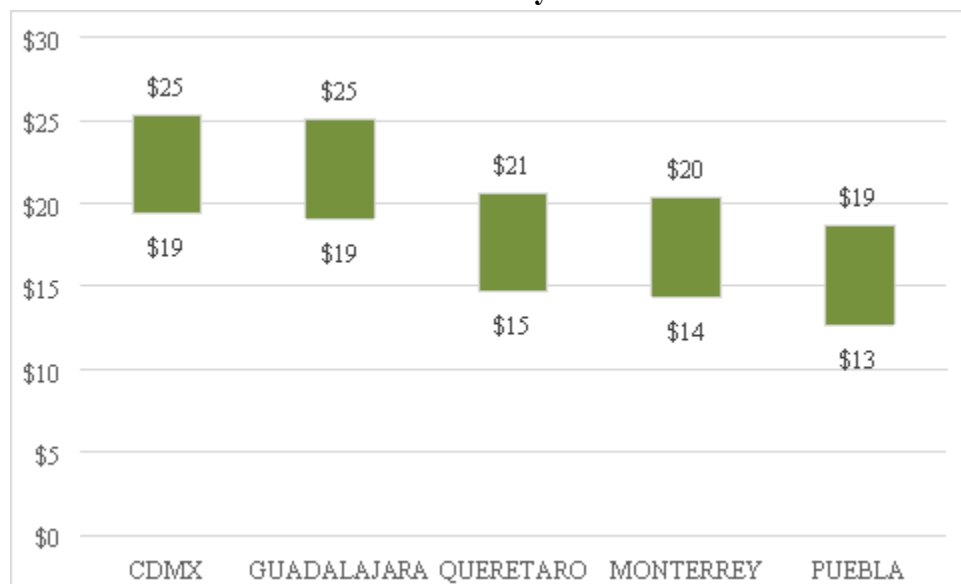
La tasa de disponibilidad ha mostrado ajustes a la baja a lo largo del año 2023, descendiendo del 25% registrado en el segundo trimestre de 2022 al 19% reportado en diciembre de 2023. Estos ajustes indican una demanda sostenida en el mercado de oficinas de Querétaro.

Al cerrar el año, el precio de salida en renta promedio para inmuebles de clase A+ y A se sitúa en USD \$18 por metro cuadrado mensual. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre USD \$15 y USD \$21 por metro cuadrado, contemplando los seis submercados monitoreados.

Querétaro es un mercado importante que muestra crecimiento y una demanda sostenida. La diversidad en precios y la expansión del inventario proyectan un panorama positivo para el desarrollo futuro del sector inmobiliario en la zona.

### Ciclo de Mercado

**Precios de Lista (USD/ m<sup>2</sup>). Renta mensual de edificios  
Clase A+ y A**



**Fuente: Colliers**

En el año 2023, el mercado inmobiliario en México se enfrenta a desafíos significativos en cuanto a la demanda de espacios. Se anticipa que los inmuebles bien ubicados, certificados y con altos estándares atraerán un mayor interés por parte de los inquilinos. Sin embargo, persiste un escenario incierto marcado por factores económicos y políticos que impactan en la toma de decisiones en el sector.

En México, es común que los contratos de arrendamiento en el mercado inmobiliario se realicen en dólares, especialmente debido a la estabilidad que esta moneda ha tenido históricamente. No obstante, en el contexto

de cambios en el entorno internacional, algunos desarrolladores y propietarios han adoptado posturas más flexibles en la negociación de contratos, considerando al peso mexicano (MXN) como una alternativa viable. Esta adaptación busca ajustarse a las condiciones cambiantes y brindar opciones más flexibles a las partes involucradas.

A nivel mundial, el retorno a las oficinas ha sido gradual, adoptando esquemas flexibles e híbridos que se han convertido en las nuevas alternativas para garantizar una continuidad eficiente entre trabajadores y empresas. Este enfoque flexible permite a los empleados combinar el trabajo presencial con modalidades remotas, adaptándose a las necesidades cambiantes del entorno laboral y optimizando la productividad.

En conclusión, el panorama para el mercado inmobiliario en México durante el año 2023 está marcado por la adaptación a cambios en la demanda, la flexibilización en las formas de contratación y la implementación de esquemas de trabajo híbridos que buscan conciliar las necesidades tanto de empleados como de empresas en un entorno dinámico y desafiante.

### *El mercado mexicano de bienes raíces en el contexto de América Latina*

#### **Oficinas**

Durante el año 2023, el mercado de oficinas en inmuebles de primera categoría en Latinoamérica ha experimentado ligeros crecimientos. Aunque la construcción continúa, lo hace a un ritmo más conservador, evidenciándose una tendencia a la baja en el número de metros cuadrados por desarrollar. Este fenómeno se destaca especialmente en ciudades como Bogotá, Ciudad de México y Sao Paulo.

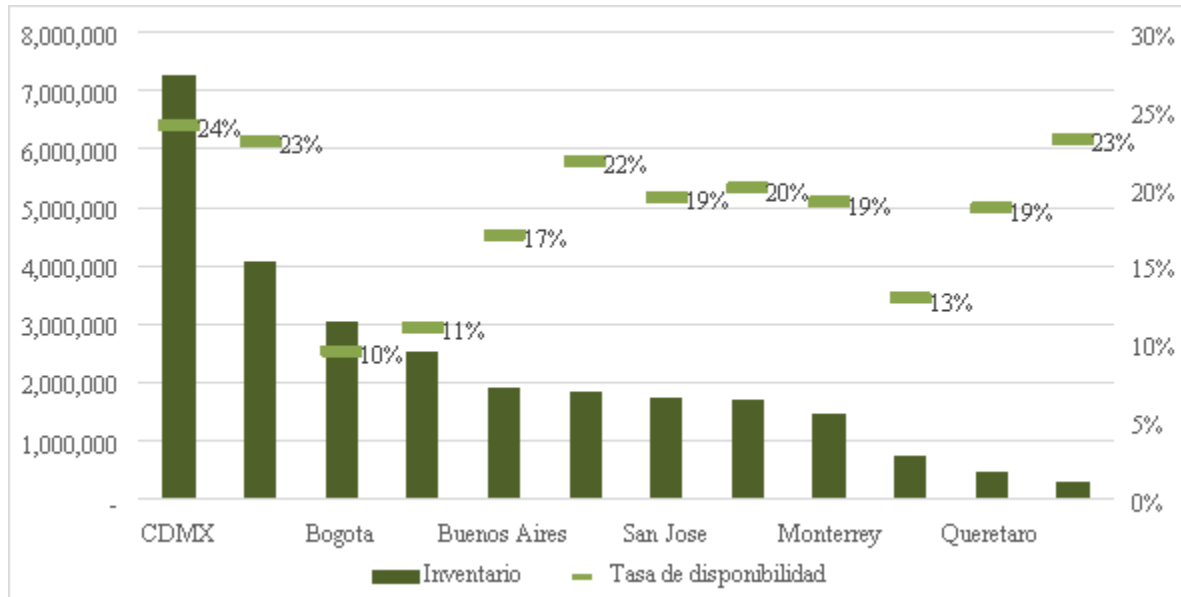
En las principales urbes, se registra un nivel de sobreoferta con tasas de disponibilidad que superan el 17%, con excepción de Bogotá, Guadalajara y Santiago de Chile. Esta cantidad de oferta se atribuye a los efectos de la pandemia, ingresos de inmuebles que se encontraban en una fase de construcción y a una demanda reservada. Las empresas continúan con estrategias a seguir en los próximos años.

Los formatos híbridos, el trabajo desde casa y el coworking son acciones que los principales corporativos han adoptado para dar continuidad a sus estrategias empresariales. Se prevé que el mercado de oficinas en Latinoamérica mantenga un ritmo de recuperación durante 2024, aunque no se esperan grandes incrementos en la demanda.

Los precios se han mantenido estables a lo largo del año 2023, y los propietarios muestran una mayor receptividad en el momento de cerrar contratos. La Ciudad de México destaca como el mercado de oficinas más grande de América Latina, con 7.2 millones de metros cuadrados, superando el área rentable de oficinas

de Sao Paulo, que cuenta con 4.0 millones de metros cuadrados. México muestra adaptabilidad y una mejora gradual en un mercado que enfrenta importantes desafíos.

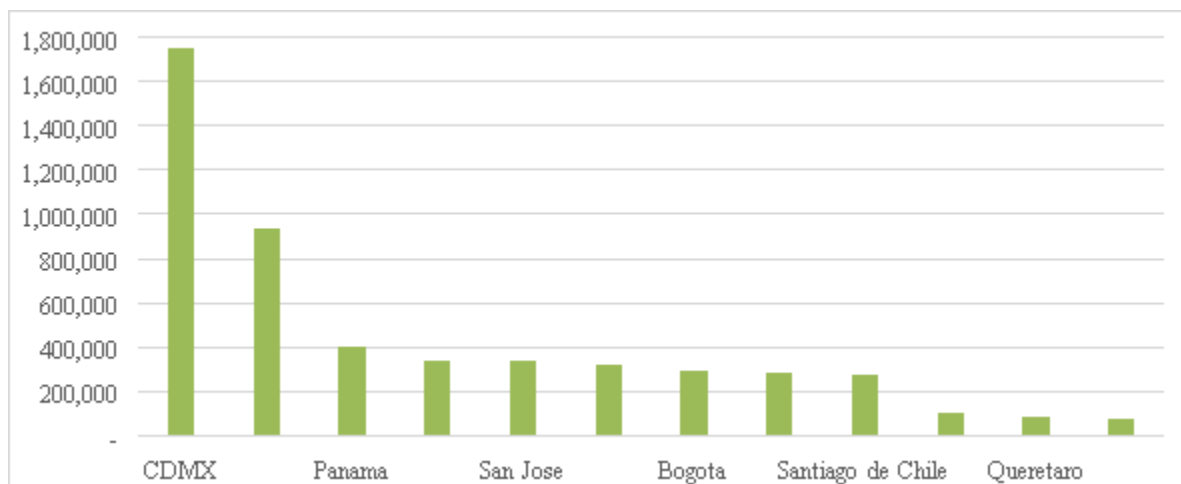
### Inventario y Tasa de Disponibilidad Clase A+ y A Oficinas 4T 2023



Fuente: Colliers

Los mercados con la mayor tasa de disponibilidad registrada en inmuebles de oficinas clase A+ y A de América Latina se encuentran en las ciudades de: Ciudad de México (24%), Puebla (23%) y Sao Paulo (23%). En contraparte, las tasas más bajas se encuentran en Guadalajara (13%), Santiago de Chile (11%) y Bogotá (10%).

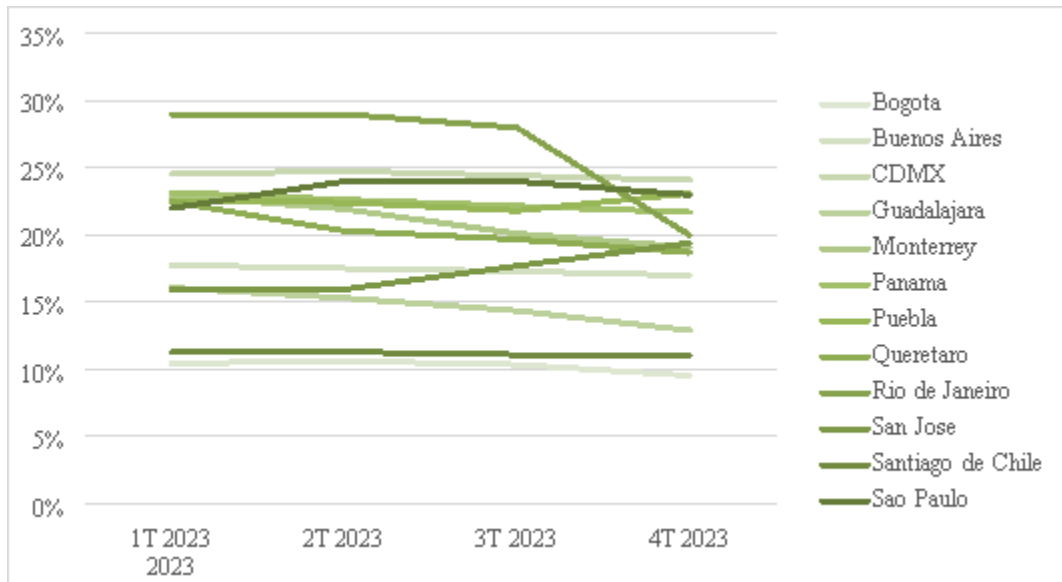
### Disponible de Oficinas en Metros Cuadrados por País, Clase A+ y A. 4T 2023



Fuente: Colliers

En términos de metros cuadrados, la Ciudad de México muestra una oferta superior a los 1.7 millones de metros cuadrados disponibles, prácticamente equiparando el inventario registrado de la ciudad de Río de Janeiro, que cuenta con 1.6 millones de metros cuadrados.

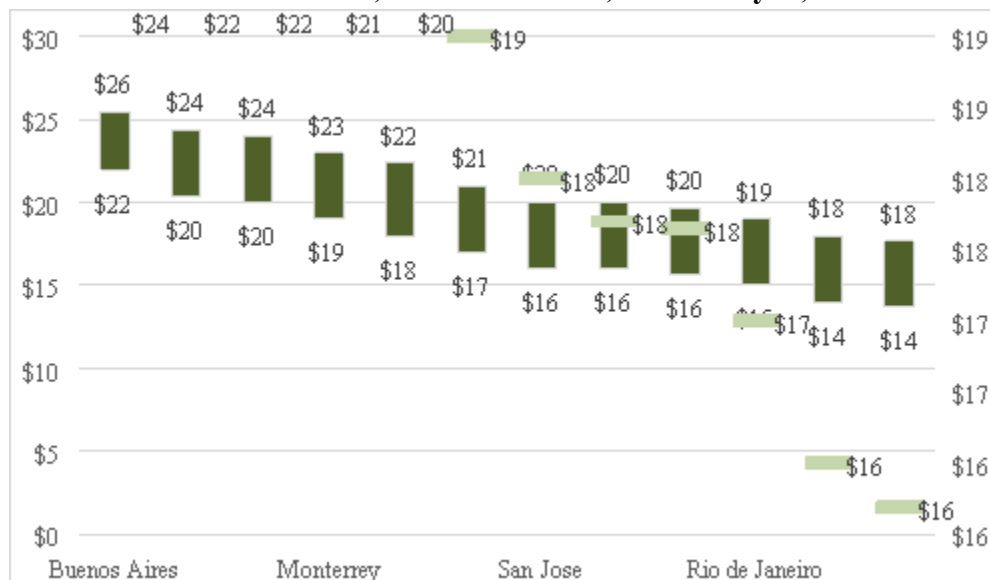
**Tasa de disponibilidad de Oficinas en Metros Cuadrados por País, Clase A+ y A, 2023**



Fuente: Colliers

Los precios de salida en la región de Latinoamérica se comportan de manera consistente, con un promedio de alrededor de US\$19/m<sup>2</sup>/mes. En los rangos superiores, se encuentra Buenos Aires con US\$24/m<sup>2</sup>/mes, mientras que en los rangos mínimos encontramos a las ciudades de Puebla y Panamá con US\$16/m<sup>2</sup>/mes.

**Precios Mercado Oficinas, América Latina, Clase A+ y A, USD/m<sup>2</sup>/Mes**



Fuente: Colliers

**Industrial**

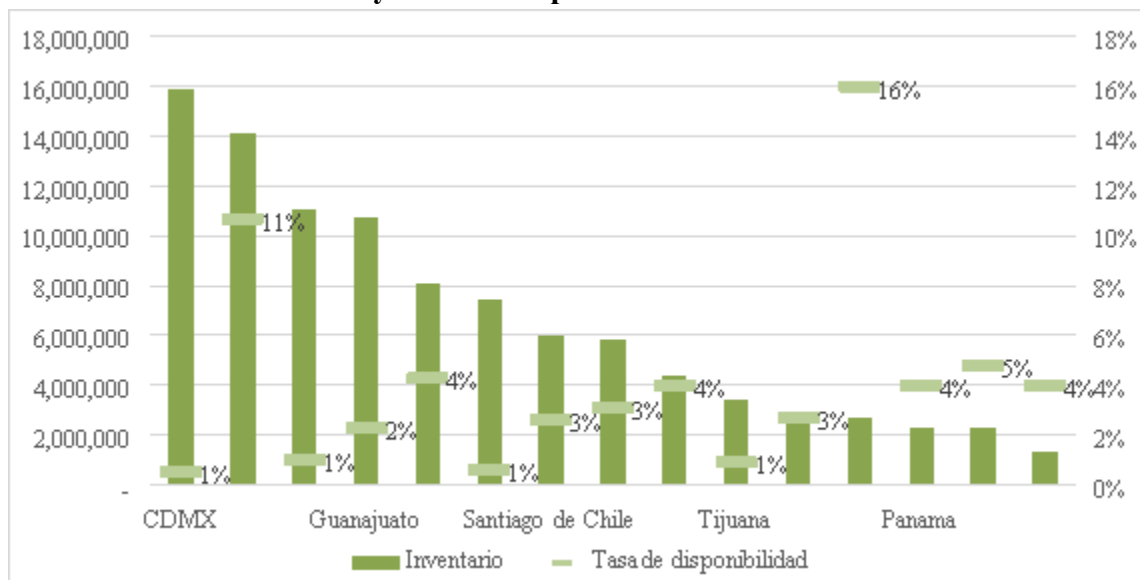
Durante el año 2023, el mercado industrial en inmuebles clase A ha experimentado importantes crecimientos en la región. La construcción continúa a ritmos acelerados, destacándose especialmente en ciudades como Monterrey, Sao Paulo y Ciudad Juárez.

En las principales urbes, se registran niveles con tasas de disponibilidad inferiores al 5%, con excepción de Río de Janeiro y Sao Paulo. Esta escasez de oferta se atribuye a los efectos del comercio electrónico (Ecommerce) y el Nearshoring.

El enfoque en manufactura avanzada, tecnología automatizada, sostenibilidad e industria 4.0 son acciones que las principales empresas han adoptado para dar continuidad a sus estrategias de eficiencia. Se prevé que el mercado industrial en Latinoamérica mantenga un ritmo de crecimiento durante 2024, con incrementos en la demanda.

Los precios se han elevado a lo largo del año 2023, y los propietarios no muestran mucha flexibilidad al momento de las negociaciones.

**Inventario y Tasa de disponibilidad Clase A 4T 2023**

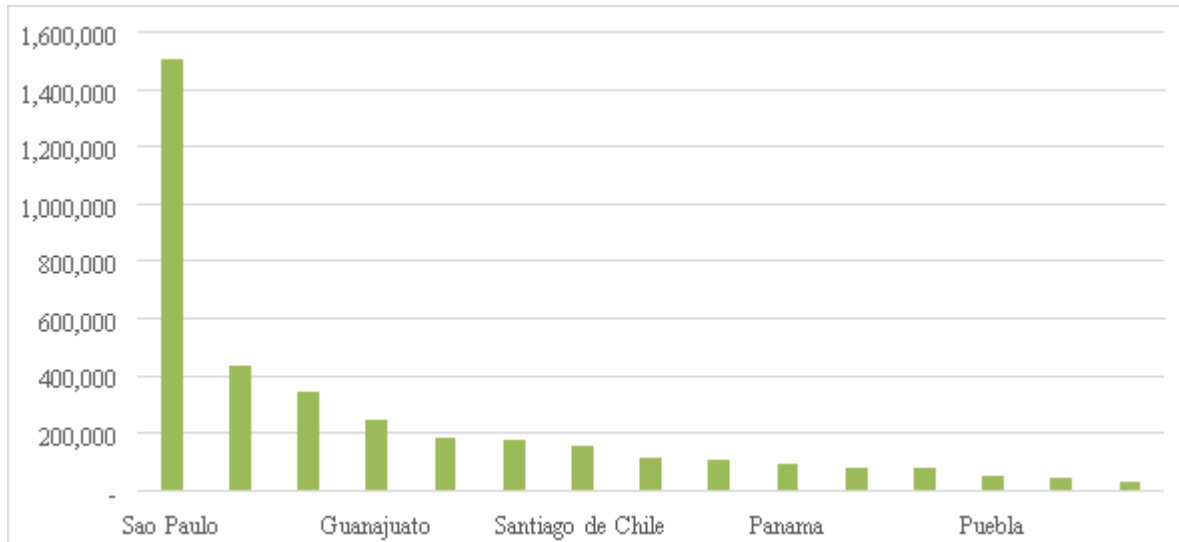


Fuente: Colliers



*[sección de página intencionalmente en blanco]*

**Disponibilidad Industrial en Metros Cuadrados por País, Clase A.**



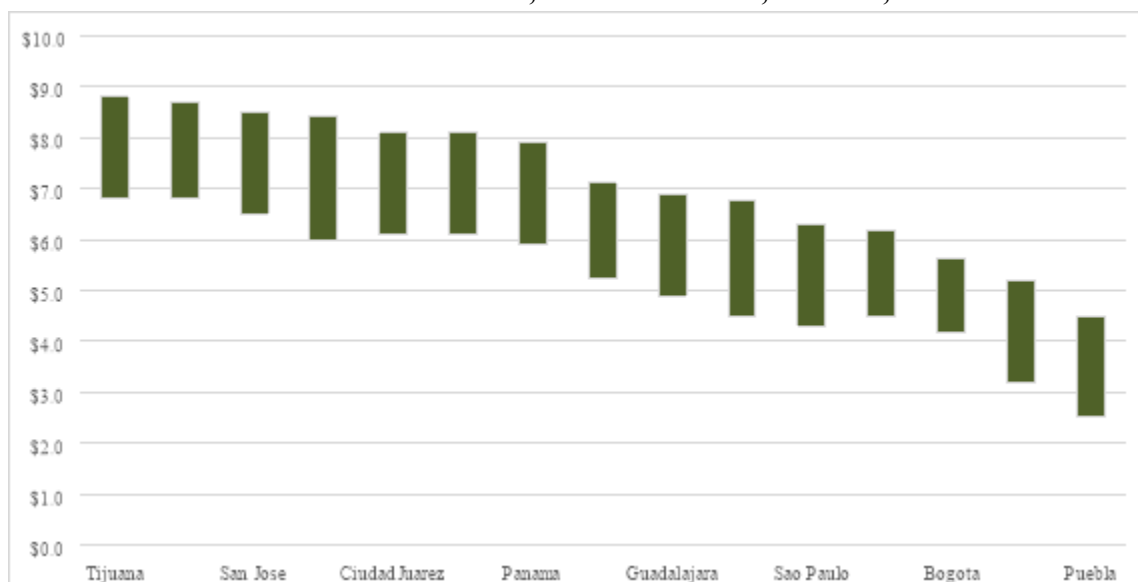
**Fuente: Colliers**

Según información proporcionada por Colliers International, el costo de arrendamiento mensual promedio en naves industriales de primera categoría en la región de Latinoamérica, a diciembre de 2023, oscila entre US\$4.0/m²/mes y US\$8.0/m²/mes. En comparación con otros mercados como San José y Buenos Aires, México continúa ofreciendo costos de arrendamiento competitivos.

Las mayores tasas de disponibilidad registradas en inmuebles industriales clase A de la región se encuentran en las ciudades de Río de Janeiro (16%) y Sao Paulo (11%). En contraste, Tijuana, Monterrey, Ciudad de México y Guadalajara muestran tasas de disponibilidad del 1%.

Se espera que el mercado continúe con el desarrollo de nuevos inmuebles industriales para poder satisfacer la demanda en la mayoría de las ciudades. Además, se observa una tendencia al alza en los precios y una demanda sostenida en este sector.

**Precios en el Mercado Industrial, América Latina, Clase A, USD/m²/Mes**



### **Fuente: Colliers**

El mercado industrial en México continúa experimentando un impulso positivo gracias al auge del comercio electrónico en los formatos logísticos tradicionales y de última milla. Además, el Nearshoring sigue experimentando un crecimiento notable en ciudades centrales y fronterizas del país.

La escasez de inmuebles y una demanda elevada han ejercido presión al alza en los precios. Los principales actores del mercado inmobiliario han adoptado posturas menos flexibles en temas contractuales, y las empresas están optando por inmuebles en pre-arrendamiento para asegurar su espacio en un entorno competitivo.

México se revela como un país con diversas oportunidades y desafíos. Actualmente, existen mercados en proceso de recuperación y expansión, demostrando una notable adaptabilidad. Se espera que en los próximos años estos mercados mejoren su desempeño, ofreciendo oportunidades a inversores y desarrolladores.

A nivel global, las tensiones generadas por conflictos en Ucrania e Israel y los persistentes problemas de salud han tenido efectos financieros importantes en las principales economías. El mercado inmobiliario sigue presentando retos, especialmente en el ámbito corporativo en algunas ciudades.

#### **Entorno General de las Competencia y Oportunidades de inversión**

El escenario mexicano, aunque menos complicado que en los años 2020 y 2021, presenta desafíos y oportunidades para los inversionistas que comprenden la dinámica del mercado y están dispuestos a asumir ciertos riesgos. La economía mexicana sigue ofreciendo oportunidades interesantes para aquellos que buscan diversificar su portafolio de inversión.

El año 2024 se anticipa como un periodo con retos importantes en términos políticos, con elecciones significativas tanto en México como en Estados Unidos, lo que probablemente generará cambios en la dinámica de los mercados.

En México, existen varios productos financieros e instrumentos de inversión en bienes raíces, como CKDs, FIBRAS y acciones, que resultan de la participación de fondos de inversión privados. Estos instrumentos respaldan y capitalizan proyectos de manera institucional, estructurada y ordenada, brindando mayor credibilidad al sector de inversión inmobiliaria.

El mercado inmobiliario en México se presenta estable y con potencial de crecimiento. La diversificación y el tamaño actual de las carteras son aspectos clave para afrontar diversos escenarios futuros. La cartera de FIBRA Uno (FUNO) se compara favorablemente con las de grandes propietarios y desarrolladores de bienes raíces comerciales en México, con potencial para expansiones significativas en el mediano plazo.

Grupo E, como administrador, mantiene un monitoreo constante del mercado, evaluando estrategias y cambios en la competencia. Esto permite una comprensión puntual de los desarrolladores inmobiliarios en el país y su competencia directa en diversos mercados y regiones.

En resumen, el mercado inmobiliario en México muestra solidez y perspectivas de crecimiento. Con una gestión prudente, adaptabilidad a los cambios del entorno y la capacidad para identificar y aprovechar oportunidades, el sector inmobiliario en México continúa siendo atractivo para inversionistas y desarrolladores.

Actualmente, hay 17 (diecisiete) FIBRAS del sector inmobiliario en México, algunas de ellas han puesto su CBFi en México y en el extranjero, esto con el fin de diversificar los mercados de inversionistas y no depender sólo de los inversionistas nacionales. Las FIBRAS existentes son las siguientes:

1. Fibra UNO (FUNO): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros)
2. Fibra Hotel (FIHO): Únicamente propiedades Hoteleras
3. Fibra INN (FINN): Únicamente propiedades Hoteleras
4. Fibra TerraFina (TERRA): Únicamente propiedades industriales
5. Fibra Macquaire (FIBRA MQ): Cartera Diversificada (Industrial y Retail)
6. Fibra Danhos (DANHOS): Cartera Diversificada (Retail y Oficinas)
7. Fibra Shop (FSHOP): Únicamente propiedades de Retail
8. Fibra Prologis (FIBRAPL): Únicamente propiedades industriales
9. Fibra MTY (FMTY): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros)
10. Fibra HD (FIBRA HD): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros)
11. Fibra Educa (EDUCA): Instituciones educativas
12. Fibra Nova (FNOVA): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros)
13. Fibra Plus (FPLUS): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros)
14. Fibra Storage (STORAGE): Propiedades de almacén
15. Fibra UP (FIBRAUP): Únicamente propiedades industriales
16. Fibra Soma (SOMA): Cartera Diversificada (Retail y Oficinas)
17. Agrofibra (AGRO): propiedades agroindustriales.

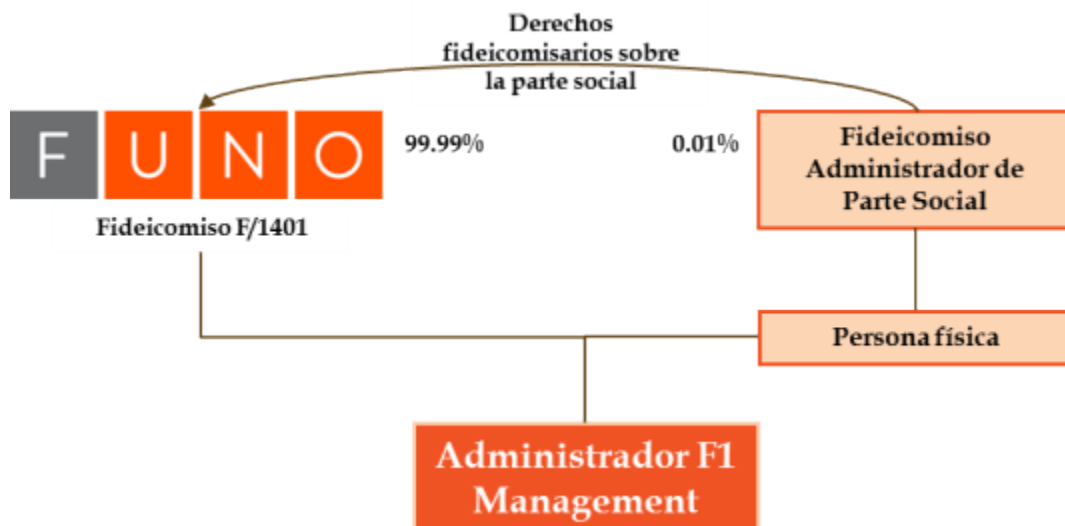
---

## Estructura de administración:

---

Como se ha mencionado anteriormente, el Fiduciario del Fideicomiso es propietario del 99.99% de las partes sociales del Administrador del Fideicomiso y la otra parte social representativa del 0.01% de las partes sociales, es propiedad de una persona física quien cedió los derechos corporativos y económicos de la misma a un fideicomiso administrador de parte social en donde, a su vez, se nombró como fideicomisario en primer lugar respecto a dichos derechos, al Fiduciario del Fideicomiso de tal manera que el Administrador del Fideicomiso sea controlada al 100% por el Fiduciario.

A continuación, se incluye un diagrama con la estructura corporativa del Administrador del Fideicomiso:



---

## Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

---

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador del Fideicomiso y nosotros, no existen juicios, procedimientos administrativos o arbitrales relevantes que puedan tener un impacto significativo para el Administrador del Fideicomiso, el Fideicomitente o nuestros Tenedores de CBs. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

Ni el Fideicomitente, ni cualquier otra persona relacionada al Fideicomiso se ubica en los supuestos a que hace referencia los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y, por tanto, no se encuentran en incumplimiento generalizado de las obligaciones a su cargo.

---

## Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

---

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad de los Activos a sus Tenedores.

---

## Distribuciones:

---

Llevamos a cabo nuestras operaciones con el fin de ser considerados contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas.

De conformidad con nuestro Fideicomiso llevaremos a cabo la distribución del 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales dichas Distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo. Cualquier Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Hasta la fecha, las Distribuciones de Efectivo se han efectuado de forma trimestral y pretendemos continuar con esta práctica siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Nuestro Comité Técnico tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos pagar a los Tenedores Distribuciones equivalentes al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal.

A continuación, se presenta una tabla que incluye, por los periodos indicados, información respecto a las Distribuciones de Efectivo realizadas desde nuestra oferta pública inicial:

	Por CBFÍ	Fecha de Pago	Total distribuido
	(Ps.)		(Ps. en miles)
2011			
Primer trimestre	0.0343	26 mayo 2011	14,478
Segundo trimestre	0.3022	7 julio 2011	127,684
Tercer trimestre	0.3779	13 octubre 2011	159,711
Cuarto trimestre	0.3689	14 febrero 2012	155,884
2012			
Primer trimestre	0.1960	23 abril 2012	156,103
Segundo trimestre	0.3000	17 julio 2012	252,685
Tercer trimestre	0.4045	18 diciembre 2012	340,677
Cuarto trimestre	0.4216	31 enero 2013	355,115
2013			
Primer trimestre	0.3700	9 mayo 2013	581,786
Segundo trimestre	0.4100	9 agosto 2013	738,256
Tercer trimestre	0.4504	11 noviembre 2013	814,771
Cuarto trimestre	0.4800	13 febrero 2014	868,327
2014			
Primer trimestre	0.4366	9 mayo 2014	826,813

Segundo trimestre	0.4014	11 agosto 2014	1,154,948
Tercer trimestre	0.4976	7 noviembre 2014	1,432,474
Cuarto trimestre	0.4890	16 febrero 2015	1,407,521
2015			
Primer trimestre	0.4921	11 mayo 2015	1,470,962
Segundo trimestre	0.4934	7 agosto 2015	1,499,272
Tercer trimestre	0.5005	9 noviembre 2015	1,525,891
Cuarto trimestre	0.5097	11 febrero 2016	1,629,778
2016			
Primer trimestre	0.5020	9 mayo 2016	1,607,651
Segundo trimestre	0.4801	9 agosto 2016	1,546,481
Tercer trimestre	0.4894	9 noviembre 2016	1,586,798
Cuarto trimestre	0.5116	9 febrero 2017	1,662,539
2017			
Primer trimestre	0.5154	9 mayo 2017	1,684,261
Segundo trimestre	0.5115	9 agosto 2017	1,701,892
Tercer trimestre	0.5166	4 octubre 2017	1,718,800
Cuarto trimestre	0.5107	12 febrero 2018	2,020,682
2018			
Primer trimestre	0.5297	9 mayo 2018	2,093,789
Segundo trimestre	0.5401	9 agosto 2018	2,127,113
Tercer trimestre	0.5550	9 noviembre 2018	2,164,503
Cuarto trimestre	0.5755	8 febrero 2019	2,238,761
2019			
Primer trimestre	0.5806	9 mayo 2019	2,258,414
Segundo trimestre	0.5836	9 agosto 2019	2,292,494
Tercer trimestre	0.5850	8 noviembre 2019	2,297,994
Cuarto trimestre	0.5899	11 febrero 2020	2,317,634
2020			



Primer trimestre	0.2904	11 mayo 2020	1,140,887
Segundo trimestre	0.2810	10 agosto 2020	1,103,722
Tercer trimestre	0.3009	10 noviembre 2020	1,158,998
Cuarto trimestre	0.3119	9 febrero 2021	1,201,350
2021			
Primer trimestre	0.3283	10 mayo 2021	1,247,712
Segundo trimestre	0.3311	9 agosto 2021	1,258,180
Tercer trimestre	0.3700	9 noviembre 2021	1,406,000
Cuarto trimestre	0.6829	9 febrero 2022	2,581,061
2022			
Primer trimestre	0.5049	9 mayo 2022	1,907,942
Segundo trimestre	0.5236	9 agosto 2022	1,978,894
Tercer trimestre	0.5659	9 noviembre 2022	2,138,536
Cuarto trimestre	0.9514	10 febrero 2023	3,595,212
Cuarto trimestre	0.1554	15 marzo 2023	587,303
2023			
Primer trimestre	0.3891	9 mayo 2023	1,470,533
Segundo trimestre	0.5713	9 agosto 2023	2,175,153
Tercer trimestre	0.5823	9 noviembre 2023	2,216,904
Cuarto trimestre	0.6058	9 febrero 2024	2,306,359
Cuarto trimestre	0.0970	15 marzo 2024	369,449

<sup>(i)</sup> Al final del periodo, calculado utilizando el número de CBFIs en circulación a dicha fecha.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, son determinadas por nuestro Comité Técnico, el cual podrá considerar, entre otros factores, los siguientes:

- nuestros resultados reales de operación;
- nuestro nivel de flujos de efectivo retenidos;
- nuestras obligaciones bajo los CBFIs y los términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- nuestro requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- requerimientos de CAPEX de Mantenimiento para nuestras Propiedades;
- nuestro ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- nuestros gastos de operación; y
- otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

Anticipamos que nuestro efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias tendríamos que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable y para ello podríamos tener que utilizar los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo. No podemos garantizar que nuestra política de distribución no será modificada en el futuro.

---

## **Inmuebles propiedad del fideicomiso**

---

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios lo que otorga a los inversionistas exposición a una gama amplia de propiedades a lo largo de México. Las Operaciones en nuestra Cartera están ubicadas en todos los estados de México. Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares convenientes, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento fuerte de población e ingreso.

### **Cartera Estabilizada**

Al 31 de diciembre de 2023, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 586 Propiedades, con 613 Operaciones diversificadas en: 147 comerciales, 180 industriales, 80 de oficinas y 206 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 11.1 millones de metros cuadrados de GLA (3.0 millones comerciales, 6.1 millones industriales, 1.1 millones de oficinas y 0.9 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2023 del 95.0% (noventa y cinco punto cero por ciento). Al 31 de diciembre de 2023, nuestra Cartera Estabilizada consiste en:

- 147 operaciones comerciales con un GLA aproximado de 3.0 millones de metros cuadrados (27.3% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 91.8% en base al GLA.
- 180 operaciones industriales con un GLA aproximado de 6.1 millones de metros cuadrados (54.6% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 98.5% en base al GLA.

- 80 operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 1.1 millones de metros cuadrados (10.3% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 81.7% en base al GLA.
- 206 operaciones de otro tipo (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital) con un GLA aproximado de 0.9 millones de metros cuadrados, la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 99.2% en base al GLA.

Al 31 de diciembre de 2023, el 48.0% del GLA total del portafolio de oficinas en nuestro portafolio estabilizado ha sido certificadas como LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design certification program*) o Edge. Asimismo, el 19.4% del GLA total del portafolio industrial y el 8.0% del GLA del portafolio comercial cuenta con algún tipo de certificación LEED o Edge.

[sección de página intencionalmente en blanco]

Las siguientes tablas incluyen información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA total (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación <sup>(1)</sup>	RFA al 31 de diciembre de 2023 (Ps. \$ en miles <sup>(4)</sup> )	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial <sup>(2)</sup>	132	147	3,019,403	27.3%	91.8%	9,031,886	39.7%	273.8
Industrial	180	180	6,045,281	54.6%	98.5%	7,501,208	33.0%	105.0
Oficinas <sup>(3)</sup>	74	80	1,144,580	10.3%	81.7%	4,250,613	18.7%	378.6
Otros	200	206	854,362	7.7%	99.2%	1,949,503	8.6%	191.8
<b>Total 2023</b>	<b>586</b>	<b>613</b>	<b>11,063,625</b>	<b>100.0%</b>	<b>95.0%</b>	<b>22,733,209</b>	<b>100.0%</b>	<b>180.7</b>

<sup>(1)</sup> La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro.

<sup>(2)</sup> FUNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.

<sup>(3)</sup> El porcentaje de ocupación excluye el ABR de Tapachula que al 31 de diciembre de 2023 se encontraba en proceso de estabilización, por un total de 24,826 m<sup>2</sup> de GLA.

<sup>(4)</sup> La RFA excluye propiedades In Service.

Tipo	No. De Propiedades	No. De Operaciones	GLA total (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación <sup>(1)</sup>	RFA al 31 de diciembre de 2019 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial <sup>(2)</sup>	131	146	2,998,374	27.3%	90.0%	8,351,243	38.8%	259.1
Industrial	180	180	6,000,323	54.6%	98.0%	7,233,813	33.6%	102.5
Oficinas <sup>(3)</sup>	74	80	1,134,240	10.3%	76.8%	4,105,399	19.1%	392.6
Otros	200	206	854,362	7.8%	99.1%	1,840,728	8.5%	185.7
<b>Total 2022</b>	<b>585</b>	<b>612</b>	<b>10,987,299</b>	<b>100.0%</b>	<b>93.7%</b>	<b>21,531,183</b>	<b>100.0%</b>	<b>174.8</b>

<sup>(1)</sup> FUNO es dueño del 40% de Antea, sin embargo, para le cálculo de RFA y GLA de las operaciones comerciales, se incluye el 100% del RFA y GLA.

<sup>(2)</sup> FUNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018), del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA.

<sup>(3)</sup> El porcentaje de ocupación excluye las propiedades que al 31 de diciembre de 2022 se encontraban en proceso de estabilización de la Cartera Estabilizada, por un total de 35,561 m<sup>2</sup> de GLA.

Tipo	No. De Propiedades	No. De Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación <sup>(1)</sup>	RFA al 31 de diciembre de 2021 (Ps. \$ en millones)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial <sup>(2)</sup>	134	149	2,861,848	26.3%	89.4%	7,366,825	36.8%	241.2
Industrial	197	197	6,029,871	55.4%	95.7%	6,811,598	34.1%	98.4
Oficinas <sup>(3)</sup>	87	93	1,143,419	10.5%	75.4%	4,135,100	20.7%	399.5
Otros	217	222	845,924	7.8%	99.4%	1,680,546	8.4%	166.6
<b>Total 2021</b>	<b>635</b>	<b>661</b>	<b>10,881,062</b>	<b>100.0%</b>	<b>92.2%</b>	<b>19,994,070</b>	<b>100.0%</b>	<b>166.1</b>

<sup>(1)</sup> La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro.

<sup>(2)</sup> FUNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.

<sup>(3)</sup> El porcentaje de ocupación excluye las propiedades que al 31 de diciembre de 2021 se encontraban en proceso de estabilización de la Cartera Estabilizada, por un total de 14,995 m<sup>2</sup> de GLA.

La siguiente tabla muestra información relevante con respecto a las Carteras que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2023:

Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado(3)	Ocupación(3)	Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado(3)	Ocupación(3)
INICIAL	17	718,846	694,378	96.6%	ESPACIO AGS.	1	24,048	23,732	98.7%
GRIS	1	79,329	78,266	98.7%	LA VIGA	1	79,608	54,813	68.9%
BLANCO	1	44,197	41,531	94.0%	R15	5	329,959	296,732	89.9%
AZUL	19	104,059	101,782	97.8%	H. CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,544	98.9%
ROJO	179	125,575	125,575	100.0%	SAMARA	1	132,757	116,554	87.8%
S. VILLAHERMOSA	1	23,739	19,512	82.2%	KANSAS	13	426,719	387,862	90.9%
VERDE	1	118,455	118,455	100.0%	INDIANA	17	330,527	330,527	100.0%
MORADO	16	546,419	474,055	86.8%	OREGON	3	34,338	28,932	84.3%
TORRE MAYOR	1	84,770	70,346	83.0%	ALASKA	6	126,107	88,655	70.3%
PACE	2	43,593	43,593	100.0%	TURBO	20	579,944	529,818	95.4%
G30	32	2,060,422	1,983,638	96.3%	APOLO II	16	237,003	228,036	96.2%
INDIV. INDUSTRIALES	2	77,725	77,725	100.0%	FRIMAX	3	620,336	620,336	100.0%
INDIVIDUALES	9	239,170	211,962	88.6%	TITAN	62	1,068,874	1,068,874	100.0%
VERMONT	31	479,624	472,656	98.5%	INDIV. HERCULES	7	406,237	406,237	100.0%
APOLO	47	934,098	881,608	94.4%	MITIKAH	4	284,020	270,783	95.3%
P12	10	93,999	73,184	77.9%	MEMORIAL	16	79,384	79,384	100.0%
MAINE	5	136,886	131,412	96.0%	exROJO	10	36,751	12,830	34.9%
CALIFORNIA	26	316,104	302,072	95.6%	<b>Total</b>	<b>586</b>	<b>11,063,625</b>	<b>10,485,401</b>	<b>95.0%</b>

<sup>(1)</sup> Número de propiedades. Durante 2022 el portafolio rojo se dividió en dos: portafolio Rojo y portafolio Ex rojo. En esta división, se realizó la reclasificación de la propiedad Padre Mier, que anteriormente se contaba dividida en 11 sucursales dentro de nuestro Rent Roll en el portafolio rojo, pasando a sólo 1 sucursal en el portafolio Ex Rojo. El GLA no cambia.

<sup>(2)</sup> Excluye el área rentable en desarrollo e incluye el total del área rentable de Torre Mayor, Antea y Torre Diana.

<sup>(3)</sup> Se excluyen los 24,826 m<sup>2</sup> de propiedades In Service para el cálculo de la ocupación.

Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayuda a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestros Activos se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.

#### Tipo de Activo

- **Cartera Comercial:** Nuestras Propiedades comerciales tienen dos características principales: (i) están ubicadas en los mercados de mayor crecimiento en el país como los son la Ciudad de México, el Estado de México, Quintana Roo, Jalisco, y Nuevo León y otros mercados importantes en México,

incluyendo Querétaro, Chiapas, y Chihuahua,; y (ii) el desarrollo de estas Propiedades ejemplifican la visión de mercado a futuro de nuestro equipo de directivos respecto a sus propiedades y desarrollos.

*Cartera Industrial:* Nuestras Propiedades industriales están ubicadas en Aguascalientes, Baja California, Chiapas, Chihuahua, Coahuila, Ciudad de México, Durango, Estado de México, Guanajuato, Hidalgo, Jalisco, Morelos, Nuevo León, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, Sonora, Tamaulipas, y Zacatecas. Estas zonas geográficas representan una demanda significativa de espacios para bodegas y han presentado históricamente falta de oferta en ello. Las Propiedades se distinguen por la calidad de sus arrendatarios, muchos de los cuales son líderes en sus respectivas industrias, y por su ubicación cercana a autopistas y avenidas principales, y en algunos casos cerca de aeropuertos. Las Propiedades han sido recientemente desarrolladas con tecnologías de primera.

*Cartera de Oficinas:* Nuestras Propiedades de oficinas están ubicadas en diversos estados, pero con mayor concentración en la Ciudad de México, Jalisco y Nuevo León. . La mayoría de estas Propiedades están ocupadas por compañías mexicanas importantes, agencias federales de gobierno, así como otras corporaciones internacionales.

### *Diversificación Geográfica*

Al 31 de diciembre de 2023, las Propiedades de nuestra Cartera se encontraban ubicadas en todos los estados de México. Consideramos que la diversificación geográfica de nuestra Cartera nos ayudará a asegurarnos que no vamos a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional.

La siguiente tabla representa un resumen de nuestra Cartera por estado al 31 de diciembre de 2023:

<b>Ubicación</b>	<b>m2 Totales (000's m2)</b>	<b>m2 Ocupados (000's m2)</b>	<b>Ocupación</b>	<b>RFA Total (millones Ps.)</b>	<b>No. Propiedades</b>
AGUASCALIENTES	91.3	90.1	99%	150.0	8
BAJA CALIFORNIA	218.0	217.5	100%	275.7	31
BAJA CALIFORNIA SUR	37.5	35.6	95%	94.2	3
CAMPECHE	1.0	1.0	100%	2.0	2
CHIAPAS	159.5	124.5	92%	339.2	8
CHIHUAHUA	493.0	490.5	99%	685.3	39
CIUDAD DE MEXICO	1,906.7	1,677.8	88%	7,078.5	118
COAHUILA	166.9	164.7	99%	253.8	22
COLIMA	14.3	14.3	100%	28.7	5
DURANGO	24.3	24.3	100%	29.6	3
ESTADO DE MEXICO	4,011.2	3,918.6	98%	5,679.8	74
GUANAJUATO	101.1	97.9	97%	235.5	10
GUERRERO	75.7	65.4	86%	166.5	10
HIDALGO	122.3	120.0	98%	201.5	4
JALISCO	818.7	781.9	96%	1,950.0	37
MICHOACAN	1.4	1.4	100%	3.0	2

MORELOS	42.5	40.3	95%	66.5	3
NAYARIT	45.9	44.1	96%	126.3	2
NUEVO LEON	1,054.2	997.9	95%	1,757.3	73
OAXACA	35.1	34.7	99%	48.0	3
PUEBLA	102.7	102.7	100%	131.6	12
QUERETARO	491.5	480.0	98%	1,026.5	14
QUINTANA ROO	328.4	310.2	94%	1,289.1	11
SAN LUIS POTOSI	9.3	9.3	100%	14.8	5
SINALOA	20.5	16.6	81%	30.9	8
SONORA	95.8	87.0	91%	187.1	18
TABASCO	24.0	19.8	82%	52.1	2
TAMAULIPAS	300.7	278.7	93%	336.3	31
TLAXCALA	36.7	36.3	99%	80.1	1
VERACRUZ	105.6	83.7	79%	165.7	19
YUCATAN	84.4	75.2	89%	187.3	6
ZACATECAS	43.2	43.2	100%	60.3	2
<b>Total 2023<sup>(1)</sup></b>	<b>11,063.6</b>	<b>10,485.4</b>	<b>95%</b>	<b>22,733.2</b>	<b>586</b>
<b>Total 2022<sup>(2)</sup></b>	<b>10,987.3</b>	<b>10,262.4</b>	<b>93.7%</b>	<b>21,555.8</b>	<b>585</b>
<b>Total 2021<sup>(3)</sup></b>	<b>10,881.1</b>	<b>10,017.6</b>	<b>92.2%</b>	<b>19,994.1</b>	<b>635</b>
<b>Total 2020<sup>(4)</sup></b>	<b>10,721.0</b>	<b>9,872.6</b>	<b>93.1%</b>	<b>19,587.6</b>	<b>619</b>
<b>Total 2019<sup>(5)</sup></b>	<b>10,130.4</b>	<b>9,307.4</b>	<b>94.5%</b>	<b>18,209.50</b>	<b>615</b>

<sup>(1)</sup> El GLA y el RFA, incluyen el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana, y, Atenea Querétaro.

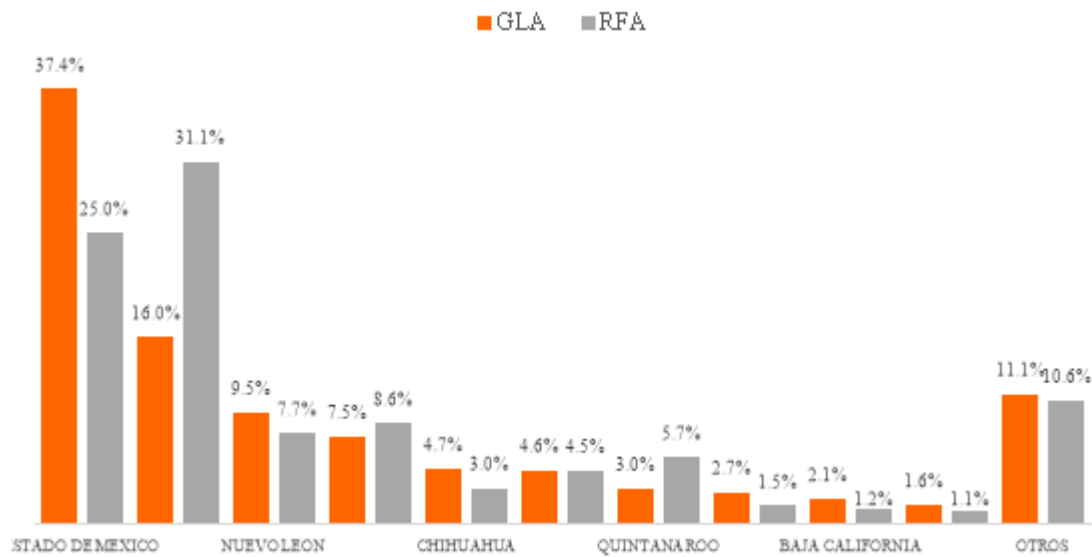
<sup>(2)</sup> Se incluyen cifras totales de 2023, 2022, 2021, 2020, y 2019, como referencia.

<sup>(3)</sup> La tasa de ocupación excluye In-service portafolio de un total de GLA de 24,826 m<sup>2</sup>.

<sup>(4)</sup> Durante 2022 el portafolio rojo se dividió en dos: portafolio Rojo y portafolio Ex rojo. En esta división, se realizó la reclasificación de la propiedad Padre Mier, que anteriormente se contaba dividida en 11 sucursales dentro de nuestro Rent Roll en el portafolio rojo, pasando a sólo 1 sucursal en el portafolio Ex Rojo. El GLA no cambia.

[sección de página intencionalmente en blanco]

La siguiente gráfica representa un resumen de nuestra Cartera por estado al 31 de diciembre de 2023:



### *Diversificación de Arrendatarios*

Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2023, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 24.0% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 24.9% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 9.1% del GLA de nuestra Cartera o el 8.0% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.2% del GLA de nuestra Cartera y 3.7% del RFA. Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.

[sección de página intencionalmente en blanco]



Las siguientes tablas muestran información respecto la distribución de nuestros principales arrendatarios por RFA y GLA al 31 de diciembre del 2023, 2022 y 2021:

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA <sup>(2)</sup> (m)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio <sup>(1)</sup>	1,818,190	8.0%	Tienda de Autoservicio	952,014	9.1%
Planteles Educativos	837,753	3.7%	Planteles Educativos	330,527	3.2%
Banco	598,347	2.6%	Tienda Departamental	221,907	2.1%
Co-working	578,710	2.5%	Banco	187,624	1.8%
Servicios	355,058	1.6%	Bienes de Consumo	168,559	1.6%
Entidad Gubernamental	339,537	1.5%	Logistica	159,347	1.5%
Entretenimiento	333,498	1.5%	Restaurantes	145,713	1.4%
Restaurantes	320,193	1.4%	Entretenimiento	140,679	1.3%
Tienda departamental	244,068	1.1%	Entidad Gubernamental	106,041	1.0%
Hotel	226,196	1.0%	Tienda de Autoservicio	101,448	1.0%
<b>10 Clientes 2023</b>	<b>5,651,550</b>	<b>24.9%</b>	<b>10 Clientes 2023</b>	<b>2,513,858</b>	<b>24.0%</b>

(1) Estas empresas minoristas son subsidiarias de Grupo Walmart y operan bajo varias marcas (ej. Walmart Supercenter, Sam's Club y Superama).

(2) Incluye el 100% del ABR y GLA de Torre Diana, Portafolio Torre Mayor y Antea Querétaro.

10 Mayores Clientes en RFA	RFA <sup>(2)</sup> (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA <sup>(2)</sup> (m)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio <sup>(1)</sup>	1,727,370	8.0%	Tienda de Autoservicio	952,014	9.3%
Planteles Educativos	791,603	3.7%	Planteles Educativos	330,527	3.2%
Co-working	549,373	2.5%	Tienda Departamental	247,335	2.4%
Banco	511,067	2.4%	Banco	183,656	1.8%
Servicios	343,112	1.6%	Bienes de Consumo	159,764	1.6%
Entidad Gubernamental	339,537	1.6%	Logistica	159,347	1.6%
Entretenimiento	324,388	1.5%	Entretenimiento	140,636	1.4%
Tienda departamental	289,604	1.3%	Restaurantes	130,139	1.3%
Restaurantes	266,541	1.2%	Entidad Gubernamental	106,041	1.0%
Servicios	229,138	1.1%	Manufactura	104,395	1.0%
<b>10 Clientes 2022</b>	<b>5,371,733</b>	<b>24.9%</b>	<b>10 Clientes 2022</b>	<b>2,513,855</b>	<b>24.5%</b>

(1) Estas empresas minoristas son subsidiarias de Grupo Walmart y operan bajo varias marcas (ej. Walmart Supercenter, Sam's Club y Superama).

(2) Incluye el 100% del ABR y GLA de Torre Diana, portafolio Torre Mayor, y Antea Querétaro.

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m) <sup>(2)</sup>	% GLA Total
Tienda de Autoservicio <sup>(1)</sup>	1,472,553	7.4%	Tienda de Autoservicio	898,774	9.0%
Planteles Educativos	735,349	3.7%	Planteles Educativos	330,527	3.3%
Co-working	569,740	2.8%	Tienda Departamental	179,295	1.8%
Banco	504,963	2.5%	Banco	172,894	1.7%
Entidad Gubernamental	339,537	1.7%	Bienes de Consumo	170,604	1.7%
Bienes de Consumo	320,369	1.6%	Restaurantes	152,024	1.5%
Cine	308,074	1.5%	Cine	140,162	1.4%
Restaurantes	293,608	1.5%	Entidad Gubernamental	106,041	1.1%

Bienes de Consumo	187,965	0.9%	Manufacturera de Vidrio	104,395	1.0%
Tienda Departamental	167,115	0.8%	Bienes de Consumo	92,101	0.9%
<b>10 Clientes 2021</b>	<b>4,899,273</b>	<b>24.5%</b>	<b>10 Clientes 2021</b>	<b>2,346,816</b>	<b>23.4%</b>

(1) Estas empresas minoristas son subsidiarias de Grupo Walmart y operan bajo varias marcas (ej. Walmart Supercenter, Sam's Club y Superama).

(2) Incluye el 100% del ABR y GLA de Torre Diana, portafolio Torre Mayor y Antea Querétaro.

[sección de página intencionalmente en blanco]

### *Contratos de Arrendamiento y su vencimiento*

Tomamos una actitud proactiva respecto nuestros arrendamientos, manteniendo contacto regular con nuestros arrendatarios y visitando las Propiedades frecuentemente. Estamos en constante comunicación con nuestros arrendatarios en relación con sus intenciones respecto al espacio en las Propiedades existentes así como en los planes de expansión. También aprovechamos la inteligencia de mercado de nuestros Administradores de Carteras y nuestro Asesor, así como nuestros directivos, construyendo relaciones con arrendatarios potenciales locales, regionales y nacionales que complementan nuestra base de clientes conforme se hace disponible el espacio.

En diversos Contratos de Arrendamiento, encontramos que los arrendatarios nos pagan, una cierta cantidad de dinero, independientemente de la renta o de los gastos derivados de los Contratos de Arrendamiento. Estas cantidades se denominan “Guantes”, “Derecho de Piso” (derecho a arrendar los espacios) o algunos otros términos similares.

Al 31 de diciembre de 2023, el promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA, era de aproximadamente 4.1 años, excluyendo los Contratos de Arrendamiento cuyo plazo de vigencia ha concluido y que no han sido renovados formalmente; sin embargo, el arrendatario nos continúa pagando la Renta y ocupando la Propiedad arrendada en los mismos términos del contrato de arrendamiento vencido (los “Contratos Tácitamente Renovados”). El período para que notifiquemos la terminación de los Contratos Tácitamente Renovados dependerá de las leyes aplicables en el estado en el que esté ubicado el Bien Inmueble y varía desde 15 (quince) Días hasta un año en ciertos casos. El promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades comerciales, industriales, de oficinas y otros era de aproximadamente 3.9, 3.7, 4.4 y 8.0 años, respectivamente, excluyendo los Contratos Tácitamente Renovados cuya vigencia es indefinida hasta que alguna de las partes decida darlos por terminados. Al 31 de diciembre de 2023, aproximadamente 4.9% del GLA ocupado de nuestra Cartera o 517,670 m<sup>2</sup> de dicho GLA, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados, representando aproximadamente 7.1% de nuestro RFA, lo que nos otorga la flexibilidad suficiente para negociar nuevos Contratos de Arrendamiento y para potencialmente incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten.

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento de las Propiedades de nuestra Cartera al 31 de diciembre de 2023, asumiendo que los arrendatarios no han ejercido algún derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de expiración de contratos <sup>(1)</sup>	Número de contratos que expiran	M <sup>2</sup> de contratos que expiran <sup>(2)</sup>	% de m <sup>2</sup> de contratos que expiran <sup>(3)</sup>	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) <sup>(4)</sup>	% de la RFA total que expira en el año <sup>(5)</sup>	Renta fija mensual por m <sup>2</sup> (Ps. \$ en miles) <sup>(6)</sup>
2024	2,153	1,662,238	15.9%	3,450,973	15.2%	173.0
2025	1,823	1,386,048	13.2%	3,137,565	13.8%	188.6
2026	1,295	1,377,540	13.1%	2,751,419	12.1%	166.4
2027	538	1,229,454	11.7%	2,819,304	12.4%	191.1
2028+	1,291	4,312,452	41.1%	8,954,094	39.4%	173.0

Contratos Tácitamente Renovados(3)	830	517,670	4.9%	1,619,855	7.1%	260.8
<b>Total</b>	<b>7,930</b>	<b>10,485,401</b>	<b>100.0%</b>	<b>22,733,209</b>	<b>100.0%</b>	<b>180.7</b>

<sup>(3)</sup> La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los contratos de arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos contratos de arrendamiento comienza en la fecha en que la propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al contrato de arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento. Por lo anterior, los contratos de arrendamiento de aquellas propiedades que no han sido entregadas al 31 de diciembre de 2023 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.

<sup>(4)</sup> Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado.

<sup>(5)</sup> La RFA corresponde a la renta mensual base al 31 de diciembre de 2023, multiplicada por 12. También incluye el 100% del RFA de la Cartera Torre Diana, la Cartera Torre Mayor y Antea Querétaro.

<sup>(6)</sup> No incluye a las Propiedades In Service.

<sup>(7)</sup> Para calcular la renta mensual por metro cuadrado de GLA ocupado, incluimos el 100% RFA y el GLA ocupado de la Cartera Torre Diana, la Cartera Torre Mayor y Antea Querétaro.

<sup>(8)</sup> Contratos de arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

Adicionalmente, la mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con cláusulas relativas al incremento de la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de diciembre de 2023, 80% de nuestra RFA era pagadera en Pesos y 20% en Dólares. Creemos que en adición a los plazos en que expiran nuestros Contratos de Arrendamiento y los ajustes inflacionarios, la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que prevén primordialmente RFA y en Pesos, nos ayuda a mantener flujos de efectivo estables en nuestra Cartera.

Consideramos que la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que principalmente estipula pagos de Renta fijos y pagaderos en Pesos, contribuye adicionalmente a la estabilidad de los flujos de caja de nuestra Cartera.

*Tipos de Activos**Comercial*

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones comerciales por estado al 31 de diciembre de 2023:

Ubicación	m <sup>2</sup> Totales (000's m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Ocupados (000's m <sup>2</sup> )	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	35.3	34.2	96.6%	95.5	3
BAJA CALIFORNIA	0.0	0.0	0.0%	0.0	2
BAJA CALIFORNIA SUR	37.1	35.1	94.7%	93.8	2
CAMPECHE	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
CHIAPAS	138.1	103.1	91.0%	317.3	6
CHIHUAHUA	100.7	98.2	97.5%	283.2	3
CIUDAD DE MEXICO	633.9	586.9	92.6%	2,536.4	25
COAHUILA	48.6	46.3	95.4%	127.1	2
COLIMA	13.2	13.2	100.0%	26.0	2
DURANGO	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
ESTADO DE MEXICO	493.7	472.9	95.8%	960.1	19
GUANAJUATO	60.2	57.1	94.8%	165.2	4
GUERRERO	70.8	60.5	85.5%	157.8	6
HIDALGO	58.7	56.4	96.1%	128.7	3
JALISCO	235.1	204.5	87.0%	822.9	10
MICHOACAN	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
MORELOS	15.2	13.0	85.5%	33.9	1
NAYARIT	45.6	43.8	96.1%	125.6	1
NUEVO LEON	234.0	198.0	84.6%	625.1	7
OAXACA	28.5	28.5	100.0%	42.2	1
PUEBLA	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
QUERETARO	154.1	145.2	94.3%	613.0	3
QUINTANA ROO	260.0	243.7	93.7%	1,179.3	9
SAN LUIS POTOSI	7.1	7.1	100.0%	12.4	1
SINALOA	17.7	13.8	77.8%	23.5	3
SONORA	75.4	70.0	92.8%	164.3	6
TABASCO	23.7	19.5	82.2%	51.6	1
TAMAULIPAS	24.4	20.7	84.8%	56.6	1
TLAXCALA	36.7	36.3	98.9%	80.1	1
VERACRUZ	93.6	71.6	76.5%	138.4	6
YUCATAN	71.0	61.8	87.1%	158.8	3
ZACATECAS	7.0	7.0	100.0%	13.0	1
<b>Total 2023<sup>(2)</sup></b>	<b>3,019.4</b>	<b>2,748.5</b>	<b>91.8%</b>	<b>9,031.9</b>	<b>132</b>
<b>Total 2022<sup>(2)</sup></b>	<b>2,998.4</b>	<b>2,686.1</b>	<b>90.0%</b>	<b>8,363.9</b>	<b>131</b>

<b>Total 2021</b> <sup>①</sup>	2,861.8	2,545.7	89.4%	7,366.8	134
<b>Total 2020</b> <sup>②</sup>	2,853.0	2,565.2	90.9%	7,395.0	133
<b>Total 2019</b> <sup>②</sup>	2,751.3	2,485.3	93.3%	7,088.8	131

<sup>①</sup> El GLA y el RFA, incluyen el 100% de Antea Querétaro.

<sup>②</sup> Se incluyen cifras totales de 2023, 2022, 2021 2020 y 2019 como referencia.

*[sección de página intencionalmente en blanco]*

La siguiente tabla muestra información en relación con la terminación de los Contratos de Arrendamiento en nuestras Operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2023, asumiendo que no han ejercido su derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de expiración de contratos(1)	M2 de contratos que expiran(2)	% de m2 de contratos que expiran(2)	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles)(4)	% de la RFA total que expira en el año(4)	Renta fija mensual por m2 (Ps. )(5)
2024	414,263	15.1%	1,631,332	18.1%	328.2
2025	499,830	18.2%	1,771,727	19.6%	295.4
2026	358,640	13.0%	1,299,932	14.4%	302.1
2027	325,499	11.8%	920,288	10.2%	235.6
2028+	969,277	35.3%	2,685,367	29.7%	230.9
Contratos Tácitamente Renovados(3)	181,007	6.6%	723,240	8.0%	333.0
<b>Total</b>	<b>2,748,516</b>	<b>100.0%</b>	<b>9,031,886</b>	<b>100.0%</b>	<b>273.8</b>

(1)La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los contratos de arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos contratos de arrendamiento comienza en la fecha en que la propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al contrato de arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento. Por lo anterior, los contratos de arrendamiento de aquellas propiedades que no han sido entregadas al 31 de diciembre de 2023 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.

(2)Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado, al 31 de diciembre de 2023. Incluye el 100% del GLA de Antea Querétaro.

(3)Contratos de arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

(4)Corresponde al monto de renta anualizado al 31 de diciembre de 2023. Incluye el 100% de GLA de Antea Querétaro.

(5)No incluye GLA y RFA In Service.

[sección de página intencionalmente en blanco]

*Industrial*

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones industriales por estado al 31 de diciembre de 2023:

Ubicación	m <sup>2</sup> Totales (000's m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Ocupados (000's m <sup>2</sup> )	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	43.4	43.4	100.0%	39.6	2
BAJA CALIFORNIA	199.9	199.9	100.0%	235.1	13
BAJA CALIFORNIA SUR	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
CAMPECHE	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
CHIAPAS	15.6	15.6	100.0%	5.8	1
CHIHUAHUA	380.6	380.6	100.0%	380.3	24
CIUDAD DE MEXICO	44.9	44.9	100.0%	69.3	1
COAHUILA	110.1	110.1	100.0%	118.7	7
COLIMA	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
DURANGO	23.2	23.2	100.0%	28.3	1
ESTADO DE MEXICO	3,369.6	3,301.8	98.0%	4,410.1	41
GUANAJUATO	28.3	28.3	100.0%	41.8	1
GUERRERO	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
HIDALGO	62.2	62.2	100.0%	65.0	1
JALISCO	265.0	265.0	100.0%	328.3	5
MICHOACAN	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
MORELOS	4.6	4.6	100.0%	4.8	1
NAYARIT	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
NUEVO LEON	727.2	724.5	99.6%	906.7	41
OAXACA	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
PUEBLA	101.0	101.0	100.0%	124.5	9
QUERETARO	330.2	327.8	99.3%	388.1	9
QUINTANA ROO	30.2	30.2	100.0%	35.4	1
SAN LUIS POTOSI	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
SINALOA	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
SONORA	4.5	4.5	100.0%	4.9	1
TABASCO	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
TAMAULIPAS	268.5	250.2	93.2%	267.3	20
TLAXCALA	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
VERACRUZ	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
YUCATAN	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
ZACATECAS	36.2	36.2	100.0%	47.3	1
<b>Total 2023<sup>(1)</sup></b>	<b>6,045.3</b>	<b>5,954.0</b>	<b>98.5%</b>	<b>7,501.2</b>	<b>180</b>
<b>Total 2022<sup>(1)</sup></b>	<b>6,000.3</b>	<b>5,879.0</b>	<b>98.0%</b>	<b>7,233.8</b>	<b>180</b>
<b>Total 2021<sup>(1)</sup></b>	<b>6,029.9</b>	<b>5,768.7</b>	<b>95.7%</b>	<b>6,811.6</b>	<b>197</b>
<b>Total 2020<sup>(1)</sup></b>	<b>5,788.7</b>	<b>5,576.2</b>	<b>96.3%</b>	<b>5,977.3</b>	<b>191</b>
<b>Total 2019<sup>(1)</sup></b>	<b>5,423.8</b>	<b>5,240.3</b>	<b>96.6%</b>	<b>5,305.3</b>	<b>190</b>

(1) Se incluyen cifras totales de 2023, 2022, 2021, 2020, y 2019 como referencia.



*[sección de página intencionalmente en blanco]*

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras Operaciones industriales al 31 de diciembre de 2023, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos <sup>(1)</sup>	M2 de contratos que expiran <sup>(2)(3)</sup>	% de m2 de contratos que expiran <sup>(2)</sup>	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) <sup>(4)(5)</sup>	% de la RFA total que expira en el año <sup>(4)</sup>	Renta fija mensual por m2 (Ps. \$) <sup>(5)</sup>
2024	1,158,715	19.5%	1,389,021	18.5%	99.9
2025	817,835	13.7%	1,066,541	14.2%	108.7
2026	939,854	15.8%	1,122,350	15.0%	99.5
2027	703,400	11.8%	935,073	12.5%	110.8
2028+	2,197,521	36.9%	2,753,717	36.7%	104.4
Contratos Tácitamente Renovados <sup>(3)</sup>	136,702	2.3%	234,506	3.1%	143.0
<b>Total</b>	<b>5,954,027</b>	<b>100.0%</b>	<b>7,501,208</b>	<b>100.0%</b>	<b>105.0</b>

(1) La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los contratos de arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos contratos de arrendamiento comienza en la fecha en que la propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al contrato de arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento. Por lo anterior, los contratos de arrendamiento de aquellas propiedades que no han sido entregadas al 31 de diciembre de 2023 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.

(2) Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado, al 31 de diciembre de 2023.

(3) Contratos de arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

(4) Corresponde al monto de renta anualizado al 31 de diciembre de 2023.

(5) No incluye a las Propiedades In Service.

[sección de página intencionalmente en blanco]

*Oficinas*

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones de oficinas por estado al 31 de diciembre de 2023:

Ubicación	m <sup>2</sup> Totales (000's m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Ocupados (000's m <sup>2</sup> )	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	1.2	1.2	100.0%	1.5	1
BAJA CALIFORNIA	4.1	4.1	100.0%	8.1	3
BAJA CALIFORNIA SUR	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
CAMPECHE	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
CHIAPAS	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
CHIHUAHUA	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
CIUDAD DE MEXICO	993.8	813.0	81.8%	3,750.1	49
COAHUILA	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
COLIMA	0.4	0.4	100.0%	2.0	1
DURANGO	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
ESTADO DE MEXICO	8.9	6.1	69.1%	14.8	1
GUANAJUATO	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
GUERRERO	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
HIDALGO	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
JALISCO	56.8	50.7	89.2%	235.6	4
MICHOACAN	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
MORELOS	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
NAYARIT	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
NUEVO LEON	42.9	25.7	60.0%	130.2	6
OAXACA	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
PUEBLA	0.7	0.7	100.0%	3.8	1
QUERETARO	6.7	6.5	96.6%	24.4	1
QUINTANA ROO	14.9	13.0	87.3%	49.9	0
SAN LUIS POTOSI	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
SINALOA	0.8	0.8	100.0%	2.6	1
SONORA	5.7	5.7	100.0%	7.2	2
TABASCO	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
TAMAULIPAS	1.4	1.4	100.0%	1.2	1
TLAXCALA	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
VERACRUZ	3.8	3.8	100.0%	8.7	2
YUCATAN	2.5	2.5	100.0%	10.5	1
ZACATECAS	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
<b>Total 2023<sup>(a)</sup></b>	<b>1,144.6</b>	<b>935.6</b>	<b>81.7%</b>	<b>4,250.6</b>	<b>74</b>
<b>Total 2022<sup>(a)</sup></b>	<b>1,134.2</b>	<b>871.3</b>	<b>76.8%</b>	<b>4,105.4</b>	<b>74</b>
<b>Total 2021<sup>(a)</sup></b>	<b>1,143.4</b>	<b>862.5</b>	<b>75.4%</b>	<b>4,135.1</b>	<b>87</b>

<b>Total 2020</b> <sup>(a)</sup>	1312.0	966.5	78.6%	4,574.8	94
<b>Total 2019</b> <sup>(a)</sup>	1274.9	922.8	83.6%	4,504.7	93

<sup>(a)</sup> El GLA y el RFA, incluyen el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor y Cartera Torre Diana.

<sup>(b)</sup> Se incluyen cifras totales de 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019 como referencia.

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras Operaciones de oficinas al 31 de diciembre de 2023, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos <sup>(1)</sup>	M2 de contratos que expiran <sup>(2)</sup>	% de m2 de contratos que expiran <sup>(2)</sup>	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) <sup>(4)</sup>	% de la RFA total que expira en el año <sup>(4)</sup>	Renta fija mensual por m2 (Ps. \$ en miles) <sup>(5)</sup>
2024	51,001	5.5%	254,122	6.0%	415.2
2025	59,170	6.3%	277,366	6.5%	390.6
2026	51,240	5.5%	224,001	5.3%	364.3
2027	180,219	19.3%	930,063	21.9%	430.1
2028+	394,658	42.2%	1,903,614	44.8%	402.0
Contratos Tácitamente Renovados <sup>(3)</sup>	199,361	21.3%	661,447	15.6%	276.5
<b>Total</b>	<b>935,649</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,250,613</b>	<b>100.0%</b>	<b>378.6</b>

<sup>(1)</sup> La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los contratos de arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos contratos de arrendamiento comienza en la fecha en que la propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al contrato de arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento. Por lo anterior, los contratos de arrendamiento de aquellas propiedades que no han sido entregadas al 31 de diciembre de 2023 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.

<sup>(2)</sup> Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado, al 31 de diciembre de 2023.

<sup>(3)</sup> Contratos de arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

<sup>(4)</sup> Corresponde al monto de renta anualizado al 31 de diciembre de 2023. El RFA incluye el 100% del RFA del portafolio de la Torre Diana y Torre Mayor.

<sup>(5)</sup> No incluye a las Propiedades In Service.

<sup>(6)</sup> Para obtener la renta fija mensual por metro cuadrado de GLA, se incluyó el 100% del RFA y GLA ocupado de Torre Mayor y Torre Diana.

[sección de página intencionalmente en blanco]

*Otras Operaciones*

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Otras Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, funerarias, campus universitarios y hospitales), por estado al 31 de diciembre de 2023:

Ubicación	m <sup>2</sup> Totales (000's m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Ocupados (000's m <sup>2</sup> )	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	11.3	11.3	100.0%	13.4	2
BAJA CALIFORNIA	14.0	13.6	96.7%	32.5	13
BAJA CALIFORNIA SUR	0.4	0.4	100.0%	0.4	1
CAMPECHE	1.0	1.0	100.0%	2.0	2
CHIAPAS	5.8	5.8	100.0%	16.1	1
CHIHUAHUA	11.7	11.7	100.0%	21.9	12
CIUDAD DE MEXICO	234.1	233.0	99.5%	722.7	43
COAHUILA	8.3	8.3	100.0%	7.9	13
COLIMA	0.7	0.7	100.0%	0.8	2
DURANGO	1.2	1.2	100.0%	1.3	2
ESTADO DE MEXICO	139.1	137.9	99.1%	294.7	13
GUANAJUATO	12.5	12.5	100.0%	28.6	5
GUERRERO	4.8	4.8	100.0%	8.7	4
HIDALGO	1.5	1.5	100.0%	7.8	0
JALISCO	261.8	261.8	100.0%	563.1	18
MICHOACAN	1.4	1.4	100.0%	3.0	2
MORELOS	22.7	22.7	100.0%	27.8	1
NAYARIT	0.3	0.3	100.0%	0.8	1
NUEVO LEON	50.2	49.7	99.0%	95.2	19
OAXACA	6.7	6.2	93.0%	5.8	2
PUEBLA	1.0	1.0	100.0%	3.3	2
QUERETARO	0.4	0.4	100.0%	1.0	1
QUINTANA ROO	23.3	23.3	100.0%	24.4	1
SAN LUIS POTOSI	2.1	2.1	100.0%	2.3	4
SINALOA	2.0	2.0	100.0%	4.9	4
SONORA	10.2	6.8	67.1%	10.8	9
TABASCO	0.3	0.3	100.0%	0.5	1
TAMAULIPAS	6.4	6.4	100.0%	11.2	9
TLAXCALA	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
VERACRUZ	8.2	8.2	100.0%	18.5	11
YUCATAN	10.9	10.9	100.0%	18.1	2
ZACATECAS	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
<b>Total 2023<sup>(a)</sup></b>	<b>854.4</b>	<b>847.2</b>	<b>99.2%</b>	<b>1,949.5</b>	<b>200</b>
<b>Total 2022<sup>(a)</sup></b>	<b>854.4</b>	<b>826.0</b>	<b>99.1%</b>	<b>1852.7</b>	<b>200</b>
<b>Total 2021<sup>(a)</sup></b>	<b>845.9</b>	<b>840.7</b>	<b>99.4%</b>	<b>1680.5</b>	<b>217</b>
<b>Total 2020<sup>(a)</sup></b>	<b>767.2</b>	<b>764.6</b>	<b>99.7%</b>	<b>1,640.4</b>	<b>201</b>

<b>Total 2019</b> <sup>(1)</sup>	<b>680.4</b>	<b>659</b>	<b>99.7%</b>	<b>1,310.7</b>	<b>201</b>
----------------------------------	--------------	------------	--------------	----------------	------------

<sup>(1)</sup> Se incluyen cifras totales de 2023, 2022, 2021, 2020, y 2019 como referencia.

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras otras Operaciones al 31 de diciembre de 2023, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos <sup>(1)</sup>	M2 de contratos que expiran <sup>(2)</sup>	% de m2 de contratos que expiran <sup>(2)</sup>	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) <sup>(4)</sup>	% de la RFA total que expira en el año <sup>(4)</sup>	Renta fija mensual por m2 (Ps. \$ en miles) <sup>(5)</sup>
2024	38,258	4.5%	176,497	9.1%	384.4
2025	9,213	1.1%	21,932	1.1%	198.4
2026	27,806	3.3%	105,136	5.4%	315.1
2027	20,336	2.4%	33,880	1.7%	138.8
2028+	750,996	88.6%	1,611,396	82.7%	178.8
Contratos Tácitamente Renovados <sup>(3)</sup>	600	0.1%	662	0.0%	92.0
<b>Total</b>	<b>847,209</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,949,503</b>	<b>100.0%</b>	<b>191.8</b>

(1) La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los contratos de arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos contratos de arrendamiento comienza en la fecha en que la propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al contrato de arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento. Por lo anterior, los contratos de arrendamiento de aquellas propiedades que no han sido entregadas al 31 de diciembre de 2023 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.

(2) Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado, al 31 de diciembre de 2023

(3) Contratos de arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

(4) Corresponde al monto de renta anualizado al 31 de diciembre de 2023.

(5) No incluye a las Propiedades In Service.

[sección de página intencionalmente en blanco]

### Nuevas Adquisiciones de Cartera

Durante 2023 no se llevó a cabo la adquisición de ningún Activo

Asimismo, durante mayo de 2023 se formalizó la venta de diversas propiedades que formaban parte de la Cartera Titán, Cartera California, Cartera Vermont y Cartera Maine que totalizan 269,963 m<sup>2</sup> (más 465,765 m<sup>2</sup> de reservas territoriales), por un monto de \$205.5 millones de Dólares, considerando el tipo de cambio correspondiente a la fecha de firma de las escrituras.

*[sección de página intencionalmente en blanco]*

## Cartera en Desarrollo JV

La Cartera en Desarrollo JV está compuesta por 2 (dos) Propiedades en coinversión que actualmente se encuentran en desarrollo:

La primera es la Propiedad en coinversión del desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México o Mitikah, donde Fibra Uno aportó los terrenos de la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado (las cuales adquirimos por Ps. \$4,246 millones) (en lo sucesivo la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado serán referenciadas como “Cartera Mitikah”). Fibra Uno es coinversionista en la Cartera Mitikah, que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$22.5 mil millones, el proyecto estará compuesto al término de su fase 2 por aproximadamente 111,630 m<sup>2</sup> de área comercial, 225,780 m<sup>2</sup> de área de oficinas y un área residencial que será destinada a venta. Se espera que el componente de oficinas y comercial genere un NOI anual estimado de Ps. \$2,000 millones. La Cartera Mitikah incluye un área residencial que está siendo desarrollada exclusivamente por Helios en la que no tendremos participación alguna. Al 31 de diciembre de 2023, la Cartera Mitikah ha sido pre-arrendada al 98.4%% en su componente comercial y al 93.5% en su componente de oficinas.

La segunda es la Propiedad denominada Satélite (Portal Norte) en la que la Emisora coinvierte con AXA Seguros y que se espera a su término cuente con 66,561 m<sup>2</sup> (sesenta y seis mil quinientos sesenta y un metros cuadrados) potenciales de GLA. La entrega de este desarrollo se espera durante el cuarto trimestre de 2024.

*[sección de página intencionalmente en blanco]*



La siguiente tabla muestra un resumen de las propiedades de la Cartera en Desarrollo JV al 31 de diciembre de 2023:

Cartera	Proyecto	Propiedad	GLA Final (m <sup>2</sup> )	Inversión al 31 de diciembre de 2023 (millones Ps. \$)	Inversión pendiente (millones Ps. \$)	Potenciales Ingresos anuales adicionales estimados esperados (millones Ps. \$) <sup>(1)</sup>
Cartera en Desarrollo JV	Satélite	Mixtos	66,561	3,312.1	187.9	392.0

<sup>(1)</sup> Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

Esperamos que el total de costos de desarrollo de la Propiedad que integra nuestra Cartera en Desarrollo JV sea de aproximadamente Ps. \$3,500.0 millones, de los cuales ya se han erogado al 31 de diciembre de 2023, Ps. \$3,312.1 millones, lo que representa los costos fijos bajo los contratos de construcción celebrados para completar el desarrollo de dichas Propiedades. Cualesquier costos o gastos que los contratistas incurran adicionales a dichos costos fijos serán bajo su responsabilidad.

Durante el 2024, continuaremos con el desarrollo de la propiedad denominada Satélite (Portal Norte), proyecto de usos mixtos compuesto por un hospital, una torre de oficinas médicas y un centro comercial con un total de 66,561 m<sup>2</sup>. El costo total del proyecto será de Ps. \$3,500 millones, de los cuales al cierre del 31 de diciembre de 2023 se han ejercido Ps. 3,312.1 millones. Se espera la culminación del proyecto a finales de 2024.

### *Criterios de Elegibilidad*

En términos de nuestro Fideicomiso, para realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, los Bienes Inmuebles deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

- Ser inmuebles destinados al arrendamiento.
- Estar localizados dentro del territorio nacional.
- Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales, industriales y turísticos.
- Que el Administrador del Fideicomiso presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.
- Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición.
- Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.

- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

*[sección de página intencionalmente en blanco]*

La siguiente tabla muestra información de nuestra Cartera al 31 de diciembre de 2023:

Cartera	Propiedad	Sector	GLA	% de GLA total	Ocupación (como porcentaje de GLA)
01000 INICIAL	01001 VIA MORELOS 300	INDUSTRIAL	53,631	0.48%	96.12%
01000 INICIAL	01002 POLARIS	INDUSTRIAL	72,410	0.65%	99.79%
01000 INICIAL	01003 VALLEJO 2000	COMERCIAL	10,298	0.09%	91.06%
01000 INICIAL	01004 REFORMA 99	OFICINA	16,381	0.15%	90.05%
01000 INICIAL	01005 LA JOYA I	INDUSTRIAL	59,782	0.54%	100.00%
01000 INICIAL	01006 DIAMANTE	INDUSTRIAL	23,805	0.22%	100.00%
01000 INICIAL	01007 RENTIMEX	OFICINA	7,224	0.07%	35.61%
01000 INICIAL	01008 PARQUE CELAYA	COMERCIAL	20,453	0.18%	98.22%
01000 INICIAL	01009 AMERICAS CHETUMAL	COMERCIAL	38,236	0.35%	98.79%
01000 INICIAL	01010 AMERICAS TUXTLA	COMERCIAL	17,046	0.15%	95.42%
01000 INICIAL	01011 MARAVILLAS I	INDUSTRIAL	70,882	0.64%	100.00%
01000 INICIAL	01012 TLAQUEPARK	INDUSTRIAL	138,222	1.25%	100.00%
01000 INICIAL	01013 PLAZA CENTRAL	COMERCIAL	59,339	0.54%	93.84%
01000 INICIAL	01014 PARQUE TAXCO	COMERCIAL	16,120	0.15%	60.55%
01000 INICIAL	01015 MALECON	COMERCIAL	85,606	0.77%	96.01%
01000 INICIAL	01016 TUXTLA II	COMERCIAL	14,386	0.13%	100.00%
01000 INICIAL	01017 TOLUCA WM	COMERCIAL	15,023	0.14%	100.00%
02000 GRIS	02001 RIO DE LOS REMEDIOS	INDUSTRIAL	79,329	0.72%	98.66%
03000 BLANCO	03001 CUEMANCO	COMERCIAL	44,197	0.40%	93.97%
04000 AZUL	04001 AVENIDA CENTRAL 243	COMERCIAL	1,545	0.01%	22.95%
04000 AZUL	04003 ZAPOPAN UVM	OTROS	74,070	0.67%	100.00%
04000 AZUL	04004 MONTERREY DP	COMERCIAL	284	0.00%	100.00%
04000 AZUL	04005 ACAPULCO BK	COMERCIAL	2,088	0.02%	100.00%
04000 AZUL	04006 HERMOSILLO DIA	INDUSTRIAL	4,499	0.04%	100.00%
04000 AZUL	04007 LEONES	OFICINA	1,793	0.02%	96.65%
04000 AZUL	04008 COFRE DE PEROTE	OFICINA	270	0.00%	100.00%
04000 AZUL	04009 EDISON INSURGENTES	COMERCIAL	211	0.00%	100.00%
04000 AZUL	04011 NAUCALPAN JUAREZ 2	COMERCIAL	640	0.01%	100.00%
04000 AZUL	04012 ALAMEDA JUAREZ 30	COMERCIAL	1,946	0.02%	100.00%
04000 AZUL	04013 PITIC CITY CENTER	COMERCIAL	7,368	0.07%	90.44%
04000 AZUL	04014 MEXICALI DP	COMERCIAL	600	0.01%	100.00%
04000 AZUL	04017 TIJUANA STARBUCKS	COMERCIAL	813	0.01%	100.00%
04000 AZUL	04018 TERRAZA PEDREGAL	COMERCIAL	3,749	0.03%	91.39%
04000 AZUL	04019 REFORMA 222	OFICINA	3,500	0.03%	100.00%
04000 AZUL	04020 DEL VALLE DP	COMERCIAL	101	0.00%	100.00%

04000 AZUL	04021 TLAHUAC DP	COMERCIAL	215	0.00%	100.00%
04000 AZUL	04022 SANTA FE CHILLIS	COMERCIAL	369	0.00%	100.00%
04000 AZUL	04023 YUCATAN 23	OFICINA	0	0.00%	0.00%
05000 ROJO	05002 RIO AMAZONAS	OFICINA	508	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05003 RIO LERMA	OFICINA	513	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05004 RIO NAZAS Y RIO AMAZONAS	OFICINA	1,554	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05005 INSURGENTES Y MONASTERIOS	OFICINA	1,173	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05006 INSURGENTES SUR	OFICINA	1,222	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05008 PRESIDENTE MAZARIK Y A FRANCE	OFICINA	863	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05009 PASEO DE LA REFORMA	OTROS	511	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05010 MONTECITO	OTROS	298	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05013 CTRAL DE ABASTOS C 4 2 LOCAL 204	OTROS	255	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05014 CALZADA DE TLALPAN 398	OTROS	613	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05015 AV RIO CHURUBUSCO	OTROS	252	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05016 PASEO DE LAS LILAS	OTROS	217	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05017 RICARDO FLORES MAGON	OTROS	358	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05019 COPERNICO	OTROS	521	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05020 CALZADA IGNACIO ZARAGOZA	OTROS	380	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05021 AV MARIANO ESCOBEDO	OTROS	417	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05022 CALZADA DE TLALPAN 1 198	OTROS	315	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05023 AV CUAUHTEMOC	OTROS	240	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05024 GRAL PEDRO A DE LOS SANTOS	OTROS	569	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05025 CALZADA DE TLALPAN 495	OTROS	335	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05026 CALZ DE TLALPAN	OTROS	280	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05027 JARDIN CENTENARIO	OTROS	437	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05028 JOSE MA CASTORENA 4 LOCS	OTROS	279	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05029 AV CANAL DE MIRAMONTES	OTROS	470	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05030 DIAGONAL DE SAN ANTONIO	OTROS	534	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05031 CINEMATOGRAFISTAS ESQ AV TLAHUAC ANTES CALZ	OTROS	295	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05032 P DE LA REF ESQ R DE LA PLATA 2	OTROS	331	0.00%	100.00%

05000 ROJO	05033 AV M OCAMPO ESQ MARINA NAL	OTROS	313	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05034 FRANCISCO I MADERO	OTROS	666	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05035 NORTE 45	OTROS	350	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05036 NIZA	OTROS	479	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05037 CALZ SAN JUAN DE ARAGON	OTROS	498	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05038 AV DE LAS PALMAS	OTROS	471	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05039 AV CANAL DE MIRAMONTES	OTROS	776	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05041 CALZ DE GUADALUPE	OTROS	745	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05042 VENUSTIANO CARRANZA	OTROS	444	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05043 PROLONGACION 5 DE MAYO	OTROS	255	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05044 ALLENDE ESQ AGUSTIN DE ITURBIDE	OTROS	348	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05045 GPE VICTORIA Y LEONA VICARIO	OTROS	602	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05047 AV DE LOS BOSQUES	OTROS	432	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05048 BLVD INTERLOMAS LOTE 5 MZA I	OTROS	755	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05050 AV MORELOS	OTROS	905	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05051 AV AMERICAS 1702	OFICINA	1,248	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05052 REPUBLICA DE PUERTO RICO	OTROS	478	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05053 AV JUAREZ	OTROS	528	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05054 AV LIBERTAD Y CDA DE LOS HEROES C CIVICO	OFICINA	818	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05055 CALZ INSURGENTES ESQ CALLE 7A Y 8	OTROS	247	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05056 CALLE B JUAREZ Y LAZARO C	OFICINA	1,256	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05057 CALZADA JUSTO SIERRA	OTROS	424	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05059 MEXICALI SN LUIS RIO COLORADO	OTROS	589	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05060 MORELOS 134	OTROS	2,297	0.02%	100.00%
05000 ROJO	05061 ERASMO CASTELLANOS	OFICINA	1,980	0.02%	100.00%
05000 ROJO	05062 PASEO DE LOS HEROES	OTROS	275	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05063 BLVD AGUA CALIENTE ESQ RIO GRIJALVA	OTROS	843	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05064 AV VENUSTIANO CARRANZA 17 124	OTROS	749	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05065 BLVD DIAZ	OTROS	716	0.01%	100.00%

	ORDAZ ESQ AV B C				
05000 ROJO	05067 BLVD AGUSTIN OLACHEA Y H GALEANA	OTROS	427	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05068 AV RUIZ CORTINEZ	OTROS	500	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05069 CALLE 28 ESQ CALLE 31	OTROS	451	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05070 17 CALLE OTE Y 11 AV NORTE	OTROS	508	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05071 ALLENDE ESQ AGUSTIN MELGAR	OTROS	826	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05072 AV AMERICAS Y SIMON BOLIVAR	OTROS	1,734	0.02%	100.00%
05000 ROJO	05073 16 DE SEPTIEMBRE Y REP DE PERU	OTROS	1,019	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05074 AV JUAREZ NORTE	OTROS	1,672	0.02%	100.00%
05000 ROJO	05075 MARES CARR PANAN KM 2 5 ESTAC	OTROS	215	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05076 AV TECNOLOGICO SORIANA	OTROS	540	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05077 MARES CARR PANAN KM 2 5 CARR A AVALOS	OTROS	215	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05078 AV UNIVERSIDAD Y CALLE LEYES	OTROS	788	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05080 AV CONSTITUCION ESQ 5 DE MAYO	OTROS	511	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05081 C CORONADO ESQ CON ALEJANDRIA	OTROS	698	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05082 AV BENITO JUAREZ	OTROS	424	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05083 AV JUAREZ Y GUERRERO	OTROS	394	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05084 BENITO JUAREZ	OTROS	360	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05085 MATAMOROS	OTROS	483	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05086 CALLE ESCOBEDO	OTROS	290	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05087 AV PROG ESQ CUAUHTEMOC	OTROS	389	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05088 BLVD HAROLD R PAPE Y BRAVO	OTROS	1,312	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05089 BLVD A LOPEZ M ESQ REFORMA	OTROS	364	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05090 AV L CARDENAS ESQ ALEJO GLEZ	OTROS	420	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05091 ZARAGOZA 401	OTROS	891	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05092 CALZ FRANCISCO I MADERO	OTROS	422	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05093 ALLENDE ESQ LERDO DE TEJADA	OTROS	629	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05094 CALLE JUAREZ 71	OTROS	564	0.01%	100.00%

05000 ROJO	05095 CALLE JUAREZ 48 A	OTROS	536	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05096 HIDALGO SUR	OTROS	373	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05097 AV FRANCISCO I MADERO	OFICINA	381	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05098 MEDELLIN E INDEPENDENCIA	OTROS	355	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05099 CALLE CONSTITUCION	OTROS	923	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05100 AV NINOS H DE CHAPULTEPEC	OTROS	240	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05102 AQUILES SERDAN Y CUAUHTEMOC	OTROS	420	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05103 MORELOS 109 111	OTROS	608	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05104 BLVD J LOPEZ PORTILLO ESQ VICENTE GRO	OTROS	319	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05105 AV COSTERA MIGUEL ALEMAN 51	OTROS	670	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05106 AV COSTERA MIGUEL ALEMAN 2083	OTROS	1,096	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05107 BENITO JUAREZ Y MANGOS	OTROS	665	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05108 AV HIDALGO	OTROS	451	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05109 AV AMERICAS	OFICINA	480	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05110 LOPEZ COTILLA P B Y MEZZANINE	OTROS	857	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05111 AV MEXICO	OTROS	380	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05112 TEPEYAC ESQ LAS ROSAS	OTROS	253	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05113 CALLE FERROCARIL	OTROS	1,404	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05114 AV LAZARO CARDENAS	OTROS	351	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05115 AV AMERICAS	OFICINA	296	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05118 MATAMOROS SUR ANTES M ARANA 148	OTROS	281	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05119 AV LAZARO CARDENAS	OTROS	337	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05122 INSURGENTES PTE ESQ H COLEGIO M	OTROS	320	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05123 AV BENITO JUAREZ PTE	OTROS	259	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05124 PROL AV FCO I MADERO OTE MIGUEL ALEMAN	OTROS	1,501	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05125 DR MIER NORTE	OFICINA	425	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05126 ZARAGOZA 511	OTROS	393	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05129 AV UNIVERSIDAD	OTROS	890	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05139 AV REVOLUCION	OTROS	1,150	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05140 AV SAN JERONIMO	OTROS	624	0.01%	100.00%

05000 ROJO	05141 ZARAGOZA ESQ ESPINOSA	OTROS	630	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05142 AV R CORTINES ESQ ALFONSO REYES	OTROS	890	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05144 AV FELIX U GOMEZ	OTROS	488	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05146 AV UNIVERSIDAD NTE ALFONSO REYES	OTROS	1,031	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05147 L CARDENAS Y BLVD ACAPULCO	OTROS	895	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05148 JOSE VASCONCELOS	OFICINA	1,723	0.02%	100.00%
05000 ROJO	05150 RIO MISSISSIPI OTE	OTROS	1,194	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05151 C DOBLADO ESQ VASCONCELOS	OTROS	1,255	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05152 ALDAMA FRENTE SECUNDARIO	OTROS	1,381	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05153 MANUEL BARRAGAN Y TOPO CHICO	OTROS	425	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05154 FELIX GALVAN LOPEZ CARR M ALEMAN	OTROS	726	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05156 INDEPENDENCIA ESQ GMO PRIETO	OTROS	321	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05157 AV REFORMA	OFICINA	655	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05158 BLVD VALSEQUILLO Y AV 51 PTE	OTROS	729	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05162 AV JUAREZ	OTROS	425	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05164 ALVARO OBREGON	OTROS	613	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05165 AV HIDALGO ESQ J DE LOS REYES	OTROS	602	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05166 AV VENUSTIANO CARRANZA 1925	OTROS	657	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05167 AV INDUSTRIAS ESQ EJE 114	OTROS	274	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05168 CALLE 3A NORTE LOTE 8 MZNA 17	OTROS	604	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05169 CARR A COSTA RICA	OTROS	592	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05170 JAVIER MINA	OTROS	445	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05171 AV VICENTE GUERRERO	OTROS	342	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05172 5 DE MAYO ESQ ANGEL FLORES	OFICINA	820	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05173 CARR INTERNACIONAL	OTROS	617	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05174 AV PANAMERICANA ESQ CALLE 2A	OTROS	624	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05175 VICENTE GUERRERO ESQ AV	OTROS	1,678	0.02%	100.00%



	SONORA				
05000 ROJO	05176 MORELOS ESQ MIGUEL ALEMAN	OTROS	776	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05177 5 DE FEBRERO	OFICINA	2,474	0.02%	100.00%
05000 ROJO	05178 AQUILES SERDAN ESQ YANEZ	OTROS	1,924	0.02%	100.00%
05000 ROJO	05180 BLVD L ENCINAS J ESQ CALLE B JUAREZ	OFICINA	3,237	0.03%	100.00%
05000 ROJO	05181 AGUASCALIENTES Y B JUAREZ	OTROS	450	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05182 AV ALVARO OBREGON	OTROS	300	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05183 MIGUEL ALEMAN ESQ GARCIA MORALES	OTROS	262	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05184 AV B JUAREZ ESQ CALLE 2A	OTROS	825	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05185 AV LEANDRO ADRIANO	OTROS	300	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05186 MORELOS Y CALLE 12	OFICINA	1,437	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05187 BLVD LOPEZ MATEOS Y CALLE 14	OTROS	1,000	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05188 GRAL MANUEL GLEZ ESQ SEXTA	OTROS	505	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05189 CALLE SEXTA Y LUIS CABALLERO	OTROS	228	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05190 REFORMA ESQ PASEO COLON	OTROS	520	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05192 BLVD JOSE MA MORELOS ESQ R CHILE	OTROS	811	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05193 PORTES GIL ESQ AVILA CAMACHO	OTROS	1,860	0.02%	100.00%
05000 ROJO	05194 PORFIRIO DIAZ	OTROS	605	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05195 AV FCO I MADERO ESQ S L P	OTROS	363	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05196 FRAY ANDRES OLMOS ESQ E CARRANZA	OTROS	476	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05197 RUIZ CORTINES Y AV LAS AMERICAS	OTROS	382	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05198 HIDALGO	OTROS	629	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05199 AV I ZARAGOZA ESQ ROMAN MARIN	OFICINA	1,878	0.02%	100.00%
05000 ROJO	05200 JOSE MA MORELOS ESQ I ZARAGOZA	OTROS	513	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05201 JOSE MA MOR ESQ A R CORTINES	OTROS	1,192	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05202 AV CIRCUNVALACION O LAZARO CARDENAS	OTROS	405	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05203 AV GRAL MANUEL AVILA CAMACHO	OTROS	411	0.00%	100.00%

05000 ROJO	05204 J DE LA LUZ ENRIQUEZ	OTROS	1,462	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05205 CALLE HIDALGO	OTROS	769	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05206 H COLEGIO MILITAR ESQ CALLE 4	OTROS	979	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05207 AV INDEPENDENCIA	OFICINA	1,951	0.02%	100.00%
05000 ROJO	05209 SALVADOR DIAZ MIRON	OTROS	480	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05211 PASEO MONTEJO CALLE 56 A	OFICINA	2,461	0.02%	100.00%
05000 ROJO	05213 CALLE 6 X 400 C C PZA FIESTA CARR MOTUL	OTROS	295	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05215 JAIME BALMES PLAZA POLANCO 1	OTROS	655	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05216 BLVD LAZARO C ESQ B JUAREZ 1	OTROS	475	0.00%	100.00%
05000 ROJO	05217 AV INDEPENDENCIA NORTE 1	OTROS	606	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05218 AV JUAREZ ESQ FCO I MADERO 1	OTROS	809	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05219 AV INDEPENDENCIA 1	OTROS	757	0.01%	100.00%
05000 ROJO	05220 AVENIDA 3 Y CALLE 5 1	OTROS	969	0.01%	100.00%
06000 SENDERO VILLAHERMOSA	06001 SENDERO VILLAHERMOSA	COMERCIAL	23,739	0.21%	82.19%
07000 VERDE	07001 LERMA PARK I	INDUSTRIAL	118,455	1.07%	100.00%
08000 MORADO	08001 LA ISLA CANCUN	COMERCIAL	37,610	0.34%	91.28%
08000 MORADO	08002 FORUM BY THE SEA	COMERCIAL	12,865	0.12%	78.43%
08000 MORADO	08003 PUNTA LANGOSTA	COMERCIAL	10,916	0.10%	90.72%
08000 MORADO	08004 CENTRO MAYA	COMERCIAL	16,401	0.15%	98.20%
08000 MORADO	08005 OUTLET CANCUN	COMERCIAL	22,463	0.20%	94.68%
08000 MORADO	08006 OUTLET GUADALAJARA	COMERCIAL	33,343	0.30%	76.46%
08000 MORADO	08007 OUTLET MONTERREY	COMERCIAL	36,697	0.33%	59.59%
08000 MORADO	08008 FORUM TEPIC	COMERCIAL	45,590	0.41%	96.10%
08000 MORADO	08009 CORPORATIVO BLAS PASCAL	OFICINA	5,552	0.05%	64.59%
08000 MORADO	08010 CORPORATIVO INSURGENTES	OFICINA	5,890	0.05%	57.25%
08000 MORADO	08011 CORPORATIVO INTERLOMAS	OFICINA	6,825	0.06%	59.93%
08000 MORADO	08012 CORPORATIVO CONSTITUCION	OFICINA	15,996	0.14%	89.28%
08000 MORADO	08013 CORPORATIVO SANTA FE	OFICINA	40,131	0.36%	55.85%
08000 MORADO	08014 CORPORATIVO TLALNEPANTLA	INDUSTRIAL	51,595	0.47%	75.38%
08000 MORADO	08015 TULTITLAN I	INDUSTRIAL	138,789	1.25%	100.00%

08000 MORADO	08016 TULTITLAN II	INDUSTRIAL	65,756	0.59%	100.00%
09000 TORRE MAYOR	09001 TORRE MAYOR	OFICINA	84,770	0.77%	82.98%
10000 PACE	10001 SALTILLO	INDUSTRIAL	23,368	0.21%	100.00%
10000 PACE	10002 CHIHUAHUA	INDUSTRIAL	20,226	0.18%	100.00%
12000 G30	11001 TORRE ADALID 21	OFICINA	3,540	0.03%	14.05%
12000 G30	11002 BAJA CALIFORNIA 200	OFICINA	4,834	0.04%	100.00%
12000 G30	11003 PLAZA POLANCO	OFICINA	2,538	0.02%	49.84%
12000 G30	12001 LA MEXIQUENSE	INDUSTRIAL	150,077	1.36%	100.00%
12000 G30	12002 IZTAPALAPA 547	INDUSTRIAL	52,839	0.48%	97.73%
12000 G30	12003 LAGO II	INDUSTRIAL	156,968	1.42%	99.65%
12000 G30	12004 FORUM LAGO	COMERCIAL	60,893	0.55%	93.19%
12000 G30	12005 TORRE PLATINUM	OFICINA	7,295	0.07%	58.57%
12000 G30	12006 TEPOTZOTLAN I	INDUSTRIAL	69,240	0.63%	99.28%
12000 G30	12007 CEYLAN	INDUSTRIAL	18,380	0.17%	100.00%
12000 G30	12008 GUSTAVO BAZ 180	INDUSTRIAL	35,225	0.32%	100.00%
12000 G30	12009 LA JOYA III	INDUSTRIAL	26,037	0.24%	100.00%
12000 G30	12010 LA JOYA IV	INDUSTRIAL	21,798	0.20%	100.00%
12000 G30	12011 LA PALMA	INDUSTRIAL	26,081	0.24%	100.00%
12000 G30	12012 PALOMAS	COMERCIAL	17,918	0.16%	81.22%
12000 G30	12013 MARAVILLAS II	INDUSTRIAL	25,000	0.23%	100.00%
12000 G30	12014 JAMES WATT	INDUSTRIAL	79,129	0.72%	100.00%
12000 G30	12015 PUENTE GRANDE II	INDUSTRIAL	28,583	0.26%	100.00%
12000 G30	12016 PUENTE GRANDE I	INDUSTRIAL	17,942	0.16%	100.00%
12000 G30	12017 TULTIPARK	INDUSTRIAL	190,420	1.72%	100.00%
12000 G30	12018 LAGO I	INDUSTRIAL	84,652	0.77%	100.00%
12000 G30	12019 AMERICAS PLAYA	COMERCIAL	35,657	0.32%	99.59%
12000 G30	12020 PURISIMA	INDUSTRIAL	222,310	2.01%	99.18%
12000 G30	12021 SAN MARTIN OBISPO I	INDUSTRIAL	167,457	1.51%	100.00%
12000 G30	12022 SAN MARTIN OBISPO II	INDUSTRIAL	89,450	0.81%	100.00%
12000 G30	12023 SALINA CRUZ	COMERCIAL	33,902	0.31%	100.00%
12000 G30	12024 MARIANO ESCOBEDO 595	OFICINA	19,376	0.18%	100.00%
12000 G30	12025 CENTRUMPARK	INDUSTRIAL	100,317	0.91%	51.75%
12000 G30	12026 TORRE REFORMA LATINO	OFICINA	47,184	0.43%	92.61%
12000 G30	12027 XOCHIMILCO I	COMERCIAL	30,430	0.28%	80.83%
12000 G30	12028 TLALNEPARK IV	INDUSTRIAL	83,826	0.76%	100.00%
12000 G30	12029 LAGO III	INDUSTRIAL	151,122	1.37%	100.00%
13000 INDIVIDUALES INDUSTRIALE	13001 CANCUN PARK	INDUSTRIAL	30,232	0.27%	100.00%
13000 INDIVIDUALES INDUSTRIALE	13002 EL SALTO	INDUSTRIAL	47,493	0.43%	100.00%

15000 INDIVIDUALES	15002 MONTES URALES	OFICINA	18,333	0.17%	100.00%
15000 INDIVIDUALES	15003 TORRE DIAMANTE INSURGENTES	OFICINA	23,349	0.21%	77.55%
15000 INDIVIDUALES	15004 ARTIFICIOS 40	OFICINA	2,603	0.02%	100.00%
15000 INDIVIDUALES	15005 PUERTA DE HIERRO	OTROS	24,946	0.23%	100.00%
15000 INDIVIDUALES	15006 TORRE CUARZO	OFICINA	72,612	0.66%	79.09%
15000 INDIVIDUALES	15007 SAQQARA	OFICINA	11,200	0.10%	83.16%
15000 INDIVIDUALES	15008 MONTES URALES 620	OFICINA	16,772	0.15%	95.83%
15000 INDIVIDUALES	30001 CHURUBUSCO	COMERCIAL	5,356	0.05%	98.94%
15000 INDIVIDUALES	35001 TORRE DIANA	OFICINA	64,000	0.58%	93.53%
16000 VERMONT	16001 MATAMOROS NORTE I	INDUSTRIAL	6,968	0.06%	0.00%
16000 VERMONT	16002 ORIENTE I	INDUSTRIAL	9,811	0.09%	100.00%
16000 VERMONT	16003 CIUDAD INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	15,615	0.14%	100.00%
16000 VERMONT	16004 ORIENTE II	INDUSTRIAL	20,720	0.19%	100.00%
16000 VERMONT	16005 ORIENTE III	INDUSTRIAL	18,089	0.16%	100.00%
16000 VERMONT	16006 MATAMOROS NORTE II	INDUSTRIAL	19,622	0.18%	100.00%
16000 VERMONT	16007 ORIENTE IV	INDUSTRIAL	15,329	0.14%	100.00%
16000 VERMONT	16008 ORIENTE V	INDUSTRIAL	11,745	0.11%	100.00%
16000 VERMONT	16009 ORIENTE VI	INDUSTRIAL	12,542	0.11%	100.00%
16000 VERMONT	16010 NUEVO LAREDO	INDUSTRIAL	24,036	0.22%	100.00%
16000 VERMONT	16013 PARQUE MONTERREY	INDUSTRIAL	12,589	0.11%	100.00%
16000 VERMONT	16014 MILENIUM I	INDUSTRIAL	19,412	0.18%	100.00%
16000 VERMONT	16015 MILENIUM II	INDUSTRIAL	12,248	0.11%	100.00%
16000 VERMONT	16016 MILENIUM III	INDUSTRIAL	11,797	0.11%	100.00%
16000 VERMONT	16017 NEXXUS	INDUSTRIAL	37,107	0.34%	100.00%
16000 VERMONT	16018 PUEBLA I	INDUSTRIAL	12,483	0.11%	100.00%
16000 VERMONT	16019 PUEBLA II	INDUSTRIAL	17,975	0.16%	100.00%
16000 VERMONT	16020 CUIDAD VICTORIA	INDUSTRIAL	23,185	0.21%	100.00%
16000 VERMONT	16021 CIUDAD JUAREZ	INDUSTRIAL	21,066	0.19%	100.00%
16000 VERMONT	16022 MONCLOVA	INDUSTRIAL	18,722	0.17%	100.00%
16000 VERMONT	16023 SALTILLO	INDUSTRIAL	19,375	0.18%	100.00%
16000 VERMONT	16024 MORELOS	INDUSTRIAL	4,627	0.04%	100.00%
16000 VERMONT	16025 DURANGO	INDUSTRIAL	23,185	0.21%	100.00%
16000 VERMONT	16026 ORIENTE VII	INDUSTRIAL	15,097	0.14%	100.00%
16000 VERMONT	16027 CUAUTITLAN IZCALLI	INDUSTRIAL	7,956	0.07%	100.00%
16000 VERMONT	16029 GUADALUPE I	INDUSTRIAL	15,794	0.14%	100.00%
16000 VERMONT	16030 PUEBLA III	INDUSTRIAL	7,525	0.07%	100.00%
16000 VERMONT	16031 PUEBLA IV	INDUSTRIAL	7,525	0.07%	100.00%
16000 VERMONT	16032 RAMOS ARIZPE I	INDUSTRIAL	19,646	0.18%	100.00%
16000 VERMONT	16033 RAMOS ARIZPE	INDUSTRIAL	6,530	0.06%	100.00%

	II				
16000 VERMONT	16034 GUADALUPE II	INDUSTRIAL	11,301	0.10%	100.00%
17000 APOLO	17101 AGUASCALIENTES	COMERCIAL	13,546	0.12%	93.56%
17000 APOLO	17103 CHIHUAHUA FASHION MALL	COMERCIAL	54,217	0.49%	95.97%
17000 APOLO	17104 CLAVERIA	COMERCIAL	8,718	0.08%	95.17%
17000 APOLO	17105 CULIACAN	COMERCIAL	3,693	0.03%	0.00%
17000 APOLO	17106 REVOLUCION	COMERCIAL	10,974	0.10%	78.35%
17000 APOLO	17107 TLALPAN	COMERCIAL	38,202	0.35%	99.54%
17000 APOLO	17108 SANTA ANITA	COMERCIAL	6,100	0.06%	100.00%
17000 APOLO	17109 UNIVERSIDAD	COMERCIAL	23,316	0.21%	95.82%
17000 APOLO	17201 ZARAGOZA	COMERCIAL	33,373	0.30%	99.11%
17000 APOLO	17202 PACHUCA	COMERCIAL	40,414	0.37%	97.57%
17000 APOLO	17203 PARQUES POLANCO	COMERCIAL	16,027	0.14%	93.12%
17000 APOLO	17301 CHIMALHUACAN	COMERCIAL	8,306	0.08%	100.00%
17000 APOLO	17302 CUAUTITLAN	COMERCIAL	16,655	0.15%	99.66%
17000 APOLO	17303 CULIACAN C DE A	COMERCIAL	7,309	0.07%	98.42%
17000 APOLO	17304 ECATEPEC	COMERCIAL	27,109	0.25%	99.36%
17000 APOLO	17305 GOMEZ MORIN	COMERCIAL	24,533	0.22%	98.92%
17000 APOLO	17306 GUAYMAS	COMERCIAL	18,949	0.17%	100.00%
17000 APOLO	17307 IGUALA	COMERCIAL	6,457	0.06%	100.00%
17000 APOLO	17308 LA CIMA	COMERCIAL	11,382	0.10%	99.56%
17000 APOLO	17309 OBREGON	COMERCIAL	10,830	0.10%	94.57%
17000 APOLO	17310 PATRIA	COMERCIAL	25,881	0.23%	99.07%
17000 APOLO	17311 RIO BLANCO	COMERCIAL	6,077	0.05%	100.00%
17000 APOLO	17312 SALAMANCA	COMERCIAL	6,076	0.05%	100.00%
17000 APOLO	17313 SANTA FE	COMERCIAL	76,146	0.69%	93.73%
17000 APOLO	17314 TEJERIA	COMERCIAL	7,785	0.07%	97.38%
17000 APOLO	17315 TEXCOCO	COMERCIAL	46,477	0.42%	99.60%
17000 APOLO	17316 TLAXCALA	COMERCIAL	36,682	0.33%	98.89%
17000 APOLO	17317 TUXPAN	COMERCIAL	15,493	0.14%	100.00%
17000 APOLO	17318 CIUDAD VALLES	COMERCIAL	7,142	0.06%	100.00%
17000 APOLO	17319 XALAPA	COMERCIAL	11,373	0.10%	100.00%
17000 APOLO	17320 HUEHUETOCA	COMERCIAL	22,570	0.20%	98.62%
17000 APOLO	17401 LOS CABOS	COMERCIAL	12,569	0.11%	98.99%
17000 APOLO	17402 PANAMERICANA	COMERCIAL	15,745	0.14%	100.00%
17000 APOLO	17403 COATZACOALCOS	COMERCIAL	17,782	0.16%	0.00%
17000 APOLO	17404 POZA RICA	COMERCIAL	35,087	0.32%	88.70%
17000 APOLO	17405 TEPEJI DEL RIO	COMERCIAL	8,115	0.07%	93.18%
17000 APOLO	17406 ACAPULCO DIANA	COMERCIAL	16,866	0.15%	95.18%
17000 APOLO	17407 TULANCINGO	COMERCIAL	11,608	0.10%	93.50%
17000 APOLO	17408 CENTRIKA	COMERCIAL	41,403	0.37%	88.55%
17000 APOLO	17409 IXTAPALUCA	COMERCIAL	57,957	0.52%	97.31%
17000 APOLO	17410 AYOTLA	COMERCIAL	20,760	0.19%	92.91%
17000 APOLO	17411 MANZANILLO I	COMERCIAL	6,076	0.05%	100.00%
17000 APOLO	17412 MANZANILLO II	COMERCIAL	7,115	0.06%	100.00%

17000 APOLO	17413 LAS PINTAS	COMERCIAL	6,493	0.06%	95.76%
17000 APOLO	17414 MARIANO OTERO	COMERCIAL	6,061	0.05%	100.00%
17000 APOLO	17415 CHILPANCINGO	COMERCIAL	6,175	0.06%	100.00%
17000 APOLO	17416 JESUS DEL MONTE	COMERCIAL	22,472	0.20%	100.00%
18000 P12	18002 AMERICAS 833	OFICINA	7,797	0.07%	100.00%
18000 P12	18003 CONCEPCION BEISTEGUI 13	OFICINA	2,071	0.02%	57.17%
18000 P12	18004 INSURGENTES SUR 552	OFICINA	9,019	0.08%	81.60%
18000 P12	18005 INSURGENTES SUR 553	OFICINA	27,615	0.25%	100.00%
18000 P12	18006 INSURGENTES SUR 1787	OFICINA	4,833	0.04%	45.70%
18000 P12	18007 INSURGENTES SUR 1811	OFICINA	5,475	0.05%	96.94%
18000 P12	18008 JUAREZ 101	OFICINA	12,228	0.11%	100.00%
18000 P12	18009 REVOLUCION 1877	OFICINA	11,857	0.11%	45.64%
18000 P12	18010 INSURGENTES SUR 476	OFICINA	11,304	0.10%	31.09%
18000 P12	18012 INSURGENTES SUR 1571	OFICINA	1,801	0.02%	31.00%
19000 MAINE	19001 MAINE AGUASCALIENTES	INDUSTRIAL	30,843	0.28%	100.00%
19000 MAINE	19002 MAINE GUADALAJARA	INDUSTRIAL	15,691	0.14%	100.00%
19000 MAINE	19003 MAINE GUANAJUATO	INDUSTRIAL	28,317	0.26%	100.00%
19000 MAINE	19004 MAINE MERIDA	COMERCIAL	27,348	0.25%	79.98%
19000 MAINE	19006 MAINE TLAQUEPAQUE I	INDUSTRIAL	34,687	0.31%	100.00%
21000 CALIFORNIA	21001 CALIFORNIA ECOCENTRO	INDUSTRIAL	2,993	0.03%	100.00%
21000 CALIFORNIA	21002 CALIFORNIA GUADALUPE	INDUSTRIAL	12,087	0.11%	100.00%
21000 CALIFORNIA	21003 CALIFORNIA KRONOS	INDUSTRIAL	34,457	0.31%	100.00%
21000 CALIFORNIA	21004 CALIFORNIA LINARES	INDUSTRIAL	5,015	0.05%	100.00%
21000 CALIFORNIA	21006 CALIFORNIA MAQUILPARK 1	INDUSTRIAL	8,578	0.08%	0.00%
21000 CALIFORNIA	21007 CALIFORNIA MAQUILPARK 3	INDUSTRIAL	10,920	0.10%	100.00%
21000 CALIFORNIA	21008 CALIFORNIA MAQUILPARK 4	INDUSTRIAL	5,566	0.05%	100.00%
21000 CALIFORNIA	21009 CALIFORNIA MAQUILPARK 5	INDUSTRIAL	13,398	0.12%	79.20%
21000 CALIFORNIA	21010 CALIFORNIA MAQUILPARK 6	INDUSTRIAL	5,652	0.05%	100.00%
21000 CALIFORNIA	21011 CALIFORNIA MAQUILPARK 8	INDUSTRIAL	9,375	0.08%	100.00%
21000 CALIFORNIA	21012 CALIFORNIA MBP I	INDUSTRIAL	7,139	0.06%	81.12%
21000 CALIFORNIA	21013 CALIFORNIA MBP II	INDUSTRIAL	8,159	0.07%	100.00%

21000 CALIFORNIA	21014 CALIFORNIA MBP III	INDUSTRIAL	13,373	0.12%	100.00%
21000 CALIFORNIA	21015 CALIFORNIA APODACA I	INDUSTRIAL	22,624	0.20%	100.00%
21000 CALIFORNIA	21016 CALIFORNIA APODACA II	INDUSTRIAL	9,101	0.08%	85.51%
21000 CALIFORNIA	21018 CALIFORNIA PARQUE MONTERREY I	INDUSTRIAL	4,024	0.04%	100.00%
21000 CALIFORNIA	21019 CALIFORNIA PARQUE MONTERREY II	INDUSTRIAL	13,751	0.12%	100.00%
21000 CALIFORNIA	21020 CALIFORNIA PLANTA LA PERLA	INDUSTRIAL	4,459	0.04%	100.00%
21000 CALIFORNIA	21021 CALIFORNIA PLANTA NORTH GATE	INDUSTRIAL	5,566	0.05%	100.00%
21000 CALIFORNIA	21022 CALIFORNIA PLANTA PANAMERICANO	INDUSTRIAL	13,536	0.12%	100.00%
21000 CALIFORNIA	21023 CALIFORNIA PLANTA PARQUE JUAREZ I	INDUSTRIAL	17,234	0.16%	100.00%
21000 CALIFORNIA	21025 CALIFORNIA TECNOCENTRO I	INDUSTRIAL	9,811	0.09%	100.00%
21000 CALIFORNIA	21026 CALIFORNIA TECNOCENTRO II	INDUSTRIAL	11,024	0.10%	100.00%
21000 CALIFORNIA	21027 CALIFORNIA TECNOCENTRO III	INDUSTRIAL	12,185	0.11%	100.00%
21000 CALIFORNIA	21028 CALIFORNIA TECNOCENTRO IV	INDUSTRIAL	6,703	0.06%	100.00%
21000 CALIFORNIA	21031 CALIFORNIA TECNOCENTRO V	INDUSTRIAL	49,372	0.45%	100.00%
22000 ESPACIO AGUASCALIENTES	22001 ESPACIO AGUASCALIENTES	COMERCIAL	24,048	0.22%	98.69%
23000 LA VIGA	23001 LA VIGA	OFICINA	79,608	0.72%	68.85%
24000 R15	24001 GALERIAS GUADALAJARA	COMERCIAL	75,066	0.68%	92.64%
24000 R15	24002 PENINSULA VALLARTA	COMERCIAL	11,674	0.11%	54.22%
24000 R15	24004 LA ISLA CANCUN II	COMERCIAL	37,811	0.34%	85.17%
24000 R15	24005 CUAUTIPARK II	INDUSTRIAL	96,441	0.87%	96.17%
24000 R15	36001 MIDTOWN JALISCO	COMERCIAL	108,966	0.98%	88.01%
26000 HOTEL CENTRO HISTORICO	26001 HOTEL CENTRO HISTORICO	OTROS	40,000	0.36%	98.86%
28000 SAMARA	28001 SAMARA	OFICINA	132,757	1.20%	87.79%
29000 KANSAS	29001 ACAPULCO	COMERCIAL	25,199	0.23%	87.67%
29000 KANSAS	29002 CHALCO	COMERCIAL	51,463	0.47%	97.39%
29000 KANSAS	29003 CUMBRES	COMERCIAL	57,556	0.52%	96.15%
29000 KANSAS	29004 ECATEPEC	COMERCIAL	27,285	0.25%	88.81%
29000 KANSAS	29005 GALERIAS VALLE ORIENTE	COMERCIAL	77,204	0.70%	84.61%
29000 KANSAS	29006 HERMOSILLO	COMERCIAL	25,553	0.23%	83.73%
29000 KANSAS	29007 LINCOLN	COMERCIAL	17,795	0.16%	88.55%
29000 KANSAS	29008 LOS CABOS	COMERCIAL	24,548	0.22%	92.44%

29000 KANSAS	29009 MATAMOROS	COMERCIAL	24,369	0.22%	84.83%
29000 KANSAS	29010 MERIDA	COMERCIAL	22,538	0.20%	90.12%
29000 KANSAS	29011 QUERETARO	COMERCIAL	20,258	0.18%	94.76%
29000 KANSAS	29012 SALTILLO	COMERCIAL	39,010	0.35%	94.30%
29000 KANSAS	29016 LOS QUEMADOS	COMERCIAL	13,941	0.13%	100.00%
31000 INDIANA	31001 ACUEDUCTO	OTROS	9,886	0.09%	100.00%
31000 INDIANA	31002 COACALCO	OTROS	13,066	0.12%	100.00%
31000 INDIANA	31003 CUAUTITLAN IZCALLI	OTROS	7,100	0.06%	100.00%
31000 INDIANA	31004 LA VILLA	OTROS	17,053	0.15%	100.00%
31000 INDIANA	31005 CUERNAVACA	OTROS	22,692	0.21%	100.00%
31000 INDIANA	31006 ECATEPEC	OTROS	11,421	0.10%	100.00%
31000 INDIANA	31007 GUADALAJARA	OTROS	9,093	0.08%	100.00%
31000 INDIANA	31008 LOMAS VERDES	OTROS	8,492	0.08%	100.00%
31000 INDIANA	31009 LOPEZ PORTILLO	OTROS	88,728	0.80%	100.00%
31000 INDIANA	31010 TLALPAN	OTROS	44,828	0.41%	100.00%
31000 INDIANA	31011 ZARAGOZA	OTROS	10,189	0.09%	100.00%
31000 INDIANA	31012 ZONA ROSA I	OTROS	4,676	0.04%	100.00%
31000 INDIANA	31013 ZONA ROSA II	OTROS	7,041	0.06%	100.00%
31000 INDIANA	31014 EL PALOMAR	OTROS	17,430	0.16%	100.00%
31000 INDIANA	31015 VALLARTA	OTROS	49,909	0.45%	100.00%
31000 INDIANA	31016 HIDALGO I	OTROS	4,733	0.04%	100.00%
31000 INDIANA	31017 HIDALGO II	OTROS	4,190	0.04%	100.00%
32000 OREGON	32001 CUAUHTEMOC	COMERCIAL	18,876	0.17%	93.71%
32000 OREGON	32002 MISTERIOS	COMERCIAL	8,048	0.07%	50.09%
32000 OREGON	32003 PLAZA LA VIGA	COMERCIAL	7,414	0.07%	97.29%
33000 ALASKA	33001 TORRE CABALLITO	OFICINA	39,204	0.35%	100.00%
33000 ALASKA	33002 TORRE DURAZNOS 127	OFICINA	9,865	0.09%	53.98%
33000 ALASKA	33003 TORRE MEXICANA	OFICINA	31,298	0.28%	44.19%
33000 ALASKA	33004 TORRE SUMMA	OFICINA	11,583	0.10%	64.21%
33000 ALASKA	33005 TORRE SANTA FE	OFICINA	22,858	0.21%	100.00%
33000 ALASKA	33006 CORPORATIVO CUSPIDE	OFICINA	11,300	0.10%	0.00%
34000 TURBO	34001 PARK TOWER VALLARTA	OTROS	46,234	0.42%	100.00%
34000 TURBO	34002 TOLUCA	COMERCIAL	19,291	0.17%	93.01%
34000 TURBO	34003 GUANAJUATO	COMERCIAL	28,481	0.26%	90.37%
34000 TURBO	34004 TAPACHULA	COMERCIAL	24,826	0.22%	0.00%
34000 TURBO	34005 TUXTLA FASHION MALL	COMERCIAL	55,156	0.50%	83.19%
34000 TURBO	34006 UPTOWN JURIQUILLA	COMERCIAL	58,667	0.53%	92.31%
34000 TURBO	34007 UPTOWN MERIDA	COMERCIAL	22,154	0.20%	93.28%
34000 TURBO	34008 ANTEA	COMERCIAL	75,156	0.68%	95.65%
34000 TURBO	34009 PUNTO SUR	OFICINA	6,749	0.06%	96.64%
34000 TURBO	34010 FIESTA INN MERIDA	OTROS	9,600	0.09%	100.00%
34000 TURBO	34011 CORPORATIVO	INDUSTRIAL	7,800	0.07%	100.00%



	GE I				
34000 TURBO	34012 CORPORATIVO GE II	INDUSTRIAL	14,000	0.13%	100.00%
34000 TURBO	34013 EL CONVENTO	INDUSTRIAL	2,253	0.02%	100.00%
34000 TURBO	34014 LERMA	INDUSTRIAL	5,454	0.05%	100.00%
34000 TURBO	34015 QUERETARO PARK I	INDUSTRIAL	26,684	0.24%	100.00%
34000 TURBO	34016 QUERETARO PARK II	INDUSTRIAL	32,016	0.29%	100.00%
34000 TURBO	34017 QUERETARO PARK III	INDUSTRIAL	30,888	0.28%	100.00%
34000 TURBO	34018 QUERETARO PARK IV	INDUSTRIAL	73,729	0.67%	96.69%
34000 TURBO	34019 TUXTLA III	COMERCIAL	25,222	0.23%	100.00%
34000 TURBO	34020 TUXTLA IV	INDUSTRIAL	15,585	0.14%	100.00%
37000 APOLO II	37001 AGUASCALIENTES	COMERCIAL	6,079	0.05%	100.00%
37000 APOLO II	37002 BARRANCA DEL MUERTO	COMERCIAL	60,157	0.54%	99.53%
37000 APOLO II	37003 BOTURINI	COMERCIAL	43,726	0.40%	91.88%
37000 APOLO II	37004 CD GUZMAN	COMERCIAL	6,809	0.06%	100.00%
37000 APOLO II	37005 CELAYA	COMERCIAL	6,079	0.05%	100.00%
37000 APOLO II	37006 CUERNAVACA	COMERCIAL	15,215	0.14%	85.54%
37000 APOLO II	37007 FRESNILLO	COMERCIAL	7,008	0.06%	100.00%
37000 APOLO II	37008 GRANERO	COMERCIAL	12,190	0.11%	99.15%
37000 APOLO II	37009 HERMOSILLO	COMERCIAL	6,079	0.05%	100.00%
37000 APOLO II	37010 LA RAZA	COMERCIAL	8,671	0.08%	88.21%
37000 APOLO II	37011 MAZATLAN	COMERCIAL	6,729	0.06%	98.17%
37000 APOLO II	37012 NAVOJOA	COMERCIAL	6,665	0.06%	100.00%
37000 APOLO II	37013 SALTILLO	COMERCIAL	9,554	0.09%	100.00%
37000 APOLO II	37014 TAPACHULA	COMERCIAL	6,798	0.06%	97.93%
37000 APOLO II	37015 TLAHUAC	COMERCIAL	22,159	0.20%	95.64%
37000 APOLO II	37016 TOLLOCAN	COMERCIAL	13,086	0.12%	95.60%
38000 FRIMAX	38001 DOÑA ROSA	INDUSTRIAL	213,720	1.93%	100.00%
38000 FRIMAX	38002 ESCATO	INDUSTRIAL	34,079	0.31%	100.00%
38000 FRIMAX	38003 LA TEJA	INDUSTRIAL	372,538	3.37%	100.00%
40000 TITAN	40001 AGUASCALIENTES	INDUSTRIAL	12,580	0.11%	100.00%
40000 TITAN	40002 CHIHUAHUA	INDUSTRIAL	5,491	0.05%	100.00%
40000 TITAN	40003 CHIHUAHUA EL SAUCITO I	INDUSTRIAL	3,266	0.03%	100.00%
40000 TITAN	40008 CD JUAREZ BERMUDEZ I	INDUSTRIAL	12,055	0.11%	100.00%
40000 TITAN	40009 CD JUAREZ BERMUDEZ II	INDUSTRIAL	8,861	0.08%	100.00%
40000 TITAN	40010 CD JUAREZ INDEPENDENCIA I	INDUSTRIAL	20,194	0.18%	100.00%
40000 TITAN	40011 CD JUAREZ INDEPENDENCIA II	INDUSTRIAL	11,228	0.10%	100.00%
40000 TITAN	40012 CD JUAREZ INDEPENDENCIA III	INDUSTRIAL	8,182	0.07%	100.00%
40000 TITAN	40013 CD JUAREZ INDEPENDENCIA IV	INDUSTRIAL	16,828	0.15%	100.00%
40000 TITAN	40014 CD JUAREZ INDEPENDENCIA V	INDUSTRIAL	21,135	0.19%	100.00%

40000 TITAN	40016 CD JUAREZ NORTH GATE I	INDUSTRIAL	5,499	0.05%	100.00%
40000 TITAN	40017 CD JUAREZ NORTH GATE II	INDUSTRIAL	5,670	0.05%	100.00%
40000 TITAN	40018 CD JUAREZ OMEGA I	INDUSTRIAL	28,720	0.26%	100.00%
40000 TITAN	40019 CD JUAREZ OMEGA II	INDUSTRIAL	26,231	0.24%	100.00%
40000 TITAN	40020 CD JUAREZ OMEGA III	INDUSTRIAL	35,843	0.32%	100.00%
40000 TITAN	40021 CD JUAREZ OMEGA IV	INDUSTRIAL	8,551	0.08%	100.00%
40000 TITAN	40022 CD JUAREZ RIO BRAVO I	INDUSTRIAL	10,800	0.10%	100.00%
40000 TITAN	40023 CD JUAREZ RIO BRAVO II	INDUSTRIAL	14,000	0.13%	100.00%
40000 TITAN	40024 CD JUAREZ LAS TORRES	INDUSTRIAL	55,955	0.51%	100.00%
40000 TITAN	40026 MTY DIAMANTE	INDUSTRIAL	25,223	0.23%	100.00%
40000 TITAN	40027 MTY GUADALUPE I	INDUSTRIAL	27,917	0.25%	100.00%
40000 TITAN	40028 MTY GUADALUPE II	INDUSTRIAL	28,219	0.26%	100.00%
40000 TITAN	40029 MTY GUADALUPE III	INDUSTRIAL	21,856	0.20%	100.00%
40000 TITAN	40030 MTY GUADALUPE IV	INDUSTRIAL	23,350	0.21%	100.00%
40000 TITAN	40031 MTY GUADALUPE V	INDUSTRIAL	12,882	0.12%	100.00%
40000 TITAN	40032 MTY SAN NICOLAS	INDUSTRIAL	13,698	0.12%	100.00%
40000 TITAN	40033 MTY SANTA CATARINA I	INDUSTRIAL	15,329	0.14%	100.00%
40000 TITAN	40034 MTY SANTA CATARINA II	INDUSTRIAL	9,600	0.09%	100.00%
40000 TITAN	40035 MTY SANTA CATARINA III	INDUSTRIAL	8,246	0.07%	100.00%
40000 TITAN	40036 MTY SANTA CATARINA IV	INDUSTRIAL	36,982	0.33%	100.00%
40000 TITAN	40037 MTY SANTA CATARINA V	INDUSTRIAL	20,467	0.18%	100.00%
40000 TITAN	40038 MTY SANTA CATARINA VI	INDUSTRIAL	19,500	0.18%	100.00%
40000 TITAN	40039 MTY SANTA CATARINA VII	INDUSTRIAL	22,546	0.20%	100.00%
40000 TITAN	40040 MTY SANTA CATARINA VIII	INDUSTRIAL	24,270	0.22%	100.00%
40000 TITAN	40041 MTY SANTA CATARINA IX	INDUSTRIAL	27,295	0.25%	100.00%
40000 TITAN	40042 MTY SANTA CATARINA X	INDUSTRIAL	20,652	0.19%	100.00%
40000 TITAN	40043 MTY SANTA CATARINA XI	INDUSTRIAL	27,055	0.24%	100.00%
40000 TITAN	40044 PUEBLA I	INDUSTRIAL	14,307	0.13%	100.00%
40000 TITAN	40045 PUEBLA II	INDUSTRIAL	11,148	0.10%	100.00%
40000 TITAN	40046 PUEBLA III	INDUSTRIAL	11,148	0.10%	100.00%
40000 TITAN	40047 PUEBLA IV	INDUSTRIAL	8,103	0.07%	100.00%

40000 TITAN	40048 PUEBLA V	INDUSTRIAL	10,779	0.10%	100.00%
40000 TITAN	40049 QUERETARO I	INDUSTRIAL	18,116	0.16%	100.00%
40000 TITAN	40050 QUERETARO II	INDUSTRIAL	18,229	0.16%	100.00%
40000 TITAN	40055 REYNOSA MAQUILPARK	INDUSTRIAL	11,148	0.10%	100.00%
40000 TITAN	40059 REYNOSA VILLA FLORIDA III	INDUSTRIAL	11,148	0.10%	100.00%
40000 TITAN	40060 SALTILLO RAMOS ARIZPE I	INDUSTRIAL	14,697	0.13%	100.00%
40000 TITAN	40061 SALTILLO RAMOS ARIZPE II	INDUSTRIAL	7,734	0.07%	100.00%
40000 TITAN	40062 OTAY	INDUSTRIAL	26,904	0.24%	100.00%
40000 TITAN	40063 TIJUANA ALAMAR I	INDUSTRIAL	21,301	0.19%	100.00%
40000 TITAN	40064 TIJUANA ALAMAR II	INDUSTRIAL	19,634	0.18%	100.00%
40000 TITAN	40065 TIJUANA ALAMAR III	INDUSTRIAL	16,351	0.15%	100.00%
40000 TITAN	40066 TIJUANA ALAMAR IV	INDUSTRIAL	14,736	0.13%	100.00%
40000 TITAN	40067 TIJUANA ALAMAR V	INDUSTRIAL	12,627	0.11%	100.00%
40000 TITAN	40068 TIJUANA ALAMAR VI	INDUSTRIAL	8,873	0.08%	100.00%
40000 TITAN	40069 TIJUANA CAÑON DEL PADRE	INDUSTRIAL	21,263	0.19%	100.00%
40000 TITAN	40070 TIJUANA EL LAGO I	INDUSTRIAL	17,397	0.16%	100.00%
40000 TITAN	40071 TIJUANA EL LAGO II	INDUSTRIAL	11,613	0.10%	100.00%
40000 TITAN	40072 TIJUANA PACIFICO I	INDUSTRIAL	13,371	0.12%	100.00%
40000 TITAN	40073 TIJUANA PACIFICO II	INDUSTRIAL	6,361	0.06%	100.00%
40000 TITAN	40074 ZACATECAS	INDUSTRIAL	36,242	0.33%	100.00%
40000 TITAN	40099 TIJUANA ALAMAR VII	INDUSTRIAL	9,467	0.09%	100.00%
41000 HERCULES	41001 TEPEJI	INDUSTRIAL	62,189	0.56%	100.00%
41000 HERCULES	41002 TAJUELOS II	INDUSTRIAL	20,175	0.18%	100.00%
41000 HERCULES	41003 GUADALAJARA PARK	INDUSTRIAL	31,685	0.29%	100.00%
41000 HERCULES	41004 LA PRESA	INDUSTRIAL	20,956	0.19%	100.00%
41000 HERCULES	41005 SAN MARTIN OBISPO III	INDUSTRIAL	95,561	0.86%	100.00%
41000 HERCULES	41006 QUERETARO V	INDUSTRIAL	108,759	0.98%	100.00%
41000 HERCULES	41007 CUAUTIPARK III	INDUSTRIAL	66,912	0.60%	100.00%
42000 MEMORIAL	42001 SANTA GEMA	OTROS	503	0.00%	100.00%
42000 MEMORIAL	42002 EI CARMEN	OTROS	2,225	0.02%	100.00%
42000 MEMORIAL	42003 MARIANAS	OTROS	13,000	0.12%	100.00%
42000 MEMORIAL	42004 VALLARTA	OTROS	2,109	0.02%	100.00%
42000 MEMORIAL	42005 DEL RIO	OTROS	4,500	0.04%	100.00%
42000 MEMORIAL	42006 AGUASCALIENTES	OTROS	2,480	0.02%	100.00%
42000 MEMORIAL	42007 ALLENDE	OTROS	1,602	0.01%	100.00%
42000 MEMORIAL	42008 COLIMA	OTROS	3,850	0.03%	100.00%
42000 MEMORIAL	42009 FELIX CUEVAS	OTROS	6,584	0.06%	100.00%

42000 MEMORIAL	42010 FRANCISCO VILLA	OTROS	5,920	0.05%	100.00%
42000 MEMORIAL	42011 IRAPUATO	OTROS	2,060	0.02%	100.00%
42000 MEMORIAL	42012 LOPEZ MATEOS LEON	OTROS	2,640	0.02%	100.00%
42000 MEMORIAL	42015 SANTA MONICA	OTROS	1,766	0.02%	100.00%
42000 MEMORIAL	42016 SULLIVAN	OTROS	22,030	0.20%	100.00%
42000 MEMORIAL	42017 LOMAS	OTROS	7,033	0.06%	100.00%
42000 MEMORIAL	42018 MORELIA	OTROS	1,082	0.01%	100.00%
43000 EX ROJO	43001 ANILLO PERIFERICO	OFICINA	5,579	0.05%	100.00%
43000 EX ROJO	43012 CTRAL DE ABASTOS C 4 2 LOCAL 98	OTROS	213	0.00%	0.00%
43000 EX ROJO	43040 MONTE ELBRUZ Y BLVD A CAMACHO	OTROS	939	0.01%	0.00%
43000 EX ROJO	43058 AV DE LOS HEROES ESQ A LOPEZ MATEOS	OTROS	469	0.00%	0.00%
43000 EX ROJO	43116 AMERICAS 1586	OFICINA	11,010	0.10%	60.23%
43000 EX ROJO	43127 PADRE MIER 134	OFICINA	11,761	0.11%	0.00%
43000 EX ROJO	43143 ENRIQUE L Y GONZALITOS DR ELEUTERIO GLEZ	OTROS	524	0.00%	0.00%
43000 EX ROJO	43149 AV BOSQUES DEL VALLE	OFICINA	2,439	0.02%	25.39%
43000 EX ROJO	43155 GUAYMAS ESQ 5 DE MAYO	OTROS	469	0.00%	0.00%
43000 EX ROJO	43179 AV B JUAREZ ENTRE AV JAL Y L ENCINAS	OTROS	3,348	0.03%	0.00%
94000 MITIKAH 2584	94001 CENTRO COMERCIAL MITIKAH	COMERCIAL	103,565	0.94%	98.38%
94000 MITIKAH 2584	94003 TORRE M	OFICINA	64,414	0.58%	82.05%
94000 MITIKAH 2584	94005 AV UNIVERSIDAD 1200	OFICINA	106,041	0.96%	100.00%
94000 MITIKAH 2584	94010 CONSULTORIOS / OFICINAS	OFICINA	10,000	0.09%	100.00%

## Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

Durante 2023 no se llevó a cabo la adquisición de ningún Activo

Asimismo, durante mayo de 2023 se formalizó la venta de diversas propiedades que formaban parte de la Cartera Titán, Cartera California, Cartera Vermont y Cartera Maine que totalizan 269,963 m2 (más 465,765

m2 de reservas territoriales), por un monto de \$205.5 millones de Dólares, considerando el tipo de cambio correspondiente a la fecha de firma de las escrituras.

---

## **Evolución de los activos del fideicomiso:**

---

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios, y está ubicada en todos los estados de México. Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares estratégicos, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento sostenido de población e ingreso.

### **Cartera Estabilizada**

Al 31 de diciembre de 2023, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 586 Propiedades, con 613 Operaciones diversificadas en: 147 comerciales, 180 industriales, 80 de oficinas y 206 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 11.1 millones de metros cuadrados de GLA (3.0 millones comerciales, 6.1 millones industriales, 1.1 millones de oficinas y 0.9 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2022 del 95.0% (noventa y cinco punto cero por ciento). Al 31 de diciembre de 2023, nuestra Cartera Estabilizada consiste en:

- 147 operaciones comerciales con un GLA aproximado de 3.0 millones de metros cuadrados (27.3% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 91.8% en base al GLA.
- 180 operaciones industriales con un GLA aproximado de 6.0 millones de metros cuadrados (54.6% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 98.5% en base al GLA.
- 80 operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 1.1 millones de metros cuadrados (10.3% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 81.7% en base al GLA.
- 206 operaciones de otro tipo (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital) con un GLA aproximado de 0.9 millones de metros cuadrados (7.7% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 99.2% en base al GLA.

48.0% del GLA total del portafolio de oficinas en nuestro portafolio estabilizado al 31 de diciembre de 2023 ha sido certificadas como LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design certification program*) o Edge. Asimismo, 19.4% del GLA total del portafolio industrial y 8.0% del GLA del portafolio comercial cuenta con algún tipo de certificación LEED o Edge.

Las siguientes tablas incluyen información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA total (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación <sup>(1)</sup>	RFA al 31 de diciembre de 2023 (Ps. \$ en miles <sup>(4)</sup> )	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial <sup>(2)</sup>	132	147	3,019,403	27.3%	91.8%	9,031,886	39.7%	273.8
Industrial	180	180	6,045,281	54.6%	98.5%	7,501,208	33.0%	105.0
Oficinas <sup>(3)</sup>	74	80	1,144,580	10.3%	81.7%	4,250,613	18.7%	378.6
Otros	200	206	854,362	7.7%	99.2%	1,949,503	8.6%	191.8
<b>Total 2023</b>	<b>586</b>	<b>613</b>	<b>11,063,625</b>	<b>100.0%</b>	<b>95.0%</b>	<b>22,733,209</b>	<b>100.0%</b>	<b>180.7</b>

<sup>(1)</sup> La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro.

<sup>(2)</sup> FUNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.

<sup>(3)</sup> El porcentaje de ocupación excluye el ABR de Tapachula que al 31 de diciembre de 2023 se encontraba en proceso de estabilización, por un total de 24,826 m<sup>2</sup> de GLA.

<sup>(4)</sup> La RFA excluye propiedades In Service.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA total (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación <sup>(1)</sup>	RFA al 31 de diciembre de 2022 (Ps. \$ en miles <sup>(4)</sup> )	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial <sup>(2)</sup>	131	146	2,998,374	27.3%	90.0%	8,363,857	38.8%	259.1
Industrial	180	180	6,000,323	54.6%	98.0%	7,233,813	33.6%	102.5
Oficinas <sup>(3)</sup>	74	80	1,134,240	10.3%	76.8%	4,105,399	19.0%	392.6
Otros <sup>(4)</sup>	200	206	854,362	7.8%	99.1%	1,852,728	8.6%	185.7
<b>Total 2022</b>	<b>585</b>	<b>612</b>	<b>10,987,299</b>	<b>100.0%</b>	<b>93.7%</b>	<b>21,555,797</b>	<b>100.0%</b>	<b>174.8</b>

<sup>(1)</sup> La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro.

<sup>(2)</sup> FUNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.

<sup>(3)</sup> El porcentaje de ocupación excluye el ABR de Galerías Valle Oriente que al 31 de diciembre de 2022 se encontraban en proceso de estabilización, por un total de 35,561 m<sup>2</sup> de GLA.

<sup>(4)</sup> Durante 2022 el portafolio rojo se dividió en dos: portafolio Rojo y portafolio Ex rojo. En esta división, se realizó la reclasificación de la propiedad Padre Mier, que anteriormente se contaba dividida en 11 sucursales dentro de nuestro Rent Roll en el portafolio rojo, pasando a sólo 1 sucursal en el portafolio Ex Rojo. El GLA no cambia.

<sup>(5)</sup> La RFA excluye propiedades In Service.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación <sup>(1)</sup>	RFA al 31 de diciembre de 2021 (Ps. \$ en millones)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial <sup>(2)</sup>	134	149	2,861,848	26.3%	89.4%	7,366,825	36.8%	241.2
Industrial	197	197	6,029,871	55.4%	95.7%	6,811,598	34.1%	98.4
Oficinas <sup>(3)</sup>	87	93	1,143,419	10.5%	75.4%	4,135,100	20.7%	399.5

Otros	217	222	845,924	7.8%	99.4%	1,680,546	8.4%	166.6
Total 2021	635	661	10,881,062	100.0%	92.2%	19,994,070	100.0%	166.1

<sup>(1)</sup> La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro.

<sup>(2)</sup> FUNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.

<sup>(3)</sup> El porcentaje de ocupación excluye el ABR de Galerías Valle Oriente que al 31 de diciembre de 2021 se encontraban en proceso de estabilización, por un total de 14,995 m<sup>2</sup> de GLA.

## Desempeño de los activos del fideicomiso:

*Desempeño de los activos del Fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés), Funds from Operations (FFO por sus siglas en inglés))*

### Tabla de Reconciliación NOI

(Cifras en miles de Pesos)

	Doce meses terminados al 31 de diciembre		
	2023	2022	2021
(+) Ingresos por arrendamiento	22,969,791	20,979,720	19,493,975
(+/-) Estimación preventiva para apoyos COVID-19	-	-85,114	17,297
(+) Ingresos por mantenimiento	2,384,602	2,076,627	1,905,928
(+/-) Estimación preventiva para apoyos COVID-19	-	112,011	175
(+) Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	264,895	271,458	358,368
(+) Ingreso por intereses de activo financiero	296,728	308,665	
(+) Comisiones por administración	141,321	237,320	92,967
(=) Total de ingresos	26,057,337	23,900,687	21,868,710
(-) Gastos de administración	-1,619,609	-1,321,719	-1,443,615
(-) Gastos de operación	-3,109,726	-2,683,042	-2,060,130
(-) Predial	-770,568	-704,456	-599,815
(-) Seguros	-392,232	-371,673	-343,478
(=) NOI	20,165,202	18,819,797	17,421,672

Margen NOI (como % de los ingresos por arrendamiento más dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios)	85.72%	87.65%	87.68%
NOI por CBF <sup>(1)</sup>	5.3120	4.9757	4.5709

(1) NOI dividido por el número promedio de CBFIs en circulación durante el periodo.

### Funds From Operations

Consideramos que el FFO es una medida apropiada que ayuda tanto a los inversionistas como a la administración a entender el flujo de efectivo de nuestras operaciones y las Distribuciones a nuestros Tenedores de CBF<sup>(1)</sup>. Calculamos el FFO agregando o restando del ingreso neto consolidado las partidas no monetarias (partidas que no implican una salida o entrada de efectivo), tales como ajustes de valor razonable a propiedades de inversión e inversión en asociadas, ganancia (pérdida) neta de cambio, valor razonable de nuestros derivados, instrumentos financieros y amortización de partidas del balance, tales como comisiones bancarias, plataforma administrativa y plan de compensación de capital.

Tabla de Conciliación FFO (Cifras en miles de Pesos)	Doce meses terminados al 31 de diciembre		
	2023	2022	2021
Utilidad neta consolidada	18,344,065	24,096,888	4,010,004
(+/-) Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en asociadas	-2,164,140	-11,102,845	2,579,128
(+/-) (Ganancia) pérdida cambiaria, Neta	-7,454,408	-3,596,716	2,422,979
(+/-) Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados.	-112,899	99,986	-353,570
(+) Amortización de comisiones bancarias	247,923	238,690	219,858
(+) Bono ejecutivo	321,900	643,200	358,300
(+) Amortización de la plataforma administrativa	102,184	102,184	102,184
(+/-) Ajustes de partidas no recurrentes	144,957	93,827	58,697
(-) Participación no controladora <sup>(1)</sup>	-511,441	-353,604	-254,782
(+/-) Participación en el resultado de subsidiarias	-	-873,052	-143,373
(=) FFO	8,918,141	9,348,558	8,999,425
Margen FFO (como % de los ingresos por arrendamiento más dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios)	37.90%	39.11%	41.20%

	Doce meses terminados al 31 de diciembre		
	2023	2022	2021
NOI por CBF <sup>(2)</sup>	5.3120	4.9757	4.5709
FFO por CBF <sup>(3)</sup>	2.3492	2.4716	2.3615
Distribución por CBF <sup>(4)</sup>	2.2455	2.7012	1.7123
NAV por CBF <sup>(5)</sup>	51.1552	49.2593	44.8831



- ⊗ La participación minoritaria proviene de Torre Reforma Latino y Mitikah, sin considerar el efecto por ajuste de valor de mercado de dichas propiedades.
- ⊗ NOI dividido por el número promedio de CBFIs en circulación durante el periodo.
- ⊗ FFO dividido por el número promedio de CBFIs en circulación durante el periodo.
- ⊗ Montos efectivamente pagados a los Tenedores durante el periodo. La Distribución por CBFI es calculada con base en las Distribuciones de Efectivo efectuadas a los Tenedores durante el periodo correspondiente. Los CBFIs utilizados para el cálculo son los CBFIs en circulación al momento en que se autorizó la Distribución de Efectivo correspondiente.
- ⊗ El valor del activo neto por CBFI es calculado como el valor total de los activos menos el valor total de los pasivos, posteriormente dividido por el número de CBFIs en circulación al cierre del periodo.

---

## Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

---

Durante 2023 no se llevó a cabo la adquisición de ningún Activo.

Al 31 de diciembre de 2023, se continúan desarrollando 1 (una) propiedad que se espera, una vez acabada, agregue 66,561 metros cuadrados al GLA, de los cuales, al 31 de diciembre de 2023 no se entregaron metros cuadrados de dicha propiedad. Se estima la entrega de dicho desarrollo durante el cuarto trimestre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2023 la cartera total era de 11.1 millones de metros cuadrados de GLA, incluyendo 586 propiedades con 613 operaciones diversificadas.

Asimismo, durante mayo de 2023 se formalizó la venta de diversas propiedades que formaban parte de la Cartera Titán, Cartera California, Cartera Vermont y Cartera Maine que totalizan 269,963 m<sup>2</sup> (más 465,765 m<sup>2</sup> de reservas territoriales), por un monto de \$205.5 millones de Dólares, considerando el tipo de cambio correspondiente a la fecha de firma de las escrituras.

---

## Informe de deudores relevantes

---

A la fecha del presente documento, ninguno de nuestros Bienes Inmuebles presenta retraso o incumplimiento o se encuentra en proceso judicial, administrativo o arbitral que represente 3% (tres por ciento) o más de los ingresos trimestrales del Fideicomiso.

---

## Contratos y acuerdos relevantes:

---

### I) El Fideicomiso

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Ciudad de México. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta Inicial.

### Resumen del Fideicomiso

A continuación, aparece información respecto a determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y de la legislación mexicana. La descripción no pretende ser completa y está calificada en su totalidad mediante referencia a nuestro Fideicomiso y a la Legislación Aplicable.

### El Fiduciario

Nuestro Fideicomiso establece que nuestro fin principal de negocio es la adquisición o construcción de inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes; así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los inmuebles. Tenemos el propósito de incrementar nuestra Cartera mediante la adquisición selectiva de Inmuebles de alta calidad y bien ubicados.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tenemos ciertas facultades que incluyen, entre otras: (i) llevar a cabo la emisión de CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso, (iii) realizar inversiones en inmuebles y administrar y conservar dichas inversiones, (iv) entregar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores de CBFIs, (v) cobrar, recibir y administrar las Rentas de nuestras Propiedades, (vi) contratar y remover abogados, contadores y otros expertos, tal como se estipula en el Fideicomiso, (vii) preparar y presentar todas las declaraciones de impuestos a nuestro cargo, y estar en comunicación con las autoridades y entidades fiscales, según sea necesario, (viii) otorgar poderes generales y especiales, según se requiera para la realización de los fines del Fideicomiso, (ix) solicitar y obtener préstamos para la adquisición o construcción de propiedades, (x) llevar a cabo el proceso de liquidación en caso de que se dé por terminado el Fideicomiso, y (xi) darle acceso al Asesor, a al Administrador del Fideicomiso, a las Empresas de Servicios de Representación y al Representante Común CBFIs a cualquier información relacionada con nosotros y con el Fideicomiso.

Nuestras obligaciones incluyen, entre otras cosas: (i) proporcionar a nuestro Auditor Externo la información para que realice la auditoría anual de nuestros estados financieros; (ii) entregar un reporte mensual que incluya la información requerida en nuestro Fideicomiso, al Representante Común CBFI, a nuestro Auditor Externo, a nuestro Asesor, a nuestro Comité Técnico, a nuestro Comité de Prácticas y a nuestro Comité de Auditoría; (iii) verificar el cumplimiento por parte de nuestros auditores externos con los términos de sus contratos; (iv) consultar con nuestro Comité Técnico respecto a cualquier asunto no estipulado en nuestro Fideicomiso, proporcionándole la información y documentación necesaria, de manera que le permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable; y (v) de conformidad con la información que nos sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones que se les imponen en los términos de la LISR y de conformidad con el Fideicomiso. Nuestro Comité Técnico puede convocar a una Asamblea de Tenedores de CBFIs para que tomen una decisión. Para aquellos asuntos que requieran atención expedita y con respecto a los cuales no se convoque a una Asamblea de Tenedores de CBFIs, nuestro Comité Técnico solucionará dichos asuntos expeditamente, en consulta con nuestro Comité de Prácticas y con nuestro Comité de Auditoría (según sea necesario).

Nuestro Fideicomiso establece que sólo seremos responsables con respecto a las cuentas abiertas de conformidad con nuestro Fideicomiso en casos de negligencia, dolo o mala fe (tal como se interpreta en la Legislación Aplicable).

Podremos ser destituidos como fiduciarios por nuestro Comité Técnico después de recibir una solicitud de nuestro Asesor o del Representante Común CBFI, pero dicha destitución no entrará en vigor, sino hasta que se nombre a un nuevo fiduciario. Nuestro Asesor tiene el derecho de solicitar a nuestro Comité Técnico que seamos sustituidos en caso de que se haya demostrado la existencia de un evento que constituya Conducta de Destitución, tal como se estipula en nuestro Fideicomiso.

## Plazo y Terminación

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tendremos el plazo necesario para cumplir con nuestros fines. El Fideicomiso se podrá dar por terminado en caso de que dicho cumplimiento sea imposible. En particular nuestro Fideicomiso terminará (i) por orden o decreto judicial, o por otra decisión legal en caso de que las autoridades competentes o la Legislación Aplicable lo determinen, (ii) por vencimiento, y (iii) resolución de Asamblea de Tenedores de CBFIs con el voto favorable de más del 85% de los CBFIs en circulación.

## Liquidación

Posterior a nuestra disolución, deberá nombrarse a uno o más Liquidadores en una asamblea general extraordinaria de Tenedores de CBFIs para liquidar nuestros asuntos. Todos los CBFIs totalmente pagados y en circulación tendrán derecho a participar por partes iguales y a prorrata en cualquier Distribución en el momento de la liquidación.

A la terminación de nuestro Fideicomiso, el proceso de liquidación con respecto a nuestros activos procederá de la siguiente forma: (i) nuestro Comité Técnico nombrará a un Liquidador dentro de los 15

(quince) Días Hábiles posteriores a que ocurra uno de los eventos que pudiera provocar dicha terminación (tal como se describe en “*Plazo y Terminación*”), y le otorgará a dicho Liquidador algunas facultades y obligaciones, incluyendo todas las facultades y obligaciones de nuestro Asesor (y nuestro Asesor dejará de tener dichas facultades y obligaciones), (ii) se requerirá al Liquidador que lleve a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para proteger los derechos de los Tenedores de CBFIs y para conservar nuestros activos, así como cancelar el registro de nuestros CBFIs ante el RNV de la BMV y ante cualquier otro registro dentro o fuera de México, y (iii) que pague nuestras obligaciones pendientes y Distribuya cualquier cantidad restante de nuestros activos a los Tenedores de CBFIs, a prorrata.

En relación con la liquidación de nuestros activos, se requiere al Liquidador que se apegue a los procedimientos descritos y que realice dicha liquidación de conformidad con nuestro Fideicomiso.

#### Protecciones a las minorías de conformidad con nuestro Fideicomiso

Nuestro Fideicomiso incluye diversas protecciones a las minorías. Éstas incluyen estipulaciones que le permiten:

- A cualquier Tenedor de CBFIs, o grupo de Tenedores de CBFIs, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, nombrar a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente en nuestro Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores de CBFIs no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico); en el entendido que dicha designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores de CBFIs cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico.
- A cualquier Tenedor de CBFIs, o grupo de Tenedores de CBFIs, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, solicitar al Representante Común CBFI que convoque una Asamblea de Tenedores de CBFIs.
- A cualquier Tenedor de CBFI, o grupo de Tenedores de CBFIs, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, que estén representados en Asamblea de Tenedores de CBFIs, que pospongan la asamblea por tres Días, sobre algún asunto con respecto al cual dicho(s) Tenedor(es) de CBFIs no se consideren suficientemente informados.
- A los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen por lo menos 20% de nuestros CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores de CBFIs, sujeto a ciertos requerimientos de la Legislación Aplicable.
- Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán la facultad de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador del Fideicomiso por el incumplimiento a sus obligaciones.

Asimismo, nuestro Fideicomiso estipula algunos requisitos de gobierno corporativo, incluyendo el requerimiento de elegir Miembros Independientes, así como nombrar y conservar un Comité de Auditoría y un Comité de Prácticas integrados por los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, para que supervisen nuestra operación y administración.

## Otras Estipulaciones

### *Legislación Aplicable y jurisdicción*

Nuestro Fideicomiso establece que las partes del mismo se someten a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México, en relación con alguna controversia que surja de la interpretación o no cumplimiento de nuestro Fideicomiso.

### Modificaciones a nuestro Fideicomiso

Nuestro Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre los Fideicomitentes y el Representante Común CBFI, con el consentimiento otorgado por los Tenedores de CBFIs a través de Asamblea de Tenedores de CBFIs autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava de nuestro Fideicomiso, con nuestra comparecencia; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Novena, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera de nuestro Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs por más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. Ver Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 de nuestro Fideicomiso.

Nuestro Fideicomiso estipula que si en algún momento nuestro Asesor ha sido removido o que si los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control dejan de tener control sobre por lo menos el 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación, se requerirá al Representante Común CBFI que convoque una Asamblea de Tenedores de CBFIs, a más tardar el mes siguiente en que suceda lo anterior, con el propósito de modificar nuestro Fideicomiso tal como lo recomiende nuestro Comité de Prácticas. Las resoluciones adoptadas en dicha asamblea serán válidas si reciben el voto favorable de la mayoría de los Tenedores de CBFIs de nuestros CBFIs en circulación.

#### II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza

En relación a nuestras transacciones de formación, celebramos (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; (ii) el Contrato de Servicios de Representación, con la Empresa de Servicios de Representación; y (iii) el Contrato de Administración con el Administrador del Fideicomiso, como se describe más adelante. Posteriormente, celebramos un Contrato de Administración con FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V. para la administración de la Cartera Vermont y de la Cartera Titán.

Actualmente se está llevando a cabo un proceso por el cual se podrían internalizar los servicios inmobiliarios que nuestro Asesor y de nuestra Empresa de Servicios de Representación prestan al Fideicomiso. No podemos asegurar que dicho proceso concluya de manera exitosa.

##### i) Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor

Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor es responsable de los Servicios de Asesoría en Planeación, incluidos asesoría, planeación y coordinación de los proyectos inmobiliarios a

desarrollar o a ser adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso incluyendo sin limitar, los siguientes:

- a) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;
- b) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;
- c) Recomendar y asesorar respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;
- d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico, al Administrador del Fideicomiso y a las Empresas de Servicios de Representación en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;
- e) Recomendar al Administrador del Fideicomiso el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno;
- f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por los que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;
- g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;
- h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) “due diligence”; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
- i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los proyectos;
- j) Asesorar, recomendar y definir las bases, para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso;
- k) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento;
- l) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados nuestros Activos;

- m) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;
- n) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;
- o) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso; y
- p) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los proyectos del Fideicomiso, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de nuestros Activos y de los Contratos de Arrendamiento.

### *Reportes*

El Asesor deberá elaborar un programa de actividades, mismo que deberá acordar con el Comité Técnico para efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso, ajustándose en todo caso a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

### *Contraprestación*

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la “Contraprestación Anual”), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento), al valor en libros no depreciado de los activos de nuestro Fideicomiso menos la deuda vigente, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente. La Contraprestación Anual será liquidada en cuatro pagos trimestrales, los tres primeros pagos relativos a los trimestres terminados el 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de cada año, serán provisionales y se calcularán conforme lo arriba descrito (pero expresados trimestralmente) con base en los estados financieros correspondientes a dicho trimestre. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural. La cantidad pagadera como cuarto pago será igual a la Contraprestación Anual menos el importe de los pagos provisionales de los trimestres anteriores del año de que se trate, resultando así el importe definitivo de la Contraprestación Anual. En el caso de que la suma de los pagos provisionales relativos a los tres primeros trimestres exceda la del monto pagadero como cuarto pago, el Asesor deberá pagar la diferencia a nuestro Fideicomiso en efectivo.

Adicionalmente, el Asesor por la realización de las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles a nuestro Fideicomiso que apruebe nuestro Comité Técnico, el Asesor cobrará una comisión del 3% (tres por ciento) pagadero en efectivo o en CBFIs, sobre el valor de las propiedades que se adquieran o aporten al Fideicomiso (debiendo incluirse en dicha cantidad, cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate). En el supuesto que estas actividades se realicen con personas integrantes de las Familias Relevantes, esta comisión no se causará en la proporción en que las

personas integrantes de las Familias Relevantes sean propietarias de los inmuebles que sean adquiridos por nosotros o contribuidas al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente las contribuciones y adquisiciones de personas integrantes de las Familias Relevantes estarán sujetas a las políticas de nuestro Fideicomiso relativas a operaciones con Personas Relacionadas y estarán sujetas a la aprobación de nuestro Comité Técnico, requiriendo la aprobación de la mayoría de sus Miembros Independientes.

### *Vigencia*

El Contrato de Asesoría en Planeación, terminó su vigencia inicial el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir de entonces, a menos de que sea terminado anticipadamente conforme se establece en el mismo.

### *Remoción*

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor puede ser removido (i) si incurre en una Conducta de Destitución, tal como se define en nuestro Fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores de CBFIs que representen más del 66% (sesenta y seis por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. Las partes podrán dar por terminado el Contrato de Asesoría en Planeación previa notificación por escrito hecha con por lo menos 90 (noventa) Días de anticipación. El Contrato de Asesoría en Planeación se dará por terminado también si el Contrato de Administración y/o el Contrato de Servicios de Representación terminan. Si el Contrato de Asesoría en Planeación concluye por virtud de la terminación del Contrato de Administración, la terminación del contrato de Servicios de Representación, o si nosotros terminamos el Contrato de Asesoría en Planeación por algún motivo distinto a una Conducta de Destitución, el pago por la terminación será pagado a nuestro Asesor; dicho pago consiste en una contraprestación equivalente a 5 (cinco) veces la Contraprestación Anual. Mientras el Fideicomiso de Control sea propietario del 15% o más de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes podrán evitar la remoción de nuestro Asesor diferente a una Conducta de Destitución.

La siguiente tabla muestra el nombre, la edad y el puesto del único directivo de nuestro Asesor:

Nombre	Edad <sup>(1)</sup>	Sexo <sup>(2)</sup>	Puesto
André El-Mann Arazi	59	Masculino	Director General

(1)Al 31 de diciembre de 2023.

(2)El 100% de los directivos de nuestro Asesor son del sexo masculino.

*André El-Mann Arazi* es el Director General de nuestro Asesor y del Administrador del Fideicomiso, adicionalmente es miembro de nuestro Comité Técnico. El señor André El-Mann Arazi es uno de los miembros fundadores de Grupo-E y tiene aproximadamente 30 años de experiencia en el desarrollo y administración de inmuebles. Tiene experiencia en la adquisición, desarrollo y obtención de capital para la creación de proyectos inmobiliarios a través de varios sectores de la industria, incluyendo co-inversiones. El señor André El-Mann Arazi también es miembro del consejo de administración del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer y es asesor de cada una de las compañías de Grupo-E.



### *Plan de Compensación*

Hemos implementado un plan de compensación a favor de los empleados del Asesor y de nuestras Subsidiarias que fue aprobado por la Asamblea de Tenedores en 2014. Consideramos que este plan alinea los intereses de dichos empleados con los de los Tenedores de CBFIs. Este plan sustituyó de manera definitiva el esquema de bono por desempeño que fue aprobado por nuestro Comité Técnico en sesión de fecha 23 de abril de 2013 (el cual no ha sido implementado hasta esta fecha). Para la implementación de este plan de compensación fue contratado un experto independiente en la materia.

El Plan de Compensación tendrá las siguientes características:

- **Tamaño del Plan.** El plan está limitado a 162,950,664 CBFIs, equivalentes al 5% (cinco por ciento) de los CBFIs en circulación después de las ampliaciones de capital propuestas en 2014.
- **Objetivos del Plan.** Permitirá: (i) premiar el desempeño de los empleados, (ii) retener el talento; y (iii) alinear los intereses de los Tenedores con los de los empleados y directivos.
- **Duración del Plan.** El Plan de Compensación tendrá una duración de 10 (diez) años contados a partir del 4 de abril de 2014.
- **Gobierno del Plan.** La administración propondrá la compensación al Comité de Compensaciones, quien después de analizarla recomendará, en su caso, a nuestro Comité Técnico que se lleve a cabo la compensación a empleados. Nuestro Comité Técnico analizará la recomendación de compensación e instruirá a la administración para que se lleve a cabo la compensación a empleados y una vez efectuado esto, la administración llevará a cabo la compensación a empleados. El Comité de Compensaciones es responsable, entre otras cosas, de (i) revisar y aprobar los objetivos y metas corporativas relevantes para la compensación de los empleados conforme al Plan de Compensaciones, (ii) evaluar el desempeño de los empleados a la luz de objetivos y metas y aprobar su compensación en base a las mismas; (iii) revisar y aprobar premios y bonos bajo cualesquiera otros planes de compensación por incentivos y en base a entrega de CBFIs; y (iv) llevar a cabo otras funciones o tareas que se consideren apropiadas por nuestro Comité Técnico. El Comité de Compensaciones está formado por el 60% (sesenta por ciento) de Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Actualmente, conforme se estableció en la Asamblea de Tenedores de fecha 27 de abril de 2023, los miembros del Comité de Compensaciones son Herminio Blanco Mendoza, Antonio Hugo Franck Cabrera, Ignacio Trigueros Legarreta, André El-Mann Arazi e Isidoro Attié Laniado. El Comité de Compensaciones nos permite mantener una revisión objetiva del Plan de Compensaciones.
- **Principales parámetros del Plan de Compensación:** Tanto nuestra administración como el Comité de Compensaciones, deberán ceñir sus recomendaciones y la compensación deberá de distribuirse por lo menos de la siguiente manera

a) Ciertas definiciones:

- i. **FD FFO/CBFI** – Se entiende por FD FFO/CBFI (o “*Fully Diluted FFO/CBFI*” por sus siglas en inglés) a los fondos generados por la operación sin considerar el gasto que representarían los CBFIs

del plan dividido entre los CBFIs en circulación, sumando los CBFIs del plan que se emitirían en el año de cálculo de esta razón.

- ii. FD D/CBFI – Se entiende por FD D/CBFI (o “Fully Diluted Dividend per CBFI” por sus siglas en inglés) a las distribuciones (por resultado fiscal y por retorno de capital según sea el caso) dividido entre los CBFIs en circulación, sumando los CBFIs del plan que se emitirían en el año de cálculo de esta razón.
- iii. Rendimiento CBFI vs IPC – Se entiende por Rendimiento del CBFI vs. Índice de Precios y Cotizaciones (“IPC”) de la BMV al rendimiento del CBFI, sin considerar distribuciones, medido contra el rendimiento del IPC de la BMV, sin considerar dividendos/distribuciones para un periodo del 1° de enero al 31 de diciembre del año en que se lleve a cabo la medición.

b) Se podrá utilizar hasta 10% de los CBFIs del plan cada año, salvo lo que se indica en el inciso g.

c) En caso de utilizarse opciones como forma de entrega de los CBFIs del plan, se formaliza el compromiso de que éstas no se entregarán a un precio por debajo del precio de mercado al momento de ser otorgadas.

d) Bono por retención - 20% de los CBFIs del plan disponibles cada año serán utilizadas como bono por retención.

e) El 80% restante de los CBFIs del plan disponibles cada año, se entregarán de acuerdo a una calificación que considera las siguientes métricas

- FD FFO/CBFI que tendrá un peso de 40% de la calificación.
- FD D/CBFI que tendrá un peso de 30% de la calificación.
- Rendimiento de los CBFIs de Fibra Uno medido vs. el rendimiento del IPC de la BMV que tendrá un peso de 30% de la calificación.

f) Si en algún año no se utilizan los CBFIs disponibles para ese año, estos se podrán utilizar en años subsecuentes, sin que en ningún año se puedan entregar más de 20% del total de CBFIs del plan.

g) Las métricas de la calificación descrita en el inciso anterior seguirán las siguientes tablas:

FD FFO/CBFI

Crecimiento por encima de inflación en puntos base	Calificación
Hasta 100	20%
Hasta 200	40%
Hasta 300	60%
Hasta 400	80%
Hasta 500	100%

FD D/CBFI

Crecimiento por encima de inflación en	Calificación
--	--------------

puntos base	
0	20%
50	40%
100	60%
150	80%
200	100%

## Rendimiento CBFI vs. IPC

Rendimiento por encima del IPC en puntos base	Calificación
0	20%
200	40%
300	60%
400	80%
500	100%

La calificación total utilizada para la entrega de los CBFI's será la sumatoria de las calificaciones obtenidas en cada rubro, misma que se utilizará para determinar el monto de CBFI's a entregar.

Desde la aprobación del Plan de Compensaciones aprobado en 2014, al 31 de diciembre de 2023, hemos puesto en circulación 141,701,894 CBFI's relativos al Plan de compensaciones.

## ii) Contrato de Administración con F1 Management, S.C.

Según el Contrato de Administración, el Administrador del Fideicomiso es responsable de la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas por dicho contrato a cargo del Administrador del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles y demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; los servicios de promoción, publicidad y “marketing” de nuestros Activos; la supervisión de la negociación de Contratos de Arrendamiento, la celebración y renovación de los mismos; el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de nuestros Activos; el análisis del mercado tendiente a la adquisición de inmuebles, la negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para adquirir inmuebles; la remodelación, construcción y mejora de nuestros Bienes Inmuebles; la realización rutinaria de inspecciones a nuestros Activos y las demás previstas conforme al Contrato de Administración respectivo.

El Administrador del Fideicomiso presta al Fiduciario los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración respectivo y el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico;

b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, incluyendo: (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales;

c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquellas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso;

e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso;

f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs;

g) Con el apoyo de nuestro Asesor, coordinar y supervisar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (i) estudios de factibilidad; (ii) estudios de mercado; y (iii) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

h) Con el apoyo de nuestro Asesor, realizar, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de inmuebles, incluyendo tramitar y obtener de las autoridades competentes, las licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios;

i) Realizar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer al Comité Técnico la enajenación de nuestros Activos que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

j) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (ii) conforme los presupuestos aprobados por el Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el Comité Técnico; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de nuestros Bienes Inmuebles y los usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles;

k) Coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las Rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (iii) la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;

l) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de Rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de inquilinos morosos;

m) Realizar todas las actividades para mantener nuestros Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;

n) Realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles, incluyendo sin limitar: (i) efectuar campañas de publicidad de nuestros Bienes Inmuebles; (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los *bróker* independientes que promuevan el arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) instruir a la Empresa de Servicios de Representación las políticas, términos y condiciones aprobadas por el Comité Técnico para la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento; y

o) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

El Administrador del Fideicomiso podrá consultar y obtener opinión del Asesor para prestar sus servicios, ajustándose en todo caso a las resoluciones del Comité Técnico y en su caso, de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. Además, el Administrador del Fideicomiso supervisará que el Asesor cumpla con el programa de actividades relacionadas con los Servicios de Asesoría en Planeación.

### *Contraprestación*

El Administrador del Fideicomiso tiene derecho a recibir honorarios mensuales en una cantidad igual al 1% (uno por ciento) de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades durante el mes previo, más el IVA aplicable. Esta contraprestación deberá pagarse

por el Fiduciario al Administrador del Fideicomiso dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes. El Administrador del Fideicomiso también tiene derecho al reembolso de los gastos directos e indirectos razonables en que éste incurra, relacionados con la ejecución de los servicios bajo el Contrato de Administración respectivo, así como también las cuotas de mantenimiento cobradas a los arrendatarios, las cuales sólo se usarán para el pago de gastos de mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles.

### *Vigencia*

El Contrato de Administración celebrado con el Administrador del Fideicomiso terminó su vigencia inicial el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de la vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos sucesivos de un año. De acuerdo con los términos del Contrato de Administración en cuestión, el Administrador del Fideicomiso podrá ser destituido por la notificación expresa del Fiduciario dada con cuando menos 90 (noventa) Días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo. La terminación del Contrato de Administración con el Contrato de Administración del Fideicomiso resultará en la terminación del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación y en el pago de las cantidades por terminación, bajo dichos contratos.

iii) Contrato de prestación de servicios celebrado para la administración de la Cartera Vermont y la Cartera Titán

El 4 de noviembre de 2013 celebramos un contrato de prestación de servicios para la administración de inmuebles con la empresa Finsa Holding, S.A. de C.V., para que nos proporcione todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las Propiedades que integran la Cartera Vermont.

Con fecha 30 de julio de 2014, Finsa Holding, S.A. de C.V., como cedente y FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V., como cesionario, celebraron un convenio de reconocimiento y aceptación de cesión de todos los derechos y obligaciones derivados del contrato de prestación de servicios para la administración de inmuebles antes referido.

Con fecha 26 de febrero de 2020, celebramos un convenio modificadorio al contrato de prestación de servicios, con la finalidad de incluir, adicionalmente, todas las propiedades que integran la Cartera Titán.

El contrato de prestación de servicios incluye, sin limitar: (i) llevar a cabo la supervisión de cobranza de rentas, cuotas de mantenimiento y demás prestaciones conforme a los Contratos de Arrendamiento relativos a la Cartera Vermont y a la Cartera Titán; (ii) llevar a cabo la supervisión de la administración y operación de los Bienes Inmuebles que integran la Cartera Vermont y la Cartera Titán; (iii) conservar los registros y archivos correspondientes a los Contratos de Arrendamiento; (iv) llevar a cabo revisiones anuales de seguros relacionados con los Bienes Inmuebles; (v) llevar a cabo operaciones de vigilancia y preparación de informes respecto del desempeño de los Bienes Inmuebles; (vi) llevar a cabo las operaciones de vigilancia y preparar informes sobre el desempeño de los Bienes Inmuebles; (vii) prestar servicios a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles conforme lo requieran sus Contratos de Arrendamiento; (viii) encargarse de la relación y comunicación con los arrendatarios; (ix) llevar a cabo la supervisión de mejoras capitales y la realización de

todos los actos necesarios para cumplir con todas sus obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; (x) seleccionar proveedores de servicios de personal para el mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles; (xi) llevar a cabo la administración y presentación de información de las actividades financieras relacionadas con los Inmuebles; (xii) vigilar los Bienes Inmuebles; y (xiii) realizar todos los actos necesarios para mantener los Bienes Inmuebles al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de su propiedad o tenencia.

Por la prestación de estos servicios por parte de FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V., pagamos una cantidad equivalente al 3% (tres por ciento) de los ingresos que efectivamente cobremos respecto de la Cartera Vermont y la Cartera Titán.

El contrato que tenemos celebrado con FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V. tiene una vigencia al 30 de noviembre de 2026 y podrá ser renovado dos periodos de prórroga de 3 (tres) años cada uno, sin embargo, el contrato puede ser terminado por nosotros en cualquier momento previa notificación por escrito con por lo menos 6 (seis) meses de anticipación.

Adicionalmente, para la administración de la Cartera Vermont y de la Cartera Titán, continuaremos recibiendo los servicios de Asesoría en Planeación de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y del Administrador del Fideicomiso.

v) Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C.

Conforme al Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. es responsable de los Servicios de Representación, incluidos los servicios que sean necesarios y convenientes para representar al Fiduciario frente a los inquilinos de nuestros Activos, de conformidad con lo establecido en dicho contrato y de conformidad con el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento, (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los arrendatarios de nuestros Activos, (iii) el registro, control y reportes de “cartera vencida” respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento, (v) informar al Administrador del Fideicomiso y al Comité Técnico los resultados de cobranza de las Rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente, (vi) informar al Administrador del Fideicomiso y al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (vii) recomendar al Administrador del Fideicomiso y al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones

administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación;

b) Negociar la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico; y

c) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y renovación de los Contratos de Arrendamiento.

### *Contraprestación*

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. tiene derecho a cobrar como contraprestación por sus servicios, misma que deberá pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábilés de cada mes, una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de la cobranza de las Rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente.

### *Vigencia*

El Contrato de Servicios de Representación celebrado con F2 Services, S.C. ha sido renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir del 20 de enero de 2016.

### *Remoción*

Conforme a los términos del Contrato de Servicios de Representación respectivo, F2 Services, S.C. puede ser destituida por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores de CBFIs que represente más del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.



## vi) La Administración y los Comités

## Miembros de nuestro Comité Técnico

Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha 27 de abril de 2023, actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 11 (once) miembros propietarios (3 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, quienes permanecerán en sus cargos durante el presente ejercicio social y hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus cargos y sean sustituidos por quienes sean nombrados como sus sucesores. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

	Miembro Propietario (1)	Miembro Independiente	Edad	Sexo (2)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
1	Moisés El-Mann Arazi	No	70	Masculino	13	E-Group Holding S.A. de C.V.*
2	André El-Mann Arazi	No	59	Masculino	13	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno Administración S.C.*** Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
3	Isidoro Attié Laniado	No	55	Masculino	13	Grupo Financiero Actinver, S.A.*
4	Eliás Sacal Micha	No	74	Masculino	13	N/A
5	Max El-Mann Arazi	No	64	Masculino	13	E-Group Holding S.A. de C.V.*
6	Abude Attié Dayán	No	81	Masculino	13	N/A
7	Jaime Kababie Sacal	No	74	Masculino	13	N/A
8	Ignacio Trigueros Legarreta	Sí	73	Masculino	13	N/A
9	Antonio Hugo Franck Cabrera	Sí	71	Masculino	8	Concesionaria Mexiquense, S.A. de C.V.** Aleática, S.A.B.

10	Rubén Goldberg Javkin	Sí	75	Masculino	13	de C.V. Comercializador a Farmacéutica de Chiapas S.A.P.I. de C.V. Fibra INFRAEX Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C.**, Disi Operaciones Empresariales, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR**, Grupo Collado, S.A. de C.V.**
11	Herminio Blanco Mendoza	Sí	71	Masculino	13	IQOM Inteligencia Comercial, S.A. de C.V.**, CYDSA S.A.B. de C.V, Banco Latinoamerciado de Comercio Exterior, S.A., ArcelorMittal Mexico S.A. de C.V.

\* Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.

\*\* No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.

\*\*\* Fideicomitente del Fideicomiso

(1) Alberto Felipe Mulás Alonso era Miembro Independiente del Comité Técnico. Falleció el pasado 15 de junio de 2023, quedando pendiente la designación de su sustituto hasta la Asamblea de Tenedores en la que se resuelva al respecto.

(2) El 100% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico son del sexo masculino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

A continuación, se detalla la información biográfica de los otros principales miembros de nuestro Comité Técnico:

*Moisés El-Mann Arazi* es el presidente de nuestro Comité Técnico. Tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es socio fundador de Grupo-E, uno de los grupos inmobiliarios más grandes e importantes de México. Durante su gestión, ha liderado Grupo-E en todos y cada uno de los proyectos en los que ha participado el grupo, que actualmente tiene operaciones verticalmente integrada en toda la República Mexicana. Ha desarrollado más de 170 proyectos inmobiliarios en México en ubicaciones clave y ha jugado un papel importante en los procesos de levantamiento de capital para fundear proyectos en México y en el extranjero. Ha participado en diversos proyectos sociales. Durante casi 40 años, ha construido una red de clientes con quienes mantiene una excelente relación, lo que lo ha convertido en la solución inmobiliaria para muchos de ellos, y que son parte fundamental del negocio de Fibra Uno.

*André El-Mann Arazi* es miembro de nuestro Comité Técnico y Director General de Fibra Uno. Cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es co-fundador de Grupo-E, uno de los grupos inmobiliarios más importantes de México. Tiene gran experiencia en la operación inmobiliaria en todos los segmentos, así como en levantamiento de capital para desarrollo de proyectos inmobiliarios de gran escala, y en la adquisición de bienes raíces y proyectos del sector. El Sr. André El-Mann es miembro del consejo de cada una de las empresas que conforman Grupo-E, ha sido miembro del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer, es miembro del Consejo de Administración de The TechnoWise Group, y es miembro independiente del Consejo de Administración de Grupo Financiero Actinver.

*Isidoro Attié Laniado* es un reconocido empresario con amplia experiencia de más de 30 años en el sector minorista y de más de 20 años en el sector inmobiliario. Fue Director de Finanzas y Director General de Grupo Melody, empresa fundada por su padre en la década de los 60, y dedicada a la venta de ropa de mujer al menudeo, y que posteriormente vendió a un fondo de capital privado en 2007. Se unió a Grupo-E en 2007 donde ha estado involucrado en el desarrollo y adquisición de proyectos inmobiliarios en México. Desde entonces, ha sido una pieza clave en el crecimiento y éxito de Grupo-E, jugando un papel fundamental en la promoción y colocación de FUNO en la Bolsa Mexicana de Valores en marzo de 2011.

*Eliás Sacal Micha* participa en Grupo-E desde sus inicios. Tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Ha sido responsable del desarrollo y operación de diversos proyectos inmobiliarios, enfocándose en el segmento comercial. Ha jugado un papel fundamental en el desarrollo, promoción, operación y comercialización de grandes proyectos inmobiliarios, especialmente en el segmento comercial. Tiene un profundo conocimiento del segmento comercial, y ha logrado crear una extensa red de clientes de todo tipo de giros que han sido pieza fundamental en el crecimiento de Grupo-E y Fibra Uno.

*Max El-Mann Arazi* es miembro de nuestro Comité Técnico y co-fundador de Grupo-E y tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Durante su gestión en Grupo-E, ha enfocado sus esfuerzos en la administración de inmuebles industriales, en la adquisición de propiedades en todas las etapas del ciclo, y en la gestión de diversos proyectos inmobiliarios en los segmentos industrial, comercial, oficinas y residencial. Tiene también extensa experiencia en el sector minorista, por lo que ha desempeñado un papel fundamental en atender necesidades específicas de clientes tanto en el segmento comercial como en el industrial.

*Abude Attié Dayán* es un destacado empresario y filántropo con más de 50 años de experiencia en los sectores minorista, inmobiliario, financiero y de energía. Es fundador de Grupo Melody, empresa dedicada a la venta de ropa de mujer al menudeo desde la década de los 60, mismo que vendió en 2007 a un fondo de capital privado. Incursionó en el sector inmobiliario en la década de los 70, participando en varios proyectos en los segmentos industrial, comercial residencial y oficinas. Durante su carrera, ha promovido varios negocios en diferentes sectores y ha sido accionista de empresas como SARE, CorpoFin, The TechnoWise Group, Insignia Life, Presencia en Medios, entre otras. Además, ha participado en diversos proyectos en beneficio de la sociedad civil.

*Jaime Kababie Sacal* participa como socio de Grupo-E desde hace más de 20 años. Además de la experiencia inmobiliaria, el Sr. Kababie es un destacado empresario industrial. Tiene más de 40 años de

experiencia en la industria de procesamiento de polietileno para la fabricación de envases y empaques plásticos.

*Ignacio Trigueros Legarreta* es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico, así como, Vocal en el Comité de Auditoría y Presidente del Comité de Nominaciones y Compensaciones (sugerido a la asamblea). El señor Trigueros El Sr. Trigueros tiene más de 30 años de experiencia en temas sociales, 22 años en riesgos financieros, 10 años en gobierno corporativo. Adicionalmente, es director de el Centro de Investigación de Análisis Económicos del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y funge como profesor de tiempo completo en la institución. Ha servido como asesor en diversas dependencias gubernamentales y ha sido acreedor a varios reconocimientos. Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México y tiene una Maestría en Economía y un Doctorado en Economía, ambos por la Universidad de Chicago.

*Antonio Hugo Franck Cabrera* es Miembro Independiente del Comité Técnico, Presidente del Comité de Prácticas Societarias y Vocal en el Comité de Nominaciones y Compensaciones. Tiene más de 45 años de experiencia en derecho corporativo, 35 años en riesgos financieros y bursátiles 30 años en temas sociales y 25 en temas ambientales, ha asesorado a muchas empresas mexicanas y extranjeras en alianzas estratégicas, fusiones y adquisiciones. Ha participado activamente en la constitución de varios bancos y grupos financieros en México y fue asesor legal del grupo de bancos que asesoraron al Gobierno de México en la reestructura de la deuda pública de 1982 a 1992. Fungió como socio del despacho Jones Day en México. Es experto en temas de gobierno corporativo por 21 años, miembro de Consejo Coordinador Corporativo que realizó el primer Código de Gobierno Corporativo en el año 2000. Ha sido miembro en los consejos de administración de empresas como Coppel, BanCoppel, Farmacias del Ahorro, HSBC Casa de Bolsa y HSBC Seguros, Infraex (fibra de infraestructura), Grupo Aeroportuario del Pacífico, Aleatica, Sears Roebuck de México y Grupo Financiero IXE. Es Presidente del Consejo de Administración de Circuito Exterior Mexiquense. Fue miembro del Comité Legislativo y de Análisis del Consejo Coordinador Empresarial y miembro de la Comisión de Honor y Justicia de la Barra Mexicana de Abogados y profesor de Gobierno Corporativo y Fusiones y Adquisiciones de la Universidad Panamericana. Además, ha sido un destacado académico y catedrático en la Escuela Libre de Derecho y la Universidad Iberoamericana. Licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana y tiene estudios de posgrado en Derecho por la Universidad de Houston y la Universidad de Harvard.

*Rubén Goldberg Javkin* es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico, *Presidente de nuestro Comité de Auditoría y Vocal del Comité de Prácticas Societarias*. Socio *Fundador y Presidente* de Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C., un despacho especializado de asesoría en banca de inversión. Tiene más de 40 años de experiencia en gobierno corporativo participando como miembro, independiente y directo, en diferentes consejos de administración; más de 35 años en temas sociales a través de su participación con diferentes instituciones y más de 10 años en cuestiones ambientales. Actualmente también es Presidente del Consejo Asesor de *Galileo Investment Management, LLC*, Presidente del Consejo Asesor de *Grupo Assa México, Soluciones Informáticas, S.A. de C.V.*, Presidente del Consejo de Administración de *Disi Operaciones Empresariales, S.A.P.I. de C.V.*, *SOFOM ENR*, Miembro independiente del Comité de Auditoría y del Consejo de Administración de *Grupo Collado, S.A. de C.V.* y fue Presidente del Patronato del *The American British Cowdray Medical Center, IAP (Centro Médico ABC)*. Cuenta con amplia experiencia en finanzas y

banca corporativa y de inversión. Fue responsable de banca corporativa de Bank of America México, titular para México de Wells Fargo Bank y *Vice-Presidente del Consejo de Administración* y *CEO* de Banca de Inversión de HSBC. Fue Presidente de N.M. Rothschild & Sons (México), Presidente del Consejo de Administración de *N.M. Rothschild (Colombia)*, Miembro Independiente del Consejo de Administración de *Banco Bice, S.A. (Santiago de Chile, Chile)* y Miembro No Ejecutivo del Consejo de Administración de *NM Rothschild & Sons Ltd. (Londres, Inglaterra)*, Licenciado en Contaduría Pública por la Universidad Nacional Autónoma de México y tiene una Maestría en Administración de Empresas por The Wharton School de la Universidad de Pennsylvania.

*Herminio Blanco Mendoza* es miembro independiente de nuestro Comité Técnico, vocal del *Comité de Nominaciones y Compensaciones (sugerido a la asamblea)* y del *Comité de Auditoría*. Es *Presidente y Director General de Soluciones Estratégicas*, una consultoría corporativa especializada en temas de comercio internacional. Tiene gran experiencia en el sector público y en comercio internacional. Es *Presidente del Consejo de Administración de IQOM Inteligencia Comercial*, el único servicio en México y América Latina de análisis comercial día a día. Fue *Secretario de Comercio y Fomento Industrial en la administración Zedillo* y fue el jefe negociador del Tratado de Libre Comercio de América del Norte durante la administración Salinas. Ocupó varios puestos clave en comités y consejos de empresas como *CYDSA, Grupo Financiero Banorte, Bancomext, y Foreign Trade Bank of Latin America*. Tiene experiencia académica en Rice University en Houston, y en El Colegio de México. Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, y tiene un Doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

[sección de página intencionalmente en blanco]

## vii) Directivos de nuestro Administrador

La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo el Administrador del Fideicomiso.

La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puesto de los directivos del Administrador del Fideicomiso:

Nombre	Edad <sup>(1)</sup>	Sexo <sup>(2)</sup>	Cargo	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el sector (años)
André El-Mann Arazi	59	Masculino	Director General	13	44
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	62	Masculino	Director General Adjunto	12	39
Fernando Álvarez Toca	51	Masculino	Vicepresidente de Finanzas	6	6
Javier Elizalde Vélez	51	Masculino	Vicepresidente de Tesorería	13	14
Jorge Humberto Pigeon Solórzano	54	Masculino	Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas	11	11
Víctor Ignacio Tortoriello Tortoriello	66	Masculino	Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información	11	11
Alfonso Arceo Oregón	52	Masculino	Vicepresidente de Operaciones	10	15
Alejandro Chico Pizarro	48	Masculino	Vicepresidente Jurídico	9	9

<sup>(1)</sup> Al 31 de diciembre de 2023.

<sup>(2)</sup> El 100% de los directivos del Administrador del Fideicomiso son del sexo masculino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

*Gonzalo Pedro Robina Ibarra* es Director General Adjunto de Fibra Uno. Tiene más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Durante 2018 fungió como primer Presidente de la Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias, A.C. Fue Presidente de Fénix Capital Group, subsidiaria de Deutsche Bank, con más de 7,000 propiedades y 14,000 activos inmobiliarios en gestión. Fue Director Comercial de GICSA, y fundó MexFund, un fondo inmobiliario creado en 2007, del que fue Presidente y Director General, y que fue adquirido por Fibra Uno a finales de 2011. En la parte social, Gonzalo fue fundador del movimiento Familia Misionera, y fue su director por 15 años. Gonzalo es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana y tiene una Maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

*Fernando Álvarez Toca* es el Vicepresidente de Finanzas de Fibra Uno. Fungió como Director General y Director de Finanzas de Banco Compartamos, así como Director de Finanzas y Director General de Servicios Corporativos en Gentera. Cuenta con amplia experiencia en mercados de capitales durante 12 años, habiendo sido responsable de: la Oferta Pública Inicial de las acciones de Banco Compartamos, de la primera

emisión de Certificados bursátiles al Mercado, de la emisión recurrente de títulos de deuda y lograr la masificación de la cuenta Mis Ahorros Compartamos, alcanzando más de 1 millón de cuentas en 18 meses. También cuenta con experiencia en M&A y jugó un papel importante en la expansión internacional de Genera. Recientemente se desempeñó como director de Finanzas en Mira Companies.

*Javier Elizalde Vélez* es nuestro Vicepresidente de Tesorería. Tiene más de 14 años de experiencia en banca de corporativa y de empresas. Anteriormente se desempeñó como Director de Banca Corporativa de BBVA Bancomer desde 2002 y ocupó diversos cargos dentro de la banca empresarial de Bancomer, donde participó en el financiamiento de más de 100 proyectos inmobiliarios. Ha sido responsable de la tesorería de FUNO desde sus inicios y también tuvo a su cargo la dirección de finanzas de FUNO hasta 2014. Javier estudió Licenciatura en Administración de Empresas en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) en la Ciudad de México.

*Jorge Humberto Pigeon Solórzano* es nuestro Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas. Tiene 23 años de experiencia en banca de inversión y mercados de capital. Ha trabajado para James Capel, Violy, Byorum & Partners, y BBVA Securities en Nueva York. Trabajó también como Director de Mercados de Capital y M&A de BBVA Bancomer y previo a integrarse al equipo de FUNO fue el Director Ejecutivo de Mercados de Capital de Santander, donde tuvo a su cargo la colocación en Bolsa de FUNO y dos de sus tres ofertas subsecuentes. Ha participado en diversas colocaciones de capital, deuda y fusiones y adquisiciones en México, Estados Unidos de América, Europa y Latinoamérica totalizando más de 25 billones de Dólares en valor de transacciones en toda su carrera. Jorge tiene una Licenciatura en Ingeniería Civil por la Universidad Iberoamericana en la Ciudad de México y cuenta con diversos cursos enfocados a temas de finanzas corporativas, valuación, y banca de inversión.

*Víctor Ignacio Tortoriello Tortoriello* es nuestro Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información. Tiene más de 30 años de experiencia y ha desempeñado roles clave en la estructuración de estrategias y controles, así como en la creación de equipos de trabajo eficientes y comprometidos, y se ha desempeñado como consultor especializado en temas de procesos de negocio y de tecnologías de la información. Ha implementado exitosamente procesos y plataformas administrativas complejas en diferentes empresas y ha asesorado a muchas otras en diversos temas administrativos y de planeación. Ha ocupado puestos clave dentro de diversas empresas como Cemex y Comex, y asesorado a otras como Chocolates Turín, Honeywell Automotive México en su relación con ALMEX y SuKarne. Ha participado como miembro del Consejo de Administración de Chocolates Turín, Opción Proa y Cables y Plásticos. Ignacio es Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y tiene una Maestría en Alta Dirección por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) y ha tomado cursos y capacitaciones en temas de logística, planeación y cadena de suministro en el IPADE y en el Georgia Institute of Technology, entre otras.

*Alfonso Arceo Oregón* es nuestro Vicepresidente de Operaciones. Tiene más de 20 años de experiencia en administración de operaciones y desarrollo de negocios, y ha desempeñado diversos cargos de alta dirección. Antes de FUNO, Alfonso era el VP de Operaciones de México Retail Properties, donde desarrolló e implementó una serie de manuales y procesos para lograr la administración institucional de más de 50 centros comerciales. También fue Director de Nuevos Negocios en Blockbuster México donde desarrolló el primer

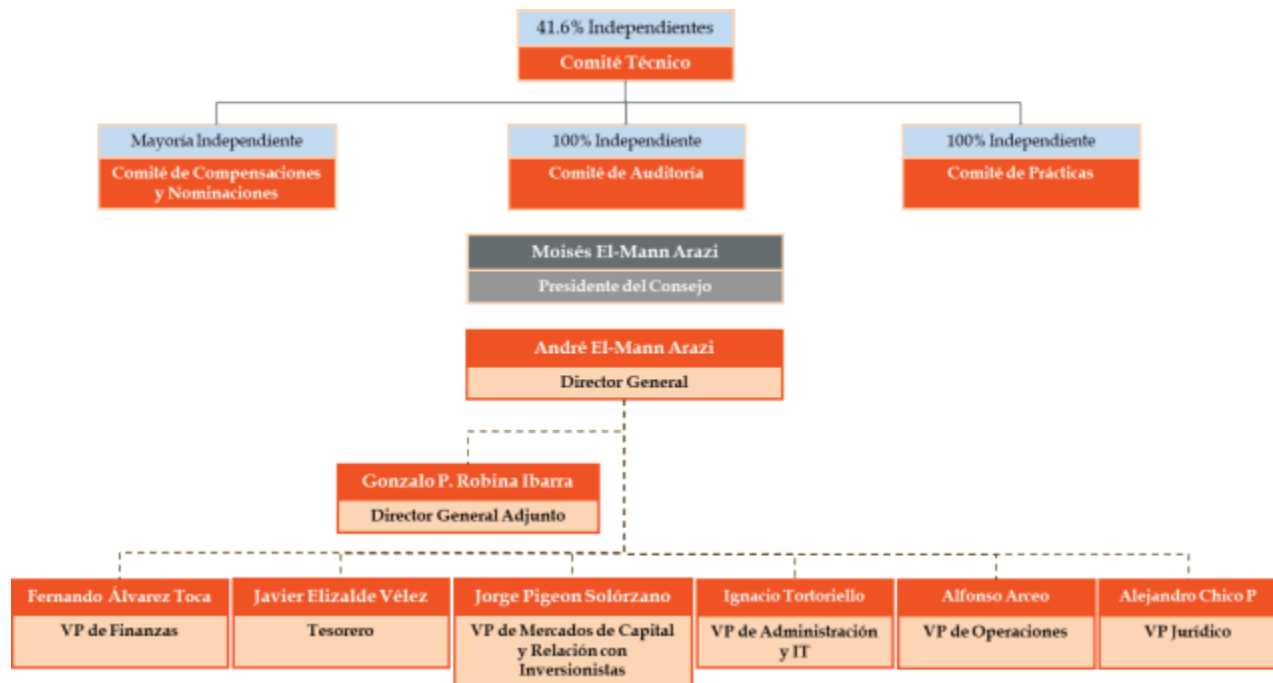
concepto “Blockbuster Cinema” en el mundo. Fue CEO de Multimax, la cuarta cadena de cines más grande de México en su momento. Alfonso inició su carrera profesional en la banca corporativa de BBVA Bancomer. Tiene una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac en la Ciudad de México y tiene una Maestría en Administración de Empresas por el Instituto de Empresa de Madrid.

*Alejandro Chico Pizarro* es nuestro Vice-Presidente Legal. Tiene más de 20 años de experiencia y con una práctica sólida en despachos legales nacionales e internacionales como abogado en las áreas de Derecho Bancario, Financiero y Mercado de Capitales. Su práctica se ha enfocado en operaciones bursátiles, tales como ofertas públicas de capital y deuda en mercados nacionales e internacionales. También ha asesorado a clientes en transacciones relacionadas con reestructuras, operaciones inmobiliarias de alta complejidad, y en fusiones y adquisiciones. Alejandro participó activamente en la estructuración, implementación y oferta pública de los certificados de FUNO. Previo a incorporarse a FUNO fue Socio del despacho Jones Day. Tiene experiencia internacional en despachos como Cleary, Gottlieb, Steen & Hamilton y Latham & Walkins. Alejandro es Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac, realizó sus estudios de maestría en Derecho en la Universidad de Miami.

*[sección de página intencionalmente en blanco]*



A continuación, se incluye un diagrama que detalla nuestro equipo directivo al 31 de diciembre de 2023:



### III) Derechos de Preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para comprar cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria futura que se les presente, siempre que cumpla con los Criterios de Elegibilidad; hasta el grado de que dicha oportunidad fuere conveniente para nosotros. De conformidad con nuestro Fideicomiso, mientras el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, dichos Fideicomitentes Adherentes Relevantes deberán notificar a nuestro Comité Técnico, cualquier intención que tengan para adquirir inmuebles que sustancialmente cumplan con los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

Las obligaciones a cargo de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a que se refiere el párrafo anterior se establecen de manera expresa en los correspondientes Convenios de Adhesión celebrados con dichas personas.

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los inmuebles en los términos indicados por el Fideicomitente Adherente Relevante de que se trate, o si declina la inversión. En caso de que decidamos ejercer nuestro derecho de preferencia, dicha adquisición estará sujeta al voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, así como el voto favorable de los Miembros Independientes de nuestro

Comité Técnico. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Fideicomitente Adherente Relevante dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente Relevante en libertad de adquirir los Bienes Inmuebles respectivos.

Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o de uso para oficinas de la que al 10 de enero de 2011 hayan sido propietarios mayoritariamente ya sea individual o conjuntamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. El proceso para ejercer este derecho de preferencia con respecto a dichas propiedades es el mismo que para ejercer el derecho de preferencia respecto a futuras inversiones en bienes inmuebles originadas por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

#### *Derecho de Reversión*

De conformidad con nuestro Fideicomiso, para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre nuestros Bienes Inmuebles que hayan sido aportados al Patrimonio del Fideicomiso, se procederá conforme a lo siguiente:

- i. Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble de que se trate conforme al Fideicomiso, nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados a nosotros y al o a los Fideicomitentes Adherentes de que se trate.
- ii. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso i. anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente sección, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico.
- iii. En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

#### *Derecho de Preferencia*

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros sin perjuicio del derecho de tanto que pudieran tener los Arrendatarios en términos de sus respectivos Contratos de Arrendamiento; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles que hayan sido aportados al Patrimonio del Fideicomiso, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a nosotros, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refiere el párrafo anterior según corresponda, para manifestar su intención de

ejercer el derecho de preferencia a que se refiere el párrafo anterior, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho de preferencia a que se refieren los párrafos anteriores, deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

Algunos de nuestros inquilinos, por contrato o por disposición de ley, tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad del inmueble que le tenemos rentado, en caso de que decidamos vender dicha propiedad. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podría ser prioritario al Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes.

#### *IV) El Fideicomiso de Control*

Conforme al Fideicomiso de Control son fines del mismo (i) el que los Fideicomitentes Adherentes originales transmitan y el fiduciario del mismo adquiera, la propiedad y titularidad de los CBFIs emitidos en términos del Fideicomiso y de conformidad con los respectivos convenios por los cuales se adhieran al Fideicomiso; (ii) el fiduciario del Fideicomiso de Control, maneje y administre la cuenta de intermediación bursátil conforme a las instrucciones que reciba del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control; (iii) el fiduciario ejerza los derechos económicos y corporativos que le correspondan como tenedor de los CBFIs, de conformidad con las instrucciones del comité técnico respectivo; y (iv) en su caso y en los términos de ese contrato, el fiduciario revierta a los Fideicomitentes Adherentes originales la propiedad y titularidad de los CBFIs que a cada uno de ellos corresponda, mediante depósito en la cuenta bursátil individual del Fideicomitente Adherente.

El Fiduciario no ejecutará instrucción alguna del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control que contravenga lo dispuesto en el párrafo anterior.

#### *V) El Contrato de Administración relacionado a Mitikah*

Con fecha 24 de junio de 2015, nuestra subsidiaria F1 Administración, S.C. celebró con el fideicomiso emisor de valores a través del cual se está desarrollando Mitikah, un contrato de prestación de servicios de administración, en virtud del cual, dicha subsidiaria tiene derecho a recibir (i) una comisión anual por administración de dicho fideicomiso, (ii) una comisión por arrendamiento, (iii) una comisión por desarrollo, y (iv) una comisión por administración de activos. Para mayor información respecto a estas comisiones, favor de consultar la información pública relacionada con el fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios bajo la clave de pizarra F1CC, número F/2353, en la página de Internet de la CNBV o de la BMV.

---

## **Administrador**

---

El Administrador del Fideicomiso es F1 Management, S.C., una sociedad civil constituida el 15 de diciembre de 2010 bajo la escritura pública número 115,509, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Correa Etchegaray, notario público número 89 de la Ciudad de México. Conforme dicha escritura, nuestro Administrador F1 Management tendrá una duración de 99 años.

Las principales oficinas del Administrador del Fideicomiso están ubicadas en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México y su número de teléfono es (55) 4170 7070.

El Administrador del Fideicomiso fue creada para proporcionarnos los Servicios de Administración; en el entendido que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detentará y controlará como socio, en todo momento, al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador del Fideicomiso, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración. Su objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que lleva a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario.

---

## **Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:**

---

En relación a nuestras transacciones de formación, celebramos (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; (ii) el Contrato de Servicios de Representación, con la Empresa de Servicios de Representación; y (iii) el Contrato de Administración con el Administrador del Fideicomiso, como se describe más adelante. Posteriormente, celebramos un Contrato de Administración con FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V. para la administración de la Cartera Vermont y de la Cartera Titán.

Actualmente se está llevando a cabo un proceso por el cual se podrían internalizar los servicios inmobiliarios que nuestro Asesor y de nuestra Empresa de Servicios de Representación prestan al Fideicomiso. No podemos asegurar que dicho proceso concluya de manera exitosa.

i) Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor

Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor es responsable de los Servicios de Asesoría en Planeación, incluidos asesoría, planeación y coordinación de los proyectos inmobiliarios a desarrollar o a ser adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso incluyendo sin limitar, los siguientes:

- a) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;
- b) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;
- c) Recomendar y asesorar respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;
- d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico, al Administrador del Fideicomiso y a las Empresas de Servicios de Representación en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;
- e) Recomendar al Administrador del Fideicomiso el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno;
- f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por los que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;
- g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;
- h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) “due diligence”; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
- i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los proyectos;
- j) Asesorar, recomendar y definir las bases, para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso;
- k) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento;

- l) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados nuestros Activos;
- m) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;
- n) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;
- o) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso; y
- p) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los proyectos del Fideicomiso, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de nuestros Activos y de los Contratos de Arrendamiento.

### *Reportes*

El Asesor deberá elaborar un programa de actividades, mismo que deberá acordar con el Comité Técnico para efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso, ajustándose en todo caso a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

### *Contraprestación*

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la “Contraprestación Anual”), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento), al valor en libros no depreciado de los activos de nuestro Fideicomiso menos la deuda vigente, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente. La Contraprestación Anual será liquidada en cuatro pagos trimestrales, los tres primeros pagos relativos a los trimestres terminados el 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de cada año, serán provisionales y se calcularán conforme lo arriba descrito (pero expresados trimestralmente) con base en los estados financieros correspondientes a dicho trimestre. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural. La cantidad pagadera como cuarto pago será igual a la Contraprestación Anual menos el importe de los pagos provisionales de los trimestres anteriores del año de que se trate, resultando así el importe definitivo de la Contraprestación Anual. En el caso de que la suma de los pagos provisionales relativos a los tres primeros trimestres exceda la del monto pagadero como cuarto pago, el Asesor deberá pagar la diferencia a nuestro Fideicomiso en efectivo.

Adicionalmente, el Asesor por la realización de las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles a nuestro Fideicomiso que apruebe nuestro Comité Técnico, el Asesor cobrará una comisión del 3% (tres por ciento) pagadero en efectivo o en CBFIs, sobre el valor de las propiedades que se adquieran o aporten

al Fideicomiso (debiendo incluirse en dicha cantidad, cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate). En el supuesto que estas actividades se realicen con personas integrantes de las Familias Relevantes, esta comisión no se causará en la proporción en que las personas integrantes de las Familias Relevantes sean propietarias de los inmuebles que sean adquiridos por nosotros o contribuidas al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente las contribuciones y adquisiciones de personas integrantes de las Familias Relevantes estarán sujetas a las políticas de nuestro Fideicomiso relativas a operaciones con Personas Relacionadas y estarán sujetas a la aprobación de nuestro Comité Técnico, requiriendo la aprobación de la mayoría de sus Miembros Independientes.

### *Vigencia*

El Contrato de Asesoría en Planeación, terminó su vigencia inicial el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir de entonces, a menos de que sea terminado anticipadamente conforme se establece en el mismo.

### *Remoción*

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor puede ser removido (i) si incurre en una Conducta de Destitución, tal como se define en nuestro Fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores de CBFIs que representen más del 66% (sesenta y seis por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. Las partes podrán dar por terminado el Contrato de Asesoría en Planeación previa notificación por escrito hecha con por lo menos 90 (noventa) Días de anticipación. El Contrato de Asesoría en Planeación se dará por terminado también si el Contrato de Administración y/o el Contrato de Servicios de Representación terminan. Si el Contrato de Asesoría en Planeación concluye por virtud de la terminación del Contrato de Administración, la terminación del contrato de Servicios de Representación, o si nosotros terminamos el Contrato de Asesoría en Planeación por algún motivo distinto a una Conducta de Destitución, el pago por la terminación será pagado a nuestro Asesor; dicho pago consiste en una contraprestación equivalente a 5 (cinco) veces la Contraprestación Anual. Mientras el Fideicomiso de Control sea propietario del 15% o más de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes podrán evitar la remoción de nuestro Asesor diferente a una Conducta de Destitución.

La siguiente tabla muestra el nombre, la edad y el puesto del único directivo de nuestro Asesor:

Nombre	Edad <sup>(1)</sup>	Sexo <sup>(2)</sup>	Puesto
André El-Mann Arazi	59	Masculino	Director General

(1)Al 31 de diciembre de 2023.

(2)El 100% de los directivos de nuestro Asesor son del sexo masculino.

*André El-Mann Arazi* es el Director General de nuestro Asesor y del Administrador del Fideicomiso, adicionalmente es miembro de nuestro Comité Técnico. El señor André El-Mann Arazi es uno de los miembros fundadores de Grupo-E y tiene aproximadamente 30 años de experiencia en el desarrollo y administración de inmuebles. Tiene experiencia en la adquisición, desarrollo y obtención de capital para la creación de proyectos inmobiliarios a través de varios sectores de la industria, incluyendo co-inversiones. El

señor André El-Mann Arazi también es miembro del consejo de administración del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer y es asesor de cada una de las compañías de Grupo-E.

### *Plan de Compensación*

Hemos implementado un plan de compensación a favor de los empleados del Asesor y de nuestras Subsidiarias que fue aprobado por la Asamblea de Tenedores en 2014. Consideramos que este plan alinea los intereses de dichos empleados con los de los Tenedores de CBFIs. Este plan sustituyó de manera definitiva el esquema de bono por desempeño que fue aprobado por nuestro Comité Técnico en sesión de fecha 23 de abril de 2013 (el cual no ha sido implementado hasta esta fecha). Para la implementación de este plan de compensación fue contratado un experto independiente en la materia.

El Plan de Compensación tendrá las siguientes características:

- **Tamaño del Plan.** El plan está limitado a 162,950,664 CBFIs, equivalentes al 5% (cinco por ciento) de los CBFIs en circulación después de las ampliaciones de capital propuestas en 2014.
- **Objetivos del Plan.** Permitirá: (i) premiar el desempeño de los empleados, (ii) retener el talento; y (iii) alinear los intereses de los Tenedores con los de los empleados y directivos.
- **Duración del Plan.** El Plan de Compensación tendrá una duración de 10 (diez) años contados a partir del 4 de abril de 2014.
- **Gobierno del Plan.** La administración propondrá la compensación al Comité de Compensaciones, quien después de analizarla recomendará, en su caso, a nuestro Comité Técnico que se lleve a cabo la compensación a empleados. Nuestro Comité Técnico analizará la recomendación de compensación e instruirá a la administración para que se lleve a cabo la compensación a empleados y una vez efectuado esto, la administración llevará a cabo la compensación a empleados. El Comité de Compensaciones es responsable, entre otras cosas, de (i) revisar y aprobar los objetivos y metas corporativas relevantes para la compensación de los empleados conforme al Plan de Compensaciones, (ii) evaluar el desempeño de los empleados a la luz de objetivos y metas y aprobar su compensación en base a las mismas; (iii) revisar y aprobar premios y bonos bajo cualesquiera otros planes de compensación por incentivos y en base a entrega de CBFIs; y (iv) llevar a cabo otras funciones o tareas que se consideren apropiadas por nuestro Comité Técnico. El Comité de Compensaciones está formado por el 60% (sesenta por ciento) de Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Actualmente, conforme se estableció en la Asamblea de Tenedores de fecha 27 de abril de 2023, los miembros del Comité de Compensaciones son Herminio Blanco Mendoza, Antonio Hugo Franck Cabrera, Ignacio Trigueros Legarreta, André El-Mann Arazi e Isidoro Attié Laniado. El Comité de Compensaciones nos permite mantener una revisión objetiva del Plan de Compensaciones.
- **Principales parámetros del Plan de Compensación:** Tanto nuestra administración como el Comité de Compensaciones, deberán ceñir sus recomendaciones y la compensación deberá de distribuirse por lo menos de la siguiente manera
  - a) Ciertas definiciones:



- i. FD FFO/CBFI – Se entiende por FD FFO/CBFI (o “*Fully Diluted FFO/CBFI*” por sus siglas en inglés) a los fondos generados por la operación sin considerar el gasto que representarían los CBFI del plan dividido entre los CBFI en circulación, sumando los CBFI del plan que se emitirían en el año de cálculo de esta razón.
  - ii. FD D/CBFI – Se entiende por FD D/CBFI (o “*Fully Diluted Dividend per CBFI*” por sus siglas en inglés) a las distribuciones (por resultado fiscal y por retorno de capital según sea el caso) dividido entre los CBFI en circulación, sumando los CBFI del plan que se emitirían en el año de cálculo de esta razón.
  - iii. Rendimiento CBFI vs IPC – Se entiende por Rendimiento del CBFI vs. Índice de Precios y Cotizaciones (“IPC”) de la BMV al rendimiento del CBFI, sin considerar distribuciones, medido contra el rendimiento del IPC de la BMV, sin considerar dividendos/distribuciones para un periodo del 1° de enero al 31 de diciembre del año en que se lleve a cabo la medición.
- b) Se podrá utilizar hasta 10% de los CBFI del plan cada año, salvo lo que se indica en el inciso g.
- c) En caso de utilizarse opciones como forma de entrega de los CBFI del plan, se formaliza el compromiso de que éstas no se entregarán a un precio por debajo del precio de mercado al momento de ser otorgadas.
- d) Bono por retención - 20% de los CBFI del plan disponibles cada año serán utilizadas como bono por retención.
- e) El 80% restante de los CBFI del plan disponibles cada año, se entregarán de acuerdo a una calificación que considera las siguientes métricas
- FD FFO/CBFI que tendrá un peso de 40% de la calificación.
  - FD D/CBFI que tendrá un peso de 30% de la calificación.
  - Rendimiento de los CBFI de Fibra Uno medido vs. el rendimiento del IPC de la BMV que tendrá un peso de 30% de la calificación.
- f) Si en algún año no se utilizan los CBFI disponibles para ese año, estos se podrán utilizar en años subsecuentes, sin que en ningún año se puedan entregar más de 20% del total de CBFI del plan.
- g) Las métricas de la calificación descrita en el inciso anterior seguirán las siguientes tablas:

[sección de página intencionalmente en blanco]

## FD FFO/CBFI

Crecimiento por encima de inflación en puntos base	Calificación
Hasta 100	20%
Hasta 200	40%
Hasta 300	60%
Hasta 400	80%
Hasta 500	100%

## FD D/CBFI

Crecimiento por encima de inflación en puntos base	Calificación
0	20%
50	40%
100	60%
150	80%
200	100%

## Rendimiento CBFI vs. IPC

Rendimiento por encima del IPC en puntos base	Calificación
0	20%
200	40%
300	60%
400	80%
500	100%

La calificación total utilizada para la entrega de los CBFI será la sumatoria de las calificaciones obtenidas en cada rubro, misma que se utilizará para determinar el monto de CBFI a entregar.

Desde la aprobación del Plan de Compensaciones aprobado en 2014, al 31 de diciembre de 2023, hemos puesto en circulación 141,701,894 CBFI relativos al Plan de compensaciones.

## ii) Contrato de Administración con F1 Management, S.C.

Según el Contrato de Administración, el Administrador del Fideicomiso es responsable de la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas por dicho contrato a cargo del Administrador del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles y demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; los servicios de promoción, publicidad y

“marketing” de nuestros Activos; la supervisión de la negociación de Contratos de Arrendamiento, la celebración y renovación de los mismos; el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de nuestros Activos; el análisis del mercado tendiente a la adquisición de inmuebles, la negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para adquirir inmuebles; la remodelación, construcción y mejora de nuestros Bienes Inmuebles; la realización rutinaria de inspecciones a nuestros Activos y las demás previstas conforme al Contrato de Administración respectivo.

El Administrador del Fideicomiso presta al Fiduciario los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración respectivo y el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico;

b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, incluyendo: (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales;

c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso;

e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso;

f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs;

g) Con el apoyo de nuestro Asesor, coordinar y supervisar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (i) estudios de

factibilidad; (ii) estudios de mercado; y (iii) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

h) Con el apoyo de nuestro Asesor, realizar, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de inmuebles, incluyendo tramitar y obtener de las autoridades competentes, las licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios;

i) Realizar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer al Comité Técnico la enajenación de nuestros Activos que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

j) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (ii) conforme los presupuestos aprobados por el Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el Comité Técnico; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de nuestros Bienes Inmuebles y los usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles;

k) Coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las Rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (iii) la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;

l) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de Rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de inquilinos morosos;

m) Realizar todas las actividades para mantener nuestros Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;

n) Realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles, incluyendo sin limitar: (i) efectuar campañas de publicidad de nuestros Bienes Inmuebles; (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los *bróker* independientes que promuevan el arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) instruir a la Empresa de Servicios de Representación las políticas, términos y condiciones aprobadas por el Comité Técnico para la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento; y

o) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

El Administrador del Fideicomiso podrá consultar y obtener opinión del Asesor para prestar sus servicios, ajustándose en todo caso a las resoluciones del Comité Técnico y en su caso, de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. Además, el Administrador del Fideicomiso supervisará que el Asesor cumpla con el programa de actividades relacionadas con los Servicios de Asesoría en Planeación.

### *Contraprestación*

El Administrador del Fideicomiso tiene derecho a recibir honorarios mensuales en una cantidad igual al 1% (uno por ciento) de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades durante el mes previo, más el IVA aplicable. Esta contraprestación deberá pagarse por el Fiduciario al Administrador del Fideicomiso dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábilés de cada mes. El Administrador del Fideicomiso también tiene derecho al reembolso de los gastos directos e indirectos razonables en que éste incurra, relacionados con la ejecución de los servicios bajo el Contrato de Administración respectivo, así como también las cuotas de mantenimiento cobradas a los arrendatarios, las cuales sólo se usarán para el pago de gastos de mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles.

### *Vigencia*

El Contrato de Administración celebrado con el Administrador del Fideicomiso terminó su vigencia inicial el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de la vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos sucesivos de un año. De acuerdo con los términos del Contrato de Administración en cuestión, el Administrador del Fideicomiso podrá ser destituido por la notificación expresa del Fiduciario dada con cuando menos 90 (noventa) Días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo. La terminación del Contrato de Administración con el Contrato de Administración del Fideicomiso resultará en la terminación del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación y en el pago de las cantidades por terminación, bajo dichos contratos.

iii) Contrato de prestación de servicios celebrado para la administración de la Cartera Vermont y la Cartera Titán

El 4 de noviembre de 2013 celebramos un contrato de prestación de servicios para la administración de inmuebles con la empresa Finsa Holding, S.A. de C.V., para que nos proporcione todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las Propiedades que integran la Cartera Vermont.

Con fecha 30 de julio de 2014, Finsa Holding, S.A. de C.V., como cedente y FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V., como cesionario, celebraron un convenio de reconocimiento y aceptación de cesión de todos los derechos y obligaciones derivados del contrato de prestación de servicios para la administración de inmuebles antes referido.

Con fecha 26 de febrero de 2020, celebramos un convenio modificatorio al contrato de prestación de servicios, con la finalidad de incluir, adicionalmente, todas las propiedades que integran la Cartera Titán.

El contrato de prestación de servicios incluye, sin limitar: (i) llevar a cabo la supervisión de cobranza de rentas, cuotas de mantenimiento y demás prestaciones conforme a los Contratos de Arrendamiento relativos a la Cartera Vermont y a la Cartera Titán; (ii) llevar a cabo la supervisión de la administración y operación de los Bienes Inmuebles que integran la Cartera Vermont y la Cartera Titán; (iii) conservar los registros y archivos correspondientes a los Contratos de Arrendamiento; (iv) llevar a cabo revisiones anuales de seguros relacionados con los Bienes Inmuebles; (v) llevar a cabo operaciones de vigilancia y preparación de informes respecto del desempeño de los Bienes Inmuebles; (vi) llevar a cabo las operaciones de vigilancia y preparar informes sobre el desempeño de los Bienes Inmuebles; (vii) prestar servicios a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles conforme lo requieran sus Contratos de Arrendamiento; (viii) encargarse de la relación y comunicación con los arrendatarios; (ix) llevar a cabo la supervisión de mejoras capitales y la realización de todos los actos necesarios para cumplir con todas sus obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; (x) seleccionar proveedores de servicios de personal para el mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles; (xi) llevar a cabo la administración y presentación de información de las actividades financieras relacionadas con los Inmuebles; (xii) vigilar los Bienes Inmuebles; y (xiii) realizar todos los actos necesarios para mantener los Bienes Inmuebles al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de su propiedad o tenencia.

Por la prestación de estos servicios por parte de FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V., pagamos una cantidad equivalente al 3% (tres por ciento) de los ingresos que efectivamente cobremos respecto de la Cartera Vermont y la Cartera Titán.

El contrato que tenemos celebrado con FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V. tiene una vigencia al 30 de noviembre de 2026 y podrá ser renovado dos periodos de prórroga de 3 (tres) años cada uno, sin embargo, el contrato puede ser terminado por nosotros en cualquier momento previa notificación por escrito con por lo menos 6 (seis) meses de anticipación.

Adicionalmente, para la administración de la Cartera Vermont y de la Cartera Titán, continuaremos recibiendo los servicios de Asesoría en Planeación de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y del Administrador del Fideicomiso.

v) Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C.

Conforme al Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. es responsable de los Servicios de Representación, incluidos los servicios que sean necesarios y convenientes para representar al Fiduciario frente a los inquilinos de nuestros Activos, de conformidad con lo establecido en dicho contrato y de conformidad con el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento; incluyendo sin limitar:

(i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento, (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los arrendatarios de nuestros Activos, (iii) el registro, control y reportes de “cartera vencida” respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento, (v) informar al Administrador del Fideicomiso y al Comité Técnico los resultados de cobranza de las Rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente, (vi) informar al Administrador del Fideicomiso y al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (vii) recomendar al Administrador del Fideicomiso y al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación;

b) Negociar la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico; y

c) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y renovación de los Contratos de Arrendamiento.

### *Contraprestación*

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. tiene derecho a cobrar como contraprestación por sus servicios, misma que deberá pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábilés de cada mes, una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de la cobranza de las Rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente.

### *Vigencia*

El Contrato de Servicios de Representación celebrado con F2 Services, S.C. ha sido renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir del 20 de enero de 2016.

### *Remoción*

Conforme a los términos del Contrato de Servicios de Representación respectivo, F2 Services, S.C. puede ser destituida por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores de CBFIs que represente más del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

---

## Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

---

### *i) Conflictos de Interés*

Estamos sujetos a que surjan conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y con F2 Services, S.C. y sus afiliadas. Específicamente, ciertos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. y sus filiales, y tienen intereses en las mismas. Nuestros contratos fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, pudieran no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos de nuestro Asesor tienen capacidad de decisión en y son directivos de Grupo-E. Perseguimos una estrategia similar a la de Grupo-E y podríamos competir con Grupo-E en oportunidades de inversión. Como resultado, podría haber conflictos en la distribución de los activos que sean adecuados para nosotros.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación con una Persona Relacionada, incluyendo a nuestro Asesor, a F2 Services, S.C., a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a la Familia El-Mann, a la Familia Attié, a los miembros de nuestro Comité Técnico, Grupo-E o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

Asimismo, consideramos que nuestra estructura y gobierno corporativo han sido diseñados para alinearse con los intereses de nuestros Tenedores de CBFIs y mitigar potenciales conflictos de interés.

### *ii) Política de conflictos de interés*

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestra política con respecto a transacciones con Personas Relacionadas, así como de aprobar las operaciones con Personas Relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador del Fideicomiso o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

Estamos sujetos a conflictos de intereses que se originan de nuestra relación con nuestro Asesor y sus filiales, y celebraremos transacciones con Personas Relacionadas. No podemos asegurar que nuestra política



podrá eliminar la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosas, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores de CBs.

---

### **Audidores externos del fideicomiso:**

---

Nuestro Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., un miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. No obstante, nuestro Comité Técnico puede nombrar a un auditor externo diferente en cualquier momento, previa opinión del Comité de Auditoría.

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluirán, entre otras cosas: (i) a más tardar dentro de los primeros 20 Días Hábiles de cada año, entregar un reporte de auditoría anual a nosotros, a nuestro Asesor, a nuestro Comité de Auditoría y al Representante Común CBFi, y (ii) verificar la información del reporte mensual del Fiduciario contra las cantidades recibidas en las cuentas y notificarle al Fiduciario, al Representante Común CBFi y a nuestro Comité de Auditoría respecto a cualquier discrepancia.

El Auditor Externo puede ser removido de su encargo por nuestro Comité Técnico previa recomendación de nuestro Comité de Auditoría, pero dicha remoción no entrará en vigor sino hasta que se haya nombrado a un nuevo auditor externo.

---

### **Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:**

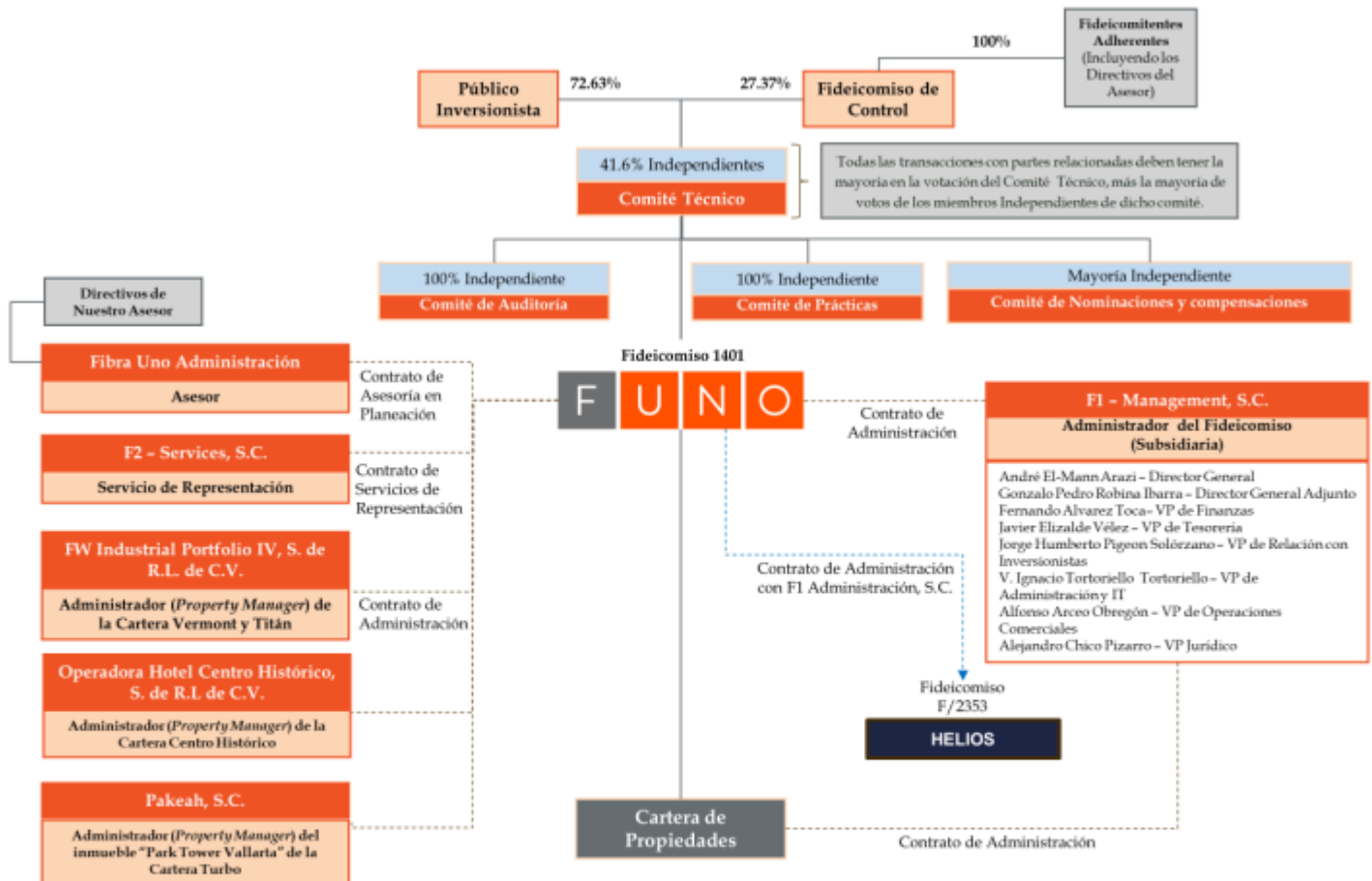
---

No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso, con los Tenedores de CBFIs o con los Tenedores de CBs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios. No obstante lo anterior, nuestro Fideicomiso podría, de tiempo en tiempo, celebrar operaciones financieras derivadas de cobertura.

## Estructura del fideicomiso y principales tenedores:

### Estructura del Fideicomiso

El siguiente diagrama muestra nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2023:



### Principales Tenedores de CBFIs

La siguiente tabla muestra cierta información, al 31 de diciembre de 2023, con respecto a la tenencia del Fideicomiso de Control respecto de nuestros CBFIs en circulación:

	No. de CBFIs de su propiedad	% de los CBFIs
--	------------------------------	----------------

Fideicomiso de Control	1,042,111,629	27.37%
------------------------	---------------	--------

Los miembros de nuestro Comité Técnico y los directivos de nuestro Asesor y del Administrador del Fideicomiso son propietarios de CBFIs indirectamente a través del Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por un comité técnico integrado por los siguientes 5 miembros: Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abud Attié Dayan y Max El-Mann Arazi. Al 31 de diciembre de 2023, un total de 3,807,288,235 CBFIs se encontraban en circulación.

---

## Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores

---

Hemos preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basándonos en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la BMV, Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

Nuestros CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. bajo la clave de pizarra "FUNO 11".

No podemos predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado.

Actualmente, el sector de FIBRAs inmobiliarias incluye 17 Fibras: Fibra Uno, Fibra Hotel, Fibra Inn, Fibra Macquarie, Fibra Terrafina, Fibra Shop, Fibra Danhos, Fibra Plus, Fibra Nova, Fibra Prologis, Fibra MTY, Fibra Educa, Fibra Storage, Fibra Upsite, Fibra HD, Fibra Soma y Agrofibra. Desde nuestra Oferta Pública Inicial, nos hemos posicionado como la Fibra más grande en términos de activos.

A continuación, se presenta un comparativo del top ten de FIBRAs al 31 de diciembre de 2023 (se incluye a Vesta, que es una empresa comparable con acciones listadas en la BMV):

	FUNO	AMBA	PROLOGIS	MACQUARIE	TERRAFINA	VESTA	FINSA	fibra inn	FibraHotel	fibrarmty	FIBRA HD
Propiedades en inversión <sup>(1)</sup>	\$322,163	\$69,945	\$83,406	\$48,462	\$50,732	\$3,212	\$24,083	\$11,176	\$12,218	\$27,381	\$6,196
Número de propiedades (#)	586	19	252	256	291	213	18	35	86	106	41
ARB (m <sup>2</sup> ) <sup>(2)</sup>	11.1	0.9	4.6	3.3	4.2	3.5	0.5	6,048 <sup>(3)</sup>	12,554 <sup>(3)</sup>	1.7	0.3
Tasa de Ocupación	95.0%	86.3%	99.0%	97.3%	98.1%	93.4%	94.4%	63.5%	64.9%	96.3%	94.7%
Ingreso de Propiedades en inversión <sup>(1)</sup>	\$23,235	\$6,188	\$2,640	\$1,028	\$3,814	\$3,200	\$571	\$2,146	\$5,224	\$2,152	\$549
Tipo de Activo <sup>(4)</sup>											
Market capitalization <sup>(5)</sup>	96.4	31.9	89.2	26.0	30.4	53.5	3.0	4.4	7.8	29.7	0.9

Cifras en Ps. Millones al 4Q24  
 (1) Incluye propiedades en inversión y derechos fiduciarios  
 (2) Cifras en millones de metros cuadrados  
 (3) Número de cuartos en operación  
 (4) Tipo de activo por número de propiedades  
 (5) Información obtenida de Bloomberg 1 de marzo de 2024, cifras en mil millones  
 Fuentes: 4Q 2024 reportes trimestrales



El sector comercial inmobiliario en México se caracteriza por un número limitado de desarrolladores a gran escala que cuentan con la solidez financiera y la capacidad técnica para emprender y completar grandes proyectos de desarrollo. Consideramos que el tamaño actual de nuestra cartera (medida por área bruta arrendable) es comparable al de los grandes propietarios y desarrolladores de inmuebles comerciales en México. Sin embargo, somos uno de los pocos propietarios y desarrolladores que se beneficia de una cartera en verdad diversificada. Tenemos el potencial significativo de expansión a corto, mediano y largo plazo, basado en nuestros acuerdos de exclusividad con miembros de Grupo-E conforme a nuestro Fideicomiso, y nuestros proyectos de inversión, que nos han permitido ser, al igual que Grupo-E, un propietario y desarrollador líder en México en un corto plazo. Con el apoyo de nuestro Asesor, esperamos aprovechar la capacidad de abastecimiento de Grupo-E para seguir con nuestro plan de crecimiento, soportado por nuestras políticas de endeudamiento históricamente conservadoras.

Algunos de los desarrolladores inmobiliarios más grandes en México compiten contra nosotros en submercados y regiones en las que operamos. Por ejemplo, con respecto a nuestro negocio inmobiliario industrial, creemos que FINSA administra un espacio industrial que es similar a nuestro inventario en algunos de sus parques industriales ubicados en el centro de México (Ciudad de México, Puebla y Querétaro). Adicionalmente, creemos que nuestras Propiedades industriales enfrentan competencia del espacio industrial que ofrece para arrendamiento Grupo AMB (en la Ciudad de México y Guadalajara), Terrafina (en la Ciudad de México y Guadalajara), Macquarie Real Estate México (Chihuahua, Tamaulipas y Nuevo León), ProLogis (en la Ciudad de México y el Estado de México) y Vesta (en Toluca y Querétaro).

También hemos identificado un número de desarrolladores inmobiliarios que administran un diversificado portafolio de propiedades que compiten con nuestras Propiedades en los sectores comercial, de oficina e industrial. Dichos desarrolladores incluyen a GICSA (Cancún, Ciudad de México y el Estado de México), Grupo Danhos (Ciudad de México) y Grupo Frisa (Cancún y el Estado de México).

Con respecto a nuestras Propiedades comerciales, consideramos que algunos desarrolladores inmobiliarios comerciales especializados operan en mercados que son similares a nuestros mercados objetivo. Dichos desarrolladores incluyen a Grupo Acosta Verde (Ciudad de México y el Estado de México), Planigrupo (Estado de México y Jalisco), México Retail Properties (Ciudad de México, Estado de México y Jalisco) y Consorcio ARA (Estado de México).

Esta información es meramente histórica, por lo cual no se puede asegurar que el rendimiento en lo futuro se comporte de la forma en que históricamente se ha comportado.

Las siguientes gráficas muestran el comportamiento del precio de nuestros CBFIs de manera anual, trimestral y mensual:

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento <sup>(1)</sup>	Volumen Operado Promedio Diario
2011	23.80	25.00	19.40	18.47%	133,959
2012	39.00	39.00	23.89	63.87%	1,284,665
2013	41.82	47.79	34.20	7.23%	6,750,567
2014	43.48	47.89	39.31	3.97%	7,984,127
2015	37.99	46.09	34.31	-12.63%	6,039,276
2016	31.76	41.70	29.71	-16.40%	7,078,730
2017	29.14	34.93	28.17	-8.25%	7,859,655
2018	21.84	31.59	20.6	-25.05%	7,870,947
2019	29.29	31.56	22.67	29.20%	7,069,415
2020	22.50	32.77	15.69	-24.72%	10,031,247
2021	21.64	25.32	19.27	-4.71%	6,914,711
2022	22.96	24.4	18.59	7.29%	7,231,258
2023	30.57	30.72	18.59	42.85%	7,227,704

Fuente: Bloomberg.

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento <sup>(1)</sup>	Volumen Operado Promedio Diario
Enero de 2015	45.20	45.44	41.50	3.96%	4,172,962
Febrero de 2015	41.93	46.09	41.93	-7.23%	4,896,142
Marzo de 2015	40.41	42.61	39.82	-3.63%	10,696,709
Abril de 2015	38.28	41.35	38.28	-5.27%	6,452,463
Mayo de 2015	39.28	40.03	38.74	2.61%	7,549,207
Junio de 2015	37.31	38.96	36.39	-5.02%	8,635,094
Julio de 2015	38.70	38.96	37.64	3.73%	5,165,494
Agosto de 2015	35.89	38.66	34.31	-7.26%	5,703,311
Septiembre de 2015	34.91	36.84	34.56	-2.73%	6,013,767
Octubre de 2015	36.28	37.22	34.45	3.92%	3,809,695
Noviembre de 2015	38.51	38.67	34.70	6.15%	5,400,749
Diciembre de 2015	37.99	38.10	36.39	-1.35%	4,057,756
Enero de 2016	36.36	38.80	34.73	-4.29%	6,253,884
Febrero de 2016	37.83	37.83	34.88	4.04%	6,535,196
Marzo de 2016	40.16	40.16	37.09	6.16%	10,199,319
Abril de 2016	40.96	41.70	39.11	1.99%	5,082,692
Mayo de 2016	39.96	40.76	38.77	-2.44%	9,319,794
Junio de 2016	38.86	40.28	38.36	-2.75%	4,297,675
Julio de 2016	38.24	39.20	38.19	-1.60%	6,499,782
Agosto de 2016	36.36	38.83	36.36	-4.92%	6,776,809
Septiembre de 2016	35.42	36.82	35.34	-2.59%	6,758,774
Octubre de 2016	36.07	36.49	35.24	1.84%	5,235,397
Noviembre de 2016	31.77	36.33	29.71	-11.92%	9,459,413
Diciembre de 2016	31.76	33.33	31.26	-0.03%	8,777,294
Enero de 2017	29.82	32.23	28.24	-6.11%	6,126,288
Febrero de 2017	29.06	30.20	28.74	-2.55%	15,945,634
Marzo de 2017	32.08	32.14	29.22	10.39%	10,371,958
Abril de 2017	32.88	32.88	31.49	2.49%	8,194,756
Mayo de 2017	33.05	34.54	32.46	0.52%	6,037,970
Junio de 2017	34.42	34.93	33.92	4.15%	5,118,231
Julio de 2017	32.90	34.61	32.90	-4.42%	3,376,260
Agosto de 2017	31.89	33.76	31.89	-3.07%	3,852,715
Septiembre de 2017	30.72	32.42	30.31	-3.67%	9,190,376
Octubre de 2017	30.17	31.95	29.92	-1.79%	14,067,022
Noviembre de 2017	29.12	30.16	28.34	-3.48%	6,693,071
Diciembre de 2017	29.14	29.14	28.17	0.07%	6,213,431
Enero de 2018	29.29	29.58	28.32	0.51%	5,205,337
Febrero de 2018	26.58	29.44	26.58	-9.25%	6,085,341
Marzo de 2018	27.36	28.22	26.78	2.93%	7,061,639
Abril de 2018	30.97	31.59	27.07	13.19%	5,268,728
Mayo de 2018	27.53	30.75	27.11	-11.11%	6,206,154
Junio de 2018	28.84	28.84	26.84	4.76%	9,356,293
Julio de 2018	26.84	28.63	26.65	-6.93%	5,673,166
Agosto de 2018	25.06	26.62	24.79	-6.63%	7,583,560
Septiembre de 2018	24.61	25.12	23.72	-1.80%	15,046,062
Octubre de 2018	21.83	25.60	21.76	-11.30%	11,160,693
Noviembre de 2018	20.60	23.10	20.60	-5.63%	9,527,652
Diciembre de 2018	21.84	22.30	20.66	6.02%	6,328,155

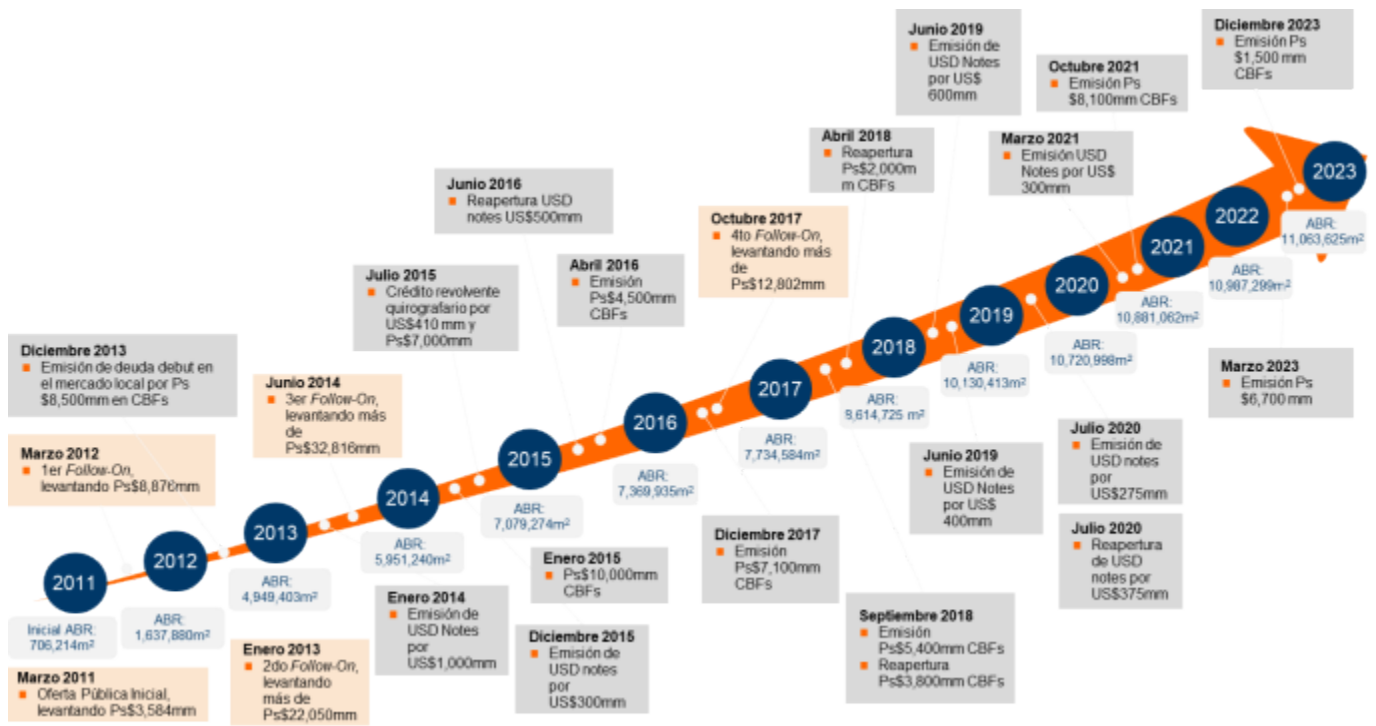
Período	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento <sup>(*)</sup>	Volumen Operado Promedio Diario
Enero de 2019	26.24	26.24	22.67	15.57%	7,638,872
Febrero de 2019	26.68	26.93	25.58	2.38%	5,953,751
Marzo de 2019	26.82	27.95	26.28	0.07%	6,503,684
Abril de 2019	28.26	28.26	26.47	4.09%	6,708,453
Mayo de 2019	25.15	27.70	23.73	-8.38%	7,543,473
Junio de 2019	25.42	25.88	24.51	1.60%	5,106,805
Julio de 2019	24.63	25.61	24.08	-2.26%	5,157,256
Agosto de 2019	27.69	27.69	23.83	14.28%	7,419,019
Septiembre de 2019	28.84	29.26	27.57	4.61%	8,133,113
Octubre de 2019	29.22	31.56	28.77	0.72%	8,878,859
Noviembre de 2019	29.87	31.06	28.66	1.67%	8,202,184
Diciembre de 2019	29.29	29.90	28.56	-0.88%	7,787,621
Enero de 2020	31.01	32.77	29.89	3.75%	9,044,455
Febrero de 2020	29.59	29.31	31.83	-4.58%	8,137,575
Marzo de 2020	18.59	31.81	15.69	-37.00%	15,663,126
Abril de 2020	19.77	22.11	17.94	9.23%	8,358,832
Mayo de 2020	16.91	19.77	16.91	-14.47%	7,363,854
Junio de 2020	18.25	22.18	17.79	2.59%	11,499,568
Julio de 2020	17.95	18.45	16.70	-0.39%	7,802,596
Agosto de 2020	17.08	19.02	17.08	-5.22%	9,106,612
Septiembre de 2020	17.49	17.49	16.11	0.52%	14,572,226
Octubre de 2020	16.07	17.69	16.07	-6.62%	8,102,910
Noviembre de 2020	20.10	20.23	16.01	25.08%	13,491,778
Diciembre de 2020	22.50	22.89	20.15	8.96%	7,835,696
Enero de 2021	22.89	23.64	21.94	0.79%	7,053,169
Febrero de 2021	23.66	24.20	23.51	-0.67%	7,697,474
Marzo de 2021	23.89	24.51	23.55	-0.87%	7,379,761
Abril de 2021	25.01	25.32	23.73	5.39%	7,189,526
Mayo de 2021	23.29	24.91	22.31	-6.50%	4,958,524
Junio de 2021	21.53	23.55	21.53	-6.55%	8,063,401
Julio de 2021	21.70	22.17	21.15	2.31%	9,949,662
Agosto de 2021	22.85	22.85	21.16	7.58%	5,444,084
Septiembre de 2021	23.40	23.65	21.52	5.83%	4,851,923
Octubre de 2021	20.46	22.95	20.18	-10.85%	8,315,309
Noviembre de 2021	19.70	21.10	19.27	-4.78%	6,511,750
Diciembre de 2021	21.64	21.64	19.97	8.20%	4,746,556
Enero de 2022	21.20	22.50	20.09	-0.93%	5,965,786
Febrero de 2022	23.08	23.08	20.75	5.29%	6,529,994
Marzo de 2022	23.30	23.74	21.17	1.97%	7,454,144
Abril de 2022	22.38	24.03	22.18	-3.45%	8,381,467
Mayo de 2022	20.78	22.73	20.21	-6.56%	11,402,960
Junio de 2022	20.03	20.53	18.59	-2.05%	9,803,152
Julio de 2022	20.58	21.00	20.00	2.75%	5,996,795
Agosto de 2022	20.16	21.19	19.98	-2.04%	6,437,166
Septiembre de 2022	20.66	22.12	20.01	2.48%	5,435,184
Octubre de 2022	23.12	23.12	20.60	9.68%	5,137,663
Noviembre de 2022	23.97	24.34	23.00	2.74%	5,599,303
Diciembre de 2022	22.96	24.40	22.96	-5.44%	6,364,059
Enero de 2023	25.48	26.05	23.39	10.98%	6,071,359
Febrero de 2023	26.10	27.09	24.31	2.35%	6,270,269
Marzo de 2023	25.23	26.34	23.51	-3.18%	7,131,272
Abril de 2023	24.84	25.38	24.37	-1.04%	6,697,671
Mayo de 2023	25.68	25.68	23.51	3.67%	6,813,134
Junio de 2023	25.00	26.16	24.17	1.87%	5,949,730
Julio de 2023	25.16	25.16	24.80	0.68%	5,522,181
Agosto de 2023	24.84	25.93	24.84	-1.70%	6,732,793
Septiembre de 2023	29.05	29.05	24.34	16.62%	10,859,698
Octubre de 2023	27.37	29.34	27.37	-5.78%	8,367,567
Noviembre de 2023	27.95	29.24	27.31	-0.36%	8,428,862
Diciembre de 2023	30.57	30.72	28.19	7.75%	6,080,798

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento <sup>(1)</sup>	Volumen Operado Promedio Diario
1T2012	25.19	26.10	23.89	5.80%	730,659
2T2012	27.46	28.20	24.90	9.01%	1,182,687
3T2012	29.11	29.78	27.20	6.01%	1,038,099
4T2012	39.00	39.00	28.86	33.97%	2,199,146
1T2013	40.75	42.36	36.52	4.49%	5,700,647
2T2013	43.29	47.79	39.65	6.23%	11,688,745
3T2013	36.26	43.19	35.99	-16.24%	4,535,359
4T2013	41.82	42.70	34.20	15.33%	5,002,796
1T2014	42.23	45.14	40.94	0.98%	5,503,452
2T2014	45.27	45.36	39.31	7.20%	11,371,289
3T2014	44.21	47.85	44.08	-2.34%	7,837,976
4T2014	43.48	47.89	40.67	-1.65%	7,203,443
1T2015	40.41	46.09	39.82	-7.06%	6,644,095
2T2015	37.31	41.35	36.39	-7.67%	7,580,733
3T2015	34.91	38.96	34.31	-6.43%	5,613,308
4T2015	37.99	38.67	34.45	8.82%	4,376,161
1T2016	40.16	40.16	34.73	5.71%	7,662,800
2T2016	38.86	41.70	38.36	-3.24%	6,251,090
3T2016	35.42	39.20	35.34	-8.85%	6,681,481
4T2016	31.76	36.49	29.71	-10.33%	7,797,658
1T2017	32.08	32.23	28.24	1.01%	10,570,293
2T2017	34.42	34.93	31.49	7.29%	6,337,775
3T2017	30.72	34.61	30.31	-10.75%	5,423,259
4T2017	29.14	31.95	28.17	-5.14%	9,203,133
1T2018	27.36	29.58	26.58	-6.11%	6,071,834
2T2018	28.84	31.59	26.84	5.41%	6,932,201
3T2018	24.61	28.63	23.72	-14.67%	9,233,119
4T2018	21.84	25.60	20.60	-11.26%	9,152,967
1T2019	26.82	27.95	22.67	18.31%	6,741,806
2T2019	25.42	28.26	23.73	-6.37%	6,488,090
3T2019	28.84	29.26	23.82	14.44%	6,721,565
4T2019	29.29	31.56	28.56	0.97%	8,317,616
1Q2020	18.59	32.77	15.69	-37.81%	10,917,532
2Q2020	18.25	22.18	16.91	0.83%	9,108,361
3Q2020	17.49	19.02	16.11	-2.94%	10,411,005
4Q2020	22.50	22.89	16.01	30.74%	9,675,452
1Q2021	23.89	24.51	21.94	5.20%	7,371,641
2Q2021	21.53	21.53	25.32	-9.27%	6,702,437
3Q2021	23.40	23.65	21.15	10.33%	6,777,736
4Q2021	21.64	22.95	19.27	-5.70%	6,469,176
1Q2022	23.30	23.74	20.09	8.88%	6,666,816
2Q2022	20.03	24.03	18.59	-13.59%	9,933,053
3Q2022	20.66	22.12	19.98	3.15%	5,971,175
4Q2022	22.96	24.40	20.60	8.92%	5,701,971
1Q2023	25.23	27.09	23.39	9.89%	6,491,318
2Q2023	25.00	26.16	23.51	-0.40%	6,473,243
3Q2023	29.05	29.05	24.34	16.25%	7,674,980
4Q2023	30.57	30.72	27.31	6.48%	7,606,102

Fuente: Bloomberg.

La siguiente gráfica muestra la evolución de Fibra Uno en el mercado de capitales desde la Oferta Inicial hasta el 31 de diciembre de 2023:





## Denominación del formador de mercado

Actualmente tenemos celebrado un contrato de servicios de formación de mercado con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander.

## Duración del contrato con el formador de mercado

El contrato inició su vigencia el 15 de diciembre de 2011 y ha sido renovado cada seis meses de manera automática desde entonces.

---

## **Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación**

---

Los servicios que presta el formador de mercado mencionado es el servicio de formación de mercado para aumentar la liquidez de los CBFIs, así como para promover la estabilidad y la continuidad de precios de los mismos, realizando operaciones por cuenta propia en el mercado de valores con recursos propios y de manera permanente, formulando posturas de compra o venta en firme de los CBFIs objeto del contrato.

---

## **Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario**

---

El formador de mercado tiene disponibles únicamente 10,000 CBFIs para operar de forma diaria, lo cual no tiene relevancia, en el volumen o precio operado por Fibra Uno.

---

## **[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso**

### **Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:**

---

El Administrador del Fideicomiso es F1 Management, S.C., una sociedad civil constituida el 15 de diciembre de 2010 bajo la escritura pública número 115,509, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Correa Etchegaray, notario público número 89 de la Ciudad de México. Conforme dicha escritura, nuestro Administrador F1 Management tendrá una duración de 99 años.

Las principales oficinas del Administrador del Fideicomiso están ubicadas en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México y su número de teléfono es (55) 4170 7070.

El Administrador del Fideicomiso fue creada para proporcionarnos los Servicios de Administración; en el entendido que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detentará y controlará como socio, en todo momento, al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador del Fideicomiso, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración. Su objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que lleva a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario.

---

### **Actividad Principal:**

---

La actividad principal del Administrador del Fideicomiso, es prestarnos los Servicios de Administración. A través del Administrador del Fideicomiso conducimos nuestra administración diaria y continua de nuestro negocio además de la planeación y administración estratégica para todas nuestras Propiedades.

---

## Recursos Humanos del administrador del patrimonio:

---

Nuestro Administrador tiene a su cargo los servicios de administración del personal en coordinación con nuestra subsidiaria F1 Controladora de Activos, S.C. Al 31 de diciembre de 2023 contaban con 1,066 empleados, los cuales son en su totalidad empleados de confianza no sindicalizados.

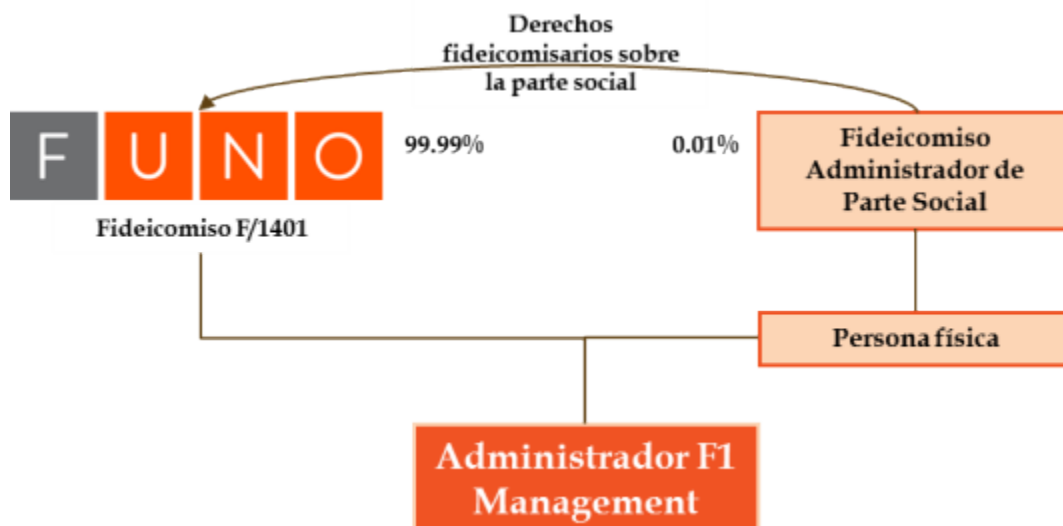
---

## Estructura corporativa:

---

Como se ha mencionado anteriormente, el Fiduciario del Fideicomiso es propietario del 99.99% de las partes sociales del Administrador del Fideicomiso y la otra parte social representativa del 0.01% de las partes sociales, es propiedad de una persona física quien cedió los derechos corporativos y económicos de la misma a un fideicomiso administrador de parte social en donde, a su vez, se nombró como fideicomisario en primer lugar respecto a dichos derechos, al Fiduciario del Fideicomiso de tal manera que el Administrador del Fideicomiso sea controlada al 100% por el Fiduciario.

A continuación, se incluye un diagrama con la estructura corporativa del Administrador del Fideicomiso:



---

**Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:**

---

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador del Fideicomiso y nosotros, no existen juicios, procedimientos administrativos o arbitrales relevantes que puedan tener un impacto significativo para el Administrador del Fideicomiso, el Fideicomitente o nuestros Tenedores de CBs. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

Ni el Fideicomitente, ni cualquier otra persona relacionada al Fideicomiso se ubica en los supuestos a que hace referencia los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y, por tanto, no se encuentran en incumplimiento generalizado de las obligaciones a su cargo.

## Administradores y tenedores de los certificados:

Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha 27 de abril de 2023, actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 11 (once) miembros propietarios (3 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, quienes permanecerán en sus cargos durante el presente ejercicio social y hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus cargos y sean sustituidos por quienes sean nombrados como sus sucesores. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

	Miembro Propietario <sup>(1)</sup>	Miembro Independiente	Edad	Sexo <sup>(2)</sup>	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
1	Moisés El-Mann Arazi	No	70	Masculino	13	E-Group Holding S.A. de C.V.*
2	André El-Mann Arazi	No	59	Masculino	13	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno Administración S.C.*** Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
3	Isidoro Attié Laniado	No	55	Masculino	13	Grupo Financiero Actinver, S.A.*
4	Elías Sacal Micha	No	74	Masculino	13	N/A
5	Max El-Mann Arazi	No	64	Masculino	13	E-Group Holding S.A. de C.V.*
6	Abude Attié Dayán	No	81	Masculino	13	N/A
7	Jaime Kababie Sacal	No	74	Masculino	13	N/A

8	Ignacio Trigueros Legarreta	Sí	73	Masculino	13	N/A
9	Antonio Hugo Franck Cabrera	Sí	71	Masculino	8	Concesionaria Mexiquense, S.A. de C.V.** Aleática, S.A.B. de C.V. Comercializador a Farmacéutica de Chiapas S.A.P.I. de C.V. Fibra INFRAEX
10	Rubén Goldberg Javkin	Sí	75	Masculino	13	Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C.**; Disi Operaciones Empresariales, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR**, Grupo Collado, S.A. de C.V.**
11	Herminio Blanco Mendoza	Sí	71	Masculino	13	IQOM Inteligencia Comercial, S.A. de C.V.**, CYDSA S.A.B. de C.V, Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A., ArcelorMittal Mexico S.A. de C.V.

\* Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.

\*\* No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.

\*\*\* Fideicomitente del Fideicomiso.

(1) Alberto Felipe Mulás Alonso era Miembro Independiente del Comité Técnico. Falleció el pasado 15 de junio de 2023, quedando pendiente la designación de su sustituto hasta la Asamblea de Tenedores en la que se resuelva al respecto. (2) El 100% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico son del sexo masculino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Max El-Mann Arazi son hermanos. Elías Sacal Micha es cuñado de éstos. Por su parte Abude Attié Dayán es padre de Isidoro Attié Laniado. Salvo lo revelado anteriormente, respecto del resto de los miembros del Comité Técnico, no existe parentesco por consanguinidad o afinidad.

[sección de página intencionalmente en blanco]





La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo el Administrador del Fideicomiso. La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puesto de los directivos del Administrador del Fideicomiso:

Nombre	Edad <sup>(1)</sup>	Sexo <sup>(2)</sup>	Cargo	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el sector (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
André El-Mann Arazi	59	Masculino	Director General	13	44	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno Administración S.C.*** Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	62	Masculino	Director General Adjunto	12	39	N/A
Fernando Álvarez Toca	51	Masculino	Vicepresidente de Finanzas	6	6	Retrofin S.A. de C.V.** Bolsa Institucional de Valores S.A. de C.V.
Javier Elizalde Vélez	51	Masculino	Vicepresidente de Tesorería	13	14	N/A
Jorge Humberto Pigeon Solórzano	54	Masculino	Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas	11	11	N/A
Víctor Ignacio Tortoriello	66	Masculino	Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información	11	11	N/A
Alfonso Arceo Oregón	52	Masculino	Vicepresidente de Operaciones	10	15	N/A
Alejandro Chico Pizarro	48	Masculino	Vicepresidente Jurídico	9	9	N/A

\* Relación comercial con el Administrador del Fideicomiso.

\*\* No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.

\*\*\* Fideicomitente del Fideicomiso.

<sup>(1)</sup> Al 31 de diciembre de 2023.

<sup>(2)</sup> El 100% de los directivos del Administrador del Fideicomiso son del sexo masculino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad, entre los directivos del Administrador del Fideicomiso.

En su conjunto, el monto total que representan las prestaciones de cualquier naturaleza que percibieron de la emisora, durante el último ejercicio, los miembros del comité técnico, los directivos relevantes de la persona moral que funja como administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, e individuos que tengan el carácter de personas relacionadas con este último fue de \$89,613,403.56 (ochenta y nueve millones seiscientos trece mil cuatrocientos tres Pesos 56/100).

El Administrador del Fideicomiso no cuenta con órganos intermedios de administración.

### *Código de conducta*

El Administrador del Fideicomiso, sus directivos, así como los miembros del Comité Técnico se encuentran sujetos al código de conducta que se describe en la sección “4. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO - c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación - iii) Control Interno – Código de Ética”, del presente documento.

### *Cambios relevantes a las actividades de administración en los últimos tres ejercicios.*

Durante los últimos tres ejercicios sociales, no han existido cambios relevantes a las políticas o procedimientos aplicables a las actividades de administración u operación del Patrimonio del Fideicomiso.

### *Control, poder de mando o influencia significativa sobre la Emisora*

La Emisora no es controlada, directa o indirectamente por otra empresa, gobierno extranjero o persona física o moral, no descrita en el presente Reporte Anual.

Adicionalmente no existe compromiso alguno conocido por la Emisora que pudiera significar un cambio de Control.

## Consejeros de la empresa [Sinopsis]

### Independientes [Miembro]

Goldberg Javkin Rubén		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2011-01-10		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Presidente de comité de auditoría	13
Información adicional		

Blanco Mendoza Herminio

Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2011-01-10			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	
Indefinido	Presidente de comité de Nominaciones y compensaciones	13	
Información adicional			

Trigueros Legarreta Ignacio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2011-01-10			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	
Indefinido	Consejero	13	
Información adicional			

Franck Cabrera Antonio Hugo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2016-04-28			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	
Indefinido	Presidente de comité de practicas societarias	8	
Información adicional			

## No Independientes [Miembro]

Kababie Sacal Jaime			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2011-01-10			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Miembro propietario	14	menor a 10%
Información adicional			

El-Mann Arazi Moises			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2011-01-10			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Miembro propietario	14	menor a 10%
Información adicional			

El-Mann Arazi André			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2011-01-10			

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Miembro propietario	14	menor a 10%
Información adicional			

Sacal Micha Elias			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
No Aplica	Propietario		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2011-01-10			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Miembro propietario	14	menor a 10%
Información adicional			

Attié Laniado Isodoro			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
No Aplica	Propietario		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2011-01-10			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Miembro propietario	14	menor a 10%
Información adicional			

El-Mann Arazi Max			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
No Aplica	Propietario		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2011-01-10			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Miembro propietario	14	menor a 10%
Información adicional			

Attié Dayán Abude			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
No Aplica	Propietario		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2011-01-10			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Miembro propietario	14	menor a 10%
Información adicional			

### Directivos relevantes del administrador [Miembro]

El-Mann Arazi André			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
No Aplica	Propietario		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2011-01-10			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	
Indefinido	Director General	13	
Información adicional			

Robina Ibarra Gonzalo Pedro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2011-01-10			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido		Director General	13
Información adicional			

Tortoriello Tortoriello Victor Ignacio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2013-03-01			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido		Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información	11
Información adicional			

Elizalde Velez Javier			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2011-03-01			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido		Vicepresidente de Tesorería	13
Información adicional			

Pigeon Solarzano Jorge Humberto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2013-09-18			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido		Vicepresidente de Mercado de Capital y Relación con Inversionistas	11
Información adicional			

Chico Pizarro Alejandro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2015-08-17			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido		Vicepresidente Jurídico	9
Información adicional			

Álvarez Toca Fernando			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2018-08-13			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)

Indefinido	Vicepresidente de Finanzas	3
Información adicional		

Arceo Obregon Alfonso		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2014-01-01		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Vicepresidente de Operaciones	11
Información adicional		

**Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:** 100

**Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:** 0

**Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:** 100

**Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:** 0

**Cuenta con programa o política de inclusión laboral:** Si

## Descripción de la política o programa de inclusión laboral

Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

## Tenedores [Sinopsis]

### Tenedores beneficiarios de más del 10% de los CBFIs [Miembro]

Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel	
Tenencia (en %)	27.37%
Información adicional	

## **Subcomités [Sinopsis]**

## [425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso

### Información financiera seleccionada del fideicomiso:

---

A continuación, se presenta un comparativo de nuestros estados consolidados de posición financiera y estados consolidados integrales de resultados por los últimos tres años al 31 de diciembre de 2023. Dicha información fue obtenida de los Estados Financieros Auditados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, que se adjuntan como anexo al presente documento, en adelante.

Estas tablas deberán ser revisadas junto con las notas a los Estados Financieros Auditados.

*[sección de página intencionalmente en blanco]*



Estados Consolidados Auditados de Posición Financiera  
(Cifras en miles de Pesos)

<i>Activo</i>	Por los años terminados al 31 de diciembre		
	2023	2022	2021
<i>Activo circulante:</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$2,826,642	\$6,887,111	\$6,739,511
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	5,218,021	9,089,082	4,124,966
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	25,947	153,272	2,845
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	1,227,392	965,200	1,145,757
Activo financiero de propiedades	336,871	231,699	-
Instrumentos financieros derivados	5,586	50,068	-
Pagos anticipados	764,906	1,759,223	1,989,064
<b>Total de activo circulante</b>	<b>10,405,365</b>	<b>19,135,655</b>	<b>14,002,143</b>
<i>Activo no circulante:</i>			
Inversión en instrumentos financieros	-	1,324,008	1,256,939
Propiedades de inversión	312,270,870	300,989,567	286,470,312
Activo financiero de propiedades	2,697,217	2,513,659	-
Inversiones en asociadas	9,892,099	10,679,088	9,957,484
Cuenta por cobrar a partes relacionada	1,603,276	1,596,636	1,561,891
Pagos anticipados	647,584	762,751	1,066,873
Instrumentos financieros derivados	99,365	190,264	1,083,513
Otros activos	1,017,989	1,120,173	1,222,356
<b>Total de activo no circulante</b>	<b>328,228,400</b>	<b>319,176,346</b>	<b>302,619,368</b>
<b>Total de activo</b>	<b>\$338,633,765</b>	<b>\$338,312,001</b>	<b>\$316,621,511</b>
<i>Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</i>			
<i>Pasivo corto plazo:</i>			
Préstamos	\$23,253,195	\$22,959,941	\$4,462,865
Pasivos acumulados y acreedores diversos	6,621,167	6,573,655	4,818,582
Depósitos de los arrendatarios	151,430	135,940	250,055
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	676,418	676,418	624,051
Rentas cobradas por anticipado	353,649	317,493	357,298
Derechos de arrendamiento	149,280	48,600	95,560
Cuentas por pagar a partes relacionadas	635,780	439,799	147,094
<b>Total de pasivo a corto plazo</b>	<b>31,840,919</b>	<b>31,151,846</b>	<b>10,755,505</b>
<i>Pasivo a largo plazo:</i>			
Préstamos	105,302,400	116,479,110	131,563,333
Pasivos acumulados	587,930	535,805	449,498
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-	292,727
Depósitos de los arrendatarios	1,390,454	1,354,305	1,095,598
Rentas cobradas por anticipado y derechos de arrendamiento	567,908	713,347	565,578
Instrumentos financieros derivados	4,181,535	1,926,580	959,501
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>	<b>112,030,227</b>	<b>121,009,147</b>	<b>134,926,235</b>
<b>Total de pasivo</b>	<b>143,871,146</b>	<b>152,160,993</b>	<b>145,681,740</b>
<i>Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:</i>			
Aportaciones de los fideicomitentes	106,372,973	106,051,073	105,407,873
Utilidades retenidas	80,901,128	73,814,800	58,826,408
Reserva de recompra de CBFIs	1,866,914	1,407,837	2,396,830
Efectos por valuación actuarial - planes de beneficios	6,327	7,580	2,984
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo	-1,109,925	-1,353,376	-1,003,836
<b>Total de participación controladora</b>	<b>188,037,417</b>	<b>179,927,914</b>	<b>165,630,259</b>
Participación no controladora	6,725,202	6,223,094	5,309,512
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>	<b>194,762,619</b>	<b>186,151,008</b>	<b>170,939,771</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>	<b>\$338,633,765</b>	<b>\$338,312,001</b>	<b>\$316,621,511</b>

- ④ A partir del 1 de enero de 2016, en cumplimiento a las Normas Internacionales de Información Financiera, estamos requeridos a presentar de manera separada la participación minoritaria de nuestro socio en Torre Reforma Latino y nuestra co-inversión en Helios.
- ④ El valor del activo neto por CBFIs es calculado como el valor total del activo menos el valor total del pasivo, posteriormente es dividido por el promedio de CBFIs del periodo en circulación.

*[sección de página intencionalmente en blanco]*

## Estados consolidados auditados de resultados

(Cifras en miles de Pesos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre		
	2023	2022	2021
Ingresos por:			
Arrendamientos	\$22,969,791	\$20,979,720	\$19,493,975
Menos- Estimación preventiva para apoyos COVID-19	-	-85,114	17,297
Mantenimiento	2,384,602	2,076,627	1,905,928
Menos- Estimación preventiva para apoyos COVID-19	-	112,011	175
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	264,895	271,458	358,368
Ingreso por intereses de activo financiero	296,728	308,665	-
Comisión por administración	<u>141,321</u>	<u>237,320</u>	<u>92,967</u>
	26,057,337	23,900,687	21,868,710
Gastos por:			
Honorarios de administración	-1,013,934	-920,224	-882,108
Operación	-1,619,609	-1,321,719	-1,443,615
Mantenimiento	-3,109,726	-2,683,042	-2,060,130
Amortización de plataforma administrativa	-102,184	-102,184	-102,184
Bono ejecutivo	-321,900	-643,200	-358,300
Rentual	-770,568	-704,456	-599,815
Seguros	<u>-392,232</u>	<u>-371,673</u>	<u>-343,478</u>
	-7,330,153	-6,746,498	-5,789,630
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	873,052	143,373
Ganancia generada por pago en especie	-	97,168	-
Gastos por intereses	-10,144,604	-8,575,120	-7,439,371
Ingresos por intereses	253,991	280,541	154,014
Ganancia (pérdida) cambiaria, Neta	7,454,408	3,596,716	-2,422,979
Otros gastos	23,970	-93,827	-58,697
Amortización de comisiones bancarias y otros activos	-247,923	-238,690	-219,858
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	112,899	-99,986	353,570
Utilidad (pérdida) en participación de inversión en asociadas	-802,583	686,352	446,900
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	<u>2,966,723</u>	<u>10,416,493</u>	<u>-3,026,028</u>
Utilidad neta consolidada del año	<b><u>\$16,344,065</u></b>	<b><u>\$24,096,888</u></b>	<b><u>\$4,010,004</u></b>
Otros resultados integrales:			
Partidas que no serán reasignadas posteriormente a resultados- Ganancia en efectos por valuación actuarial	-1,253	4,596	2,984
Partidas que serán reasignadas posteriormente a resultados- Ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros	<u>220,383</u>	<u>-279,868</u>	<u>133,048</u>
Utilidad integral consolidada del año	<b><u>\$16,563,195</u></b>	<b><u>\$23,821,616</u></b>	<b><u>\$4,146,036</u></b>
Utilidad neta consolidada del año:			
Participación controladora	\$17,833,355	\$23,642,858	\$3,659,538
Participación no controladora	<u>510,710</u>	<u>454,031</u>	<u>350,466</u>
	<b><u>\$18,344,065</u></b>	<b><u>\$24,096,889</u></b>	<b><u>\$4,010,004</u></b>
Utilidad integral consolidada:			
Participación controladora	\$18,075,553	\$23,297,914	\$3,655,313
Participación no controladora	<u>487,642</u>	<u>523,703</u>	<u>490,723</u>
	<b><u>\$18,563,195</u></b>	<b><u>\$23,821,617</u></b>	<b><u>\$4,146,036</u></b>
Utilidad netapor C BFI básica (pesos) de la participación controladora	<u>\$4.75</u>	<u>\$6.17</u>	<u>\$0.96</u>
Utilidad netapor C BFI diluida (pesos) de la participación controladora	<u>\$3.57</u>	<u>\$4.58</u>	<u>\$0.71</u>

*Resumen de nuestras obligaciones de hacer y no hacer derivadas de nuestros financiamientos*

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la fecha. Las obligaciones más relevantes son:

- Fibra Uno está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento el impuesto predial y demás contribuciones.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- Activos totales no gravados. Deberá mantener activos totales no gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la deuda no garantizada de la emisora y sus subsidiarias.
- Limitaciones respecto de Deuda Garantizada. No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar deuda garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda garantizada y a cualquier otra deuda garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha deuda garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la deuda garantizada insoluble es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los activos totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir deuda) desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.
- Ni el Fideicomiso ni ninguna de sus subsidiarias, podrán contratar deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional y a cualquier otra deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la deuda adicional y dicha otra deuda sobre una base pro-forma, la deuda total insoluble de la emisora es superior a 60% (sesenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los activos totales de la emisora a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir deuda) por la emisora o cualquier subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.
- El Fideicomiso y ninguna de sus subsidiarias, podrán contratar deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional la razón de ingreso consolidado disponible para servicio de deuda entre el monto anual de servicio de deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más

reciente previo a la fecha en que dicha deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha deuda adicional.

Adicionalmente nuestra regulación como FIBRA nos requiere lo siguiente:

- El monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.
- El Fideicomiso deberá mantener en todo momento un índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.0 al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

*Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso*

En el año en curso, Fibra UNO implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2021.

*Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la tasa de interés de referencia*

En 2020, Fibra UNO adoptó la Fase 1 de las enmiendas de la *Reforma de la tasa de interés de referencia: Enmiendas a la IFRS 9/IAS 39 e IFRS 7*. Estas enmiendas modifican específicamente los requerimientos de la contabilidad de coberturas para permitir que las mismas, continúen por las afectaciones a las coberturas durante un periodo de incertidumbre antes de que las partidas cubiertas o los instrumentos de cobertura sean modificados como un resultado de la reforma por la tasa interés de referencia.

En 2021, Fibra UNO adoptó la Fase 2 de las enmiendas de la *Reforma de la tasa de interés de referencia - Enmiendas a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16*. Adoptar estas modificaciones permite que Fibra UNO refleje los efectos de la transición de la tasa Interbank Offered Rate (IBOR) a una tasa de interés de referencia (también conocida como “tasa libre de riesgo” o RFR) sin generar un impacto que podría producir información que no sea útil para los usuarios de los estados financieros. Fibra UNO no ha reformulado el periodo previo. En cambio, las enmiendas han sido aplicadas retrospectivamente con cualquier ajuste reconocido en los componentes de capital apropiados al 1 de enero de 2021.

La reforma de las tasas de interés de referencia no es aplicable para los instrumentos financieros derivados con los que cuenta Fibra UNO, ya que los swaps de moneda extranjera están ligados a una tasa fija en dólares norteamericanos y a la THIE. Por lo tanto, consideramos no tener efectos en la contabilidad de coberturas por no contar con instrumentos financieros derivados ligados a la LIBOR.

Fibra UNO continuará aplicando las modificaciones de la Fase 1 de la IFRS 9/IAS 39 hasta que termine la incertidumbre que surge por la reforma de tasas de referencia con respecto al tiempo y el monto de los flujos de efectivo subyacentes a los cuales está expuesta de Fibra UNO. Fibra UNO espera que la incertidumbre continúe hasta que sus contratos que tienen de referencia a una IBOR se modifiquen a una fecha específica en la cual las tasas de referencia serán reemplazadas y la base de los flujos de efectivo de las tasas de referencia alternativas sean determinadas incluyendo cualquier spread fijo.

Como resultado de las modificaciones de la Fase 2:

- Cuando los términos contractuales de los préstamos de la Fibra UNO sean modificados, como una consecuencia directa de la reforma de tasas de referencia y la nueva base para determinar los flujos de efectivo contractuales es equivalente a la base inmediata que precede el cambio, la Entidad cambiará la base para determinar los flujos de efectivo contractuales prospectivamente revisando la tasa de interés efectiva. Si se realizan cambios adicionales, que no sean directamente relacionados a la reforma, se aplican los requerimientos de la IFRS 9 a otras modificaciones. b. Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

Fibra UNO implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2021.

#### *Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas*

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, Fibra UNO no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28  
(enmiendas)

*Venta o contribución de activos  
entre un inversionista y su asociada  
o negocio conjunto*

Enmiendas a IAS 1

*Clasificación de los pasivos como  
corrientes o no corrientes.*

Enmiendas a IAS 1	<i>Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)</i>
Enmiendas a la IAS 7	<i>Acuerdos de proveedores de financiamiento</i>
Enmiendas a la IAS 16	<i>Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.</i>

*Impacto de la aplicación de otras modificaciones a las IFRS e Interpretaciones que son efectivas por los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2019*

En el año en curso, Fibra Uno ha adoptado una serie de modificaciones a las IFRS e Interpretaciones emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros consolidados.

Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2015-2017 IAS 23 *Costos por préstamos*

*Modificaciones a la IAS 23 Costos por préstamos, IFRS 3 Combinaciones de negocios, e IFRS 11 Acuerdos Conjuntos*

Aclaran que, si cualquier préstamo específico se mantiene pendiente después de que el activo relacionado está listo para su uso previsto o venta, el préstamo es parte de los fondos tomados en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.

IFRS 3 *Combinaciones de negocios*

Cuando se obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, aplican los requisitos para una combinación de negocios en etapas, incluida la reevaluación de su participación previamente mantenida en la operación conjunta a valor razonable. La participación previamente mantenida sujeta a remediación incluye los activos, pasivos y crédito mercantil no reconocidos relativos a la operación conjunta.

IFRS 11 *Acuerdos Conjuntos*

Cuando una parte que participa en una operación conjunta no tenía el control conjunto, y obtiene el control conjunto, no se debe reevaluar la participación previamente mantenida en la operación conjunta.

La adopción de estas Mejoras Anuales en los estados financieros consolidados de Fibra Uno no tuvo efectos.

*IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas*

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, Fibra Uno no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Definición de un negocio</i>
Modificaciones a IAS 1 e IAS 8	<i>Definición de materialidad</i>
Marco Conceptual	<i>Marco Conceptual de las IFRS</i>

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de Fibra Uno en períodos futuros.





## Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

Al 31 de diciembre de 2023 teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. \$129.5 mil millones, de la cual Ps. \$8.5 mil millones estaban garantizados; y nuestras subsidiarias no tenían ninguna deuda. Tomando en cuenta el efecto de los instrumentos financieros derivados que tenemos contratados, al 31 de diciembre de 2023, el 57.7% de nuestra deuda estaba denominada en Pesos y el 42.3% estaba denominada en Dólares.

Consideramos que estamos en una buena posición para obtener y utilizar financiamiento adicional para crecer nuestro negocio. Tenemos la intención de financiar adquisiciones y desarrollos futuros utilizando los montos remanentes de nuestras líneas de crédito combinado con la emisión de deuda y capital en los mercados de valores, créditos hipotecarios y financiamientos de bancos locales e internacionales.

Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso los financiamientos de deuda no podrán exceder del monto mínimo resultante del 50% de LTV y 1.20x DSCR. Dichos cálculos se miden con anterioridad a la celebración de cualquier deuda nueva o la asunción de deuda pre-existente relacionada con la adquisición de algún Activo. Al 31 de diciembre de 2023, nuestro nivel de apalancamiento era de 40.1%, nuestro nivel de apalancamiento de deuda garantizada era de 2.6%, nuestra cobertura de servicio de la deuda era de 1.6x y la razón de valor de activos no gravados a deuda quirografaria era de 241.1%.

La siguiente tabla muestra un resumen del cálculo de nuestras obligaciones incluidas en los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (emitidos con anterioridad al presente documento) así como en los Senior Notes:

Métrica	FUNO	Limite	Status	
Razón de apalancamiento (LTV) <sup>(1)</sup>	40.1%	Menor o igual a 60%	Cumple	
Límite de deuda garantizada	2.6%	Menor o igual a 40%	Cumple	
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.6x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple	
Activos totales no gravados	241.1%	Mayor o igual a 150%	Cumple	

(1) Considera el valor de los activos totales excluyendo cuentas por cobrar e intangibles





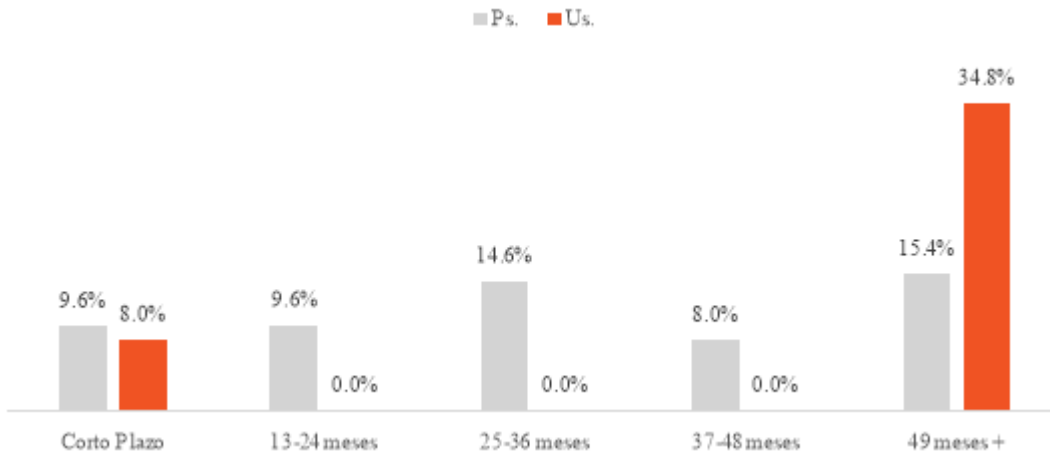
(1) Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés

A continuación, se presentan las métricas de apalancamiento medidas conforme a la regulación de FIBRAS de CNBV al 31 de diciembre de 2023:

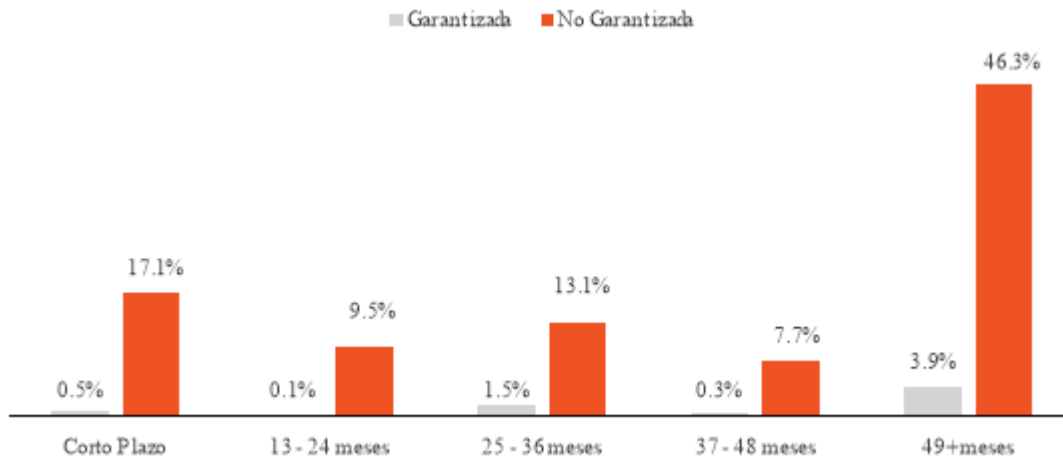
Métrica	Cifras en millones de Pesos		FUNO	Limite	Status	
Activos líquidos <sup>(2)</sup>	3,233.8	▶				
Utilidad de operación después de distribuciones	13,576.1		Razón de apalancamiento (LTV)	38.2%	Menor o igual a 50%	Cumple
Líneas de crédito	23,288.0		Razón de servicio de la deuda <sup>(1)</sup>	1.11x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple
<b>Subtotal</b>	<b>40,097.9</b>					
Servicio de la deuda	34,564.2					
CapEx	1,405.9					
<b>Subtotal</b>	<b>35,970.1</b>					

(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

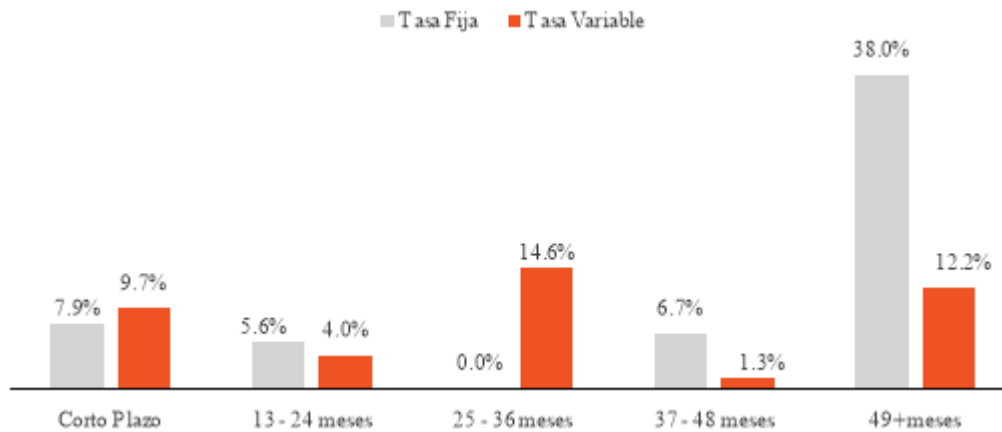


(\*) Incluye el efecto de las coberturas del tipo de cambio



(\*) Incluye el efecto de las coberturas de la tasa de interés.

*[sección de página intencionalmente en blanco]*



(\*) Incluye el efecto de las coberturas de la tasa de interés.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de establecer las políticas de apalancamiento para cada ejercicio fiscal. No estamos bajo ningún impedimento contractual con terceros para mantener dicha cobertura o apalancamientos, nuestro Comité Técnico podrá revisar nuestras políticas de apalancamiento, incluyendo nuestra cobertura de deuda, con el voto favorable de la mayoría de sus miembros, incluyendo la mayoría de votos de los Miembros Independientes; también podríamos modificar el Fideicomiso con el voto favorable de por lo menos el 85% de los Tenedores de CBFIs.

No obstante, lo anterior, regularmente estamos revisando nuestra estrategia de apalancamiento en luz de las condiciones de mercado, nuestro cambio en activos y la disponibilidad de financiamiento. En este momento no planeamos refinanciar nuestra deuda a través de ofertas de deuda en los mercados locales o internacionales y, de tiempo en tiempo, buscaremos mejorar el perfil de vencimientos y reducir el costo de financiamiento.

[sección de página intencionalmente en blanco]

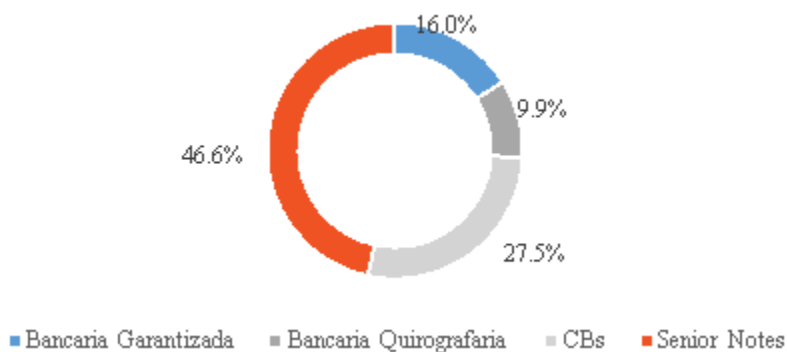
La siguiente tabla muestra los detalles de nuestra deuda vigente al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente:

(en miles de Pesos)	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Deuda total <sup>(a)</sup>			
Metlife (Doña Rosa)	738,439	747,146	756,568
HSBC (Vermont)	-	-	4,153,150
HSBC (Samara)	2,028,024	2,142,857	2,280,000
Primera Disposición Scotiabank	1,550,000	1,800,000	1,800,000
Segunda Disposición Scotiabank	200,000	200,000	-
Tercera Disposición Scotiabank	250,000	-	-
Primer Crédito Actinver	600,000	200,000	100,000
Segundo Crédito Actinver	-	400,000	-
Primera Crédito Santander	1,850,000	2,500,000	2,500,000
Segunda Crédito Santander	150,000	-	-
Primer Crédito Banamex	1,750,000	2,000,000	-
Segundo Crédito Banamex	761,490	873,644	-
Tercer Crédito Banamex	600,000	-	-
Crédito Hipotecario Santander	4,100,000	4,000,000	1,820,000
Crédito Hipotecario Inbursa	1,100,000	-	-
Crédito Sindicado Titán	-	-	10,291,750
Crédito Sindicado Titán y Vermont	12,183,840	13,978,296	-
Crédito Sindicado Hércules (PIQ)	441,840	462,630	483,210
Crédito Sindicado Hércules (La Presa)	117,824	123,368	128,912
Primer Crédito Banorte	1,750,000	2,000,000	-
Segundo Crédito Banorte	250,000	-	-
Primer Crédito BBVA	1,800,000	2,000,000	-
Segundo Crédito BBVA	200,000	-	-
Tercer Crédito BBVA	1,100,000	-	-
CBs (FUNO 13-2)	-	3,120,900	3,120,900
CBs (FUNO 13 U)	3,397,768	3,255,244	3,025,974
CBs (FUNO 15)	7,484,414	7,484,414	7,500,000

CBs (FUNO 16U)	3,654,602	3,501,306	3,254,706
CBs (FUNO 17)	4,799,600	4,799,600	4,799,600
CBs (FUNO 18)	-	5,103,052	5,250,381
CBs (FUNO 21X)	2,900,000	2,900,000	2,900,000
CBs (FUNO 21-2X)	5,200,000	5,200,000	5,200,000
CBs (FUNO 23-L)	4,970,000	-	-
CBs (FUNO 23-2L)	1,730,000	-	-
CBs (FUNO 23-3L)	1,500,000	-	-
Senior Notes	60,311,260	71,626,717	76,982,290
Total	129,469,101	140,419,167	136,347,652
Costos de la transacción	-674,077	-828,672	-829,241
Porción de deuda de corto plazo	-23,253,195	-22,959,941	-4,462,865
Valor razonable de la deuda	-239,429	-151,444	507,787
Deuda neta de largo plazo	105,302,400	116,479,110	131,563,333

Al 31 de diciembre de 2023 todos los créditos bancarios (a excepción del Crédito Actinver, Créditos Scotiabank, Créditos Santander, Créditos Banamex, Créditos Banorte, Créditos BBVA, y el Crédito Sindicado Titán & Vermont que son quirografarios) estaban garantizados con 9 Propiedades (incluye las Propiedades que comprenden el proyecto Mitikah y el proyecto Portal Norte) valuadas en aproximadamente Ps. \$31.9 mil millones. Los Certificados de Deuda y los Senior Notes son quirografarios.

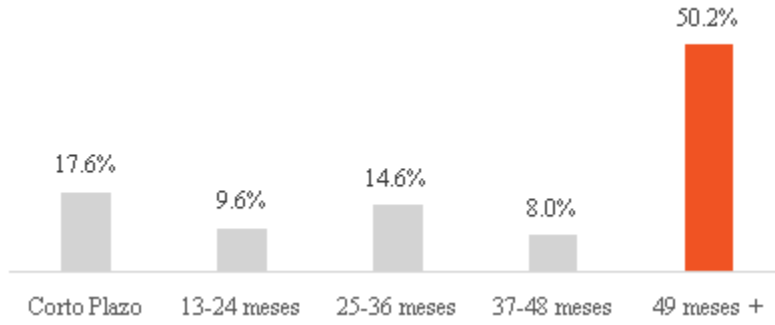
### Fuentes de financiamiento diversificadas



Deuda Quirografaria <sup>(1)</sup> = 93.4%.

<sup>(1)</sup> Incluye los Senior Notes, los CBs y la deuda bancaria quirografaria.

### Vencimientos de la deuda al 31 de diciembre de 2023



[sección de página intencionalmente en blanco]

En los últimos años, hemos enfocado nuestros esfuerzos en nuestra administración de riesgos para mejorar nuestra estructura de capital y nuestro perfil de deuda:

	Intereses pagados (Ps. en miles)	Deuda Bruta Total (Ps. en miles)	Deuda tasa fija (% de la deuda total) <sup>(2)</sup>	Deuda tasa variable (% de la deuda total) <sup>(2)</sup>	Deuda en Dólares (% de la deuda total) <sup>(2)</sup>	Deuda en Ps. (% de la deuda total) <sup>(2)</sup>	DSCR <sup>(3)</sup>	NOI por CBF <sup>(1)</sup>	Interés por CBF <sup>(1)</sup>	FFO por CBF <sup>(1)</sup>
2017										
Primer trimestre	1,121,902	61,772,957	76%	24%	43%	57%	2.69x	0.89	0.35	0.52
Segundo trimestre	1,235,062	62,262,257	75%	25%	41%	59%	2.37x	0.88	0.38	0.49
Tercer trimestre.....	1,224,867	63,091,169	74%	26%	41%	59%	2.52x	0.86	0.37	0.47
Cuarto trimestre.....	1,344,798	69,137,224	73%	27%	41%	59%	2.39x	0.83	0.34	0.41
2018										
Primer trimestre.....	1,203,666	67,057,840	72%	28%	39%	61%	2.0x	0.83	0.30	0.50
Segundo trimestre.....	1,309,553	72,938,837	70%	30%	35%	65%	2.0x	0.85	0.33	0.50
Tercer trimestre.....	1,159,465	75,585,199	70%	30%	35%	65%	3.4x	0.87	0.29	0.56
Cuarto trimestre.....	1,112,634	79,849,936	71%	29%	35%	65%	2.7x	0.92	0.29	0.61
2019										
Primer trimestre.....	1,336,257	82,298,736	69%	31%	33%	67%	1.9x	0.94	0.34	0.57
Segundo trimestre.....	1,433,846	99,663,966	83%	17%	45%	55%	2.8x	0.96	0.37	0.57
Tercer trimestre.....	1,504,264	98,568,522	86%	14%	47%	53%	3.0x	0.96	0.38	0.57
Cuarto trimestre.....	1,415,649	107,724,178	76%	24%	50%	50%	2.2x	1.03	0.36	0.63
2020										
Primer trimestre.....	1,644,458	129,136,153	75%	25%	55%	45%	2.0x	1.06	0.42	0.58
Segundo trimestre.....	2,112,454	137,709,926	68%	32%	52%	48%	1.9x	0.83	0.54	0.25
Tercer trimestre.....	2,091,945	143,063,552	74%	26%	58%	42%	3.0x	0.87	0.53	0.29
Cuarto trimestre.....	2,034,124	125,177,228	78%	22%	56%	44%	3.8x	1.07	0.53	0.47
2021										
Primer trimestre.....	1,962,772	131,465,826	81%	19%	60%	40%	4.7x	1.10	0.5108	0.54
Segundo trimestre.....	1,802,923	128,150,093	77%	23%	55%	45%	4.6x	1.11	0.4740	0.57
Tercer trimestre.....	1,851,979	131,071,358	74%	26%	53%	47%	4.5x	1.15	0.4873	0.58
Cuarto trimestre.....	1,821,697	136,347,652	69%	31%	49%	51%	3.0x	1.21	0.4794	0.67
2022										
Primer trimestre.....	1,919,946	135,095,679	69%	31%	48%	52%	2.6x	1.22	0.5074	0.63
Segundo trimestre.....	1,995,967	138,819,732	67%	33%	46%	54%	1.8x	1.20	0.5275	0.62
Tercer trimestre.....	2,286,417	142,080,939	69%	31%	46%	54%	1.4x	1.26	0.6044	0.63
Cuarto trimestre.....	2,372,790	140,419,167	60%	40%	47%	53%	1.2x	1.29	0.6279	0.60
2023										
Primer trimestre.....	2,506,607	134,654,512	62.9%	37.1%	45.6%	54.4%	1.3x	1.32	0.6633	0.59
Segundo trimestre.....	2,513,019	128,794,647	62.2%	37.8%	43.7%	56.3%	1.4x	1.33	0.6629	0.57
Tercer trimestre.....	2,483,855	131,665,693	62.4%	37.6%	43.9%	56.1%	1.4x	1.32	0.6524	0.58
Cuarto trimestre.....	2,472,196	129,469,101	57.9%	42.1%	42.3%	57.7%	1.1x	1.34	0.6493	0.61

<sup>(1)</sup> Calculado utilizando el número promedio de CBFIs en circulación en el periodo.

<sup>(2)</sup> Incluye el efecto de las coberturas.

<sup>(3)</sup> DSCR= Activos Líquidos + Utilidad de operación + líneas de crédito / Servicio de la deuda + Capex estimados para los próximos 12 meses.

[sección de página intencionalmente en blanco]

## Líneas de Crédito y otras Obligaciones

### *Créditos Banamex*

El 18 de noviembre de 2022, la Compañía celebró un préstamo quirografario por Ps. \$2,000 millones con Banco Nacional de México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex, en su carácter de prestamista, con fecha de vencimiento el 17 de noviembre de 2023, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 95 puntos base, o el Primer Crédito Banamex.

El 17 de noviembre de 2023 renovamos el Primer Crédito Banamex por Ps. \$1,750 millones, con fecha de vencimiento el 17 de mayo de 2024 y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 95 puntos base.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto del Primer Crédito Banamex ascendía a Ps. \$1,750 millones.

El 22 de noviembre de 2022, la Compañía celebró un segundo crédito quirografario por EUA\$45 millones con Banco Nacional de México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex, en su carácter de acreditante, con fecha de vencimiento el 22 de noviembre de 2023, y una tasa de interés anual de SOFR (Secured Overnight Financing Rate) más 80 puntos base, o el Segundo Crédito Banamex. Al 31 de diciembre de 2023, el Segundo Préstamo Banamex tenía un saldo insoluto de EUA \$45 millones.

El 22 de noviembre de 2023 renovamos el Segundo Crédito Banamex por EUA \$45 millones, con fecha de vencimiento el 22 de mayo de 2024 y una tasa de interés anual de SOFR más 80 puntos base.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto del Segundo Crédito Banamex ascendía a EUA \$45 millones.

El 21 de diciembre de 2023 realizamos una disposición por Ps. \$600 millones, con fecha de vencimiento el 18 de junio de 2024 y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 95 puntos base, o el Tercer Crédito Banamex.

Al 31 de diciembre de 2023, los Créditos Banamex tenían un saldo insoluto de Ps. \$3,111.5 millones.

### *Créditos Actinver*

El 12 de junio de 2018, celebramos una línea de crédito quirografaria por Ps. \$410 millones con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como prestamista, o el Primer Préstamo Actinver, por un plazo de 12 meses. Esta línea de crédito incluye una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 180 puntos base. En junio de 2019, prorrogamos la fecha de vencimiento del Primer Préstamo Actinver por un período adicional de un año. El 12 de junio de 2020, prorrogamos una vez más la fecha de vencimiento del Primer Préstamo Actinver por un período adicional de un año, por un importe de Ps. \$100 millones, con un tipo de interés anual de la TIIE a 28 días más 265 puntos básicos y una fecha de vencimiento



del 12 de junio de 2021. El 14 de junio de 2021, la Compañía prorrogó una vez más la fecha de vencimiento del Primer Préstamo Actinver por un período adicional de un año por Ps. \$200 millones con una tasa de interés anual de TIIIE a 28 días más 180 puntos base y una fecha de vencimiento del 14 de junio de 2022. El 15 de junio de 2022, prorrogamos la fecha de vencimiento del Primer Préstamo Actinver una vez más por un período adicional de un año por Ps. \$200 millones con una tasa de interés anual de TIIIE a 28 días más 180 puntos base y una fecha de vencimiento del 15 de junio de 2023.

El 29 de septiembre de 2022, celebramos un crédito quirografario por Ps. \$400 millones con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de prestamista, con fecha de vencimiento el 22 de septiembre de 2023, y una tasa de interés anual de TIIIE a 28 días más 180 puntos base, o el Segundo Crédito Actinver. Al 31 de diciembre de 2023, el Segundo Crédito Actinver tenía un saldo insoluto de Ps. \$400 millones.

El 15 de junio de 2023 renovamos y consolidamos el Primer Crédito Actinver y el Segundo Crédito Actinver en un solo Crédito Actinver con un monto de Ps. \$600 millones con fecha de vencimiento el 14 de junio de 2025, y una tasa de interés anual de TIIIE a 28 días más 180 puntos base.

Al 31 de diciembre del 2023, el Crédito Actinver tenía un saldo de Ps. \$600 millones.

#### *Créditos Scotiabank*

El 31 de julio de 2020, celebramos una línea de crédito quirografario de Ps. \$2,000 millones con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, como acreditante, o el Préstamo Scotiabank, por un plazo de 36 meses.

El 18 de noviembre de 2022, dispusimos de Ps. \$1,800 millones, con fecha de vencimiento el 16 de febrero de 2023, y una tasa de interés anual de TIIIE a 28 días más 85 puntos base, o la Primera Disposición de Scotiabank.

El 7 de diciembre de 2022, dispusimos de Ps. \$200 millones, con fecha de vencimiento el 7 de marzo de 2023, y una tasa de interés anual de TIIIE a 28 días más 85 puntos base, o la Segunda Disposición de Scotiabank.

El 16 de febrero de 2023 renovamos la Primera Disposición Scotiabank por un monto de \$1,800 millones de pesos con fecha de vencimiento el 17 de mayo de 2023, y una tasa de interés anual de TIIIE a 28 días más 93 puntos base.

El 7 de marzo de 2023 renovamos la Segunda Disposición Scotiabank por un monto de \$200 millones de pesos con fecha de vencimiento el 5 de junio de 2023, y una tasa de interés anual de TIIIE a 28 días más 95 puntos base.

El 12 de mayo de 2023 extendimos de vencimiento del Préstamo Scotiabank al 31 de julio de 2026.

El 17 de mayo de 2023 renovamos la Primera Disposición Scotiabank por un monto de \$1,550 millones de pesos con fecha de vencimiento el 15 de agosto de 2023, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 97 puntos base.

El 5 de junio de 2023 renovamos la Segunda Disposición Scotiabank por un monto de \$200 millones de pesos con fecha de vencimiento el 9 de septiembre de 2023, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 95 puntos base.

El 15 de agosto de 2023 renovamos la Primera Disposición Scotiabank por un monto de \$1,550 millones de pesos con fecha de vencimiento el 13 de noviembre de 2023, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 97 puntos base.

El 1 de septiembre de 2023 renovamos la Segunda Disposición Scotiabank por un monto de \$200 millones de pesos con fecha de vencimiento el 30 de noviembre de 2023, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 97 puntos base.

El 7 de noviembre de 2023 realizamos la Tercera Disposición Scotiabank por un monto de \$250 millones de pesos con fecha de vencimiento el 6 de febrero de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 95 puntos base.

El 13 de noviembre de 2023 renovamos la Primera Disposición Scotiabank por un monto de \$1,550 millones de pesos con fecha de vencimiento el 9 de febrero de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 97 puntos base.

El 30 de noviembre de 2023 renovamos la Segunda Disposición Scotiabank por un monto de \$200 millones de pesos con fecha de vencimiento el 28 de febrero de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 97 puntos base.

Al 31 de diciembre de 2023, los Préstamos Scotiabank tenían un saldo insoluto de \$2,000 millones de pesos.

### *Crédito Santander*

El 18 de mayo de 2020, celebramos un contrato de crédito sin garantía con Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, como acreedor, por un monto de Ps. \$3,000 millones y el 15 de abril de 2021 se amplió la vigencia al 18 de mayo de 2022 (el “Crédito Santander”). Durante la vigencia del Crédito Santander, el monto podría ser dispuesto en una o varias disposiciones; en el entendido que cada disposición tendría su respectiva fecha de amortización y le sería asignada una determinada tasa de interés.

El 18 de mayo de 2023 renovamos el Primer Crédito Santander por un monto de Ps. \$1,850 millones con fecha de vencimiento el 16 de agosto de 2023, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 100 puntos base.

El 16 de agosto de 2023 renovamos el Primer Crédito Santander por un monto de Ps. \$1,850 millones con fecha de vencimiento el 14 de noviembre de 2023, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 100 puntos base.

El 7 de noviembre de 2023 dispusimos el Segundo Crédito Santander por un monto de Ps. \$150 millones con fecha de vencimiento el 2 de febrero de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 100 puntos base.

El 14 de noviembre de 2023 renovamos el Primer Crédito Santander por un monto de Ps. \$1,850 millones con fecha de vencimiento el 12 de febrero de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 100 puntos base.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto del Crédito Santander es de Ps. \$2,000 millones.

#### *Crédito BBVA*

El 9 de septiembre de 2022 entramos en un contrato de crédito sin garantía con BBVA México, S.A o el Crédito BBVA. El 22 de septiembre de 2022, la Compañía dispuso de Ps. \$1,000 millones con fecha de vencimiento el 21 de marzo de 2023 y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 87 puntos base. El 17 de octubre de 2022, la Compañía dispuso de Ps. \$1,000 millones adicionales, con vencimiento el 21 de marzo de 2023 y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 87 puntos base.

El 21 de marzo de 2023 renovamos la Crédito BBVA por un monto de Ps. \$1,800 millones con fecha de vencimiento el 20 de septiembre de 2023, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 87 puntos pase, o el Primer Crédito BBVA.

El 20 de septiembre de 2023 renovamos el Primer Crédito BBVA por un monto de Ps. \$1,800 millones con fecha de vencimiento el 19 de marzo de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 87 puntos base.

El 7 de noviembre de 2023 realizamos una segunda disposición por Ps. \$200 millones del crédito BBVA con fecha de vencimiento el 6 de febrero de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 87 puntos base, o el Segundo Crédito BBVA.

El 1 de diciembre de 2023 dispusimos Ps. \$1,100 millones del Crédito BBVA con fecha de vencimiento el 19 de marzo de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 87 puntos base, o el Tercer Crédito BBVA.

Al 31 de diciembre de 2023, el Crédito BBVA tenía un saldo insoluto de Ps. \$3,100 millones.

#### *Crédito Banorte*

El 30 de agosto de 2021, celebramos un contrato de crédito sin garantía con Grupo Financiero Banorte, S.A.B. de C.V.

El 30 de agosto de 2023 renovamos el Primer Crédito Banorte por un monto de Ps. \$1,750 millones con fecha de vencimiento el 18 de diciembre de 2023, y una tasa de interés anual de TIIIE a 28 días más 83 puntos base.

El 7 de noviembre de 2023 realizamos una segunda disposición por un monto de Ps. \$250 millones con fecha de vencimiento el 6 de febrero de 2024, y una tasa de interés anual de TIIIE a 28 días más 83 puntos base, o el Segundo Crédito Banorte.

El 14 de diciembre de 2023 renovamos el Primer Crédito Banorte por un monto de Ps. \$1,750 millones con fecha de vencimiento el 12 de abril de 2024, y una tasa de interés anual de TIIIE a 28 días más 83 puntos base.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto del Crédito Banorte es de Ps. \$2,000 millones.

#### *Créditos asumidos con la adquisición de la Cartera Vermont*

En relación con la adquisición de la Cartera Vermont, celebramos un contrato de crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC (el “Crédito HSBC”), por hasta lo menor entre (i) Ps. \$4,200 millones y (ii) la cantidad que resulte de aplicar un Índice de ingresos contra saldo insoluto del crédito de por lo menos 11%, un Índice de cobertura de servicio de la deuda de por lo menos 1.2x veces y un 65% del valor del avalúo. Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto del Crédito HSBC ha sido pagado en su totalidad.

#### *Créditos asumidos con la adquisición de la Cartera Samara*

En relación con la adquisición de la Cartera Samara se asumieron dos créditos con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Al 31 de diciembre de 2023, dicho préstamo mantiene un saldo insoluto de Ps. \$2,142.9 millones, con una tasa de interés TIIIE a 28 días más 200 puntos base. El préstamo bajo esta línea de crédito deberá pagarse a más tardar el 15 de septiembre de 2023. El 15 de septiembre de 2023, renovamos el Crédito Samara por Ps. \$2,051.0 millones con fecha de vencimiento del 15 de septiembre de 2026 y una tasa de interés anual de la TIIIE a 28 días más 275 puntos base. Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto del Crédito Samara ascendía a Ps. \$2,028.0 millones.

#### *Créditos asumidos con la adquisición de la Cartera Frimax*

En relación con la adquisición de la Cartera Frimax (Doña Rosa) se asumieron dos créditos con Metlife México, S.A., por un monto total de Ps \$799.0. El 27 de noviembre de 2023, renovamos el Crédito Metlife (Doña Rosa) por Ps. \$738.7 millones, con una fecha de vencimiento el 1 de diciembre de 2028, y una tasa de interés anual fija del 11.58%. Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto del Crédito Metlife (Doña Rosa) es de Ps. \$738.4 millones.

### *Crédito asumido con la adquisición de la propiedades denominadas Querétaro Park V (PIQ) y La Presa*

En relación con la adquisición de las propiedades Querétaro Park V (PIQ) y La Presa, misma que pertenece al grupo de propiedades que integrarán la Cartera Hércules, adquirimos derechos de fideicomitentes bajo un fideicomiso de garantía y asumimos el rol de garantes de una línea de crédito sindicada con seis instituciones financieras: Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Banco Sabadell, S.A., Institución de Banca Múltiple, Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, BanCoppel, S.A., Institución de Banca Múltiple e International Commercial Bank (el “Crédito Hércules”).

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto del Crédito Hércules era de Ps. \$559.7 millones, de los cuales, el saldo insoluto asociado a PIQ era de Ps. \$441.8 millones y el saldo insoluto asociado a la Presa era de Ps. \$117.8 millones. El crédito tiene una fecha de vencimiento del 25 de febrero 2024 y paga una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 2.25%. Asimismo, se cuenta con un swap de tasa de interés que fija la tasa de referencia en 4.955%, lo cual resulta en que devengue intereses con una tasa fija anual de 7.21%.

El 21 de febrero de 2024 se solicitó un crédito a Scotiabank (el “Crédito Scotiabank”) por US\$30 millones, con tasa de SOFR más 180 bps, para pagar el Crédito Hércules. Dicho crédito, a su vez, se pagó el 27 de marzo de 2024 con los recursos de la disposición adicional por US\$30 millones del Crédito Sindicado de Titán y Vermont.

### *Crédito Hipotecario Santander*

El 18 de marzo de 2022, el Fideicomiso, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del fideicomiso F/2584, uno de los vehículos de coinvertición del Portafolio Mitikah y subsidiaria del Fideicomiso Helios, celebraron un crédito sindicado garantizado con Banco Santander (México), S.A., BBVA Bancomer, S.A., HSBC México, S.A., Banco Actinver, S.A., Banco Regional de Monterrey S.A., Sab Capital, S.A. de C.V., e Intercam Banco S.A. por un monto principal total de \$6,000 millones de pesos, o el Préstamo Sindicado Mitikah.

Al 31 de diciembre de 2023, el Préstamo Sindicado Mitikah tenía un saldo insoluto de Ps. \$4,100 millones, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más un margen de 285 puntos base.

### *Crédito Sindicado Titán*

El 17 de diciembre de 2019, celebramos un contrato de crédito sindicado con BBVA Bancomer, S.A., en su carácter de agente administrativo, HSBC México, S.A., como agente de garantías y Bank of Nova Scotia, Banco Sabadell, S.A., Industrial and Commercial Bank of China Limited, Dubai (DIFC) Branch y Banco Mercantil del Norte, S.A., por un monto principal agregado de EUA \$500 millones, o el Crédito Sindicado Titán.

El Crédito Sindicado Titán fue estructurado como un crédito que no estaría garantizado mientras no ocurriera un evento de conversión, en cuyo caso se volvería un crédito garantizado con la Cartera Titán, así

como los Contratos de Arrendamiento y Derechos de Cobro relacionados con las propiedades que integran dicha cartera. Un evento de conversión puede tener lugar en cualquier momento antes del 13 de noviembre de 2023, previa notificación de Fibra Uno y pago de una comisión de conversión de 20 puntos base y, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones que incluyen, entre otros, la perfección de las garantías de la Cartera Titán.

Al 31 de diciembre de 2023, el Crédito Sindicado Titán ha sido pagado en su totalidad.

#### *Crédito Sindicado Titán & Vermont*

El 9 de septiembre de 2023, suscribimos un préstamo por US\$750 millones con BBVA México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank, Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, Banco Sabadell, S.A. Institución de Banca Múltiple, SabCapital, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.R., Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, JPMorgan Chase Bank, N.A., Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero e Industrial and Commercial Bank of China Limited, Dubai (DIFC) Branch como acreedores (el “Crédito Sindicado Titán y Vermont”). El 7 de octubre de 2022 dispusimos de EUA \$720 millones.

El Crédito Sindicado Titán y Vermont devenga intereses a una tasa variable de SOFR 1 mes más *credit spread adjustment* más el margen aplicable determinado por la siguiente tabla:

Razón de Préstamo a Valor ( <i>Loan-To-Value</i> ) Consolidado	Margen Aplicable
Mayor a 45%	2.25%
Menor o igual a 45% o mayor a 35%	2.05%
Menor o igual a 35%	1.90%

El crédito tiene vencimiento el 9 de septiembre de 2027, con opción a ser extendido por uno o dos años adicionales a solicitud del acreditado. Las extensiones del crédito detonarán una conversión a un financiamiento garantizado por las propiedades industriales de dichos portafolios. El Crédito Sindicado Titán y Vermont está sujeto a las leyes de Nueva York, los pagarés (*notes*) que documentan los montos dispuestos al amparo del mismo están sujetos tanto a las leyes de Nueva York como de México, y los documentos de garantía del mismo están sujetos a leyes de México.

El contrato de crédito nos impone ciertas obligaciones de hacer, incluyendo, entre otras: (i) la entrega de información financiera, (ii) el mantenimiento de nuestra existencia jurídica, (iii) el mantenimiento de la cobertura de seguros con respecto a las propiedades del portafolio.

Además, el contrato nos impone ciertas obligaciones de no hacer que, sujeto a ciertas excepciones, limitan nuestra capacidad para vender propiedades materia del crédito, contratar deuda adicional o constituir gravámenes adicionales sobre dichas propiedades, entre otras.

Por otra parte, el contrato establece, entre otras, las siguientes causas de incumplimiento: (i) falta de pago; (ii) falsedad de las declaraciones; (iii) incumplimiento de obligaciones de hacer y no hacer; (iv) embargo o despojo de las propiedades involucradas; o (viii) cambio de control sobre las propiedades involucradas.

Al 31 de diciembre de 2023, el Crédito Sindicado Titan & Vermont tenía un saldo pendiente de EUA \$720 millones y un importe disponible de hasta 30 millones de dólares.

El 26 de marzo de 2024 se realizó una disposición del Crédito Sindicado Titán y Vermont por US\$30 millones. Al 31 de marzo de 2024, el saldo insoluto del Crédito Sindicado Titán y Vermont fue de US\$750 millones.

### *Crédito Vinculado a la Sostenibilidad*

El 23 de julio de 2019, celebramos el primer crédito revolvente vinculado a la sostenibilidad en América Latina (el “Crédito Vinculado a la Sostenibilidad”) por Ps. \$21,350 millones (con un tramo de hasta Ps. \$13,500 millones y otro de hasta EUA \$410 millones), con una vigencia de 5 años y una tasa de interés vinculada a nuestra calificación crediticia y a nuestro desempeño de un indicador medioambiental como es la intensidad del consumo eléctrico de los activos gestionados expresada en kWh por metros cuadrados ocupados de nuestra Cartera. Este Crédito Vinculado a la Sostenibilidad sustituye el crédito sindicado revolvente que teníamos celebrado previamente.

Banco Santander (México), S.A., es el agente administrativo, BBVA Bancomer, S.A., es el agente de sostenibilidad y Bank of America, N.A., Banco Nacional de México, S.A., JPMorgan Chase Bank, N.A., Scotiabank Inverlat, S.A., Goldman Sachs Bank USA, HSBC México, S.A., Credit Suisse AG Cayman Islands Branch, Banco Sabadell, S.A., e Industrial and Commercial Bank of China México, S.A. son los bancos sindicados.

El 7 de abril de 2020, dispusimos de nuestro Crédito Vinculado a la Sostenibilidad: (i) Ps. \$6,736.5 millones con una tasa anual de TIIE a 28 días más 125 puntos base, y (ii) EUA \$204.6 millones con una tasa de interés anual de LIBOR a un mes más 125 puntos base. Ambos tramos tienen una fecha de vencimiento del 23 de julio de 2024. El 17 de diciembre de 2020, el saldo insoluto fue pagado en su totalidad.

El 23 de julio de 2023, se amplió la renovó la fecha de vencimiento de ambas líneas con una fecha de vencimiento de al 23 de julio de 2026. En esta renovación, participaron los siguientes bancos: Banco Santander (México), S.A., es el agente administrativo, BBVA Bancomer, S.A., es el agente de sostenibilidad y Bank of America, N.A., Banco Nacional de México, S.A., JPMorgan Chase Bank, N.A., Scotiabank Inverlat, S.A., Goldman Sachs Bank USA, HSBC México, S.A., Banco Sabadell, S.A., e Industrial and Commercial Bank of China México, S.A.

Al 31 de diciembre de 2023, se contaban con Ps. \$13,500 millones y EUA \$410 millones para ser dispuestos al amparo del Crédito Vinculado a la Sostenibilidad, con una tasa de interés TIIE a 28 días más un

margen aplicable de entre 125 y 200 puntos base para el tramo en Pesos y una tasa SOFR más un margen aplicable entre 125 y 200 puntos base para el tramo en Dólares.

### *Certificados de Deuda*

El 16 de diciembre de 2013, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$8.5 mil millones de la siguiente manera: (i) Ps. \$4.4 mil millones fueron colocados a una tasa de interés de TIIE a 28 días más 80 puntos base con vencimiento el 10 de junio de 2019 (FUNO 13) (emisión que fue pagada anticipadamente el 15 de diciembre de 2017); (ii) Ps. \$2.0 mil millones fueron colocados a una tasa fija de 8.40% con vencimiento el 4 de diciembre de 2023 (FUNO 13-2); y (iii) 425,700,000 UDIs equivalentes a Ps. \$2.1 mil millones fueron colocados a una tasa fija de 5.09% (en UDIs), con vencimiento el 27 de noviembre de 2028 (FUNO 13U).

El 2 de febrero de 2015, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$10.0 mil millones de la siguiente manera: (i) Ps. \$2.5 mil millones fueron una reapertura de la emisión FUNO 13, al 31 de marzo de 2015, tenía un saldo total de Ps. \$6.85 mil millones (emisión que fue pagada anticipadamente el 15 de diciembre de 2017); y (ii) Ps. \$7.5 mil millones fueron colocados a una tasa fija de 6.99% con vencimiento el 23 de julio de 2025 (FUNO 15).

El 14 de abril de 2016, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$4.5 mil millones de la siguiente manera: (i) Ps. \$1.12 mil millones fueron una reapertura de la emisión FUNO 13-2, con vencimiento el 4 de diciembre de 2023, para quedar con un saldo total de Ps. \$3,120.9 millones, a una tasa fija de 8.4%; (ii) Ps. \$883.75 millones fueron colocados a una tasa de interés de TIIE a 28 días más 65 puntos base con vencimiento el 11 de abril de 2019 (FUNO 16) (emisión que fue pagada anticipadamente el 13 de abril de 2018); y (iii) 457,878,300 UDIs equivalentes a Ps. \$2,495 millones fueron colocados a una tasa fija de 4.60% (en UDIs), con vencimiento el 1 de abril de 2027 (FUNO 16U), que al 31 de diciembre de 2023, tenía un saldo total de Ps. \$3,654.6 mil millones.

El 11 de diciembre de 2017, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$7,100.00 millones de la siguiente manera: (i) FUNO 17 por un monto de Ps. \$1,000.00 millones a una tasa fija de 9.20% y fecha de vencimiento al 29 de noviembre de 2027; y FUNO 17-2 por un monto de Ps. \$6,100.00 millones a una tasa variable de TIIE a 28 días más 85 puntos base, con vencimiento al 5 de diciembre de 2022.

El 9 de abril de 2018, Fibra Uno llevó a cabo la reapertura de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo FUNO 17-2, por un monto adicional de \$2 mil millones los cuales fueron colocados a una tasa de interés de TIIE a 28 días más 85 puntos base, con vencimiento el 5 de diciembre de 2022. Parte de los recursos de esta reapertura se utilizaron para pagar anticipadamente la emisión FUNO 16. El saldo insoluto de la emisión FUNO 17-2 es de Ps. \$8,100.00 millones (emisión que fue amortizada anticipadamente el 8 de noviembre de 2021).

El 18 de septiembre de 2018, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$9.2 mil millones de la siguiente manera: (i) Ps. \$3.8 mil millones fueron



una reapertura de la emisión FUNO 17, que ahora tiene un saldo total de Ps. \$4.8 mil millones; y (ii) Ps. \$5.4 mil millones fueron colocados a una tasa de interés de TIE a 28 días más 83 puntos base con vencimiento el 25 de abril de 2023 (FUNO 18) (pregapada en su totalidad el 28 de marzo de 2023). Durante el cuarto trimestre del 2020, recompramos Ps. \$50 millones de nuestros certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo FUNO 18, que redujeron el monto total de capital a Ps. \$5.35 mil millones.

El 18 de octubre de 2021, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$8,100.00 millones de la siguiente manera: (i) FUNO 21X por un monto de Ps. \$2,900.00 millones a una tasa fija de 8.98% y fecha de vencimiento al 12 de octubre de 2028; y (ii) FUNO 21-2X por un monto de Ps. \$5,200.00 millones a una tasa variable de TIE a 28 días más 90 puntos base, con vencimiento al 16 de octubre de 2025.

El 10 de marzo de 2023, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$6,700.00 millones de la siguiente manera: (i) FUNO 23L por un monto de Ps. \$4,970.00 millones a una tasa fija de 11.30% y fecha de vencimiento al 25 de febrero de 2033; y (ii) FUNO 23-2L por un monto de Ps. \$1,730.00 millones a una tasa variable de TIE a 28 días más 95 puntos base, con vencimiento al 5 de marzo de 2027.

El 28 de noviembre de 2023, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con clave de pizarra FUNO 23-3L por un monto agregado de Ps. \$1,500 millones a una tasa variable de TIE a 28 días más 95 puntos base, con vencimiento al 27 de noviembre de 2026.

Las emisiones FUNO 13 (pregapada en su totalidad el 15 de diciembre de 2017), FUNO 13-2 (amortizada a su vencimiento el 4 de diciembre de 2023), FUNO 13U, FUNO 15, FUNO 16U, FUNO 16 (pregapada en su totalidad el 13 abril de 2018), FUNO 17, FUNO 17-2 (pregapada en su totalidad el 8 de noviembre de 2021), FUNO 18 (pregapada en su totalidad el 28 de marzo de 2023), FUNO 21X, FUNO 21-2X, FUNO 23L, FUNO 23-2L y FUNO 23-3L, cuentan con una amortización única al vencimiento, por lo que su saldo insoluto a la fecha del presente documento, es el mismo que en su fecha de emisión en su moneda de origen.

Al 31 de diciembre de 2023 habían sido emitidos certificados bursátiles fiduciarios con fecha 16 de diciembre de 2013, 4 de febrero de 2015, 14 de abril de 2016, 11 de diciembre de 2017, 9 de abril de 2018, 18 de septiembre de 2018, 21 de octubre de 2021, 9 de marzo de 2023 y 1 de diciembre de 2023. Al 31 de diciembre de 2023, el monto agregado total de dichos certificados de deuda era de Ps. \$35.6 mil millones.

### *Senior Notes*

El 30 de enero de 2014, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto agregado de EUA \$1,000,000,000.00 (mil millones de Dólares 00/100) de la siguiente manera: (i) Senior Notes con vencimiento en 15 de diciembre de 2024 por un monto de EUA \$600,000,000.00 (seiscientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 5.25%<sup>(1)</sup>; y (ii) Senior Notes con

vencimiento al 30 de enero de 2044 por un monto de EUA \$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 6.95%.

El 3 de diciembre de 2015, llevamos a cabo la oferta y colocación en mercados internacionales de Senior Notes con vencimiento al 30 de enero de 2026 por un monto de EUA \$300,000,000.00 (trescientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 5.25%.

El 8 de junio de 2016, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto agregado de EUA \$500,000,000.00 (quinientos millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante: (i) la reapertura por EUA \$200,000,000.00 (doscientos millones de Dólares 00/100) de los Senior Notes con tasa de 5.25% y con vencimiento al 30 de enero de 2026, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA \$500,000,000.00 (quinientos millones de Dólares 00/100); y (ii) la reapertura por EUA \$300,000,000.00 (trescientos millones Dólares 00/100) de los Senior Notes con tasa de 6.95% y con vencimiento al 30 de enero de 2044, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA \$700,000,000.00 (setecientos millones de Dólares 00/100).

El 28 de junio de 2019, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto agregado de EUA \$1,000,000,000.00 (mil millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante: (i) la emisión de Senior Notes por un monto de EUA \$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de Dólares 00/100) con tasa de 4.869% y con vencimiento al 15 de enero de 2030; y (ii) la emisión de Senior Notes por un monto de EUA \$600,000,000.00 (seiscientos millones de Dólares 00/100) con tasa de 6.390% y con vencimiento al 15 de enero de 2050.

El 15 de julio de 2020, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto agregado de EUA \$650,000,000.00 (seiscientos cincuenta millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante: (i) la reapertura por EUA \$375,000,000.00 (trescientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100) de la emisión de los Senior Notes con tasa de 4.869% y con vencimiento al 15 de enero de 2030, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA \$775,000,000.00 (setecientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100); y (ii) la reapertura por EUA \$275,000,000.00 (doscientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100) de la emisión de los Senior Notes con tasa de 6.390% y con vencimiento al 15 de enero de 2050, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA \$875,000,000.00 (ochocientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100).

En septiembre 2020, llevamos a cabo la recompra de Senior Notes (correspondientes a la emisión con tasa de 4.869% con vencimiento al 15 de enero 2030 y a la emisión con tasa 6.390% y vencimiento 15 de enero de 2050) en mercados internacionales por un monto agregado de EUA \$10,000,000 (diez millones de Dólares 00/100), finalizando el saldo de dichas emisiones en EUA \$768,000,000.00 (setecientos sesenta y ocho millones de Dólares 00/100) y en EUA \$872,000,000.00 (ochocientos setenta y dos millones de Dólares 00/100).

El 25 de marzo de 2021, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto agregado de EUA \$300,000,000.00 (trescientos millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante la segunda reapertura de la emisión de los Senior Notes con tasa de

5.250% y con vencimiento al 30 de enero de 2026, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA \$800,000,000.00 (ochocientos millones de Dólares 00/100).

Durante el segundo y tercer trimestres de 2022, llevamos a cabo la recompra de Senior Notes (correspondientes a la emisión con tasa 6.390% y vencimiento 15 de enero de 2050) en mercados internacionales por un monto de EUA \$50,621,000.00 (cincuenta millones seiscientos veintiún mil Dólares 00/100), finalizando el saldo de dicha emisión en EUA \$821,379,000.00 (ochocientos veintiún millones trescientos setenta y nueve mil Dólares 00/100).

El 8 de febrero de 2024, llevamos a cabo la oferta y colocación en mercados internacionales de Senior Notes con vencimiento al 13 de febrero de 2034 por un monto de EUA \$600,000,000.00 (seiscientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 7.375%.

Al 31 de diciembre de 2023 se han efectuado 5 emisiones de Senior Notes (más cinco reaperturas y cinco recompras en las fechas antes mencionadas) con fechas 30 de enero de 2014, el 3 de diciembre de 2015, el 28 de junio de 2019, el 15 de julio de 2020 y el 25 de marzo de. Al 31 de diciembre de 2023, el monto agregado total de dichos Senior Notes era de EUA \$3.6 mil millones que equivalen en Pesos a dicha fecha a Ps. \$60.3 mil millones.

Los documentos (*indentures*) que regulan los Senior Notes y los Certificados de Deuda contienen disposiciones que, entre otras cosas, limitan el monto de deuda que podemos tener y nos permiten consolidar o fusionar con, o transferir todos o sustancialmente todos nuestros activos, a otras personas únicamente si se cumplen con ciertas condiciones. Dichos indentures y los Certificados de Deuda permiten un apalancamiento máximo total del 60% y un apalancamiento de deuda garantizada del 40%. Adicionalmente, los indentures y los Certificados de Deuda requieren una cobertura para el pago de la deuda de 1.5x a 1.0x en base proforma una vez que se dé efecto a la adquisición de deuda adicional. Por último, los indentures y los Certificados de Deuda requieren que en todo momento nuestros activos totales no gravados representen no menos de 150% del monto total de principal de nuestra deuda no garantizada. Los *indentures* que regulan los Senior Notes contienen causas de vencimiento estándar para este tipo de transacciones.

[sección de página intencionalmente en blanco]

## Obligaciones Contractuales

*Pasivos Financieros*

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes para nuestros pasivos financieros de acuerdo a los períodos de pago. La tabla incluye tanto intereses devengados como principal, ya que las tasas de interés son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés spot al final del período de presentación.

<i>Al 31 de diciembre de 2023</i>				
	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
	<i>(Cifras en miles de Pesos)</i>			
Préstamos denominados en Pesos	12,713,111	30,534,908	5,912,122	49,160,141
<i>Al 31 de diciembre de 2022</i>				
	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
	<i>(Cifras en miles de Pesos)</i>			
Préstamos denominados en Pesos	22,240,289	24,943,679	0	47,183,968
<i>Al 31 de diciembre de 2021</i>				
	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
	<i>(Cifras en miles de Pesos)</i>			
Préstamos denominados en Pesos	4,622,898	35,270,033	2,900,000	42,792,931

*Arrendamientos*

En relación con nuestra propiedad Plaza Central, de conformidad con el contrato celebrado con FICEDA, fideicomiso creado para el desarrollo y operación de un centro de distribución ubicado en la Ciudad de México utilizado, tenemos los derechos para la promoción y explotación comercial hasta diciembre de 2055 y como contraprestación tenemos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a FICEDA.

En relación a la propiedad Punta Langosta, tenemos los derechos para la operación y explotación del centro comercial ubicado en una terminal marítima y recinto portuario hasta el 23 de noviembre de 2043. De acuerdo a los términos del acuerdo, estamos obligados a distribuir el 4.0% de los ingresos brutos trimestrales derivados de la uso, aprovechamiento y explotación comercial de esta propiedad a la Administración Portuaria Integral de Quintana Roo; en el entendido que el pago trimestral se calcula sobre la facturación por la explotación comercial (celebración de contratos de arrendamiento) excluyendo los ingresos por mantenimiento, publicidad, impuesto al valor agregado u otros conceptos no relacionados con dicha explotación comercial.

## Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que maximicen el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de la Emisora es, entre otros, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de la Emisora a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Emisora busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas de la Emisora aprobadas por el Comité Técnico, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. La Emisora no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

## Administración del riesgo de mercado

Las actividades del Fideicomiso lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y moneda extranjera. La Emisora obtiene financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas; usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en tasas de mercado. Los financiamientos negociados en Dólares exponen al Fideicomiso a fluctuaciones en el tipo de cambio entre dicha moneda y su moneda funcional, el Peso. No obstante lo anterior, la Emisora tiene una cobertura natural de los financiamientos en Dólares derivado de los Contratos de Arrendamiento también estipulados en Dólares, flujos con los que sirve las deudas contratadas en dicha moneda.

La Emisora suscribe instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario y en tasas de interés, incluyendo: (i) contratos *swap* de moneda extranjera para cubrir el riesgo cambiario que surge de la emisión de deuda en Dólares y (ii) contratos *swap* de tasa de interés para cubrir la tasa que surge de los pasivos bancarios mantenidos a tasa variable TIIE.

Las exposiciones al riesgo del mercado se evalúan por medio de análisis de sensibilidad. No ha habido cambios en la exposición de la Emisora a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

## Administración del riesgo de tasa de interés

La Emisora mantiene financiamiento a tasas mixtas y variables, principalmente, Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio (“TIIE”) a 28 días y a *London Inter Bank Offered Rate* (“LIBOR”). La decisión de adquirir deuda a tasas variables es basada en las condiciones del mercado cuando la deuda es contratada. La Emisora preparó un análisis de sensibilidad de los flujos de efectivo proyectados futuros para establecer un cambio máximo de financiamiento y mantener los proyectos rentables para 2023, según se indica a continuación:

#### Análisis de sensibilidad de la tasa de interés

El análisis de sensibilidad mostrado más abajo ha sido determinado con base en la exposición de las tasas de interés al 31 de diciembre de 2023. Para los pasivos a tasas variables, el análisis se preparó asumiendo que el monto del pasivo al final del periodo fue consistente durante todo el año. Un incremento o decremento de 100 puntos base en las tasas de interés nacionales y cerca de 140 puntos base en las tasas extranjeras, es utilizado para informar el riesgo internamente al personal clave de la administración y representa la evaluación de la administración para medir razonablemente los posibles cambios a las tasas de interés.

Si las tasas de interés nacionales tuvieran un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año del Emisor por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023, tendría un incremento o (decremento) para sus pasivos a tasa variable nacional, de aproximadamente Ps. \$201.9 y Ps. \$(201.9) millones respectivamente.

Si las tasas de interés extranjeras tuvieran un cambio de cerca de 140 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año del Emisor por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023 tendría un incremento o (decremento), para sus pasivos en tasa variable extranjera, de aproximadamente Ps. \$191.3 y Ps. \$(191.3) millones respectivamente.

Asimismo, si la tasa de interés nacional tuviera un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo, la tasa de interés extranjera tuviera un cambio de 50 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes al 31 de diciembre de 2023, tendría un (decremento) incremento de aproximadamente Ps. \$(745.3) millones y Ps. \$756.2 millones en resultados para los contratos de *swaps* de moneda extranjera. En el caso de los Swaps de Tasas de Interés (IRS) si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes al 31 de diciembre de 2023, tendría un incremento (decremento) de aproximadamente de Ps. \$26.8 millones y Ps. \$(15.3) millones.

[sección de página intencionalmente en blanco]

Administración del riesgo de moneda extranjera

La Emisora realiza transacciones denominadas en Dólares, por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del Peso y el Dólar.

a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 es:

	2023	2022	2021
Miles de Dólares:			
Activos monetarios	266,649	312,548	165,568
Pasivos monetarios	(4,633,766)	(4,630,981)	(4,368,550)
Posición larga (corta)	(4,367,117)	(4,318,433)	(4,202,982)
Equivalente en miles de Pesos	\$(73,900,348)	\$(83,839,362)	\$(86,512,080)

b. Los tipos de cambio, en Pesos vigentes al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 son como sigue:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Peso por Dólar	<u>16.9220</u>	<u>\$19.4143</u>	<u>\$20.5835</u>	<u>\$19.9352</u>

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

En la opinión de la administración, no existe un riesgo cambiario real en función de que el servicio de la deuda de los préstamos en dólares, se cubre parcialmente con ingresos denominados en esa moneda.

Si los tipos de cambio tuvieran una variación de Ps. \$1 por EUA o UDI hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año del Emisor por el período terminado al 31 de diciembre de 2023 en términos de intereses pagados, tendría un incremento o (decremento), para sus pasivos en moneda extranjera, de aproximadamente Ps. \$309.7 y Ps. \$(309.7) millones respectivamente. Ahora bien, en términos de nocionales, si los tipos de cambio tuvieran una fluctuación de Ps. \$1 por EUA o UDI hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023 en términos de pasivos en moneda extranjera tendría un incremento o (decremento) de aproximadamente Ps. \$4,050.8 y Ps. \$(4,050.8) millones respectivamente.

Asimismo, si el tipo de cambio tuviera una variación de Ps. \$1 por EUA o UDI hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año del Emisor por el período terminado al 31 de diciembre de 2023 tendría un incremento (decremento), para sus swaps de moneda extranjera, de aproximadamente Ps. \$868.0 y Ps. \$(868.0) millones respectivamente.

Contratos swap de tasa de interés y moneda extranjera

Como parte del plan de Fibra Uno para limitar el riesgo de tasas de interés y de moneda extranjera se tienen contratados los siguientes swaps de tasas de interés y swaps de moneda extranjera:

Al 31 de diciembre de 2023, la posición de los instrumentos financieros derivados de Fibra Uno se integra de dieciocho contratos swap de moneda extranjera, siete de los cuales cubren principal e intereses siendo designados como cobertura de valor razonable (No. 1, 2, 3, 5, 6, 7 y 9 de la tabla siguiente) y once swaps de moneda extranjera cubren únicamente principal (No. 4, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18 de la tabla siguiente) siendo designados como flujo de efectivo.

Num.	Nocional EUA (miles)	Nocional MXN (miles)	Vencimiento	Tasa Activa	Tasa Pasiva	Valor razonable activo (pasivo)
1	50,000	944,750	30-ene-26	5.25%	THIE 28 + 3.34%	(132,545)
2	60,000	1,113,000	30-ene-26	5.25%	THIE 28 + 3.49%	(140,384)
3	40,000	739,000	30-ene-26	5.25%	THIE 28 + 3.59%	(91,854)
4	50,000	944,750	30-ene-26	0.00%	THIE 28 - 2.77%	(124,198)
5	75,000	1,527,750	30-ene-26	5.25%	THIE 28 + 3.06%	(307,485)
6	50,000	980,000	30-ene-26	5.25%	THIE 28 + 2.80%	(158,411)
7	25,000	508,663	30-ene-26	5.25%	THIE 28 + 3.09%	(101,341)
8	50,000	958,000	30-ene-26	0.00%	THIE 28 -2.60%	(140,822)
9	50,000	958,000	30-ene-26	5.25%	THIE 28 + 3.51%	(148,708)
10	50,000	1,125,000	30-ene-26	0.00%	THIE 28 - 3.33%	(280,452)
11	25,000	562,500	30-ene-26	0.00%	THIE 28 - 3.46%	(138,896)
12	25,000	562,500	30-ene-26	0.00%	THIE 28 - 3.64%	(136,899)
13	50,000	1,125,000	30-ene-26	0.00%	THIE 28 - 3.62%	(276,747)
14	50,000	1,125,000	30-ene-26	0.00%	THIE 28 - 3.46%	(280,381)
15	75,000	1,687,500	30-ene-26	0.00%	THIE 28 - 3.20%	(428,955)
16	75,000	1,687,500	30-ene-26	0.00%	THIE 28 - 3.33%	(424,663)
17	200,000	3,998,000	15-ene-50	0.00%	THIE 28 - 4.72%	(868,794)
18	200,000	3,430,000	15-ene-50	0.00%	THIE 28 - 4.90%	31,730
	<u>1,200,000</u>	<u>23,976,913</u>				4,149,805

Durante el 2023, las coberturas, tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, para los swaps de moneda extranjera resultaron altamente efectivas al cubrir la exposición al tipo de cambio. Como resultado de esta cobertura, el valor en libros del Bono Internacional por EUA \$800 millones con vencimiento el 30 de enero de 2026 fue ajustado por Ps. \$239,429 al 31 de diciembre de 2023, que fueron reconocidos en los resultados junto con el valor razonable de los CCS designados de cobertura de valor razonable. Para la cobertura de flujo de efectivo los cambios asociados al tipo de cambio se reclasificaron de la cuenta de ORI hacia resultados.



Al 31 de diciembre de 2023, se tenían celebrados trece swaps de tasa de interés para cubrir nuestra exposición a tasa variable generada por pasivos en Pesos por un total de Ps. \$3.6 mil millones. Estos derivados han sido designados como coberturas de flujo de efectivo:

Num.	Nocional MXN (miles)	Vencimiento	Tasa Activa	Tasa Pasiva	Valor razonable activo (pasivo)
1	559,663	23-feb-24	TIE 28	4.96%	5,586
2	244,678	30-ago-24	TIE 28	8.38%	4,600
3	302,218	30-ago-24	TIE 28	8.40%	5,667
4	302,218	30-ago-24	TIE 28	7.85%	6,799
5	244,678	30-ago-24	TIE 28	7.85%	5,479
6	302,218	30-ago-24	TIE 28	8.40%	5,667
7	244,678	30-ago-24	TIE 28	8.38%	4,600
8	244,678	30-ago-24	TIE 28	7.85%	5,479
9	302,218	30-ago-24	TIE 28	7.85%	6,799
10	244,678	30-ago-24	TIE 28	8.38%	4,600
11	302,218	30-ago-24	TIE 28	8.40%	5,667
12	302,218	30-ago-24	TIE 28	7.85%	6,799
13	244,678	30-ago-24	TIE 28	7.85%	5,479
	<u>3,841,039</u>				<u>73,221</u>
				Porción circulante	<u>5,586</u>
					<u>\$67,635</u>

<sup>(1)</sup> Amortizada el 15 de marzo de 2024 con los recursos derivados de la colocación de Senior Notes con vencimiento al 13 de febrero de 2024, cuya oferta y colocación fue realizada el 8 de febrero de 2024.

## Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

Factores que pueden influir en futuros resultados de las operaciones

### *Ingresos por arrendamiento.*

Nuestros ingresos proceden principalmente de las Rentas que recibimos de nuestros arrendatarios conforme a los Contratos de Arrendamiento. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de las Propiedades que constituyen nuestra Cartera depende principalmente de nuestra capacidad de mantener las tasas de ocupación del espacio actualmente arrendado; arrendar el espacio actualmente disponible; arrendar el espacio que se tenga disponible al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento; y a través de la expansión o construcción de Propiedades. Al 31 de diciembre de 2023, las Propiedades de nuestra Cartera tenían una tasa de ocupación del 95.0%. El importe de los ingresos por arrendamiento también depende de nuestra capacidad para cobrar las Rentas a nuestros arrendatarios de conformidad con sus Contratos de Arrendamiento, así como de nuestra capacidad para mantener o aumentar las Rentas. Las tendencias positivas o negativas en los

negocios de nuestros arrendatarios o en las áreas geográficas en las que están ubicados nuestros Activos podrían afectar también nuestros ingresos por Renta en ejercicios futuros. Con respecto a períodos futuros, no podemos predecir si alguna pandemia afectará los negocios de nuestros arrendatarios o hasta qué punto o si es necesario que otorguemos descuento en la Renta a nuestros arrendatarios. Además, el aumento de los ingresos por Rentas también dependerá en parte de nuestra capacidad para adquirir Activos adicionales que cumplan con los Criterios de Elegibilidad, así como nuestra habilidad para expandir el GLA de nuestras Propiedades. Al 31 de diciembre de 2023, estábamos en proceso de desarrollar 1 (un) proyecto que comprende nuestra Cartera en Desarrollo JV, el desarrollo de Satélite (Cartera Apolo II), que esperamos sea concluido en el último trimestre de 2024. Se espera que la Cartera en Desarrollo JV contribuya al incremento de nuestro GLA aproximadamente en 0.6% o 66,561 m<sup>2</sup>, de los cuales, al 31 de diciembre de 2023 no se habían entregado m<sup>2</sup>.

*Vencimiento del arrendamiento.* Nuestra capacidad para volver a arrendar el espacio sujeto a arrendamiento que expire afectará los resultados de nuestras operaciones y se verá afectada por las condiciones económicas y de competencia en nuestros mercados, así como el atractivo de nuestras Propiedades individuales.

*Condiciones de Mercado.* Tenemos la intención de buscar oportunidades de inversión en todo México. Los cambios positivos o negativos en las condiciones de estos mercados, incluyendo entre otros, los cambios relacionados con la pandemia del COVID-19 o cualquier otra pandemia que en el futuro se suscite, afectarán nuestro rendimiento global. Si se registra en el futuro una desaceleración económica o recesión regional que afecte a nuestros mercados objetivo o a la industria inmobiliaria, se perjudicará nuestra capacidad para renovar o volver a arrendar el espacio, así como la capacidad de nuestros arrendatarios para cumplir sus compromisos bajo los Contratos de Arrendamiento, como en el caso de quiebras o morosidad del arrendatario correspondiente, afectándose adversamente nuestra capacidad para mantener o aumentar las Rentas. Consideramos que nuestros objetivos de mercado se caracterizan por lo atractivo de la demografía y las características fundamentales de la Propiedad.

*Entorno competitivo.* Competimos con otros propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles industriales, comerciales y de oficina en México, muchos de los cuales tienen propiedades con características similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se encuentran nuestras Propiedades. En el futuro, la competencia puede causar una disminución de nuestras posibilidades para adquirir una propiedad bajo condiciones favorables o el no poder adquirirla en lo absoluto. Además, la competencia puede afectar la ocupación y tarifas de nuestras Propiedades, y por ende nuestros resultados financieros, y es posible que estemos presionados a reducir nuestras Rentas por debajo de lo que actualmente cobramos u ofrecer reducciones sustanciales en las mismas, mejoras del arrendamiento, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables al arrendatario a fin de mantenerlos en la medida en que vayan venciendo los Contratos de Arrendamiento.

*Gastos de Operación, Administración, Predial y Seguros.* Nuestros gastos de operación, administración, predial y seguros, generalmente consisten en gastos de administración, mantenimiento y reparaciones, predial, seguros, electricidad y otros gastos operativos. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación son cubiertos por los arrendatarios a través de cuotas periódicas de mantenimiento. También incurrimos en gastos relacionados con la administración corporativa, la información pública y el cumplimiento de las diversas disposiciones de la ley aplicable. El aumento o disminución de tales gastos operativos tendrán un impacto en nuestro rendimiento global.

*Ajustes de valor de mercado en propiedades de inversión e inversión en derechos fideicomisarios.* Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de Activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de CBFIs se valúan a su valor razonable. Bajo IFRS, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable, y estos son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos: (i) cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y (ii) al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión. Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de "ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos" en los resultados en el período en que se incurren". Durante 2022 tuvimos un ajuste al valor razonable de nuestras propiedades por Ps. 10,416.5 millones. Mientras que para el año 2023 tuvimos un ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de Ps. 2,966.7 millones. Este incremento es debido principalmente a la alta inflación generalizada y su efecto en el valor presente de las rentas, así como al incremento en el costo de reposición de los activos de bienes raíces en México. El cambio en el costo de mercado en nuestras propiedades de inversión podría tener un impacto significativo en nuestros resultados de operación.

## Políticas Contables Clave

La discusión y análisis de nuestra situación financiera, así como de nuestros resultados de operación, se basa en nuestros estados financieros consolidados auditados que fueron preparados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS (por sus siglas en inglés). La elaboración de la información financiera consolidada de conformidad con IFRS, requiere que hagamos ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos, así como las revelaciones de nuestros activos y pasivos contingentes a la fecha de elaboración de dicha información financiera. Hemos basado estas estimaciones, juicios y supuestos en nuestra experiencia operando las propiedades relacionadas, así como en diversos factores que consideramos adecuados bajo las circunstancias. Seguiremos utilizando nuestra experiencia, así como otros factores que consideremos pertinentes utilizar, para la elaboración de estimaciones, juicios y supuestos con respecto a nuestra contabilidad bajo las IFRS. Los resultados reales podrían diferir de estos estimados bajo diferentes supuestos y condiciones.

### *Resumen de las principales políticas contables*

A continuación, se presentan los juicios críticos en la aplicación de las principales políticas contables.

#### *Clasificación de arrendamientos*

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

#### *Combinaciones de negocios*

El Administrador del Fideicomiso usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o

un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

- i. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos.
- ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).
- iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en estos estados financieros se contabilizaron como adquisiciones de activos.

#### *Impuestos a la utilidad*

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su resultado fiscal. A juicio el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

#### *Principales fuentes de incertidumbre en la estimación*

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

#### *Valuación de propiedades de inversión*

Con el propósito de estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, el Administrador del Fideicomiso, con la ayuda de un valuador independiente, eligió la metodología apropiada de valuación dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y valuación. Los supuestos críticos con relación a las estimaciones de valor de las propiedades de inversión, incluye la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes. Si existe cualquier cambio en estos supuestos, o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión podría cambiar sustancialmente.

## Resultados de la operación del fideicomiso:

Los resultados que se describen a continuación, provienen de los Estados Financieros Auditados.

Respecto a los efectos en ingresos y gastos derivados de la adquisición de diversas carteras, a continuación, se presentan las adquisiciones realizadas durante el ejercicio 2023, 2022 y 2021:

Cartera	Fecha de Adquisición	Tipo de Adquisición
<b>2023</b>		
No se llevó a cabo la adquisición de ningún Activo	N/A	N/A
<b>2022</b>		
Nave La Teja (Tepozpark – La Teja)	Junio 2022	Propiedades de Inversión
Arellano	Octubre 2022	Propiedades de Inversión
Montero	Octubre 2022	Propiedades de Inversión
<b>2021</b>		
Cartera Memorial	Enero 2021	Propiedades de Inversión
Terreno de Galerías Guadalajara (R15))	Marzo 2021	Propiedades de Inversión
Nave La Teja (Tepozpark – La Teja)	Noviembre 2021	Propiedades de Inversión
Terreno “Yucatán 21” (Azul)	Diciembre 2021	Propiedades de Inversión

[sección de página intencionalmente en blanco]

## Comparativo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

(Cifras en miles de Pesos)

	2023	2022
Ingresos por arrendamiento	22,969,791	20,979,720
Descuentos COVID-19	0	-85,114
Ingresos por mantenimiento	2,384,602	2,076,627
Descuentos COVID-19	0	112,011
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	264,895	271,458
Ingresos por intereses de activo financiero	296,728	308,665
Comisión por administración	141,321	237,320
<b>Total Ingresos</b>	<b>26,057,337</b>	<b>23,900,687</b>
Honorarios de administración	-1,013,934	-920,224
Gastos de operación	-1,619,609	-1,321,719
Gastos de mantenimiento	-3,109,726	-2,683,042
Amortización plataforma administrativa	-102,184	-102,184
Bono ejecutivo	-321,900	-643,200
Predial	-770,568	-704,456
Seguros	-392,232	-371,673
	<b>-7,330,153</b>	<b>-6,746,498</b>
Utilidad en venta de propiedades de inversión	0	873,052
Ganancia generada por pago en especie	0	97,168
Gastos por intereses	-10,144,604	-8,575,120
Ingresos por intereses	253,991	280,541
Ganancia (perdida) cambiaria, Neta	7,454,408	3,596,716
Otros gastos	23,970	-93,827
Amortización de comisiones bancarias y otros activos	-247,923	-238,690
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	112,899	-99,986
Utilidad en participación de inversión en asociadas y negocio en conjunto	-802,583	686,352
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	2,966,723	10,416,493
	<b>\$18,344,065</b>	<b>\$24,096,888</b>
Utilidad neta consolidada		

*Ingresos por arrendamiento:* Los ingresos por arrendamiento se incrementaron en Ps. \$2,075.2 millones o el 9.9%, para llegar a Ps. \$22,969.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, de Ps. \$20,894.6 millones para el mismo período de 2022. Este incremento fue debido principalmente a: (i) un aumento del GLA ocupado principalmente de nuestro segmento de oficinas, (ii) aumentos de los alquileres resultantes de los efectos inflacionistas sobre los contratos activos y sus efectos sobre las renovaciones de contratos, y (iii) contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio peso-dólar y su efecto sobre los alquileres en EUA.

*Ingresos por mantenimiento:* Los ingresos por mantenimiento incrementaron en Ps. \$196.0 millones o el 9.0%, para llegar a Ps. \$2,384.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 de Ps. \$2,188.6 millones para el mismo período de 2022. Esto debido principalmente al aumento del GLA ocupado.

*Dividendos de derechos fiduciarios:* Los ingresos por dividendos de derechos fideicomisarios que incluyen: (i) los ingresos derivados del 40% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso en cuya propiedad se encuentra el centro comercial conocido como Antea Querétaro (a partir de marzo 4 de 2019); (ii) nuestra inversión del 70% en derechos fiduciarios del fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra la Cartera Torre Mayor y (iii) los ingresos por arrendamiento derivados del 50% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra la Cartera Torre Diana, decrementaron en Ps. \$6.6 millones o el 2.4%, para llegar a Ps. \$264.9 millones para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023, de Ps. \$271.4 millones para el mismo período de 2022. Este decremento fue debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio peso-dólar y su efecto sobre los alquileres en EUA.

*Ingresos por intereses de activos financieros:* Los intereses devengados por activos financieros disminuyeron en Ps. \$11.9 millones o el 3.9%, para llegar a Ps. \$296.7 millones en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, de Ps. \$308.7 millones para el mismo período de 2022. Esta disminución fue debido principalmente a un descuento otorgado durante el año.

*Comisión por administración:* La base sobre la cual se calcula la comisión por administración tuvo un ajuste conforme a lo pactado inicialmente con nuestros inversionistas; a partir del mes de junio 2020 en adelante, pasó de ser el 1.25% del monto máximo de la emisión (Ps. \$6,000 millones) al 1.25% sobre el monto invertido (Ps. \$3,800 millones). Los ingresos por comisión por administración disminuyeron en Ps. \$96.0 millones o 40.5%, a Ps. \$141.3 millones durante el 2023, contra Ps. \$237.3 millones registrados durante el 2022. Este decremento se debió principalmente a la terminación de la primera fase del proyecto Mitikah.

*Honorarios de administración:* Los honorarios a favor de nuestro Asesor, nuestros Administradores de Carteras, consultores y otros servicios profesionales, se incrementaron Ps. \$93.7 millones o el 10.2% para llegar a Ps. \$1,013.9 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, de Ps. \$920.2 millones para el mismo período de 2022. El incremento fue debido principalmente a un incremento total de ingresos ligado a la inflación y a las renovaciones de contratos, así como a una mejora en las cuentas por cobrar.

*Gastos de operación:* Los gastos de operación incrementaron en Ps. \$297.9 millones o 22.5% para llegar a Ps. \$1,619.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, de Ps. \$1,321.7 millones para el mismo período de 2022. El incremento fue debido principalmente a incrementos superiores a inflación en algunos de nuestros insumos y servicios.

*Gastos de mantenimiento:* Los gastos de mantenimiento incrementaron Ps. \$426.7 millones o el 15.9% para llegar a Ps. \$3,109.7 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, de Ps. \$2,683.0 millones para el mismo período de 2022. El incremento fue debido principalmente al efecto inflacionista general en nuestros gastos de operación, así como a incrementos superiores a la inflación en partidas como mantenimientos y piezas de repuesto. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación normalmente los pagan nuestros inquilinos a través de tarifas de mantenimiento periódicas.

*Amortización de la plataforma administrativa:* La amortización de la plataforma administrativa se mantuvo estable durante 2023, cerrando en Ps. 102.2 millones, misma cantidad que al cierre de diciembre de 2022.

*Bono ejecutivo:* Al 31 de diciembre de 2023 el gasto estimado relacionado con el Plan de Compensación alcanzó los Ps. \$321.9 millones, considerando el precio de nuestros CBFIs a esa fecha. Contabilizamos como gasto el valor estimado de los CBFIs que pudieran ser conferidos, y lo distribuimos de manera lineal a partir de la fecha de concesión y hasta el momento de otorgamiento. Al final del año, basándonos en métricas aprobadas por la Asamblea de Tenedores como parte del Plan de Compensación, revisamos el número y valor de los CBFIs que esperamos sean conferidos de acuerdo con los resultados y realizamos los ajustes necesarios.

*Impuesto predial:* Los pagos del impuesto predial se incrementaron en Ps. \$66.1 millones o el 9.4% para llegar a Ps. \$770.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, de Ps. \$704.5 millones para el mismo período de 2022. El incremento fue debido principalmente a incrementos superiores a inflación en las tarifas de predial de algunos municipios, y en menor medida, al efecto en el cambio de costo de predial cuando una propiedad pasa de desarrollo a operación (Tapachula).

*Primas de seguros:* Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. \$20.6 millones o el 5.5% para llegar a Ps. \$392.2 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, de Ps. \$371.7 millones para el mismo período de 2022. El incremento se debió principalmente al efecto inflacionista general en nuestras primas de seguros.

*Ganancia en la venta de propiedades de inversión:* Para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 no realizamos ventas de propiedades de inversión. Mientras que al 31 de diciembre de 2022 registramos una ganancia en la venta de propiedades de inversión por Ps. \$873.1 millones, como resultado de la venta de: Saucitos y algunas propiedades de los Portafolios de Azul, Rojo, Titán, Vermont, Maine y California.

*Ingresos por pagos en especie:* Para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 no obtuvimos ingresos por pagos en especie. Mientras que al 31 de diciembre de 2022 los ingresos por pagos en especie ascendieron a Ps. \$97.2 millones, debido a un cobro en especie de cuentas incobrables.

*Gastos por Intereses:* El gasto por concepto de intereses, que incluye la provisión de intereses, aumentó en Ps. \$1,569.5 millones o el 18.3% para llegar a Ps. \$10,144.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, de Ps. \$8,575.1 millones para el mismo período de 2022. Este aumento se debió principalmente a: (i) un incremento en las tasas de referencia de nuestra deuda a tasa variable, y (ii) una actualización en la capitalización de intereses.

*Ingresos por intereses:* El ingreso por concepto de intereses disminuyó Ps. \$26.6 millones o el 9.5% para llegar a Ps. \$254.0 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, de Ps. \$280.5 millones para el mismo período de 2022. Este cambio se debió principalmente a una disminución de efectivo invertido.

*Ganancia/Perdida cambiaria:* La ganancia (pérdida) cambiaria fue una ganancia de Ps. \$7,454.4 millones para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023, de Ps. \$3,596.7 millones para el mismo periodo de 2022. Esta variación cambiaria en 2023 se debió principalmente a los efectos de la apreciación del Peso en relación al Dólar afectando el valor de nuestra deuda denominada en Dólares.



*Amortización de Comisiones Bancarias:* Al 31 de diciembre de 2023, se registró un total de Ps. \$247.9 millones por amortización de comisiones bancarias. Este monto representó un decremento de 3.9% de un total de Ps. \$238.7 millones amortizados durante el mismo periodo terminado al 31 de diciembre de 2022.

*Efecto de valuación en instrumentos financieros:* Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, registramos una ganancia neta de Ps. \$112.9 millones, un incremento de Ps. \$212.9 millones comparado con una pérdida neta de Ps. \$100.0 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2022. Estos resultados se debieron principalmente al entorno inflacionista, el aumento de las tasas de interés y la apreciación del tipo de cambio.

*(Pérdida) Ganancia en la participación de inversiones en asociadas:* Este concepto está relacionado con el ajuste al valor razonable de las propiedades en las que Fibra Uno tiene una participación parcial, las cuales son la Cartera Torre Mayor, la Cartera Torre Diana y Antea Querétaro. Al 31 de diciembre de 2023, registramos una pérdida de Ps. \$802.6 millones, comparado con una ganancia de Ps. \$686.4 millones que registramos para el año terminado el 31 de diciembre de 2022. Esto se debe principalmente a la apreciación del tipo de cambio y su efecto en dichas carteras, ya que en su mayoría son generadoras de dólares.

*Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión:* Bajo IFRS, se realiza un avalúo de nuestras propiedades de inversión a valor razonable por medio de un tercero independiente, al menos una vez al año o antes, si existe algún cambio significativo en las condiciones de Mercado. El ajuste al valor razonable de propiedades de inversión disminuyó en Ps. \$7,449.8 millones o 71.5%; de Ps. \$10,416.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 a únicamente Ps. \$2,966.7 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2023. Este ajuste a valor razonable de nuestras propiedades de inversión se debió principalmente a los efectos inflacionarios en los valores actuales netos o rentas, así como la apreciación del tipo de cambio y su efecto en los activos generadores de dólares, contrarrestado por el incremento en el costo de reposición de los activos inmobiliarios en México.

*Utilidad Neta Consolidada:* La utilidad neta consolidada decreció en Ps \$5,752.8 millones o 23.9% para llegar a Ps. \$18,344.1 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2023, de Ps. \$24,096.9 millones por el período equivalente de 2022, como resultado de los diversos factores descritos con anterioridad.

*[sección de página intencionalmente en blanco]*

## Comparativo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

(Cifras en miles de Pesos)	Por los años terminados al 31 de diciembre	
	2022	2021
Ingresos por arrendamiento	20,979,720	19,493,975
Descuentos COVID-19	-85,114	17,297
Ingresos por mantenimiento	2,076,627	1,905,928
Descuentos COVID-19	112,011	175
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	271,458	358,368
Ingresos por intereses de activo financiero	308,665	-
Comisión por administración	237,320	92,967
<b>Total Ingresos</b>	<b>23,900,687</b>	<b>21,868,710</b>
Honorarios de administración	-920,224	-882,108
Gastos de operación	-1,321,719	-1,443,615
Gastos de mantenimiento	-2,683,042	-2,060,130
Amortización plataforma administrativa	-102,184	-102,184
Bono ejecutivo	-643,200	-358,300
Predial	-704,456	-599,815
Seguros	-371,673	-343,478
	<b>-6,746,498</b>	<b>-5,789,630</b>
Utilidad en venta de propiedades de inversión	873,052	143,373
Ganancia generada por pago en especie	97,168	-
Gastos por intereses	-8,575,120	-7,439,371
Ingresos por intereses	280,541	154,014
Ganancia (perdida) cambiaria, Neta	3,596,716	-2,422,979
Otros gastos	-93,827	-58,697
Gastos por adquisición de inversión en asociadas	-	-
Amortización de comisiones bancarias	-238,690	-219,858
	-99,986	
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados		353,570
Utilidad en participación de inversión en asociadas	686,352	446,900
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	10,416,493	-3,026,028
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$24,096,888</b>	<b>\$4,010,004</b>

*Ingresos por arrendamiento:* Los ingresos por arrendamiento neto de descuentos por COVID-19 se incrementaron en Ps. \$1,383.3 millones o el 6.6%, para llegar a Ps. \$20,894.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, de Ps. \$19,511.3 millones para el mismo período de 2021. Este incremento fue debido principalmente a: (i) un aumento del GLA ocupado tras haber incluido nuevos proyectos, (ii) aumentos de los alquileres resultantes de los efectos inflacionistas sobre los contratos activos y

sus efectos sobre las renovaciones de contratos, y (iii) el efecto positivo de la deslocalización en la demanda del segmento industrial, parcialmente compensado por la apreciación del tipo de cambio peso-dólar y su efecto sobre los alquileres en EUA.

*Ingresos por mantenimiento:* Los ingresos por mantenimiento neto de descuentos por COVID-19 incrementaron en Ps. \$282.5 millones o el 14.8%, para llegar a Ps. \$2,188.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 de Ps. \$1,906.1 millones para el mismo período de 2021. Esto debido principalmente a la disminución en descuentos otorgados a nuestros inquilinos como apoyo por COVID-19.

*Dividendos de derechos fiduciarios:* Los ingresos por dividendos de derechos fideicomisarios que incluyen: (i) los ingresos derivados del 40% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso en cuya propiedad se encuentra el centro comercial conocido como Antea Querétaro (a partir de marzo 4 de 2019); (ii) nuestra inversión del 70% en derechos fiduciarios del fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra la Cartera Torre Mayor y (iii) los ingresos por arrendamiento derivados del 50% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra la Cartera Torre Diana, decrementaron en Ps. \$87.0 millones o el 24.3%, para llegar a Ps. \$271.4 millones para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022, de Ps. \$358.4 millones para el mismo período de 2021. Este decremento fue debido principalmente a la disminución de ocupación de las propiedades vinculadas.

*Ingresos por intereses de activos financieros:* Los intereses devengados por activos financieros aumentaron a Ps. \$308.6 millones en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, debido principalmente a la reclasificación de los ingresos de la Cartera de Memorial durante 2022. En el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021 no tuvimos ingresos por intereses de activos financieros, estos se encontraban dentro de ingresos por arrendamiento.

*Comisión por administración:* La base sobre la cuál se calcula la comisión por administración tuvo un ajuste conforme a lo pactado inicialmente con nuestros inversionistas; a partir del mes de junio 2020 en adelante, pasó de ser el 1.25% del monto máximo de la emisión (Ps. 6,000 millones) al 1.25% sobre el monto invertido (Ps. 3,800 millones). Los ingresos por comisión por administración aumentaron en Ps. \$144.3 millones o 155.3%, a Ps. \$237.3 millones durante el 2022, contra Ps. \$93.0 millones registrados durante el 2021. Este incremento se debió principalmente al inicio del desarrollo de Satélite.

*Honorarios de administración:* Los honorarios a favor de nuestro Asesor, nuestros Administradores de Carteras, consultores y otros servicios profesionales, se incrementaron Ps. \$38.1 millones o el 4.3% para llegar a Ps. \$920.2 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, de Ps. \$882.1 millones para el mismo período de 2021. El incremento fue debido principalmente a un incremento total de ingresos ligado a la inflación y a las renovaciones de contratos, así como a una mejora en las cuentas por cobrar.

*Gastos de operación:* Los gastos de operación se disminuyeron en Ps. \$121.9 millones o 8.4% para llegar a Ps. \$1,321.7 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, de Ps. \$1,443.6 millones para el mismo período de 2021. El decremento fue debido principalmente la normalización del funcionamiento de la Empresa, que dio lugar a un menor importe de las provisiones para cuentas incobrables.

*Gastos de mantenimiento:* Los gastos de mantenimiento incrementaron Ps. \$622.9 millones o el 30.2% para llegar a Ps. \$2,683.0 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, de Ps. \$2,060.1 millones para el mismo período de 2021. El incremento fue debido principalmente al efecto inflacionista general en nuestros gastos de operación, así como a incrementos superiores a la inflación en partidas como

mantenimientos y piezas de repuesto. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación normalmente los pagan nuestros inquilinos a través de tarifas de mantenimiento periódicas.

*Amortización de la plataforma administrativa:* La amortización de la plataforma administrativa se mantuvo estable durante 2022, cerrando en Ps. 102.2 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2022, misma cantidad que al cierre de diciembre de 2021.

*Bono ejecutivo:* Al 31 de diciembre de 2022 el gasto estimado relacionado con el Plan de Compensación alcanzó los Ps. \$643.2 millones, considerando el precio de nuestros CBFIs a esa fecha. Contabilizamos como gasto el valor estimado de los CBFIs que pudieran ser conferidos, y lo distribuimos de manera lineal a partir de la fecha de concesión y hasta el momento de otorgamiento. Al final del año, basándonos en métricas aprobadas por la Asamblea de Tenedores como parte del Plan de Compensación, revisamos el número y valor de los CBFIs que esperamos sean conferidos de acuerdo con los resultados y realizamos los ajustes necesarios.

*Impuesto predial:* Los pagos del impuesto predial se incrementaron en Ps. \$104.6 millones o el 17.4% para llegar a Ps. \$704.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, de Ps. \$599.8 millones para el mismo período de 2021. El incremento fue debido principalmente al (i) crecimiento de nuestro portafolio con la adquisición de propiedades así como a (ii) descuentos obtenidos por pago anticipado.

*Primas de seguros:* Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. \$28.2 millones o el 8.2% para llegar a Ps. \$371.7 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, de Ps. \$343.5 millones para el mismo período de 2021. El incremento se debió principalmente al crecimiento de nuestra Cartera derivado de la adquisición de diversas propiedades y/o propiedades que estaban en expansión y empezaron operaciones.

*Ganancia en la venta de propiedades de inversión:* Para el año terminado el 31 de diciembre de 2022, registramos una ganancia en la venta de propiedades de inversión por Ps. \$873.1 millones, como resultado de la venta de: Saucitos y algunas propiedades de los Portafolios de Azul, Rojo, Titán, Vermont, Maine y California.

*Ingresos por pagos en especie:* Los ingresos por pagos en especie ascendieron a Ps. \$97.2 millones en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, debido principalmente a un cobro en especie de cuentas incobrables. No tuvimos ingresos por pagos en especie en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

*Gastos por Intereses:* El gasto por concepto de intereses, que incluye la provisión de intereses, aumentó en Ps. \$1,135.7 millones o el 15.3% para llegar a Ps. \$8,575.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, de Ps. \$7,439.4 millones para el mismo período de 2021. Este aumento se debió principalmente a: (i) un aumento de la deuda total de Ps. 1,000.0 millones y EUA \$265.0 millones, (ii) un incremento en las tasas de referencia de nuestra deuda a tasa variable, y (iii) una actualización en la capitalización de intereses.

*Ingresos por intereses:* El ingreso por concepto de intereses aumentó Ps. \$126.5 millones o el 82.2% para llegar a Ps. \$280.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, de Ps. \$154.0 millones para el mismo período de 2021. Este cambio se debió principalmente a una disminución de efectivo invertido.

*Ganancia/Perdida cambiaria:* La Ganancia (pérdida) cambiaria fue una ganancia de Ps. \$3,596.7 millones para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022, de Ps. \$2,423.0 millones para el mismo periodo de

2021. Esta variación cambiaría en 2022 se debió principalmente a los efectos de la apreciación del Peso en relación al Dólar afectando el valor de nuestra deuda denominada en Dólares.

*Amortización de Comisiones Bancarias:* Al 31 de diciembre de 2022, se registró un total de Ps. \$238.7 millones por amortización de comisiones bancarias. Este monto representó un incremento de 8.6% de un total de Ps. \$219.9 millones amortizados durante el mismo periodo terminado al 31 de diciembre de 2021.

*Efecto de valuación en instrumentos financieros:* Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, registramos una pérdida neta de Ps. \$99.9 millones, un decremento de Ps. \$453.6 millones comparado con una ganancia de Ps. \$353.6 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2021. Estos resultados se debieron principalmente al entorno inflacionista, el aumento de los tipos de interés y la apreciación del tipo de cambio.

*(Pérdida) Ganancia en la participación de inversiones en asociadas:* Este concepto está relacionado con el ajuste al valor razonable de las propiedades en las que Fibra Uno tiene una participación parcial, las cuales son la Cartera Torre Mayor, la Cartera Torre Diana y Antea Querétaro. Al 31 de diciembre de 2022, registramos una ganancia de Ps. \$239.4 millones o 53.6%, a Ps. \$686.3 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2022, de un Ps. \$446.9 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2021. Esto se debe principalmente a cambios en la estructura de capital de Torre Mayor, Torre Diana y Antea Querétaro.

*Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión:* Bajo IFRS, se realiza un avalúo de nuestras propiedades de inversión a valor razonable por medio de un tercero independiente, al menos una vez al año o antes, si existe algún cambio significativo en las condiciones de Mercado. Los ingresos relacionados con ajuste al valor razonable de propiedades de inversión incrementaron en Ps. \$13,442.5 millones o 444.2%, de Ps. \$10,416.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 a una pérdida de Ps. \$3,026.0 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2021. Este aumento en los ingresos por ajustes a valor razonable de nuestras propiedades de inversión se debió principalmente a: (i) el crecimiento de nuestro portafolio derivado de la adquisición de propiedades adicionales, y (ii) los efectos de un entorno altamente inflacionario en los valores actuales netos o rentas, así como un incremento en el costo de reposición de los activos inmobiliarios en México. Durante el 4T'22 se realizó una valuación de las propiedades por un tercero independiente. Adicionalmente, durante 2021 se produjo un deterioro en el valor razonable de los inmuebles derivado de los efectos de la pandemia, que se ha ido recuperando en trimestres posteriores.

*Utilidad Neta Consolidada:* La utilidad neta consolidada incrementó en Ps \$20,086.9 millones o 500% para llegar a Ps. \$24,096.9 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2022, de Ps. \$4,010.0 millones por el período equivalente de 2021, como resultado de los diversos factores descritos con anterioridad.

## Comparativo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

(Cifras en miles de Pesos)	Por los años terminados al 31 de diciembre	
	2021	2020
Ingresos por arrendamiento	\$19,493,975	\$18,610,346
Descuentos COVID-19	17,297	-1,623,274
Ingresos por mantenimiento	1,905,928	1,926,249
Descuentos COVID-19	175	-162,770
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	358,368	316,745
Comisión por administración	<u>92,967</u>	<u>125,939</u>
Total Ingresos	21,868,710	19,193,235
Honorarios de administración	-882,108	-860,787
Gastos de operación	-1,443,615	-1,583,795
Gastos de mantenimiento	-2,060,130	-1,851,136
Amortización plataforma administrativa	-102,184	-102,184
Bono ejecutivo	-358,300	-73,328
Predial	-599,815	-551,161
Seguros	<u>-343,478</u>	<u>-281,209</u>
	-5,789,630	-5,303,600
Utilidad en venta de propiedades de inversión	143,373	489,680
Gastos por intereses	-7,439,371	-7,882,981
Ingresos por intereses	154,014	306,535
Ganancia (perdida) cambiaria, Neta	-2,422,979	-2,158,947
Otros gastos	-58,697	-85,225
Gastos por adquisición de inversión en asociadas	-	-
Amortización de comisiones bancarias	-219,858	-229,070
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	353,570	-470,276
Utilidad en participación de inversión en asociadas	446,900	1,853,283
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	<u>-3,026,028</u>	<u>8,246,600</u>
Utilidad neta consolidada	<u>\$4,010,004</u>	<u>\$13,959,234</u>

*Ingresos por arrendamiento:* Los ingresos por arrendamiento neto de descuentos por COVID-19 se incrementaron en Ps. \$2,524.2 millones o el 14.9%, para llegar a Ps. \$19,511.3 millones para el ejercicio

terminado el 31 de diciembre de 2021, de Ps. \$16,987.1 millones para el mismo período de 2020. Este incremento fue debido principalmente a: (i) ingresos por arrendamiento derivados de la adquisición de diversas propiedades, (ii) ingresos derivados de los incrementos tanto de contratos vigentes como de renovaciones, (iii) disminución en los descuentos de alquiler otorgado a nuestros inquilinos como apoyo por la afectación derivada de la pandemia COVID-19 (el efecto neto entre las notas de crédito otorgadas durante el año y la reversa de reservas generadas durante 2020 fue de Ps. 17.3 millones); (iii) recuperación en los ingresos por rentas variables (rentas vinculadas a las ventas de nuestros inquilinos, ingresos de estacionamientos, ingresos por publicidad, etc.) y kioscos, así como (iv) a la reducción de ingresos derivada de la disminución en el área bruta rentable ocupada, debido al impacto de COVID-19 en las operaciones de nuestros inquilinos.

*Ingresos por mantenimiento:* Los ingresos por mantenimiento neto de descuentos por COVID-19 incrementaron en Ps. \$142.6 millones o el 8.1%, para llegar a Ps. \$1,906.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, de Ps. \$1,763.5 millones para el mismo período de 2020. Esto debido principalmente a la disminución en descuentos otorgados a nuestros inquilinos como apoyo por COVID-19; el efecto neto entre las notas de crédito otorgadas durante el año y la reversa de reservas generadas durante 2020 fue de Ps. 0.18 millones).

*Dividendos de derechos fiduciarios:* Los ingresos por dividendos de derechos fideicomisarios que incluyen: (i) los ingresos derivados del 40% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso en cuya propiedad se encuentra el centro comercial conocido como Antea Querétaro (a partir de marzo 4 de 2019); (ii) nuestra inversión del 70% en derechos fiduciarios del fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra la Cartera Torre Mayor y (iii) los ingresos por arrendamiento derivados del 50% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra la Cartera Torre Diana, se incrementaron en Ps. \$41.6 millones o el 13.1%, para llegar a Ps. \$358.4 millones para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021, de Ps. \$316.7 millones para el mismo período de 2020. Este incremento fue debido principalmente: (i) ingreso extraordinario por una devolución de impuestos y una penalización por la salida anticipada de un inquilino.

*Comisión por administración:* La base sobre la cual se calcula la comisión por administración tuvo un ajuste conforme a lo pactado inicialmente con nuestros inversionistas; a partir del mes de junio 2020 en adelante, pasó de ser el 1.25% del monto máximo de la emisión (Ps. 6,000 millones) al 1.25% sobre el monto invertido (Ps. 3,800 millones). Los ingresos por comisión por administración disminuyeron en Ps. \$33.0 millones o 26.2%, a Ps. \$93.0 millones durante el 2021, contra Ps. \$125.9 millones registrados durante el 2020.

*Honorarios de administración:* Los honorarios a favor de nuestro Asesor, nuestros Administradores de Carteras, consultores y otros servicios profesionales, se incrementaron Ps. \$21.3 millones o el 2.5% para llegar a Ps. \$882.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, de Ps. \$860.8 millones para el mismo período de 2020. El incremento fue debido principalmente a (i) un incremento en los honorarios por asesoría derivados del aumento del valor neto de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

*Gastos de operación:* Los gastos de operación se disminuyeron en Ps. \$140.2 millones o 8.9% para llegar a Ps. \$1,443.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, de Ps. \$1,583.8 millones para el mismo período de 2020. El decremento fue debido principalmente a (i) una disminución en las provisiones por incobrables hechas durante 2020 como resultado del impacto de la pandemia COVID-19 y que gracias al buen desempeño de la cobranza, disminuyeron durante 2021.

*Gastos de mantenimiento:* Los gastos de mantenimiento incrementaron Ps. \$209 millones o el 11.3% para llegar a Ps. \$2,060.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, de Ps. \$1,851.1 millones para el mismo período de 2020. El incremento fue debido principalmente al reconocimiento de gastos que habíamos venido difiriendo en negociaciones con proveedores durante la pandemia. El monto de los gastos de mantenimiento pagados es comparable a los ingresos de mantenimiento recibidos de nuestros inquilinos. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación normalmente los pagan nuestros inquilinos a través de tarifas de mantenimiento periódicas.

*Amortización de la plataforma administrativa:* La amortización de la plataforma administrativa se mantuvo estable durante 2021, cerrando en Ps. 102.2 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2021, misma cantidad que al cierre de diciembre de 2020.

*Bono ejecutivo:* Al 31 de diciembre de 2021 el gasto estimado relacionado con el Plan de Compensación alcanzó los Ps. \$358.3 millones, considerando el precio de nuestros CBFIs a esa fecha. Contabilizamos como gasto el valor estimado de los CBFIs que pudieran ser conferidos, y lo distribuimos de manera lineal a partir de la fecha de concesión y hasta el momento de otorgamiento. Al final del año, basándonos en métricas aprobadas por la Asamblea de Tenedores como parte del Plan de Compensación, revisamos el número y valor de los CBFIs que esperamos sean conferidos de acuerdo a los resultados y realizamos los ajustes necesarios.

*Impuesto predial:* Los pagos del impuesto predial se incrementaron en Ps. \$48.7 millones o el 8.8% para llegar a Ps. \$599.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, de Ps. \$551.2 millones para el mismo período de 2020. El incremento fue debido principalmente al (i) crecimiento de nuestro portafolio con la adquisición de propiedades así como a (ii) descuentos obtenidos por pago anticipado.

*Primas de seguros:* Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. \$62.3 millones o el 22.1% para llegar a Ps. \$343.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, de Ps. \$281.2 millones para el mismo período de 2020. El incremento se debió principalmente al crecimiento de nuestra Cartera derivado de la adquisición de diversas propiedades y su inclusión en las pólizas de seguro.

*Ganancia en la venta de propiedades de inversión:* Para el año terminado el 31 de diciembre de 2021, registramos una ganancia en la venta de propiedades de inversión por Ps. \$143.4 millones, como resultado de la venta de: (a) 1 propiedad del segmento oficinas denominada “Corporativo San Mateo” de 5,440 m<sup>2</sup> ubicada en el Estado de México, 1 propiedad (Hopital) que formaba parte de la expansión de Galerias Valle Oriente de 11,620 m<sup>2</sup> ubicada en Nuevo León y parte del terreno denominado “Corredor Urbano” ubicado en el estado de Querétaro de 12,544 m<sup>2</sup>.

*Gastos por Intereses:* El gasto por concepto de intereses, que incluye la provisión de intereses, disminuyó en Ps. \$443.6 millones o el 5.6% para llegar a Ps. \$7,439.4 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, de Ps. \$7,883.0 millones para el mismo período de 2020. El cambio se debió principalmente a (i) el incremento en la capitalización de intereses asociados con el desarrollo de nuestras propiedades, (ii) la disposición del Crédito Vinculado a la Sostenibilidad por Ps. \$6,737 millones y EUA \$ 205.0 millones el 7 de abril de 2020 con el fin de asegurar una sólida posición de liquidez como resultado de la pandemia COVID-19, la cual amortizamos en su totalidad el 17 de diciembre de 2020, [(iii) la colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto de EUA \$300 millones en marzo 2021 (iiv) la colocación en el mercado nacional por un monto de Ps. \$8,100 millones (iv) el repago de FUNO 17-2 en su totalidad, y (v) el impacto de la depreciación del Peso mexicano en relación al Dólar estadounidense en la porción de nuestra deuda denominada en Dólares.



*Ingresos por intereses:* El ingreso por concepto de intereses disminuyó Ps. \$152.5 millones o el 49.8% para llegar a Ps. \$154.0 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, de Ps. \$306.5 millones para el mismo período de 2020. Este cambio se debió principalmente al mantenimiento en caja desde abril 2020 a diciembre de 2020 de las cantidades dispuestas del Crédito Vinculado a la Sostenibilidad por Ps. \$6,737 millones y EUA \$ 205.0 millones, que ya no se tuvo durante 2021.

*Ganancia/Perdida cambiaria:* Se registró una pérdida cambiaria neta de Ps. \$264.0 millones, como resultado de la pérdida de Ps. \$2,423.0 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2021, y la pérdida de Ps. \$2,158.9 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2020. Esta variación cambiaria se debe principalmente a (i) un aumento en nuestra deuda total derivada de la emisión de Senior Notes en el mercado internacional por un monto de EUA \$300 millones en marzo 2021; y (ii) el impacto de la depreciación del Peso mexicano en relación al Dólar estadounidense en la porción de nuestra deuda denominada en Dólares.

*Amortización de Comisiones Bancarias:* Al 31 de diciembre de 2021, se registró un total de Ps. \$219.9 millones por amortización de comisiones bancarias. Este monto representó una disminución de 4.0% de un total de Ps. \$229.1 millones amortizados durante el mismo periodo terminado al 31 de diciembre de 2020.

*Efecto de valuación en instrumentos financieros:* Registramos una ganancia neta de Ps. \$823.8 millones, con motivo de la ganancia de Ps. \$353.6 para el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y la pérdida de Ps. \$470.3 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2020. Estos resultados se deben principalmente a: (i) al efecto de las coberturas tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, que resultaron en un ajuste del valor en libros del Bono Internacional por \$800 millones de Dólares con vencimiento el 30 de enero de 2026, el cual se encuentra cubierto por CCS (Cross Currency Swaps) y (ii) las variaciones cambiarias y el aumento en la tasa de interés.

*(Perdida) Ganancia en la participación de inversiones en asociadas:* Este concepto está relacionado con el ajuste al valor razonable de las propiedades en las que Fibra Uno tiene una participación parcial, las cuales son la Cartera Torre Mayor, la Cartera Torre Diana y Antea Querétaro. Al 31 de diciembre de 2021, registramos una ganancia de Ps. \$446.9 millones, que representan un decremento de Ps. \$1,406.4 millones comparados con la ganancia de Ps. \$1,853.3 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2020. Esto debido principalmente, a los efectos negativos de la pandemia.

*Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión:* Bajo IFRS, se realiza un nuevo avalúo de nuestras propiedades de inversión a valor razonable, al menos una vez al año o si existe algún cambio significativo en las condiciones de Mercado. Los ingresos relacionados con ajuste al valor razonable de propiedades de inversión disminuyeron en Ps. \$11,272.6 millones o 136.7%, de Ps. \$8,246.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 a una pérdida de Ps. \$3,026.0 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2021. Esta disminución en el ingreso relacionado con el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión se debió principalmente a la revaluación de nuestro portafolio de propiedades de inversión que considera los efectos negativos de la pandemia.

*Utilidad Neta Consolidada:* La utilidad neta consolidada disminuyó en Ps \$9,949.2 millones o 71.3% para llegar a \$4,010.0 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2021, de Ps. \$13,959.2 millones por el período equivalente de 2020, como resultado de los diversos factores descritos con anterioridad.

---

## **Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:**

---

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente de fondos para cubrir gastos operativos y otros gastos directamente relacionados con nuestras propiedades, entre ellos:

- Honorarios pagaderos bajo los Contratos de Servicios de Representación, los Contratos de Administración;
- Amortizaciones de capital sobre deuda;
- Gastos de interés sobre deuda;
- Gastos de capital anticipados y no anticipados, mejoras del arrendamiento y comisiones de arrendamiento; y
- Futuras Distribuciones de Efectivo esperadas a ser pagadas a los Tenedores de CBFIs.

Derivado de nuestra naturaleza como una FIBRA y el régimen fiscal que nos aplica, no contamos con fuentes internas de liquidez ya que al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, y el restante 30% en inversiones específicas conforme a dicho régimen.

En relación con alguna fuente de recursos importantes que aún no hayamos utilizado, contamos con una línea de crédito revolviente comprometida con vigencia de cinco años y sin garantías la cual no ha sido ejercida. Banco Santander (México), S.A., actúa como agente administrador y BBVA Bancomer, S.A., HSBC México S.A., Bank of America, Credit Suisse AG, Goldman Sachs Bank USA, Itaú Unibanco S.A., como bancos sindicados. La línea de crédito es hasta por Ps. \$13.5 mil millones y EUA \$410 millones, con una tasa de interés pactada de TIE para el monto en Pesos más un margen de entre 125 y 150 puntos base y de LIBOR para el monto en Dólares más un margen entre 125 y 150 puntos base. Finalmente, no contamos con ninguna restricción acordada con alguna de nuestras subsidiarias para la transferencia de recursos al Fideicomiso.

Tenemos la intención de satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones. Consideramos que nuestros ingresos por Rentas, neto de gastos operativos, en general, generarán los flujos de efectivo para cubrir nuestras obligaciones de servicio de deuda, gastos tales como generales y administrativos, y financiar las Distribuciones de Efectivo.

Nuestra tesorería se mantiene en dos monedas, Pesos y Dólares. La cobranza de los inmuebles se realiza en varias cuentas a nombre del Fideicomiso y los fondos se barren diariamente a una cuenta concentradora. Una vez concentrados, se invierten los recursos en papel gubernamental, aproximadamente a

las 14:00 hrs. La cobranza posterior a dicho horario, se mantiene en las cuentas de cheques del Fideicomiso hasta el Día Hábil siguiente. Por su parte, los Dólares se mantienen en cuentas de cheques del Fideicomiso.

Nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo consisten principalmente de fondos para pagar adquisiciones de propiedades y cualquier IVA asociado con ellas, los proyectos de construcción o remodelación, renovación, ampliaciones y otros gastos de capital no recurrentes que tienen que hacerse periódicamente. Tenemos la intención de satisfacer nuestras necesidades de liquidez a largo plazo a través de diversas fuentes de capital, incluyendo capital de trabajo existente, el dinero en efectivo proveniente de las operaciones y financiamiento con pasivos y emisión de CBFIs.

*[sección de página intencionalmente en blanco]*

Nuestras fuentes de financiamiento con pasivos provienen: (i) de líneas de crédito con instituciones financieras, y (ii) de emisiones realizadas en el mercado público. La siguiente tabla muestra los detalles de nuestra deuda vigente al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente:

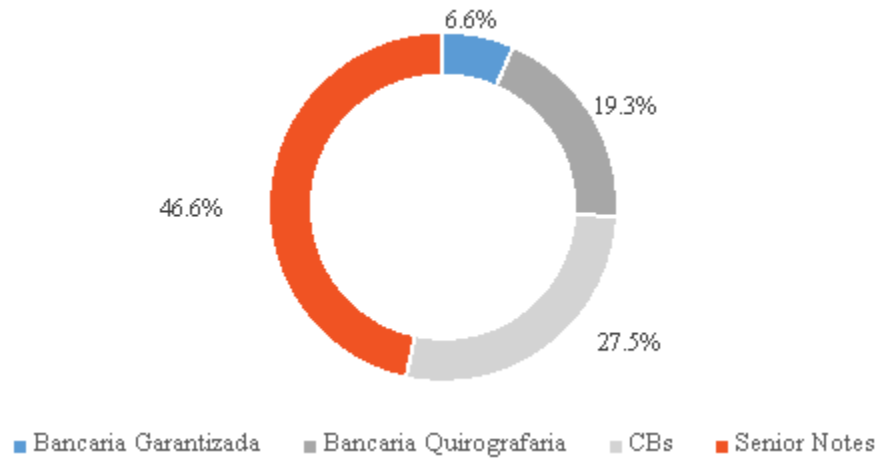
(en miles de Pesos)	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Deuda total <sup>(i)</sup>			
Metlife (Doña Rosa)	738,439	747,146	756,568
HSBC (Vermont)	-	-	4,153,150
HSBC (Samara)	2,028,024	2,142,857	2,280,000
Primera Disposición Scotiabank	1,550,000	1,800,000	1,800,000
Segunda Disposición Scotiabank	200,000	200,000	-
Tercera Disposición Scotiabank	250,000	-	-
Primer Crédito Actinver	600,000	200,000	100,000
Segundo Crédito Actinver	-	400,000	-
Primer Crédito Santander	1,850,000	2,500,000	2,500,000
Segundo Crédito Santander	150,000	-	-
Primer Crédito Banamex	1,750,000	2,000,000	-
Segundo Crédito Banamex	761,490	873,644	-
Tercer Crédito Banamex	600,000	-	-
Crédito Hipotecario Santander	4,100,000	4,000,000	1,820,000
Crédito Hipotecario Inbursa	1,100,000	-	-
Crédito Sindicado Titán	-	-	10,291,750
Crédito Sindicado Titán y Vermont	12,183,840	13,978,296	-
Crédito Sindicado Hércules (PIQ)	441,840	462,630	483,420
Crédito Sindicado Hércules (La Presa)	117,824	123,368	128,912
Primer Crédito Banorte	1,750,000	2,000,000	-
Segundo Crédito Banorte	250,000	-	-
Primer Crédito BBVA	1,800,000	2,000,000	-
Segundo Crédito BBVA	200,000	-	-
Tercer Crédito BBVA	1,100,000	-	-
CBs (FUNO 13-2)	-	3,120,900	3,120,900
CBs (FUNO 13 U)	3,397,768	3,255,244	3,025,975
CBs (FUNO 15)	7,484,414	7,484,414	7,500,000

CBs (FUNO 16U)	3,654,602	3,501,306	3,254,706
CBs (FUNO 17)	4,799,600	4,799,600	4,799,600
CBs (FUNO 18)	-	5,103,052	5,250,381
CBs (FUNO 21X)	2,900,000	2,900,000	2,900,000
CBs (FUNO 21-2X)	5,200,000	5,200,000	5,200,000
CBs (FUNO 23L)	4,970,000	-	-
CBs (FUNO 23-2L)	1,730,000	-	-
CBs (FUNO 23-3L)	1,500,000	-	-
Senior Notes	60,311,260	71,626,717	76,982,290
Total	<u>129,469,101</u>	<u>140,419,167</u>	<u>136,347,652</u>
Costos de la transacción	-674,077	-828,672	-829,241
Porción de deuda de corto plazo	-23,253,195	-22,959,941	-4,462,865
Valor razonable de la deuda	-239,429	-151,444	507,787
Deuda neta de largo plazo	105,302,400	116,479,110	131,563,333

<sup>o</sup>Al 31 de diciembre de 2023 todos los créditos bancarios (a excepción del Crédito Actinver, Créditos Scotiabank, Créditos Santander, Créditos Banamex, Créditos Banorte, Créditos BBVA, y el Crédito Sindicado Titán & Vermont que son quirografarios) estaban garantizados con 9 Propiedades (incluye las Propiedades que comprenden el proyecto Mitikah y el proyecto Portal Norte) valuadas en aproximadamente Ps. \$31.9 mil millones. Los Certificados de Deuda y los Senior Notes son quirografarios.

[sección de página intencionalmente en blanco]

La gráfica a continuación muestra la distribución de nuestras fuentes de financiamiento con pasivos:



Deuda Quirografaria <sup>(1)</sup> = 93.4%.

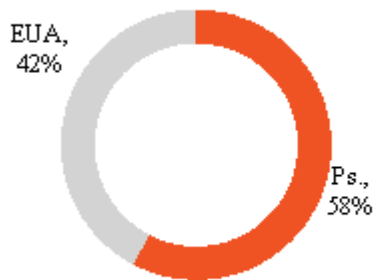
<sup>(1)</sup> Incluye los Senior Notes, los CBs y la deuda bancaria quirografaria.

Pretendemos mantener nuestros niveles de deuda en un nivel en el que seamos capaces de operar de una forma eficiente y flexible que nos permita competir de forma adecuada e implementar nuestro crecimiento y plan de negocios. Planeamos financiar adquisiciones con las fuentes de capital disponibles más ventajosas, mismas que pueden incluir préstamos sobre créditos, asunción de deuda de las propiedades adquiridas, recursos de emisiones de deuda y capital y la emisión de CBFIs como pago a por adquisición de propiedades.

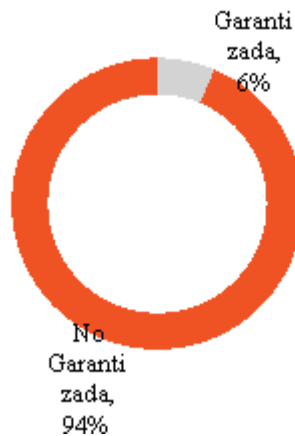
[sección de página intencionalmente en blanco]

Las gráficas a continuación muestran el perfil de nuestra deuda al 31 de diciembre de 2023:

Ps. vs EUA. <sup>(1)</sup>



Garantizado vs No Garantizado <sup>(1)</sup>

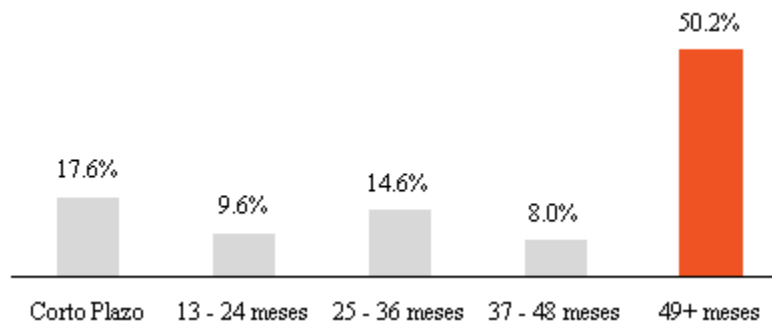


Tasa Fija vs Tasa Variable <sup>(1)</sup>



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

### Vencimientos de la deuda al 31 de diciembre de 2023



Al 31 de diciembre de 2023, se contaba con un capital de trabajo negativo de Ps. \$21.4 millones debido a un menor saldo en efectivo, en inversiones en valores, en nuestras cuentas por cobrar y en nuestros impuestos por recuperar que nuestra deuda de corto plazo y nuestros pasivos acumulados y acreedores diversos.

Nuestras Propiedades requerirán gastos periódicos de capital y renovación para mantenerse competitivos por los montos que sean requeridos, de tiempo en tiempo, para mantener la calidad de las Propiedades en nuestra Cartera. Adicionalmente incurriremos en costos de desarrollo relativos a la construcción y desarrollo de nuestra Cartera en Desarrollo JV. Adicionalmente, la adquisición, reconstrucción, remodelación o expansión de las Propiedades requerirán inversiones importantes de capital. Podríamos no estar en condiciones de fondear dichas necesidades de capital, solamente con el efectivo generado por la operación, en virtud de que debemos distribuir el 95% del Resultado Fiscal anualmente para mantener nuestros beneficios fiscales como FIBRA. Por consiguiente, nuestra capacidad de fondear los gastos de capital, adquisiciones, remodelaciones, reconstrucciones o expansiones de Propiedades con utilidades retenidas es bastante limitada. Consecuentemente, esperamos confiar de manera importante en la disponibilidad de deuda o capital para estos propósitos. Si no somos capaces de obtener el capital necesario

bajo términos favorables, o no conseguirlos, nuestra condición financiera, liquidez, resultados de operación y prospectos pueden verse afectados de manera significativa.

#### *Valor de Activo Neto*

A pesar de que Fibra Uno distribuye la mayoría del flujo de efectivo a sus Tenedores de CBFIs, desde el 2011, ha sido capaz de incrementar de manera significativa el Valor de Activo Neto (NAV por sus siglas en inglés) por CBFI.

La siguiente tabla muestra el NAV por CBFI anual a partir del año 2011:

Cifras en Ps. millones	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Valor del Patrimonio	8,105.87	24,024.71	58,214.21	105,075.47	113,358.38	120,805.24	146,059.46	153,991.16	162,892.83	168,533.09	165,630.30	179,927.90	194,762.62
CBFIs al final del período	422.58	842.28	1,809.01	2,878.39	3,197.58	3,249.31	3,956.78	3,890.11	3,928.19	3,949.44	3,799.99	3,799.00	3,807.29
NAV per CBFI (Ps.)	19.18	28.52	32.18	36.51	35.45	37.74	37.88	40.64	42.49	44.78	44.88	49.26	51.1552

## Control Interno del fideicomiso:

A continuación, se incluye un cuadro que resume nuestro gobierno corporativo:

#### Asamblea de Tenedores de CBFIs

- Elegir a los miembros del comité técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación. <sup>1</sup>
- Retirar y nombrar al Representante Común CBFI. <sup>2</sup>
- Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso. <sup>3</sup>



- Inversiones o adquisiciones con Personas Relacionadas o conflicto de interés que representen 10% o más del Patrimonio Fideicomiso. <sup>4</sup>
- Aprobar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso.
- Remover a F2 Services, S.C. sin Conducta de Destitución. <sup>5</sup>
- Reformar ciertas estipulaciones del contrato de fideicomiso. <sup>5</sup>
- Terminar el contrato de fideicomiso. <sup>5</sup>
- Liquidar nuestros activos. <sup>5</sup>
- Cancelación de los CBFIs del Registro Nacional de Valores y desliste de la Bolsa Mexicana de Valores. <sup>5</sup>
- Aprobar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso. <sup>6</sup>
- Aprobar los cambios al régimen de inversión del Fideicomiso, incluida cualquier modificación a los Criterios de Elegibilidad.
- Aprobar cualquier inversión que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad.
- Aprobar y modificar los esquemas de compensación o comisiones del Administrador del Fideicomiso, del Asesor, de los miembros del Comité Técnico o de cualquier Tercero. <sup>7</sup>
- Aprobar los cambios al Régimen de Inversión, por lo que aprobará la modificación a los Criterios de Elegibilidad.
- Remover o sustituir al Administrador del Fideicomiso y/o al Asesor. <sup>8</sup>
- Ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador del Fideicomiso por el incumplimiento de sus obligaciones. <sup>9</sup>
- Oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas. <sup>10</sup>
- Aprobar adquisiciones en bienes inmuebles que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso. <sup>11</sup>
- Aprobar las políticas de distribución menores al 95 del Resultado Fiscal.

## COMITÉS

### Comité Técnico <sup>12</sup>

- Órgano de administración de nuestro negocio.
- Transacciones que representen 5% y hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso. <sup>13</sup>
- En ciertos casos el nombramiento del Administrador del Fideicomiso (con opinión del Comité de Prácticas).
- Designar al Asesor Fiscal y Contable.
- Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría.
- Aprobar controles internos y reglamentos de auditoría interna, previa opinión de nuestro comité de auditoría.
- Establecer las políticas contables, con la opinión del comité de auditoría.
- Aprobar estados financieros, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en Asamblea de Tenedores de CBFIs.
- Establecer y reformar las políticas de inversión.
- Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que excedan 95% del Resultado fiscal
- Nombrar miembros del Comité de Auditoría.
- Nombrar miembros del Comité de Prácticas.
- Nombrar al secretario del Comité Técnico.
- Nombrar a los miembros del Comité de Nominaciones.
- Verificar el cumplimiento del Administrador del Fideicomiso con el Contrato de Administración.
- Aprobar adquisiciones 10% o más de CBFIs o más de los CBFIs en circulación (u operaciones semejantes).
- Aprobar la venta de Activos en relación con el ejercicio del derecho de reversión y derecho de preferencia. <sup>14</sup>
- Nombrar a un liquidador en caso de que ocurrieran eventos que detonaran la terminación del fideicomiso.

- Aprobar políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas.<sup>15</sup>
- Asignar a un comité o subcomité la facultad de vigilar la contratación de financiamientos conforme a la Legislación Aplicable.

#### De Auditoría<sup>16</sup>

- Evaluar auditores externos y analizar sus reportes.
- Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.
- Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes.
- Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables.
- Investigar el incumplimiento con las políticas operativas y contables.
- Verificar el cumplimiento del Asesor y del fiduciario con las resoluciones de los Tenedores de CBFIs y el Comité Técnico.
- Recomendar el nombramiento y el retiro de un auditor externo.
- Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico.
- Brindar opiniones sobre las políticas contables, antes de la aprobación del Comité Técnico.
- Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros antes de su aprobación por el comité técnico.

#### De Prácticas<sup>17</sup>

- Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones.
- Opinión para nombramiento del Asesor cuando designe por Comité Técnico.
- Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.
- Evaluar el desempeño de los altos directivos.
- Brindar recomendaciones sobre los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor y al Fiduciario.
- Brindar recomendaciones al Comité Técnico para la remoción del Auditor Externo.
- Presentar estudios de Mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces.
- Brindar opiniones sobre distribuciones que excedan 95% del Resultado Fiscal.

#### De Nominaciones<sup>18</sup>

- Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico.
- Monitorear y revisar cuestiones de independencia.
- Certificar la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos.

### OTROS

### Administrador del Fideicomiso

- Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para nuestra Cartera.

### F2 Services, S.C.

- Llevar a cabo ciertos servicios relacionados con la negociación, cobranza y facturación de los contratos de arrendamiento de las propiedades que integran nuestra Cartera, excepto la Cartera Morado.

### Asesor

- Asistir en la formulación e implementación de estrategias de inversión y financiera.
- Protección del Patrimonio del Fideicomiso.

### FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V.

- Realizar los servicios necesarios relacionados con la administración, operación y mantenimiento de la Cartera Vermont y de la Cartera Titán.

### Fiduciario

- Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso.
- Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles.
- Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso.

### Fideicomiso de Control

- Nombrar al presidente del Comité Técnico.
- Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 15% de CBFIs en circulación.

<sup>1</sup> Cualquier Tenedor de CBFIs o grupo de Tenedores de CBFIs que representen 10% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario de nuestro Comité Técnico y al miembro suplente respectivo; en el entendido que dicha designación sólo podrá revocarse por los demás tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico.

<sup>2</sup> Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores de CBFIs respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.

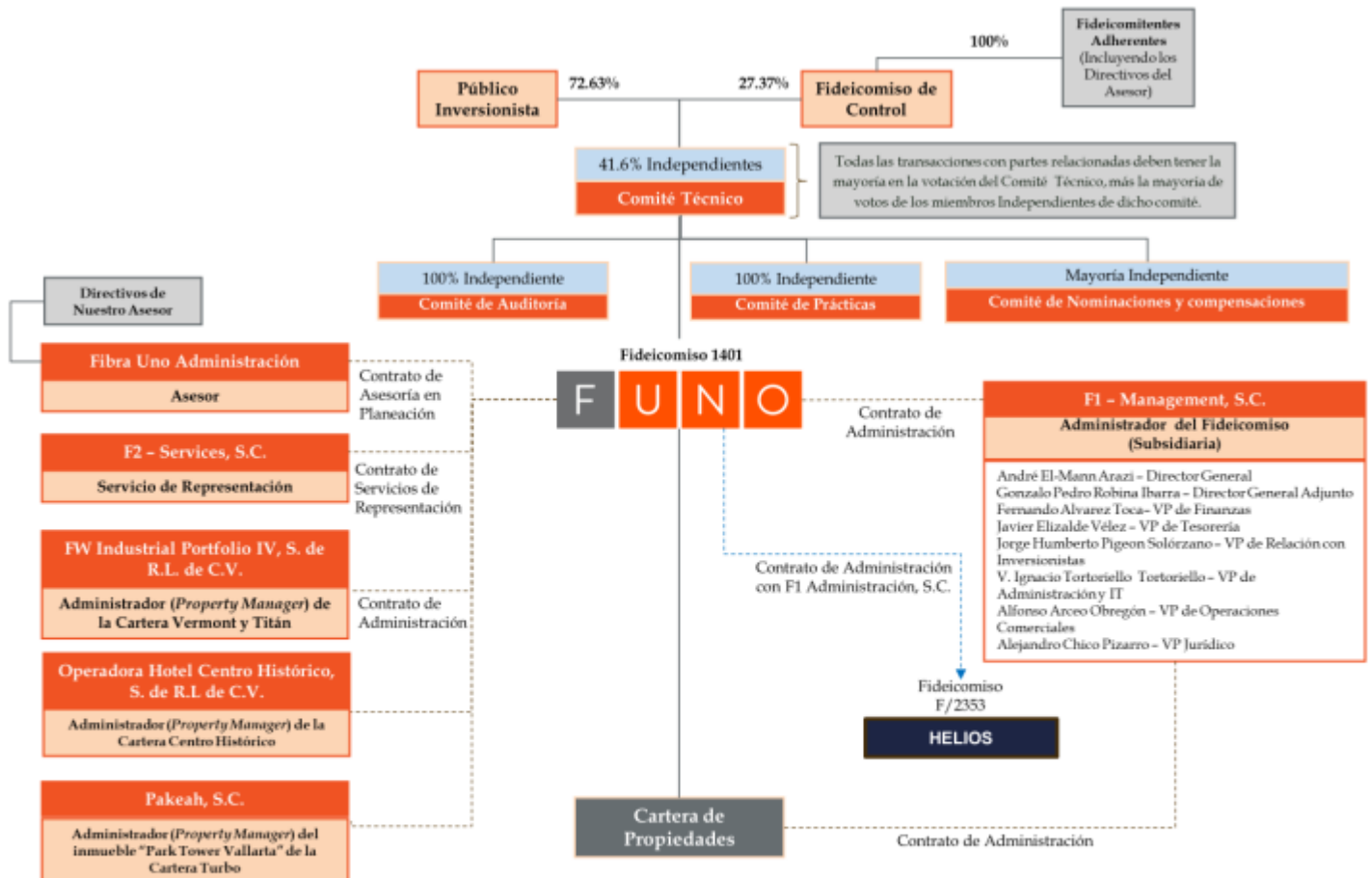
<sup>3</sup> En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

<sup>4</sup> En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

- <sup>5</sup> Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de más del 85% de nuestros CBFIs en circulación.
- <sup>6</sup> Las políticas de apalancamiento deberán observar en todo momento los principios establecidos en la Cláusula Novena Bis, sección 9.1 Bis, inciso c) del Fideicomiso.
- <sup>7</sup> Deberán abstenerse de votar los Tenedores de CBFIs que sean Personas Relacionadas o representen un conflicto de interés.
- <sup>8</sup> Requiere el acuerdo adoptado en Asamblea de Tenedores de CBFIs con el voto favorable de por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.
- <sup>9</sup> Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán la facultad de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador del Fideicomiso por el incumplimiento de sus obligaciones.
- <sup>10</sup> Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores de CBFIs, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones.
- <sup>11</sup> Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores de CBFIs respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.
- <sup>12</sup> Nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. Un miembro suplente puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta de nuestro Comité Técnico. Al menos 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus miembros alternativos respectivos deben ser independientes, como se establece en los requerimientos descritos a continuación, y nuestra intención es que más del 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico sean Miembros Independientes.
- <sup>13</sup> En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.
- <sup>14</sup> Requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los Miembros Independientes, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador del Fideicomiso o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico.
- <sup>15</sup> Requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- <sup>16</sup> Nuestro Comité de Auditoría está integrado por 3 miembros. Es necesario que cada miembro de nuestro Comité de Auditoría sea un Miembro Independiente como se establece en el Fideicomiso.
- <sup>17</sup> Nuestro Comité de Prácticas está integrado por 3 miembros. Conforme con los requerimientos del Fideicomiso, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Prácticas es un Miembro Independiente.
- <sup>18</sup> Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros es requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes.

[sección de página intencionalmente en blanco]

A continuación se presenta un diagrama que representa nuestra estructura corporativa y de administración al 31 de diciembre de 2023:



### Código de Ética

Hemos implementado un código de ética con el fin de que todos los miembros de Fibra Uno (incluyendo los miembros de nuestro Comité Técnico y los colaboradores de Fibra Uno y sus subsidiarias o afiliadas) hagan lo correcto en el desempeño de sus actividades y funciones, dentro del marco ético y legal.

Nuestro código de ética se basa en los siguientes valores: (i) respeto y desarrollo de nuestros colaboradores, (ii) integridad y austeridad, (iii) pasión por el servicio al cliente, y (iv) creación de valor social.

Asimismo, tiene como objetivo (i) buscar el fortalecimiento y respeto de los valores, objetivos y normas que Fibra Uno se ha propuesto, (ii) garantizar un servicio competitivo, de calidad y compromiso hacia nuestros arrendatarios, Tenedores de CBFIs, proveedores, autoridades y colaboradores, y (iii) respeto al medio ambiente y a nuestra competencia.

Finalmente, nuestro código de ética contempla normas éticas generales tales como, sin limitar, el reconocimiento de la dignidad de las personas y respeto a su individualidad, diversidad y privacidad, temas relacionados con discriminación, obligaciones morales, lavado de dinero, información confidencial, políticos, religiosos, entre otros. Asimismo, contempla normas éticas específicas tales como relación con arrendatarios, conflicto de intereses, información confidencial, uso del software y correo electrónico, relación con proveedores, prestadores de servicios y contratistas, relación con autoridades, competencia, publicidad y mercadotecnia, regalos, relaciones sentimentales entre colaboradores, anti-corrupción y cuidado del medio ambiente.

#### Políticas respecto a determinadas actividades

A continuación se detallan algunas de nuestras políticas financieras en cuanto a inversiones, disposición, apalancamiento y otras. Estas políticas han sido determinadas por nuestro Comité Técnico y, en general, pueden ser modificadas o revisadas por nuestro Comité Técnico sin requerir autorización de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

#### Políticas de Inversión

##### *Inversión en Activos*

Nuestro objetivo de inversión es proporcionar rendimientos atractivos para los Tenedores de CBFIs, a largo plazo, a través de Distribuciones de Efectivo y potencial apreciación en el valor de los Activos. Nuestra intención es lograr este objetivo al integrar selectivamente una cartera diversificada de Activos con alta calidad, bien ubicados y que produzcan ingresos en México. Al 31 de diciembre de 2023, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 586 Propiedades con 613 operaciones, diversificadas en: 147 comerciales, 180 industriales, 80 de oficinas y 206 en el sector de otros, con 11.1 millones de metros cuadrados de GLA (3.0 millones comerciales, 6.1 millones industriales, 1.1 millones de oficinas y 0.9 millones del sector de otros) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2023 del 95.0% (noventa y cinco punto cero por ciento). Adicionalmente, nuestra Cartera cuenta con 1 Propiedad que actualmente está en etapa de desarrollo o de construcción, JV Satélite (Portal Norte) con 66,561 metros cuadrados de GLA (nuestra Cartera en Desarrollo JV), de los cuales, al 31 de diciembre de 2023, no se han entregado metros cuadrados de dicha Propiedad.

Nuestra intención es expandir nuestra Cartera y hacer crecer nuestro negocio con el tiempo a través de la adquisición de propiedades con un enfoque en el flujo de efectivo, o el potencial de flujo de efectivo a través de actividades de desarrollo y remodelación, así como el potencial de apreciación de capital a largo plazo. De conformidad con nuestro Fideicomiso, cualquier propiedad que podamos adquirir deberá satisfacer los siguientes Criterios de Elegibilidad:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales e industriales.
- d. Que el Administrador del Fideicomiso presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte de nosotros.
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición.
- g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.
- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Estos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados por la Asamblea de Tenedores de CBFIs de conformidad con nuestro Fideicomiso.

Sujeto a los Criterios de Elegibilidad descritos anteriormente, conforme hagamos crecer nuestro negocio podremos diversificarnos en términos de ubicaciones, tamaño y mercados de las propiedades. No hay un límite en la cantidad o el porcentaje de nuestros activos que podrán ser invertidos en alguna propiedad o área geográfica única. Nuestra intención es adquirir y mantener propiedades para inversiones a largo plazo. También podremos desarrollar, re-desarrollar, expandir y mejorar propiedades, incluyendo nuestras Propiedades. Nuestra intención es operar nuestro negocio, de manera que sea consistente con el mantenimiento de nuestro estatus como FIBRA para fines fiscales.

Adicionalmente, esperamos realizar valuaciones sobre nuestros Activos de forma anual. Dichas valuaciones serán realizadas por un experto independiente y serán pagadas por nuestro Fideicomiso.

Nuestro Comité Técnico aprobará cualquier adquisición de inmuebles que represente hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o una serie de transacciones que puedan considerarse como una sola), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior. Cualquier adquisición de inmuebles que representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o en una serie de transacciones), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior, debe ser aprobada por los Tenedores de CBFIs que representen una mayoría de nuestros CBFIs en circulación; lo mismo en caso de adquisiciones de inmuebles que representen 10% o más de dicho patrimonio tratándose de Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés. Adicionalmente y con independencia en el porcentaje del Patrimonio del Fideicomiso que representen. De conformidad con nuestras políticas de conflictos de intereses, las adquisiciones de nuestras Personas Relacionadas, incluyendo miembros de nuestro Comité Técnico, funcionarios de nuestro Asesor y a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, requerirán el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Las inversiones que no

puedan cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad podrán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Conforme hacemos crecer nuestro negocio, consideramos que nuestra relación con Grupo-E nos brindará acceso a una cartera extensa de potenciales adquisiciones. De conformidad con los Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado brindarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier oportunidad de inversión en inmuebles que se les presente en la medida en que dicha oportunidad sea adecuada para nosotros. Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o para oficinas de las que al 10 de enero de 2011 eran mayoritariamente propietarios, ya sea individual o colectivamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Ver *"2. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes – III) Derecho de Preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso"* del presente documento.

Asimismo, podremos participar en co-inversiones, sociedades u otros tipos de co-propiedades. Estos tipos de inversiones nos permitirán ser propietarios de activos con mayor tamaño ampliando nuestra diversificación y, por lo tanto, nos brindarán flexibilidad en la estructuración de nuestra cartera. Podemos co-invertir con los Fideicomitentes Adherentes Relevantes en cualquier propiedad, siempre que nuestra propiedad en dicha inversión sea al menos del 50%. Cualquier co-inversión de esta índole se hará con la aprobación de nuestro Comité Técnico, que en caso de ser aprobada determinará los términos y condiciones de la citada co-inversión (incluyendo las estipulaciones con respecto de la terminación y la resolución de disputas), y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Salvo la inversión en la Cartera TM y Torre Diana no anticipamos que vayamos a participar en alguna co-inversión, sociedad y otro acuerdo de co-propiedades en el que no tengamos el control de la misma.

Podríamos adquirir propiedades que cuenten con algún gravamen o presenten adeudos y podríamos incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir las propiedades, sujeto al cumplimiento de nuestras políticas de apalancamiento, como se establecen bajo el encabezado *"Política de Apalancamiento"* de la sección ". El servicio de deuda en dichos financiamientos o adeudos tendrá prioridad sobre cualesquier Distribuciones de Efectivo con respecto de nuestros CBFIs.

#### Política de Desinversión

Actualmente no tenemos intención de disponer de alguna de las Propiedades en nuestra Cartera, aunque nos reservamos el derecho de hacerlo si nuestro Comité Técnico determina que dicha acción sea lo mejor para los Tenedores de CBFIs.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de establecer las políticas de desinversión con respecto de nuestros Bienes Inmuebles. En principio nuestras políticas de desinversión son las siguientes:



- A. Previa instrucción de nuestro Comité Técnico efectuaremos la disposición, venta, liquidación o intercambio, en lo sucesivo la “Desinversión”, de aquellos activos que: (i) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) dejen de ser estratégicos para nuestro Fideicomiso conforme a la opinión del Administrador del Fideicomiso; (iii) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por el Administrador del Fideicomiso.
- Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando dichas Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos B., D., E. y G. siguientes.
- B. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, nosotros previo acuerdo de nuestro Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya.
- A efecto de determinar el valor de enajenación del Bien Inmueble se deberá contratar por el Fiduciario, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Bien Inmueble. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Bien Inmueble.
- C. En el caso de nuevos activos, estos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.
- D. En el caso de las propiedades que fueron o serán aportadas al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión que tengan los Fideicomitentes Adherentes, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del Fideicomiso.
- E. Para el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador del Fideicomiso; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, nuestro Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados a nosotros y a los Fideicomitentes Adherentes, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F. siguiente.
- F. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a nosotros, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de

los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.

- G. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos E. y F. anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos E. y F., debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso F., deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

- H. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera de nuestro Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de del Administrador del Fideicomiso y de nuestro Asesor, podrán ser influenciados en cuanto a la conveniencia de una disposición propuesta por las consecuencias fiscales para ellos de conformidad con la Legislación Aplicable, que resulten en la enajenación de cierta propiedad.

#### Política de Apalancamiento

De acuerdo con nuestro Fideicomiso la Asamblea de Tenedores de CBFIs será la responsable de establecer nuestra política de apalancamiento. Actualmente, nuestras políticas de apalancamiento, mismas que deberán guiarse en todo momento, al menos, por los siguientes principios:

- a. El monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

Asimismo, en caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado en el párrafo anterior, el Administrador del Fideicomiso deberá presentar al Comité Técnico un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite, mismo que deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y posteriormente propuesto a la Asamblea de Tenedores de CBFIs en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En todo caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

- b. El Fideicomiso deberá mantener en todo momento un índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.0 al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento. En el evento de que el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere este inciso sea menor a 1.0, será aplicable lo dispuesto en el último párrafo del inciso a. anterior.

Las políticas de apalancamiento podrán ser modificadas exclusivamente por la Asamblea de Tenedores de CBFIs a propuesta de Comité Técnico.

Tenemos la intención de presentar a nuestro Comité Técnico para su posterior presentación a la Asamblea de Tenedores de CBFIs, la adopción de una política de apalancamiento consistente en la determinación de los requisitos necesarios para aprobar la gestión y obtención de créditos, préstamos o financiamientos cuando la suma de ellos represente 5% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que la contratación de dichos pasivos se realice de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de doce meses, contado a partir de la primera contratación.

Para efectos de la contratación de un pasivo por financiamientos referidos en el párrafo anterior se deberá realizar con anterioridad a la contratación de cualquier crédito, préstamo o financiamiento, un análisis financiero de flujo de efectivo proyectado (pro-forma) que muestre el impacto que la emisión de deuda o contratación de los financiamientos tendría en términos de nuestra solvencia, con independencia de la naturaleza jurídica que éste revista, así como el impacto sobre la rentabilidad en términos de tasa interna de retorno, bajo los diferentes escenarios de estrés (incluyendo movimientos en las tasas de interés) definidos en las referida política de apalancamiento.

Nuestra estrategia de apalancamiento contempla que el total de pasivos a contratar representarán aproximadamente el 35% de nuestros activos proforma.

Asimismo, nuestro Comité Técnico es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (ii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de nuestro Comité Técnico con mayoría calificada.

En todo caso la Asamblea de Tenedores de CBFIs es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Sujeto a la política de apalancamiento descrita anteriormente, nuestra intención es, cuando sea apropiado, emplear cantidades prudentes de apalancamiento como medio para proporcionar fondos adicionales para la adquisición, el desarrollo, la remodelación, la mejora y la expansión de las propiedades. La cantidad de apalancamiento que despleguemos para inversiones particulares dependerá de la valoración del Administrador del Fideicomiso y de nuestro Comité Técnico, de una variedad de factores que pueden incluir la liquidez y la volatilidad de los precios de los activos en nuestra cartera, el potencial de pérdidas, la disponibilidad y el costo de financiamiento de los activos que anticipen, nuestra opinión sobre la capacidad crediticia de nuestras contrapartes financiadoras, el estado de la economía mexicana y los mercados de crédito, y nuestra visión del nivel, el declive y la volatilidad de las tasas de interés. Consideramos que nuestra política de apalancamiento es apropiada para una empresa cuyos activos son principalmente bienes inmuebles.

Nuestras políticas de inversión podrían ser modificadas por nuestro Comité Técnico en vista de las condiciones económicas del momento, los costos relativos de la deuda y el capital, los valores de mercado de nuestras Propiedades, las condiciones generales en el mercado para valores de deuda y capital, fluctuaciones en el precio de mercado de nuestros CBFIs, oportunidades de crecimiento y adquisición y otros factores. En consecuencia, en el futuro podremos aumentar o disminuir nuestro índice de deuda más allá de los límites que se describen anteriormente. En caso de que esta política cambiara, podríamos tener un apalancamiento mayor, lo cual resultaría en un riesgo aumentado de incumplimiento de nuestras obligaciones y un aumento relacionado en los requerimientos de servicio de deuda que podría tener un efecto adverso sobre nuestra condición financiera, los resultados de nuestras operaciones y nuestra capacidad de hacer Distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

#### Política de conflictos de interés

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestra política con respecto a transacciones con Personas Relacionadas, así como de aprobar las operaciones con Personas Relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador del Fideicomiso o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

## Políticas Respecto a Determinadas Actividades

Sujeto a ciertas formalidades requeridas de conformidad con la Legislación Aplicable, incluyendo la obtención de cualesquier autorizaciones gubernamentales, tenemos autoridad para ofrecer nuevos CBFIs a cambio de propiedades y de recomprar o de otro modo adquirir nuestros CBFIs en el mercado de valores o de cualquier otra manera y podremos realizar dichas actividades en el futuro. Nuestro Fideicomiso no contempla la emisión de CBFIs preferentes.

No hemos financiado ni gestionado la distribución o venta de valores de otros emisores y no tenemos la intención de hacerlo. En todo momento, realizamos inversiones con el fin de calificar como FIBRA para efectos fiscales, al menos que debido a circunstancias o a cambios en las normas y reglamentos fiscales aplicables, nuestro Comité Técnico determine que calificar como FIBRA ya no es lo más conveniente para nosotros. No hemos hecho préstamos a terceros, aunque en el futuro podremos, en los términos de la Legislación Aplicable, hacer préstamos a terceros, limitado a fines de negocios.

Ponemos a disposición de los Tenedores de CBs los estados financieros anuales auditados y reportes anuales, así como los estados financieros trimestrales.

---

## Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:

---

### *Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas*

Nombre de la estimación, provisión o reserva: Valor Razonable de las Propiedades de Inversión.

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener Rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

La administración de Fibra Uno se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

Los supuestos significativos del modelo de valuación por flujos descontados son:

- a. CAP - Es una tasa de rentabilidad de una propiedad de inversión en bienes raíces con base en el ingreso esperado que la propiedad va a generar. La tasa de capitalización ha sido utilizada para estimar el rendimiento potencial de un inversionista sobre su inversión; se obtiene dividiendo los ingresos que potencialmente generarían las propiedades después de costos fijos y costos variables ante el valor total de la propiedad. Las tasas de capitalización utilizadas por externos independientes para valuar las propiedades antes mencionadas van de 8.25% en uso comercial, de 7.75% en propiedades industriales y de 8.0% en oficinas.

El CAP se determina por propiedad considerando la situación geográfica, porcentaje de ocupación y/o desocupación, plazo remanente de contratos, uso y género del inmueble, calidad de los inquilinos, mercado abierto y competitivo en inmuebles similares en uso y género, ingresos en Dólares o Pesos (ambos casos), riesgo país, inflación, periodos o tiempos de inversión.

- b. Valor por metro cuadrado en rentas promedio (GLA) - Se obtiene a partir del uso y clasificación constructiva del Inmueble; tomando en consideración el área útil y rentable del mismo. Un incremento en el valor por metro cuadrado para renta promedio resultaría en un incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión mientras que una disminución tendría el efecto contrario.
- c. La tasa de descuento - Esta es obtenida de considerar la ubicación geográfica, ocupación y porcentaje de disponibilidad, término de arrendamiento restante, uso y tipo de inmueble, calidad de los inquilinos, precios de mercado abiertos y competitivos con inmuebles similares en términos de uso y tipo, ingreso en Dólares o Pesos (ambos casos), riesgo país, inflación y periodos o términos de Rentas. Un incremento en la tasa de descuento resultaría en un menor valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra Uno, mientras que una disminución tendría el efecto contrario.

La fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión en el periodo es reconocida en el estado consolidado de resultados bajo el encabezado "Ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión".

Nombre de la estimación, provisión o reserva: Cuentas de cobro dudoso

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en un crédito contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

Fibra Uno estima una provisión para cuentas de cobro dudoso para los montos por cobrar no

recuperables. La estimación consiste en aplicar un porcentaje para aquellas cuentas vencidas que rebasan los 360 días de antigüedad, y otro para aquellas con una antigüedad menor; dichos porcentajes calculados acorde a la norma IFRS 9.

Los supuestos relativos a las estimaciones para cuentas de cobro dudoso incluyen la obtención entre otros, de las Rentas contractuales por cobrar, la antigüedad de los saldos por cobrar a clientes, confirmaciones de cuentas por cobrar a clientes en procesos judiciales o extrajudiciales, tendencias y comportamiento de las cuentas por cobrar a clientes, riesgo crediticio del cliente, reputación del cliente, efectos macroeconómicos, entre otros. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor de la estimación puede cambiar sustancialmente.

Nombre de la estimación, provisión o reserva: *Incentivo de Largo Plazo*

En la Asamblea Anual de Tenedores de fecha 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 CBFIs liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año. Fibra Uno registra como gasto sobre la base en línea recta durante el período de otorgamiento una estimación de los CBFIs que eventualmente, serán entregados. Al final del año Fibra Uno revisa su estimación del número e importe de los CBFIs que se espera puedan ser adjudicados.

Tratándose de periodos intermedios, Fibra Uno registra el costo de dicho programa como gasto estimando el grado de cumplimiento al término del periodo. Para el cálculo de dicha estimación se utiliza el crecimiento del FFO por CBFI, el crecimiento de los dividendos por CBFI, el desempeño del CBFI de Fibra Uno respecto al IPC y la inflación esperada.

Si hay algún cambio en estos supuestos, el valor de la estimación puede cambiar sustancialmente.

Al final del periodo la estimación se ajusta y se registra al costo del CBFI de cierre de año por el número de CBFIS que serán entregados a los beneficiarios del plan.

## [428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna

### Información financiera seleccionada de la administración interna:

La principal actividad del Administrador del Fideicomiso es llevar a cabo la administración del Patrimonio del Fideicomiso y la prestación de toda clase de servicios materiales y de personal para la administración, coordinación, supervisión, mantenimiento, gestión y supervisión de la cobranza de Contratos de Arrendamiento y cualquier otro para nuestros inmuebles.

Los estados financieros consolidados condensados incluyen los del Administrador del Fideicomiso y su subsidiaria Operadora CVC, A.C., sobre la cual tiene control. Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

A continuación, se presentan los estados consolidados condensados de posición financiera al 31 de diciembre de 2023, 2022, 2021 y 2020; y los estados condensados de resultados por el periodo del 1° de enero al 31 de enero de 2023, 2022, 2021 y 2020 de del Administrador del Fideicomiso y Operadora CVC, A.C.:

F1 Management, S. C. v Subsidiaria				
Estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2023, 2022, 2021, y 2020				
(en miles de pesos no auditados)				
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
<b>Activos</b>				
Efectivo, efectivo restringido e inversiones en valores	\$ 211,592	\$ 194,776	\$ 180,375	\$ 171,194
Cuentas por cobrar	250,622	247,639	209,623	232,552
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	175,081	165,579	216,041	154,120
Total del activo circulante	637,295	607,994	606,039	557,866
Otros activos, Neto	72,774	100,288	95,156	60,640
<b>Total del activo</b>	<b>710,069</b>	<b>708,282</b>	<b>701,195</b>	<b>618,506</b>
<b>Pasivos y Capital</b>				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	272,524	301,104	277,149	268,413
Cuentas por pagar a partes relacionadas	46,444	24,248	49,676	40,279
Total del pasivo corto plazo	318,968	325,352	326,825	308,692
Depósitos de los arrendatarios	30,415	28,520	29,115	21,913
<b>Total del pasivo</b>	<b>349,383</b>	<b>353,872</b>	<b>355,940</b>	<b>330,605</b>
<b>Capital contable:</b>				
Capital Social	1	1	1	1
Valuación actuarial	(700)	372	-	-
Resultados acumulados	361,385	354,037	345,254	287,900
<b>Total de capital contable</b>	<b>360,686</b>	<b>354,410</b>	<b>345,255</b>	<b>287,901</b>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 710,069</b>	<b>\$ 708,282</b>	<b>\$ 701,195</b>	<b>\$ 618,506</b>



F1 Management, S. C. y Subsidiaria  
Estados consolidados de resultados por el periodo del 1° de enero al 31 de diciembre de 2023, 2022, 2021, y 2020  
(en miles de pesos no auditados)

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Ingresos por administración	\$ 322,864	\$ 281,646	\$ 167,947	\$ 93,191
Ingresos por mantenimiento	<u>2,724,835</u>	<u>2,542,284</u>	<u>2,316,541</u>	<u>2,226,334</u>
Gastos	<u>3,047,699</u>	<u>2,823,930</u>	<u>2,484,488</u>	<u>2,319,525</u>
(Pérdida) utilidad antes de gastos e ingresos por interés	<u>(11,208)</u>	<u>(6,287)</u>	<u>47,421</u>	<u>(6,612)</u>
Ingresos por intereses	23,578	18,478	9,288	9,841
(Pérdida) utilidad cambiaria – Neta	<u>(1,648)</u>	<u>(551)</u>	<u>602</u>	<u>549</u>
Utilidad antes de impuestos	10,722	11,640	57,311	3,778
Impuestos	(3,374)	2,857	43	(23,800)
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>\$ 7,348</b>	<b>\$ 8,783</b>	<b>\$ 57,354</b>	<b>\$ (20,022)</b>

El Administrador del Fideicomiso es el encargado de administrar nuestras Propiedades y por tal razón, al existir incrementos materiales en las adquisiciones, desarrollos y/o expansiones de nuestras propiedades de inversión, el negocio del Administrador del Fideicomiso crece y por ende sus ingresos y gastos crecen de tal forma que no pueden ser comparables en los periodos de la información financiera seleccionada incluida en el presente documento.

## Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:

El incremento en los ingresos de operación del Administrador del Fideicomiso en el periodo 2022-2023 se debe principalmente al incremento en la facturación y mejora en cobranza de la cartera, así como a la

eliminación de descuentos otorgados a inquilinos relacionados con la pandemia COVID-19. Asimismo, los gastos operativos, principalmente mantenimiento y refacciones, presentaron incrementos por encima de inflación.

Como se mencionó en el apartado de información financiera seleccionada, el crecimiento en los ingresos y gastos del Administrador del Fideicomiso año tras año es paralelo al crecimiento de nuestras adquisiciones, desarrollos y/o expansiones, la cual de tener 279 Propiedades al cierre de 2012 pasó a tener 613 Operaciones al cierre de 2023.

Cada vez que incorporamos una nueva cartera a nuestras propiedades de inversión, los flujos de efectivo, las cuentas por cobrar principalmente con nosotros, el IVA acreditable, pagos anticipados y cuentas por pagar a proveedores y partes relacionadas que brindan servicios de mantenimiento al Administrador del Fideicomiso incrementarán.

---

## **Resultados de la operación de la administración interna:**

---

El incremento en los ingresos de operación del Administrador del Fideicomiso en el periodo 2022-2023 se debe principalmente al incremento en la facturación y mejora en cobranza de la cartera, así como a la eliminación de descuentos otorgados a inquilinos relacionados con la pandemia COVID-19. Asimismo, los gastos operativos, principalmente mantenimiento y refacciones, presentaron incrementos por encima de inflación.

---

## **Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:**

---

Como se mencionó en el apartado de información financiera seleccionada, el crecimiento en los ingresos y gastos del Administrador del Fideicomiso año tras año es paralelo al crecimiento de nuestras adquisiciones, desarrollos y/o expansiones, la cual de tener 279 Propiedades al cierre de 2012 pasó a tener 613 Operaciones al cierre de 2023.

Cada vez que incorporamos una nueva cartera a nuestras propiedades de inversión, los flujos de efectivo, las cuentas por cobrar principalmente con nosotros, el IVA acreditable, pagos anticipados y cuentas por pagar a proveedores y partes relacionadas que brindan servicios de mantenimiento al Administrador del Fideicomiso incrementarán.

---

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles  
Fiduciarios Inmobiliarios FUNO**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación



---

Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Delegada Fiduciaria



---

Alfredo Basurto Dorantes  
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/1401 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2023.

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,  
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 1401 (FUNO 11).



---

Jorge Luis Muro Sosa  
Delegado Fiduciario



---

Maria Elena Martínez Camarillo  
Delegado Fiduciario

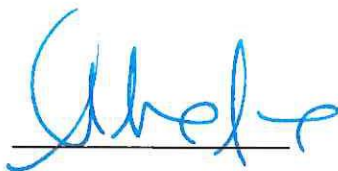
La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2023 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 1401 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FUNO 11

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**F1 Management, S.C.**  
Reporte Anual 2023



André El-Mann Arazi  
**Director General**



Alejandro Chico Pizarro  
**Vicepresidente Jurídico**



Fernando Álvarez Toca  
**Vicepresidente de Finanzas**

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2023 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 1401 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FUNO 11

## Al presidente del Comité de Auditoría de Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

En los términos del artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos consolidados, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditor externo independiente de los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 de Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias (La "Emisora"), manifestó lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente me cercioré de que la información contenida en los Estados Financieros básicos consolidados incluidos en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros básicos consolidados o del Informe de Auditoría que presenté coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



---

**C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos**  
Auditor Externo  
26 de abril de 2024



---

**C.P.C. Erick Padilla Curiel**  
Representante Legal  
26 de abril de 2024

\* \* \* \* \*



El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados que contiene el presente Reporte Anual por los ejercicios al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, y por los años que terminaron en esas fechas, fueron dictaminados con fecha 29 de febrero de 2024, 28 de febrero de 2023 y 28 de febrero de 2022, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados dictaminados.

Atentamente

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



---

**C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos**  
Auditor Externo



---

**C.P.C. Erick Padilla Curiel**  
Representante Legal

\* \* \* \* \*





## [432000-NBIS3] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



---

Información adicional:





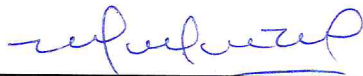
---

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

---

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles  
Fiduciarios Inmobiliarios FUNO**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación



---

Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Delegada Fiduciaria



---

Alfredo Basurto Dorantes  
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/1401 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2023.

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,  
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 1401 (FUNO 11).



---

Jorge Luis Muro Sosa  
Delegado Fiduciario



---

Maria Elena Martínez Camarillo  
Delegado Fiduciario

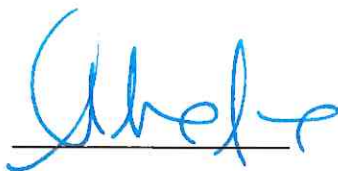
La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2023 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 1401 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FUNO 11

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**F1 Management, S.C.**  
Reporte Anual 2023



André El-Mann Arazi  
**Director General**



Alejandro Chico Pizarro  
**Vicepresidente Jurídico**



Fernando Álvarez Toca  
**Vicepresidente de Finanzas**

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2023 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 1401 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FUNO 11

## Al presidente del Comité de Auditoría de Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

En los términos del artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos consolidados, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditor externo independiente de los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 de Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias (La "Emisora"), manifestó lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente me cercioré de que la información contenida en los Estados Financieros básicos consolidados incluidos en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros básicos consolidados o del Informe de Auditoría que presenté coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



**C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos**  
Auditor Externo  
26 de abril de 2024



**C.P.C. Erick Padilla Curiel**  
Representante Legal  
26 de abril de 2024

\* \* \* \* \*



El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados que contiene el presente Reporte Anual por los ejercicios al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, y por los años que terminaron en esas fechas, fueron dictaminados con fecha 29 de febrero de 2024, 28 de febrero de 2023 y 28 de febrero de 2022, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados dictaminados.

Atentamente

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



---

**C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos**  
Auditor Externo



---

**C.P.C. Erick Padilla Curiel**  
Representante Legal

\* \* \* \* \*





---

Estados Financieros (Dictaminados)

---

## **Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, e Informe de los auditores independientes del 29 de febrero de 2024



## **Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias**

# **Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2023, 2022 y 2021**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	6
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	8
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	10
Estados consolidados de flujos de efectivo	11
Notas a los estados financieros consolidados	13



## Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Fibra UNO

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias (Fibra UNO), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados, que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondiente a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

### **Fundamentos de la Opinión**

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los Auditores Independientes en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de Fibra UNO de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Cuestiones Claves de Auditoría**

Las Cuestiones Claves de Auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2023 y que fueron seleccionadas de aquellas comunicadas a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO, pero no pretenden representar todos los asuntos discutidos con ellos. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las Cuestiones Claves de Auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



i. *Valuación de Propiedades de Inversión, ver Notas 4f y 9*

Para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración, con la ayuda de peritos independientes, elige las técnicas de valuación que considera más apropiadas, dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos para determinar los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, del importe de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que deben reflejar las incertidumbres del mercado actual, las tasas de capitalización y los precios de transacciones recientes, así como costos de reposición.

Pudiera existir el riesgo de que, derivado del número de variables para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, las hipótesis y juicios establecidos por los valuadores independientes, aceptadas por la Administración de Fibra UNO, no fuesen las adecuadas.

*Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:*

Nuestros procedimientos efectuados fueron los siguientes, entre otros:

- a) Evaluamos las capacidades y competencias de las firmas externas valuadoras, verificando sus certificaciones como valuadores; discutimos el alcance de su trabajo; verificamos que las metodologías seleccionadas de valuación fuesen acordes a las IFRS; obtuvimos los certificados globales de los avalúos (valor razonable) de la totalidad de las propiedades de inversión y; sostuvimos reuniones con ellos para validar los supuestos clave de sus valuaciones.
- b) Nos reunimos con los valuadores independientes y comparamos el certificado global de los reportes de valuación de todas las propiedades de inversión contra lo registrado en contabilidad. Con base en una muestra selectiva, con el apoyo de nuestros especialistas de valuación observamos los reportes de nuestra muestra y confirmamos que el método de valuación de cada propiedad de inversión seleccionada se realizó de conformidad con la NIC 40 "Propiedades de Inversión" y IFRS 13 "Valor Razonable". Involucramos a nuestros especialistas de valuación para comparar las valuaciones de las propiedades de inversión seleccionadas en la muestra contra nuestra expectativa de valor de mercado, además de revisar los supuestos de valuación considerados por los valuadores independientes. Para nuestra expectativa utilizamos evidencia de operaciones de mercado comparables y nos enfocamos en particular en propiedades donde los crecimientos y/decrementos de valores de capital fueran más altos o más bajos, en comparación a los índices de mercado.
- c) De una muestra de propiedades de inversión seleccionada, probamos la información contenida para la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo los ingresos por arrendamiento, adquisiciones y los gastos de capital, comparándolos contra lo registrado por Fibra UNO.

Como resultado de nuestros procedimientos, no detectamos asuntos de relevancia que resultaran en ajustes a los estados financieros consolidados adjuntos.

ii. *Cumplimiento Fiscal para Mantener la Condición de Fideicomiso Inmobiliario de Bienes Raíces (FIBRA), de acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, ver Notas 1 y 18.*

Para mantener el régimen fiscal de FIBRA, el Congreso de la Unión mediante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente para 2023, que los fideicomisos deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus Certificados Bursátiles Inmobiliarios (CBFIs), que al menos el 70% de su patrimonio de Fibra esté invertido en bienes inmuebles, en derechos o créditos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes y el remanente invertido en inversiones a la vista, en adición a otros requisitos que señalan dichas disposiciones. Existe el riesgo de que, ante algún incumplimiento de lo previsto en dichos artículos, Fibra UNO no pueda acogerse al régimen fiscal previsto para las FIBRAS, por lo que consideramos que este cumplimiento es relevante para nuestra auditoría debido a que es el fundamento principal de Negocio en Marcha de Fibra UNO.



*Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:*

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, la revisión del resultado fiscal anual de Fibra UNO y la distribución de al menos 95% de su resultado fiscal neto a fin de cumplir los requisitos del estímulo fiscal de FIBRA, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, considerando el involucramiento de nuestros expertos fiscalistas para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2023.

No encontramos incumplimientos de Fibra UNO a estos requisitos de la Ley del Impuesto sobre la Renta, que pudiera tener un efecto material sobre los estados financieros consolidados adjuntos.

## ***Información distinta de los Estados Financieros Consolidados y del Informe de los Auditores Independientes***

La Administración de Fibra UNO es responsable por la otra información. La información adicional comprende: *i)* el Informe Anual, *ii)* la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). El Informe Anual y el Reporte Anual se espera que estén disponibles para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría; y *iii)* otra información adicional, las cuales son medidas que no requeridas por las IFRS, y ha sido incorporada con el propósito de proporcionar una explicación adicional a sus inversionistas y principales lectores de sus estados financieros consolidados sobre el nivel de apalancamiento, su deuda neta y costos por préstamos, con relación a la razón de Deuda al Valor (Loan to Value, en inglés, "LTV"), a la razón de Cobertura de Servicio de Deuda (Debt Service Coverage ratio, en inglés, "DSCR"), el Área Bruta Rentable (Gross Leasable Area, en inglés, "GLA") y la cartera de propiedades estabilizada, esta información está presentada en la Nota 9, 12 y 19.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubre la otra información y nosotros no expresamos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la información ahí contenida es consistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, y que no parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la declaratoria sobre su lectura, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones. También, y en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y recalcular la otra información adicional, la cual en este caso es la medida no requerida por las IFRS y al hacerlo considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay un error material en la información adicional, tendríamos que reportar este hecho. A la fecha de este informe, no tenemos nada que informar a este respecto.

## ***Responsabilidades de la Administración y del Comité de Auditoría de Fibra UNO sobre los Estados Financieros Consolidados***

La Administración de Fibra UNO es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las IFRS, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.



En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Fibra UNO de continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con este concepto y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración de Fibra UNO tiene intención de liquidar Fibra UNO o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los miembros del Comité de Auditoría de Fibra UNO son responsables de la supervisión del proceso de información financiera y tienen a su cargo la supervisión de los procedimientos y controles necesarios para que la información financiera de Fibra UNO sea confiable, útil y precisa.

## ***Responsabilidades de los Auditores Independientes en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA, siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, derivados de fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que las que resulten de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación de un control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fibra UNO.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Fibra UNO para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que Fibra UNO deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados presentan las transacciones y eventos relevantes cuantitativa y cualitativamente, de forma que alcancen una presentación razonable.



- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada referente a la información financiera de las entidades y actividades del negocio dentro de Fibra UNO para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y desempeño del grupo de auditoría. Somos los únicos responsables de nuestra opinión sobre la auditoría.

Comunicamos a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO en relación con, entre otras cuestiones, el enfoque planeado y la oportunidad de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicarles acerca de todas las relaciones y otros asuntos que puedan, de manera razonable, pensarse que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables de gobierno de Fibra UNO, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2023 y que son en consecuencia, las Cuestiones Clave de Auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que, lo cual no ha ocurrido, las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos

29 de febrero de 2023





## Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

# Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021  
(En miles de pesos)

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Activo circulante:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6a	\$ 2,826,642	\$ 6,887,111	\$ 6,739,511
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, neto	8	5,218,021	9,089,082	4,124,966
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	15	25,947	153,272	2,845
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		1,227,392	965,200	1,145,757
Activo financiero de propiedades	2a y 21	336,871	231,699	-
Instrumentos financieros derivados		5,586	50,068	-
Pagos anticipados		<u>764,906</u>	<u>1,759,223</u>	<u>1,989,064</u>
Total de activo circulante		<u>10,405,365</u>	<u>19,135,655</u>	<u>14,002,143</u>
<b>Activo no circulante:</b>				
Inversión en instrumentos financieros	7	-	1,324,008	1,256,939
Propiedades de inversión	9	312,270,870	300,989,567	286,470,312
Activo financiero de propiedades	2a y 21	2,697,217	2,513,859	-
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	10	9,892,099	10,679,088	9,957,484
Cuenta por cobrar a partes relacionada	15	1,603,276	1,596,636	1,561,891
Pagos anticipados		647,584	762,751	1,066,873
Instrumentos financieros derivados	12	99,365	190,264	1,083,513
Otros activos	11	<u>1,017,989</u>	<u>1,120,173</u>	<u>1,222,356</u>
Total de activo no circulante		<u>328,228,400</u>	<u>319,176,346</u>	<u>302,619,368</u>
<b>Total de activo</b>		<u>\$ 338,633,765</u>	<u>\$ 338,312,001</u>	<u>\$ 316,621,511</u>

## **Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios**

<b>Pasivo corto plazo:</b>				
Préstamos	13	\$ 23,253,195	\$ 22,959,941	\$ 4,462,865
Pasivos acumulados y acreedores diversos	14	6,621,167	6,573,655	4,818,582
Depósitos de los arrendatarios		151,430	135,940	250,055
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		676,418	676,418	624,051
Rentas cobradas por anticipado		353,649	317,493	357,298
Derechos de arrendamiento		149,280	48,600	95,560
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15	<u>635,780</u>	<u>439,799</u>	<u>147,094</u>
Total de pasivo a corto plazo		<u>31,840,919</u>	<u>31,151,846</u>	<u>10,755,505</u>

(Continúa)



	Notas	2023	2022	2021
Pasivo a largo plazo:				
Préstamos	13	105,302,400	116,479,110	131,563,333
Pasivos acumulados		587,930	535,805	449,498
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15	-	-	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,390,454	1,354,305	1,095,598
Rentas cobradas por anticipado y derechos de arrendamiento		567,908	713,347	565,578
Instrumentos financieros derivados	12	<u>4,181,535</u>	<u>1,926,580</u>	<u>959,501</u>
Total de pasivo a largo plazo		<u>112,030,227</u>	<u>121,009,147</u>	<u>134,926,235</u>
Total de pasivo		143,871,146	152,160,993	145,681,740
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:				
Aportaciones de los fideicomitentes	17	106,372,973	106,051,073	105,407,873
Utilidades retenidas		80,901,128	73,814,800	58,826,408
Reserva de recompra de CBFIs		1,866,914	1,407,837	2,396,830
Efectos por valuación actuarial-planes de beneficios		6,327	7,580	2,984
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo	12	<u>(1,109,925)</u>	<u>(1,353,376)</u>	<u>(1,003,836)</u>
Total de participación controladora		188,037,417	179,927,914	165,630,259
Participación no controladora		<u>6,725,202</u>	<u>6,223,094</u>	<u>5,309,512</u>
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		<u>194,762,619</u>	<u>186,151,008</u>	<u>170,939,771</u>
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		<u>\$ 338,633,765</u>	<u>\$ 338,312,001</u>	<u>\$ 316,621,511</u>

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.



## Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

# Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021  
(En miles de pesos, excepto la utilidad por CBFÍ que se muestra en pesos)

	Notas	2023	2022	2021
Ingresos por:				
Arrendamientos	19	\$ 22,969,791	\$ 20,979,720	\$ 19,493,975
Menos- Estimación preventiva para apoyos COVID-19		-	(85,114)	17,297
Mantenimiento		2,384,602	2,076,627	1,905,928
Menos- Estimación preventiva para apoyos COVID-19		-	112,011	175
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		264,895	271,458	358,368
Ingreso por intereses de activo financiero	2a y 21	296,728	308,665	-
Comisión por administración	15	141,321	237,320	92,967
		<u>26,057,337</u>	<u>23,900,687</u>	<u>21,868,710</u>
Gastos por:				
Honorarios de administración		(1,013,934)	(920,224)	(882,108)
Operación		(1,619,609)	(1,321,719)	(1,443,615)
Mantenimiento		(3,109,726)	(2,683,042)	(2,060,130)
Amortización de plataforma administrativa	11	(102,184)	(102,184)	(102,184)
Bono ejecutivo	16	(321,900)	(643,200)	(358,300)
Predial		(770,568)	(704,456)	(599,815)
Seguros		(392,232)	(371,673)	(343,478)
		<u>(7,330,153)</u>	<u>(6,746,498)</u>	<u>(5,789,630)</u>
Utilidad en venta de propiedades de inversión		-	873,052	143,373
Ganancia generada por pago en especie		-	97,168	-
Gastos por intereses		(10,144,604)	(8,575,120)	(7,439,371)
Ingresos por intereses		253,991	280,541	154,014
Ganancia (pérdida) cambiaria, Neta		7,454,408	3,596,716	(2,422,979)
Otros gastos		23,970	(93,827)	(58,697)
Amortización de comisiones bancarias y otros activos		(247,923)	(238,690)	(219,858)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	12	112,899	(99,986)	353,570
Utilidad en participación de inversión en asociadas y negocio en conjunto	10	(802,583)	686,352	446,900
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	9	2,966,723	10,416,493	(3,026,028)
Utilidad neta consolidada del año		<u>\$ 18,344,065</u>	<u>\$ 24,096,888</u>	<u>\$ 4,010,004</u>
Otros resultados integrales:				
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados - (Pérdida) ganancia en efectos por valuación actuarial		(1,253)	4,596	2,984
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados - Ganancia (pérdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros derivados		220,383	(279,868)	133,048
Utilidad integral consolidada del año		<u>\$ 18,563,195</u>	<u>\$ 23,821,616</u>	<u>\$ 4,146,036</u>

(Continúa)



	Notas	2023	2022	2021
Utilidad neta consolidada del año:				
Participación controladora		\$ 17,833,355	\$ 23,642,858	\$ 3,659,538
Participación no controladora		<u>510,710</u>	<u>454,031</u>	<u>350,466</u>
		<u>\$ 18,344,065</u>	<u>\$ 24,096,889</u>	<u>\$ 4,010,004</u>
Utilidad integral consolidada:				
Participación controladora		\$ 18,075,553	\$ 23,297,914	\$ 3,655,313
Participación no controladora		<u>487,642</u>	<u>523,703</u>	<u>490,723</u>
		<u>\$ 18,563,195</u>	<u>\$ 23,821,617</u>	<u>\$ 4,146,036</u>
Utilidad neta por CBFI básica (pesos) de la participación controladora	17c	<u>\$ 4.7476</u>	<u>\$ 6.1651</u>	<u>\$ 0.9619</u>
Utilidad neta por CBFI diluida (pesos) de la participación controladora	17c	<u>\$ 3.5673</u>	<u>\$ 4.5832</u>	<u>\$ 0.7124</u>

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

## Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021  
(En miles de pesos)

	Nota	Número de CBFIs	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de compra de CBFIs	Otros resultados integrales / Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo / ganancias actuariales	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total
Saldos al inicio de 2021		3,872,415,403	\$ 106,183,896	\$ 61,752,456	\$ 1,593,366	\$ (996,626)	\$ 168,533,092	\$ 4,862,480	\$ 173,395,572
Contribuciones de patrimonio	17	3,259,013	358,300	-	-	-	358,300	-	358,300
Distribuciones a los fideicomisarios	17	-	(1,134,323)	(3,978,919)	-	-	(5,113,242)	(43,692)	(5,156,934)
Recompra de CBFIs		(75,674,417)	-	(2,606,667)	803,464	-	(1,803,203)	-	(1,803,203)
Utilidad integral consolidada del año		-	-	3,659,538	-	(4,226)	3,655,312	490,724	4,146,036
Saldos al 31 de diciembre de 2021		3,799,999,999	105,407,873	58,826,408	2,396,830	(1,000,852)	165,630,259	5,309,512	170,939,771
Contribuciones de patrimonio	17	28,548,956	643,200	-	-	-	643,200	435,618	1,078,818
Distribuciones a los fideicomisarios	17	-	-	(8,606,343)	-	-	(8,606,343)	(45,739)	(8,652,082)
Recompra de CBFIs		(49,548,955)	-	(48,122)	(988,993)	-	(1,037,115)	-	(1,037,115)
Utilidad integral consolidada del año		-	-	23,642,857	-	(344,944)	23,297,913	523,703	23,821,616
Saldos al 31 de diciembre de 2022		3,779,000,000	106,051,073	73,814,800	1,407,837	(1,345,796)	179,927,914	6,223,094	186,151,008
Contribuciones de patrimonio	17	28,288,235	321,900	-	-	-	321,900	64,381	386,281
Distribuciones a los fideicomisarios	17	-	-	(10,287,950)	-	-	(10,287,950)	(49,915)	(10,337,865)
Recompra de CBFIs		-	-	(459,077)	459,077	-	-	-	-
Utilidad integral consolidada del año		-	-	17,833,355	-	242,198	18,075,553	487,642	18,563,195
Saldos al 31 de diciembre de 2023		<u>3,807,288,235</u>	<u>\$ 106,372,973</u>	<u>\$ 80,901,128</u>	<u>\$ 1,866,914</u>	<u>\$ (1,103,598)</u>	<u>\$ 188,037,417</u>	<u>\$ 6,725,202</u>	<u>\$ 194,762,619</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.



## Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

# Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021  
(En miles de pesos)

	2023	2022	2021
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del año	\$ 18,344,065	\$ 24,096,888	\$ 4,010,004
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(2,966,723)	(10,416,493)	3,056,477
(Utilidad) Pérdida en participación de inversión en asociadas y negocio conjunto	802,583	(686,351)	(477,349)
(Ganancia) pérdida cambiaria no realizada	(7,728,395)	(2,150,297)	2,413,470
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	(873,052)	(143,373)
Amortizaciones y provisiones de gastos	1,939,689	340,874	322,041
Bono ejecutivo	321,900	643,200	358,300
Intereses a favor	(253,991)	(280,541)	(154,014)
Gastos por liquidación anticipada de instrumentos financieros	168,927	-	-
Intereses a cargo	9,975,677	8,575,120	7,439,371
Efecto de valuación actuarial por obligaciones laborales	(1,253)	8,795	2,984
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(112,899)	99,986	353,570
Otras partidas no monetarias	(41,150)	-	-
Total	<u>20,448,430</u>	<u>19,358,129</u>	<u>17,181,481</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(852,321)	(499,835)	(351,172)
Otras cuentas por cobrar	278,407	(164,486)	(256,970)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(19,171)	(3,931)	5,633
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	325,808	180,557	2,148,248
Pagos anticipados y otros activos	(1,672,245)	(997,056)	(1,405,020)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(236,884)	1,586,948	705,274
Rentas cobradas por anticipado	(8,603)	61,001	137,895
Depósitos de los arrendatarios	51,639	144,592	75,214
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>172,087</u>	<u>(22)</u>	<u>(127,618)</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	18,487,147	19,665,897	18,112,965
Actividades de inversión:			
Inversiones en desarrollo de proyectos	(5,945,415)	(7,174,575)	(2,115,651)
Venta de propiedades de inversión	3,608,683	1,067,348	373,402
Adquisiciones de propiedades de inversión	-	(2,890,000)	(5,318,809)
Recuperación de seguros	139,185	264,132	-
Liquidación anticipada de instrumentos financieros	1,167,462	-	-
Costos por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(1,867,316)	(1,203,179)	(1,286,700)
Inversiones en instrumentos financieros	-	-	(1,219,188)
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(50,000)	(150,000)	(2,850,481)
Aportación a negocio conjunto	(15,594)	(35,254)	-
Préstamos otorgados a partes relacionadas	-	(680,000)	-
Pagos recibidos de préstamos con partes relacionadas	146,496	533,504	-
Intereses cobrados	<u>253,991</u>	<u>280,542</u>	<u>154,014</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(2,562,508)	(9,987,482)	(12,263,413)



	2023	2022	2021
Actividades de financiamiento:			
Pagos de préstamos	(28,224,313)	(35,309,334)	(18,002,395)
Préstamos obtenidos	28,051,638	43,942,323	26,783,360
Instrumentos financieros derivados	(1,389,577)	(839,506)	(2,569,240)
Distribuciones a los Fideicomitentes / fideicomisarios	(10,292,848)	(8,652,082)	(5,156,934)
Contribuciones de patrimonio	143,722	356,278	-
Recompra de CBFIs	-	(1,037,116)	(1,803,203)
Intereses pagados	<u>(8,273,730)</u>	<u>(7,991,378)</u>	<u>(6,108,222)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en obtenido de actividades de financiamiento	(19,985,108)	(9,530,815)	(6,856,634)
Efectivo y equivalentes de efectivo: (Disminución) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(4,060,469)	147,600	(1,007,082)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>6,887,111</u>	<u>6,739,511</u>	<u>7,746,593</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 2,826,642</u>	<u>\$ 6,887,111</u>	<u>\$ 6,739,511</u>
			(Concluye)

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.



## Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

# Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En miles de pesos)

### 1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

#### a. Información general y actividades

Fideicomiso Fibra UNO, se estableció como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces el 12 de enero de 2011 por Fibra UNO Administración, S.A. de C.V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario" o "Deutsche Bank"). El 29 de junio de 2019, Fibra UNO celebró un convenio de sustitución fiduciaria con efectos a partir del 1 de julio de 2019, nombrando a Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (Actinver) como nuevo fiduciario del Fideicomiso Fibra UNO, en sustitución de Deutsche Bank. A partir de ese momento la entidad cambió de nombre a Fideicomiso Fibra UNO (Fibra UNO). Fibra UNO inició sus operaciones en marzo de 2011 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos, en el mercado mexicano.

Fibra UNO, como Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ("FIBRA"), califica para ser tratado como una entidad transparente en México para efectos de la Ley del Impuesto sobre la Renta ("LISR"). Por lo tanto, todos los ingresos y deducciones fiscales generados por las operaciones de Fibra UNO se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") para fines fiscales y por lo tanto Fibra UNO no está sujeta al Impuesto sobre la Renta ("ISR") en México. Para mantener el tratamiento fiscal de FIBRA, el Congreso de la Unión mediante el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la LISR, que los FIBRA deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de los CBFIs en circulación.

Para el desarrollo de su operación Fibra UNO ha celebrado los siguientes contratos:

- i. De asesoría con su parte relacionada Fibra UNO Administración, S.C. ("Fibra UNO Administración o el Asesor") para que le asista en la formulación e implementación de inversiones y estrategias financieras.
- ii. De administración de las propiedades con sus subsidiarias F1 Management, S.C. ("F1 Management"), Operadora CVC, S.C. ("Operadora CVC") y F1 Controladora de Activos, S.C. ("F1 Controladora").
- iii. De servicios con su parte relacionada F2 Services, S.C. ("F2 Services") para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra UNO, sujeto a su supervisión y seguimiento.
- iv. De asesoría, administración de propiedades y servicios con su parte relacionada Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V. ("Jumbo Administración") de características similares a los antes mencionados, enfocado a ciertas propiedades.
- v. Dos contratos de administración de propiedades con Finsa Holding, S.A. de C.V. - para administrar diariamente la operación del portafolio "Vermont" y "Titán".
- vi. De administración de propiedades con Hines Interest, S.A. de C.V. - para administrar diariamente la operación del portafolio "Maine".





- vii. De administración con Consultora Centro Histórico, S.A. de C.V. - para administrar diariamente la operación del edificio denominado “Hotel Centro Histórico”.
- viii. De administración con Operadora Gagua, S.A. de C.V. - para administrar diariamente la operación de la propiedad “Galerías Guadalajara”.
- ix. De servicios entre su subsidiaria F1 Administración, S.C. (“F1 Administración”) y Banco INVEX , S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero en su carácter del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar diariamente la operación del mismo, y
- x. De servicios por construcción y gestión de obra con MTK Developers, S.A. de C.V. (“MTK” subsidiaria indirecta) para la construcción del proyecto “Mitikah”.

El domicilio fiscal de Fibra UNO se encuentra en Av. Antonio Dovali Jaime No. 70 Torre A Piso 11, Colonia Zedec Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.

**Proyecto Mitikah** - El 27 de junio de 2017, se celebró el contrato de Fideicomiso Número 2584, entre Fibra UNO como “Fideicomitente A”, adhiriéndose a este Fideicomiso el Fideicomiso Irrevocable No. F/2353 (Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero) (“Helios”), como “Fideicomitente B” y como Fiduciario, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero (“Actinver”). La finalidad de este Fideicomiso es desarrollar el proyecto de usos mixtos denominado “Mitikah”, mediante el compromiso por parte de Fibra UNO de aportar al patrimonio del Fideicomiso 2584, los portafolios “Buffalo” y “Colorado” (con excepción de la sección de tierra residencial que se menciona en la Nota 19b), y el compromiso por parte del Fideicomiso 2353 de aportar en efectivo los recursos necesarios para la realización del proyecto.

Los frutos de esta co-inversión ya sea por concepto de ingresos derivados de las rentas netas, reembolso, desinversión parcial o total del patrimonio, podrán ser distribuidos por el Fiduciario acorde a los tiempos fijados por el Administrador.

Con fecha 22 de diciembre de 2017, Fibra UNO realizó la aportación del portafolio “Buffalo” al patrimonio del Fideicomiso 2584, por \$2,398 millones, para el desarrollo del proyecto “Mitikah”.

Fibra UNO mantiene control sobre el Fideicomiso 2584, por lo que consolida las cifras de este Fideicomiso; por tal razón la aportación del portafolio Buffalo al Fideicomiso 2584 se muestra al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 en el rubro de propiedades de inversión en los estados financieros consolidados adjuntos.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, Fibra UNO posee el 62% del patrimonio del Fideicomiso 2584, mientras que el Fideicomiso 2353 posee el 38%.

b. ***Adquisiciones***

Portafolio	Fecha de adquisición	Tipo de adquisición
Arellano (i)	28 de septiembre 2022	Terreno
Montero (i)	21 de septiembre 2022	Terreno
Naves La Teja (ii)	22 de junio 2022	Propiedades de inversión
Yucatán 21 (iii)	15 de diciembre 2021	Propiedades de inversión
Naves La Teja (iv)	18 de noviembre 2021	Propiedades de inversión
Terreno Galerías Guadalajara (v)	24 de marzo 2021	Propiedades de inversión
Memorial (vi)	28 de enero 2021	Propiedades de inversión

- i. Durante septiembre del 2022, Fibra UNO adquirió dos terrenos denominados "Arellano" y "Montero", respectivamente, como dación en pago de una cuenta por cobrar de rentas atrasadas. De dicha operación se obtuvo una utilidad de \$97.2 millones de pesos por la diferencia que se tuvo entre la cuenta por cobrar y el valor comercial de los terrenos.



- ii. El 22 de junio de 2022, Fibra UNO realizó la compra de las últimas naves denominadas “La Teja”, por la cantidad de \$2,890 millones.
  - iii. El 15 de diciembre de 2021, Fibra UNO realizó la compra de la propiedad denominada "Yucatán 21", por la cantidad de \$27 millones.
  - iv. El 18 de noviembre de 2021, Fibra UNO registró la compra de dos naves industriales que se incluyeron como parte de la propiedad denominada "La Teja", por la cantidad de \$785 millones de pesos
  - v. El 24 de marzo de 2021 Fibra UNO realizó la compra de un terreno anexo a la propiedad denominada “Galerías Guadalajara” por la cantidad de \$2.2 millones.
  - vi. Durante el primer trimestre de 2021, Fibra UNO realizó una operación con Grupo Gayosso para la compra del portafolio de propiedades denominado “Memorial”, el cual está integrado por un total de 16 propiedades ubicados en diversos estados de la república, con un GLA de 79,384m2. El total de la operación fue por la cantidad de \$2,192 millones de pesos. Como se menciona en la Nota 2a y 20 dicha adquisición se reconoció como activo financiero.
- c. ***Eventos importantes***
- i. El 4 de diciembre 2023, Fibra Uno realizó la liquidación del Bono FUNO 13-2 por un monto de \$3,120 millones de pesos.
  - ii. El 1 de diciembre de 2023, Fibra UNO realizó la emisión del bono FUNO 23-3L, vinculado a la sostenibilidad por un monto de \$1,500 millones a un plazo de 3 años y una tasa variable de más 95 puntos base.
  - iii. El 29 de noviembre de 2023, Fibra Uno optó por diferir la Oferta Pública Inicial de su subsidiaria, Fibra Next, por la falta de obtención de la confirmación de criterio por parte del SAT, que le permitiese operar bajo el esquema legal y fiscal de Fibra en México. Lo anterior aún y cuando existían las condiciones de mercado para una emisión exitosa. Sin embargo, la administración de Fibra Uno decidió posponer la transacción para dar cabida a los inversionistas institucionales mexicanos que tenían un mandato específico en este tipo de instrumentos. Actualmente Fibra Uno se encuentra a la espera de la confirmación de criterio y estima que será obtenida en corto de tiempo. Una vez obtenida, será la total intención de Fibra Uno proseguir con la emisión pública de Fibra Next.
  - iv. El 27 de noviembre de 2023, Fibra Uno realizó el refinanciamiento del crédito con Metlife por \$738.7 millones de pesos con nueva fecha de vencimiento en diciembre de 2028.
  - v. El 15 de septiembre de 2023, Fibra Uno realizó el refinanciamiento del crédito con HSBC por \$2,051 millones de pesos con nueva fecha de vencimiento en septiembre 2026.
  - vi. El 30 de agosto de 2023, Fibra UNO anunció la extensión de su línea de crédito revolvente comprometida y vinculada a la sostenibilidad por 2 años más. La fecha de vencimiento anterior era el 23 de julio de 2024, quedando la nueva fecha de vencimiento el 23 de julio de 2026, es decir, aproximadamente 3 años a partir de hoy. La línea de crédito es moneda dual y mantiene los mismos montos de \$13,500 millones y Us 410 millones, es decir, cerca de Us. 1.2 billones considerando un tipo de cambio de \$17.00 por dólar americano.
  - vii. El 29 de marzo de 2023, Fibra UNO llevó a cabo el pago anticipado de la totalidad de la emisión FUNO-18 con vencimiento el 25 de abril del 2023 por un monto de \$5,400 millones.



- viii. El 9 de marzo de 2023, Fibra UNO llevó a cabo de manera exitosa la colocación de deuda por \$6,700 millones; la totalidad de los recursos provenientes de esta emisión serán utilizados para repagar deuda existente. Del monto total, \$4,970 millones corresponden al bono FUNO 23L a tasa fija, con un plazo de vencimiento de 10 años y a un costo de M-bono de 10 años más 195 puntos base. Adicionalmente, se colocaron \$1,730 millones correspondientes al bono FUNO 23-2L en tasa variable a un plazo de 4 años, a una tasa de TIE más 95 puntos base. El 100% de los recursos serán utilizados para prepagar deuda existente. Del total, aproximadamente \$5,103 millones serán utilizados para el prepago del Bono FUNO 18 y el resto para el prepago de líneas de crédito de corto plazo. Esta emisión cumple con el compromiso de FUNO de mantener todos sus nuevos financiamientos bajo esquemas sostenibles, verdes o vinculados a la sostenibilidad entre otros.
- ix. En el cuarto trimestre de 2022, Fibra UNO dispuso de nuevos créditos; el 7 de octubre de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con BBVA por un monto de \$720 millones de dólares con vencimiento en septiembre 2027; el 17 de octubre de 2022, Fibra UNO realizó la disposición adicional de \$1,000 millones de pesos al crédito con BBVA, cuya fecha de disposición inicial fue el 22 de septiembre 2022; el 22 de noviembre de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con Citibanamex por un monto de \$45 millones de dólares con vencimiento en noviembre 2022. Durante el cuarto trimestre de 2022, Fibra UNO, prepagó el 7 de octubre de 2022 el crédito con Monex, por un monto de \$4,117 millones de pesos; en esta misma fecha se prepagó el crédito con BBVA, por un monto de \$500 millones de dólares.
- x. Durante el cuarto trimestre de 2022 se realizó la recompra sobre el Bono Nacional (Funo15) por 155,856 títulos, la cual se suma a la realizada en el tercer trimestre de 2022 sobre el Bono Internacional (Funo50), por 12,410 títulos, a las del segundo trimestre de 2022 sobre el Bono Nacional (Funo18) y el Bono Internacional (Funo50) por 1,456,265 y 38,211 títulos respectivamente y a la efectuada en el primer trimestre 2022 sobre el Bono Nacional (Funo18) por 10,220 títulos. En el primer trimestre de 2021 la recompra se hizo sobre el Bono Nacional (Funo18) por 1,003,999 títulos. Finalmente, en el cuarto trimestre de 2020 la recompra se efectuó en nuestro Bono Nacional (Funo18) por 503,000 títulos, la cual se suma a las realizadas en el tercer trimestre de 2020 sobre nuestros Bonos Internacionales (Funo30 y Funo50) por 7,000 y 3,000 títulos respectivamente. Al cuarto trimestre de 2022, todas estas recompras contablemente se reconocieron a su valor nominal.
- xi. El 21 de octubre de 2021, Fibra UNO realizó la emisión de los Certificados Bursátiles Sustentables 21 X y 21 X -2 por un monto en conjunto de \$8,100 millones de pesos, dichas emisiones contaron con una demanda por 2.X veces el monto emitido, lo que muestra el fuerte interés del mercado inversionista por títulos de deuda de FUNO.
- xii. El 8 de noviembre de 2021, Fibra UNO efectuó el pago anticipado de la totalidad del bono FUNO 17-2 que tenía vencimiento en diciembre de 2022. El monto del prepago fue de \$8,100 millones de pesos, mismos que fueron tomados de las emisiones de los dos bonos sustentables mencionados en el inciso anterior.
- xiii. El 3 de junio de 2021 se constituyó la compañía Pakeah, S.C. ("Pakeah"), en la cual Fibra UNO tiene una participación del 99%. Pakeah tiene como objeto prestar servicios profesionales en materia inmobiliaria, turística y hotelera. Pakeah celebró un contrato de arrendamiento con Fibra UNO con fecha 16 de agosto de 2021 el cual tiene una duración de 20 años forzosos.
- xiv. *Venta de propiedades de inversión* –
  - a. En diciembre de 2022, Fibra UNO cerró la venta de algunas propiedades que formaban parte de los portafolios denominados "Titán", "California", "Finsa" y "Maine", que totalizan 269,963 m2 de área Bruta Rentable y 465,765 m2 de reservas territoriales. Estas transacciones tuvieron un precio de venta de \$4,192.2 millones de pesos y generaron \$597.8 millones de pesos de utilidad.



- b. Durante el mes de septiembre de 2022 Fibra UNO cerró la venta de algunas propiedades que formaban parte de nuestros portafolios denominados "Azul" y "Rojo", que totalizan 17,418 m2 de área Bruta Rentable. Estas transacciones tuvieron un precio de venta de \$608.3 millones de pesos y generaron \$143.4 millones de pesos de utilidad.
- c. Durante el mes de junio de 2022 Fibra UNO cerró la venta de las propiedades industriales denominadas "Saucito II" y "Saucito III", consistentes en varias naves industriales que totalizan 36,250 m2 de área Bruta Rentable; así como de un terreno ubicado en el estado de Chihuahua de 7,327 m2. Ambas transacciones generaron \$131.8 millones de pesos de utilidad.
- d. Durante el mes de diciembre de 2021, Fibra UNO cerró la venta del Hospital desarrollado dentro de la propiedad denominada "Galerías Valle Oriente", ubicada en Nuevo León, con un GLA de 11,000 m2, por un total de \$460 millones de pesos. Considerando el costo del desarrollo y el precio de venta final, Fibra UNO vendió 1.30x arriba del costo original.
- e. En marzo de 2021, Fibra UNO cerró la venta de la propiedad de oficinas denominada "Corporativo San Mateo" ubicada en el Estado de México, con un GLA de 5,440 m2, por un total de \$172.5 millones de pesos. Considerando el precio de adquisición y el precio de venta final, Fibra UNO vendió 1.43x arriba del precio de adquisición original.
- f. Durante marzo de 2021, Fibra UNO cerró la venta de una fracción del terreno denominado "Corredor Urbano", ubicado en Querétaro, de 12,544 m2, por un total de \$100.9 millones de pesos.

## 2. Bases de presentación

- a. **Reclasificación** – Al 31 de diciembre de 2022, la Administración de Fibra UNO llevó a cabo una revisión en la determinación y registro de la compra del portafolio de propiedades de inversión denominado Memorial celebrado durante 2021 (ver Nota 1b), derivado de esta revisión, revaluó su registro y efectos contables. El efecto representó el reconocimiento al 31 de diciembre de 2022 de un activo financiero circulante por \$231 millones y un activo financiero no circulante por \$2,513 millones y una disminución en propiedades de inversión por los mismos montos, así como el reconocimiento de ingresos por intereses de activos financieros circulantes y no circulantes por \$308 millones en el estado de resultados terminado el 31 de diciembre de 2022 y una disminución en ingresos por arrendamientos de ese año por el mismo monto. Fibra UNO determinó que no era práctico ni material reclasificar el ejercicio anterior.
- b. **Empresa en funcionamiento** – Para el año terminado el 31 de diciembre de 2023, la Administración de Fibra UNO ha evaluado la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Como parte del análisis de la administración de Fibra UNO, ha concluido que no existe incertidumbre material de que la Fibra UNO podrá continuar como empresa en funcionamiento durante los próximos 12 meses.

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados asumiendo que Fibra UNO continuará operando como empresa en funcionamiento. Al 31 de diciembre de 2023, Fibra UNO tiene un capital de trabajo negativo por \$21,434,954 debido a que los pasivos exceden sus activos circulantes. La administración de Fibra UNO no prevé problemas para hacer frente a sus obligaciones con terceros en los próximos 12 meses, Fibra UNO cuenta con una línea de crédito revolvente comprometida respaldada por un sindicato de 10 bancos locales y globales por \$20.44 mil millones, de la cual puede disponer en cualquier momento hasta junio de 2025 para fortalecer su posición de liquidez según sea necesario, sin embargo, Fibra UNO cuenta con otras herramientas adicionales como el acceso probado de la compañía a los mercados financieros locales y globales, así como un portafolio de propiedades prácticamente libres de gravamen que puede ser dispuesto en caso de que necesite vender o dar en garantía bienes inmuebles.



### 3. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

#### a. *Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso*

En el año en curso, Fibra UNO ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Enmiendas a la IAS 1  
*Presentación de los estados financieros* y Documento de Práctica 2 Realizando juicios sobre materialidad – Revelaciones de políticas contables

Fibra UNO ha adoptado las enmiendas de la IAS 1 por primera vez en este año sin impactos materiales. La enmienda cambia los requerimientos en IAS 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”.

La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada.

La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de estos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por sí misma material.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del proceso de cuatro pasos descrito en la Documento de Práctica 2.

Enmiendas a IAS 8 Cambios en políticas contables, estimados y errores – Definición de estimación contable.

Fibra UNO ha adoptado las enmiendas a la IAS 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un “cambio en estimación contable” con la definición de “estimación contable”. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.

#### *Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas*

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, Fibra UNO no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)

Enmiendas a IAS 1

Enmiendas a IAS 1

Enmiendas a IAS 7

Enmiendas a IFRS 16

*Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto*

*Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.*

*Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)*

*Acuerdos de proveedores de financiamiento*

*Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.*



Fibra UNO no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

***Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto***

Las enmiendas a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que es contabilizada utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las enmiendas aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de Fibra UNO prevé que la aplicación de estas enmiendas puede no tener un impacto en los estados financieros consolidados de Fibra UNO en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

***Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes***

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones contractuales (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2024, con la aplicación anticipada permitida. El IASB ha alineado la fecha efectiva con las enmiendas de 2022 a la IAS 1. Si una entidad aplica las enmiendas de 2020 en forma anticipada, se requiere también que aplique las enmiendas de 2022 en forma anticipada.

La Administración de Fibra UNO anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede no tener un impacto en los estados financieros de Fibra UNO en períodos futuros

***Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)***

Las enmiendas especifican que solo los covenants que a una entidad se le requiera cumplir en o antes del final del período de reporte, afectan a el derecho de la entidad de diferir el pago del pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte (y por lo tanto deben ser considerados en evaluar la clasificación de un pasivo como corriente y no corriente). Dichos covenants afectan si los derechos existen al final del período de reporte, incluso si el cumplimiento con el covenants es evaluado solo después de la fecha de reporte (por ejemplo, un covenants basado en la posición financiera de la entidad a la fecha de reporte que está evaluada para cumplimiento solo después de la fecha de reporte.



El IASB también especifica que el derecho de diferir el pago de un pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte no es afectado si la entidad solo tiene que cumplir con un covenant después del período de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo está sujeto al cumplimiento de covenants dentro de doce meses después de la fecha de reporte, dicha entidad revela la información que haga que los usuarios de los estados financieros entiendan el riesgo de que los pasivos sean pagados dentro de los doce meses después del período de reporte. Esto incluiría información acerca de los covenants (incluyendo la naturaleza de los covenants y cuando la entidad requiere cumplirlos), el valor en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si hay alguna, eso indica que la entidad puede tener dificultad para cumplir con los covenants.

Las enmiendas son aplicadas de manera retrospectiva por períodos de reporte anual que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. La aplicación anticipada de las enmiendas es permitida. Si una entidad aplica las enmiendas por un período previo, es también requerido que aplique las enmiendas de 2020 también de manera anticipada.

Fibra UNO anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede no tener un impacto en los estados financieros consolidados para períodos futuros.

***Enmiendas a IAS 7 estado de flujos de efectivo e IFRS 7 Estados financieros: Revelaciones – Acuerdos de proveedores de financiamiento.***

Las enmiendas adicionan una revelación en IAS 7 estableciendo que, una entidad requiere revelar información sobre acuerdos de proveedores de financiamiento, que permitan al usuario de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos en los pasivos y flujos del efectivo de la entidad. En adición, IFRS 7 fue enmendada para adicionar los acuerdos de financiamiento de proveedores como un ejemplo dentro de los requerimientos para revelar información sobre la exposición a riesgos de concentración y de liquidez.

El término “acuerdos de proveedores de financiamiento” no está definido. En su lugar, las enmiendas describen las características de un acuerdo por el cual a una entidad se le requeriría proveer información.

Para cumplir el objetivo de la revelación, se requiere que una entidad revele en forma agregada para sus acuerdos de proveedores de financiamiento:

- Los términos y condiciones de los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas en los estados de posición financiera de la entidad en las que se presenten los pasivos relativos a los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas por las que los proveedores han recibido pago de los proveedores de financiamiento.
- Rangos de días de pago para ambos, los pasivos financieros que son parte del acuerdo de proveedores de financiamiento y las cuentas por pagar comparables que no son parte de los acuerdos de proveedores de financiamiento.
- Información de riesgo de liquidez.

Las enmiendas contienen consideraciones de transición específicas para el primer período anual de reporte en el que la entidad aplique las enmiendas. Es aplicable para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2024.



***Enmiendas a IFRS 16 Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento en vía de regreso.***

*Las enmiendas a IFRS 16 adicionan requerimientos subsecuentes de medición para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso que satisfacen los requerimientos de la IFRS 15 para que sean registrados como una venta. Las enmiendas requieren que el vendedor-arrendatario determine pagos de arrendamiento o pagos de arrendamiento revisados tales que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario después de la fecha de comienzo del arrendamiento.*

Las enmiendas no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario relativos a la terminación parcial o total de un arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor - arrendatario podría haber reconocido una ganancia en el derecho de uso que retiene, solamente por la remediación del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación a un arrendamiento o cambio en el término de un arrendamiento) aplicando los requerimientos generales en IFRS 16. Esto podría haber ocurrido particularmente en el caso de arrendamientos en vía de regreso que incluyan pagos de arrendamiento que no dependan de un índice o tasa.

Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un ejemplo ilustrativo en IFRS 16 y adicionó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición subsecuente de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso con pagos variables que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso que califica como una venta conforme a IFRS 15, es un pasivo por arrendamiento.

La aplicación anticipada es permitida. Si un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas en forma anticipada se debe revelar este hecho.

Un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas retrospectivamente de acuerdo con la IAS 8 para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso en las que, entre después de la fecha inicial de aplicación, que es definida como el comienzo del período de reporte anual en el que la entidad aplicó inicialmente la IFRS 16.

La Administración de Fibra UNO anticipa que la aplicación de estas enmiendas no tienen un impacto en los estados financieros consolidados de Fibra UNO en períodos futuros si dichas transacciones surgen.

#### **4. Políticas contables materiales**

a. ***Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus subsidiarias por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés”).

b. ***Bases de preparación***

Los estados financieros consolidados de Fibra UNO han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a valor razonable, como se explica a mayor detalle en la sección de políticas contables más adelante.





i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

c. ***Efectivo y equivalente de efectivo***

El efectivo consiste de efectivo disponible y depósitos bancarios en cuentas de cheques. Los equivalentes de efectivo son inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable.

Las inversiones en valores clasificadas como conservadas a vencimiento y disponibles para la venta están sujetas a pruebas de deterioro y ante la evidencia no temporal de que no serán recuperados en su totalidad, el deterioro esperado se reconoce en resultados.

d. ***Bases de consolidación de los estados financieros***

Los estados financieros consolidados incluyen los de Fibra UNO, los de sus subsidiarias en las que tiene control y de diversos fideicomisos. El control se obtiene cuando Fibra UNO tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas de una entidad a fin de obtener beneficios de sus actividades. La participación accionaria en su patrimonio y/o capital social se muestra a continuación:

Entidad	Participación			Actividad
	2023	2022	2021	
F1 Management, S.C.	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios de Fibra UNO
F1 Controladora de activos SC	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de administración, coordinación, supervisión y cobranza a Fibra UNO
Fideicomiso F/00493 “Fashion Mall, Chihuahua”	100.00%	100.00%	100.00%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso 249513 HSBC Inmueble Centro Bancomer	100.00%	100.00%	100.00%	Fideicomiso propietario Centro Bancomer
Fideicomiso 435/2004 Banca Mifel, Central de Abastos Tultitlán	100.00%	100.00%	100.00%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 547/2005, Banca Mifel Iztapalapa 547	100.00%	100.00%	100.00%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 700/2006 “San José Segunda Etapa”	100.00%	100.00%	100.00%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1230/2011	100.00%	100.00%	100.00%	Tenedora de acciones y partes sociales
Fideicomiso 909, CI banco Actinver “Espacio Tollocan”	100.00%	100.00%	100.00%	Fideicomiso de Garantía Morado



Entidad	Participación			Actividad
	2023	2022	2021	
Fideicomiso 2190, CI Banco, Apolo II	100.00%	100.00%	100.00%	Fideicomiso MRP – Apolo II
Fideicomiso 164-Banco Ve Por Mas, Samara	100.00%	100.00%	100.00%	Fideicomiso de Garantía Samara
Fideicomiso 209, CIBanco, Península Vallarta	100.00%	100.00%	100.00%	Fideicomiso Propietario Península Vallarta
Fideicomiso 1037, CIBanco	100.00%	100.00%	100.00%	Propietario Inmuebles Kansas
Fideicomiso 1136, CIBanco	100.00%	100.00%	100.00%	Propietario Inmuebles Kansas
Operadora CVC, A. C	100.00%	100.00%	100.00%	Prestar servicios de administración de bienes
F1 Administración, S.C.	99.50%	99.50%	99.50%	Prestación de servicios administrativos para el F/2353
MTK Developers, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios para la construcción de propiedades de inversión
MTK II, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Adquisición y construcción de bienes inmuebles que se destinen a la venta o arrendamiento
Fideicomiso 2584 "Centro Comercial Mitikah"	100.00%	100.00%	100.00%	Desarrollo de centro comercial
Fideicomiso 2304, Banco Actinver Doña Rosa	99.99%	99.99%	99.99%	Operadora hotelera
Fideicomiso 1127 "Torre Latino"	99.99%	99.99%	99.99%	Prestar servicios de administración y operación de todo tipo de bienes inmuebles
Fideicomiso 2500 "Espacio Tollocan"	99.99%	99.99%	-	Prestar servicios de administración y operación de todo tipo de bienes inmuebles
Pakeah, S.C.	80.00%	80.00%	-	Construcción del Desarrollo Inmobiliario "Project Manager"
GVO Operadora Hotelera SC	100.00%	-	-	Arrendamiento de inmuebles para Vermont
Cancún HP Operadora, S.C.	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios de Fibra UNO
Fideicomiso 955, Ve por más Portal Norte	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de administración, coordinación, supervisión y cobranza a Fibra UNO
Fideicomiso 575, Ve por más	100.00%	100.00%	100.00%	Arrendamiento de un centro comercial

Los saldos y transacciones Intercompañías han sido eliminados.

A partir del 1 de enero de 2017 y derivado del segundo convenio modificatorio al Fideicomiso 1127/2010 (Torre Latino), en el que Ecocinemas, S.A. de C.V. (Ecocinemas) como "Fideicomitente A" y Fibra UNO como "Fideicomitente B", tendrán el derecho de recibir el 22.53% y 77.47%, respectivamente, del producto neto de los ingresos por arrendamiento y del eventual producto de la enajenación de Torre Latino; Fibra UNO registró en sus estados financieros consolidados la participación no controladora correspondiente al 22.53% que representa la participación que Ecocinemas tiene sobre el patrimonio de Torre Latino.



e. ***Combinación de negocios***

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos a Fibra UNO, menos los pasivos incurridos por Fibra UNO con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de patrimonio emitidas por Fibra UNO a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición se reconocen en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales conforme se incurren.

A la fecha de adquisición, todos los activos identificables adquiridos y todos los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

***Activos financieros***

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

***Clasificación de activos financieros***

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.



### ***Costo amortizado y método de interés efectivo***

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el periodo relevante.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros que posteriormente se ha deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, Fibra UNO reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos en resultados y se incluyen en el rubro de Ingresos por intereses.

### ***Ganancias y pérdidas cambiarias***

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa.

### ***Deterioro de activos financieros***

Fibra UNO reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de Fibra UNO, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, Fibra UNO reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, Fibra UNO mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.



i. Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, se compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. Al realizar esta evaluación, se considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de Fibra UNO, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de Fibra UNO.

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

ii. Definición de incumplimiento

Fibra UNO considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- la información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida Fibra UNO, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga Fibra UNO).

Independientemente del análisis anterior, Fibra UNO considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 360 días de vencimiento.



iii. Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido;
- Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

iv. Política de bajas

Fibra UNO da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de Fibra UNO, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

v. Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de Fibra UNO de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a Fibra UNO de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IFRS 16 Arrendamientos.



Para un contrato de garantía financiera, donde Fibra UNO está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que Fibra UNO espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si Fibra UNO ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, Fibra UNO mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

Fibra UNO reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de posición financiera.

### ***Baja de activos financieros***

Fibra UNO da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconocen en resultados.

### ***Otros pasivos financieros***

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

### ***Baja de pasivos financieros***

Fibra UNO da de baja los pasivos financieros si, y solo si, sus obligaciones se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.



f. ***Propiedades de inversión***

Las propiedades de inversión estabilizadas se miden a su valor razonable. Las revaluaciones de las propiedades de inversión se efectúan al menos una vez al año, de tal manera que el valor en libros no difiera en forma importante de lo que se habría calculado utilizando los valores razonables al final del periodo de reporte.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de arrendamiento se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye honorarios profesionales y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de Fibra UNO, ver Nota 4j. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedades de inversión cuando estén completas para su uso planeado.

Para las propiedades en desarrollo la política de Fibra UNO consiste en registrarlas a valor de costo contable hasta que se cumplan al menos dos de las siguientes condiciones: i) que se cumplan 12 meses de no haber realizado pagos significativos por el proyecto, ii) que se cumplan 12 meses de que le sea entregado el activo por parte del proveedor, iii) que se cumplan 12 meses del cobro de la primera renta de la propiedad o iv) que se alcance la estabilización de la propiedad, es decir, un 80% de su ocupación.

Un elemento de propiedad de inversión se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades de inversión se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en resultados.

La Administración de Fibra UNO utiliza su juicio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. Particularmente, los siguientes criterios son utilizados:

- (i) El número de propiedades de terreno y edificios adquiridos.
- (ii) La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos y en particular el alcance de servicios complementarios prestados por el ente adquirido (entre otros, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, pero no limitados a, actividades tales como administración financiera en relación con la propiedad, administración significativa sobre inversiones de capital asociadas con los inmuebles, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos).
- (iii) El grado en que el ente adquirido haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de facturación, cobranzas, generación de información para los dueños en relación con la administración o respecto a los inquilinos).

g. ***Inversiones en asociadas y negocios conjuntos***

Una asociada es una entidad sobre la cual Fibra UNO tiene influencia significativa. La influencia significativa es el poder de participar en las políticas financieras y operativas sobre una entidad, pero no tiene el control o control conjunto sobre las mismas. Dada la naturaleza de ciertas inversiones en asociadas, Fibra UNO ha registrado a sus asociadas bajo el método de participación, ver Notas 9.

Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.





Los resultados y los activos y pasivos de las asociadas o negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión, o una porción de esta, se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5 *Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas*.

Conforme al método de participación, las inversiones en asociadas o negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de Fibra UNO en la utilidad o pérdida y otros resultados integrales de la asociada o negocio conjunto. Cuando la participación de Fibra UNO en las pérdidas de una entidad asociada o un negocio conjunto de Fibra UNO supera la participación de la Entidad en esa asociada o negocio conjunto (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de Fibra UNO en la asociada o negocio conjunto) Fibra UNO deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando Fibra UNO haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada o negocio conjunto.

Una inversión en una asociada o un negocio conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en una asociada o un negocio conjunto. En la adquisición de la inversión en una asociada o negocio conjunto, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de Fibra UNO en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión. Cualquier exceso de participación de Fibra UNO en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en el costo de adquisición de la inversión, después de la reevaluación, luego de su reevaluación, se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de IAS 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de Fibra UNO en una asociada o un negocio conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36 Deterioro de Activos como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

Fibra UNO discontinua el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser una asociada o un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando Fibra UNO mantiene la participación en la antes asociada o negocio conjunto la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial de conformidad con IFRS 9. La diferencia entre el valor contable de la asociada o negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se discontinuo y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés en la asociada o negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada o negocio conjunto. Adicionalmente, Fibra UNO contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales con relación a esa asociada o negocio conjunto con la misma base que se requeriría si esa asociada o negocio conjunto hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada o negocio conjunto se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, Fibra UNO reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando la asociada o negocio conjunto se discontinua.



Fibra UNO sigue utilizando el método de participación cuando una inversión en una asociada se convierte en una inversión en un negocio conjunto o una inversión en un negocio conjunto se convierte en una inversión en una asociada. No existe una revaluación a valor razonable sobre dichos cambios en la participación.

Cuando la Fibra UNO reduce su participación en una asociada o un negocio conjunto pero Fibra UNO sigue utilizando el método de la participación, la Entidad reclasifica a resultados la proporción de la ganancia o pérdida que había sido previamente reconocida en otros resultados integrales con relación a la reducción de su participación en la inversión si esa utilidad o pérdida se hubieran reclasificado al estado de resultados en la disposición de los activos o pasivos relativos.

Cuando Fibra UNO lleva a cabo transacciones con su asociada o negocio conjunto, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con la asociada o negocio conjunto se reconocen en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en la asociada o negocio conjunto que no se relacione con Fibra UNO.

Fibra UNO aplica IFRS 9, incluyendo los requerimientos para deterioro, a participaciones de largo plazo en asociadas o en negocios conjuntos a los cuales no les aplica el método de participación y forman parte de la inversión neta de la entidad participada. Además, al aplicar la IFRS 9 a participaciones de largo plazo, la Fibra UNO no toma en cuenta los ajustes a sus valores en libros, como lo requiere la IAS 28.

h. **Otros activos**

1. *Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios*

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable en la fecha de adquisición.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada. La plataforma administrativa, es el activo intangible más significativo el cual fue adquirido en una combinación de negocios.

2. *Baja de activos intangibles*

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

i. **Deterioro activos tangibles e intangibles**

Al final de cada periodo, Fibra UNO revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, Fibra UNO estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la entidad más pequeña de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.



Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

Posteriormente, cuando una pérdida por deterioro se revierte, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo correspondiente se reconozca a un monto revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revaluación.

j. ***Costos por préstamos***

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

k. ***Pagos basados en CBFIs***

1. ***Transacciones con pagos basados en CBFIs de Fibra UNO***

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados de Fibra UNO se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 15.



El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Fibra UNO de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, Fibra UNO revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que Fibra UNO obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

En caso de existir transacciones de pagos basados en CBFIs liquidables en efectivo, se reconoce un pasivo por los bienes o servicios adquiridos, valuados inicialmente al valor razonable del pasivo. Al final de cada periodo de reporte, hasta que se liquide, así como en la fecha de liquidación, Fibra UNO reevalúa el valor razonable del pasivo y cualquier cambio en su valor razonable se reconoce en los resultados del periodo.

## 1. ***Beneficios a empleados***

### *Beneficios a empleados por terminación y retiro*

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado consolidado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifican a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediones.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de Fibra UNO. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que Fibra UNO ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando Fibra UNO reconoce los costos de reestructuración relacionados.



### *Beneficios a los empleados a corto plazo*

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

### *Participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”)*

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

A partir del ejercicio de 2014 la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del Artículo 9 de la LISR.

#### m. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando Fibra UNO tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que Fibra UNO tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

#### n. ***Depósitos de los arrendatarios***

Fibra UNO obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente a su valor de mercado.

#### o. ***Ingresos por arrendamiento***

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios el control inherente a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la renta variable), las cuales se reconocen cuando se devengan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la Administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

#### p. ***Ingresos por intereses***

Los ingresos por intereses se reconocen como se devengan y existe la probabilidad que los beneficios económicos fluirán hacia Fibra UNO y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente.

Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al capital y a la tasa de interés efectiva aplicable.



q. ***Impuestos a la utilidad***

Como se menciona en la Nota 1a, Fibra UNO tiene el tratamiento fiscal de FIBRA ya que cumple con los requisitos para fines de ISR, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad.

r. ***Moneda extranjera***

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados, sin embargo, como se menciona en la Nota 4I, Fibra UNO capitaliza costos por préstamos en sus propiedades de inversión en desarrollo.

s. ***Estados de flujos de efectivo***

Fibra UNO presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses a favor se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses a cargo se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

t. ***Instrumentos financieros derivados***

Fibra UNO utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos *swaps* de tasa de interés (*interest rate swaps*) y *swaps* de tasas y divisas (*cross currency swaps*). En la Nota 12 se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero.

## **5. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación**

En la aplicación de las políticas contables de Fibra UNO, que se describen en la Nota 4, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

a. ***Juicios críticos en la aplicación de políticas contables***

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones, realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de Fibra UNO y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.



### *Combinaciones de negocios*

La Administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

- i. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos.
- ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).
- iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en estos estados financieros consolidados se contabilizaron como adquisiciones de activos.

### b. *Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones*

A continuación, se discuten los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

#### *Valuación de propiedades de inversión*

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración con la ayuda de peritos independientes, elige las técnicas de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes, así como costo de reposición. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

No se han modificado las técnicas de valuación durante 2023, 2022 y 2021. La Administración de Fibra UNO considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

#### *Estimación para cuentas de cobro dudoso*

Se utilizan estimaciones para determinar las reservas de cuentas de cobro dudoso considerando principalmente atrasos en la cobranza y condiciones particulares de los sectores e inquilinos de fibra UNO. La estimación para cuentas de cobro dudoso se determina con base en hipótesis de pérdidas esperadas, porcentajes de incumplimiento y recuperación con base en experiencias pasadas.



## 6. Efectivo y equivalentes de efectivo

a. La integración del efectivo y sus equivalentes se presenta a continuación:

	2023	2022	2021
Efectivo en bancos	\$ 1,113,244	\$ 4,671,004	\$ 3,660,591
Efectivo restringido:			
Efectivo restringido y fondo de reserva para préstamos bancarios <sup>(1)</sup>	820,229	476,057	270,234
Inversiones a la vista <sup>(2)</sup>	<u>893,169</u>	<u>1,740,050</u>	<u>2,808,686</u>
Total de efectivo y efectivo restringido	<u>\$ 2,826,642</u>	<u>\$ 6,887,111</u>	<u>\$ 6,739,511</u>

(1) El efectivo restringido consiste en efectivo en custodia entre 30 y 90 días en diversos fideicomisos y su uso parcial está restringido para el pago del servicio de deuda más intereses contratados con Actinver y HSBC. Una vez liquidado el servicio de deuda los fondos remanentes contenidos en estas cuentas serán liberados y podrán ser utilizados para la operación de Fibra UNO.

(2) Corresponde a Inversiones a a menos de 3 meses.

## 7. Inversión en instrumentos financieros

Fibra UNO tiene dos emisiones de deuda denominada en UDIS que al cierre del 31 de diciembre de 2023 ascendieron a \$7,052.4 millones y tienen vencimientos en abril de 2027 y noviembre de 2028, ver Nota 12; con el fin de cubrir los movimientos de la UDI así como invertir en instrumentos líquidos para mejorar algunas métricas de endeudamiento, durante el segundo trimestre de 2021 Fibra UNO invirtió en diversos instrumentos denominados en UDIS emitidos por el gobierno federal de México denominados Udibonos. La inversión de los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2022 ascendió a \$1,324 millones de pesos. Durante el mes de julio de 2023 se vendieron los Udibonos por un monto de \$1,167 millones de pesos, esta venta corresponde a la serie adquirida durante el Ejercicio 2021 y que totalizaron 1,593,931 títulos.

## 8. Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, neto

La integración de las cuentas por cobrar se presenta a continuación:

	2023	2022	2021
Rentas por cobrar	\$ 4,162,074	\$ 3,410,344	\$ 3,035,592
Estimación preventiva para apoyos COVID-19 <sup>(1)</sup>	-	-	(113,979)
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(624,915)</u>	<u>(558,712)</u>	<u>(598,071)</u>
	3,537,159	2,851,632	2,323,542
Avance de obra por cobrar <sup>(2)</sup>	4,178	542,745	525,103
Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión	570,575	4,762,775	460,000
Otras cuentas por cobrar	<u>1,106,109</u>	<u>931,930</u>	<u>816,321</u>
	<u>\$ 5,218,021</u>	<u>\$ 9,089,082</u>	<u>\$ 4,124,966</u>





- (1) Corresponde a los descuentos por COVID-19 por los cuales no se han emitido las notas de crédito correspondientes al ejercicio de 2022 y 2021 pero que fueron negociados y aceptados por los inquilinos y Fibra UNO.
  - (2) Corresponde a la cuenta por cobrar que tiene MTK con el Fideicomiso 2585 por concepto de la certificación del avance de obra de Mitikah.
- a. *Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito*

Al inicio de los contratos, Fibra UNO requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, el cual generalmente es en pesos y consiste en dos meses de renta, los cuales son presentados en el rubro Depósitos de los arrendatarios en los estados consolidados de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, Fibra UNO puede requerir un depósito no reembolsable. Alternativamente, Fibra UNO requiere fianzas y otras garantías de sus clientes. Para los clientes ancla y otros clientes de alta calidad crediticia, las garantías anteriores pueden no requerirse.

En una base combinada y considerando únicamente las cifras durante 2023, 2022 y 2021, Walmart, ICEL Universidad, Banco Santander y Wework, representan el 16.11%, 16.86% y 16.40% de los ingresos por arrendamiento, respectivamente.

Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades combinadas, pueden ser objeto de concentraciones de riesgo de crédito.

Fibra UNO estima una provisión de deterioro bajo la metodología de pérdidas esperadas descrita en IFRS 9 *Instrumentos financieros* para las cuentas por cobrar no recuperables esperadas. La estimación consiste en 100% de las cuentas vencidas que rebasan los 360 días de antigüedad y un porcentaje de pérdida esperada calculado por la Administración, para todas las cuentas por cobrar con antigüedad menor a 360 días. La estimación para cuentas de cobro dudoso es revisada periódicamente.

- b. *Antigüedad de las cuentas por cobrar*

Actualmente, Fibra UNO mantiene niveles de cobranza mensual prácticamente iguales a su periodo de facturación mensual; las prácticas comerciales y de negociación permiten a Fibra UNO mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro de aproximadamente 53, 55 y 40 días al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente. No obstante, algunas negociaciones con clientes han contemplado la obtención de garantías a favor de Fibra UNO, mismas que son constantemente evaluadas y sirven para ajustar las estimaciones para cuentas de cobro dudoso.

## 9. Propiedades de inversión

Valor razonable	2023	2022	2021
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento	\$ 283,999,164	\$ 279,564,519	\$ 261,851,129
Propiedades de inversión en proceso de construcción, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión	23,223,836	16,531,225	17,281,241
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	600,000	550,000	2,850,481
Reservas territoriales	1,569,470	1,569,443	1,536,061
Propiedades de inversión desarrolladas sobre derechos de terceros (1)	<u>2,878,400</u>	<u>2,774,380</u>	<u>2,951,400</u>
	<u>\$ 312,270,870</u>	<u>\$ 300,989,567</u>	<u>\$ 286,470,312</u>



- (1) Las propiedades de inversión desarrolladas sobre derechos de terceros corresponden a construcciones levantadas por Fibra UNO sobre terrenos Federales por los cuales se paga un monto por el uso de dichos terrenos que típicamente va de 20 a 50 años. Dichos terrenos no pueden ser vendidos de acuerdo con las leyes de la República Mexicana al estar en zonas federales protegidas.

	Tipo	Número de propiedades	2023	2022	2021
Saldos al inicio del período			\$ 300,989,567	\$ 286,470,312	\$ 278,253,392
Adquisiciones:					
Naves La teja	Industrial	1	-	2,890,000	-
Arellano	Terreno	1	-	72,233	-
Montero	Terreno	1	-	89,457	-
Memorial	Comercial	16	-	-	2,192,000
Yucatán 21	Terreno	1	-	-	27,000
Nave la Teja	Industrial	1	-	-	785,000
Galerías Guadalajara	Terreno	1	-	-	2,290
Bajas:					
El Saucito II	Industrial	1	-	(100,450)	-
El Saucito III	Industrial	1	-	(161,950)	-
Chihuahua	Terreno	1	-	(802)	-
Propiedades Portafolio Azul	Comercial	4	-	(90,735)	-
Propiedades Portafolio Rojo	Comercial	19	-	(374,194)	-
Propiedades Portafolio Finsa	Industrial	3	-	(555,040)	-
Propiedades Portafolio California	Industrial	4	-	(522,573)	-
Propiedades Portafolio Maine	Industrial	1	-	(296,600)	-
Propiedades Portafolio Titan	Industrial	8	-	(2,013,508)	-
Propiedades Portafolio Titan	Terreno	11	-	(94,658)	-
Propiedades Portafolio Titan	Oficinas	1	-	(111,996)	-
Corporativo San Mateo	Oficinas	1	-	-	(145,500)
Corredor Urbano Querétaro	Terreno	1	-	-	(80,722)
Galerías Valle Oriente	Oficinas	1	-	-	(354,607)
Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión			8,559,751	7,926,316	5,997,455
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión (ver Nota 1d)			50,000	(2,300,481)	2,850,481
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			<u>2,671,552</u>	<u>10,164,236</u>	<u>(3,056,477)</u>
Saldos al final del período			<u>\$ 312,270,870</u>	<u>\$ 300,989,567</u>	<u>\$ 286,470,312</u>

El valor razonable de las propiedades fue obtenido, principalmente, mediante la aplicación de la metodología de Flujos de Caja Descontados y Costo Histórico de Inversión aplicados con base en la política de valuación de Fibra UNO. En este sentido, el Método de Costo se utilizó para todos aquellos inmuebles que estuvieron en desarrollo al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, así como aquellas propiedades no estabilizadas y las reservas territoriales.



Por su parte, para las demás propiedades (que además representan un porcentaje mayor al 95% del valor total de Fibra UNO) se aplicó el método de Flujos de Caja Descontados. Para la aplicación de dicha metodología Fibra UNO utilizó diferentes supuestos tomando en consideración la ocupación, ubicación, tipo de inmueble, segmento, término de arrendamiento restante, calidad de los inquilinos, precios de mercado abiertos y competitivos con inmuebles similares en términos de uso y tipo, ingresos en dólares o pesos (o una combinación de ambos), riesgo país, inflación, entre otros.

El enfoque de ingresos sugiere que es posible cuantificar los beneficios futuros esperados, específicamente en la forma de flujos libres de caja. En términos generales este enfoque considera dos pasos. El primero es definir una estimación de los flujos libres de caja, que se espera se generarán como resultado de tener la posesión de una propiedad o grupo de propiedades. El segundo paso es descontar estos flujos a una tasa adecuada de descuento para estimar su valor presente.

Cabe mencionar que la tasa descuento utilizada debe de reflejar no sólo el valor del dinero en el tiempo, sino también, el riesgo asociado con el inmueble en particular.

De manera general, a continuación, se describen los principales supuestos utilizados en la aplicación de metodología de Flujos de Caja Descontados:

- a. **Supuestos Operativos - Fibra UNO** llevó a cabo la proyección sus flujos para un periodo de 10 años en los que consideró la situación actual de cada inmueble con respecto a los contratos vigentes al cierre del cuarto trimestre 2023 y su probabilidad de renovación al vencimiento, los metros cuadrados disponibles y su comercialización futura, así como el reembolso de gastos de mantenimiento de cada uno de sus inquilinos. Para estimar los gastos de operación, Fibra UNO toma en consideración los gastos relacionados con el mantenimiento de cada uno de los inmuebles, así como gastos no relacionados con la operación diaria como lo son el pago del impuesto predial y el seguro. Por último y con base a las necesidades de cada propiedad, se realiza una estimación de gastos capitalizables los cuales corresponden a mejoras significativas que pueden ser depreciadas a través del tiempo.
- b. **Tasa de Descuento -** Para determinar la tasa de descuento Fibra UNO utiliza la metodología de Costo de Capital Promedio Ponderado (WACC por sus siglas en inglés) la cual tiene el objetivo de reflejar el costo de las diferentes fuentes de financiamiento de Fibra UNO. Para determinar el costo de deuda, se tomó en cuenta el costo ponderado de la deuda tanto en dólares como en pesos que actualmente tiene Fibra UNO. Para determinar el costo del capital se utiliza el Modelo de Valoración de Activos Financieros (mejor conocido en el idioma inglés como “CAPM” - Capital Asset Pricing Model) para lo cual se utilizaron variables de mercado y se ajustaron con riesgos específicos identificados para cada uno de los inmuebles. Finalmente, Fibra UNO tomó en consideración su estructura de capital al cierre del 2023 para determinar la proporción del costo deuda / capital. Es importante mencionar que un incremento en la tasa de descuento resultaría en un menor valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra UNO, mientras que una disminución tendría el efecto contrario.
- c. **Perpetuidad / Tasa de Capitalización -** Para determinar el valor de salida al final de los 10 años de proyección antes mencionados, Fibra UNO utiliza una metodología comúnmente aceptada en el ámbito financiero en la valuación de bienes inmuebles. Dicha metodología corresponde al método de capitalización el cual estima el valor de una propiedad con base en la aplicación de una Tasa de Capitalización de Mercado aplicada al Ingreso Neto Operativo (ingreso neto de costos y gastos operativos) del último año de proyección. Las tasas de capitalización (Cap. Rates por sus siglas en inglés) son determinadas por propiedad y varían de acuerdo a la realidad de cada inmueble de acuerdo a su ubicación geográfica, tipo de inmueble, ocupación, demanda observada por el arrendamiento de los espacios, calidad de los inquilinos, situación actual de la economía local, moneda funcional de los arrendamientos (dólares, pesos o una combinación de ambos), así como los Cap. Rates observados en el mercado privado por transacciones de inmuebles similares.

Como resultado de la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión el valor por metro cuadrado rentable (GLA por sus siglas en inglés) en pesos al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 es el siguiente:



	2023	2022	2021
GLA (M2)	11,063,625	10,987,299	10,881,062
Valor de Propiedades de Inversión	<u>312,270,870</u>	<u>300,989,567</u>	<u>286,470,312</u>
Precio promedio por M2 de Propiedad de Inversión	<u>\$ 28,225</u>	<u>\$ 27,394</u>	<u>\$ 26,327</u>

La fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión en el periodo es reconocida en el estado consolidado de resultados bajo el encabezado “Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión”.

Todas las propiedades de inversión de Fibra UNO son mantenidas bajo dominio absoluto.

La Administración de Fibra UNO se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, en este caso propiedades de inversión, los cuales constituyen activos que requieren de un período substancial hasta que estén listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso. El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables se deduce del costo de las propiedades de inversión a ser capitalizadas. Todos los demás costos por préstamos se reconocen en resultados durante el período en que se incurran. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 el importe de intereses capitalizados ascendió a \$1,867 millones, \$1,203 millones y \$1,287 millones, respectivamente, y la tasa anual de capitalización determinada de acuerdo con la NIC 23 *Costos por préstamos* fue 11.73%, 9.05% y 8.04%, respectivamente.

#### 10. Inversiones en asociadas y negocio conjunto

	% de participación	2023	2022	2021
Deutsche Bank (México), S. A. Fideicomiso F/004 (“Torre Mayor”) (1)	70%	\$ 5,031,472	\$ 5,520,270	\$ 5,277,918
Fideicomiso Torre Diana F/00892 (CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, división Fiduciaria) (“Torre Diana”) (2)	50%	2,655,377	3,104,338	2,710,892
IXE Banco, S.A. F/1446 (“Antea Querétaro”) (3)	40%	<u>2,205,250</u>	<u>2,054,480</u>	<u>1,968,674</u>
		<u>\$ 9,892,099</u>	<u>\$ 10,679,088</u>	<u>\$ 9,957,484</u>

- (1) El Fideicomiso Torre Mayor es propietario de un edificio corporativo de oficinas ubicado en la Ciudad de México conocido como "Torre Mayor", el cual consiste en un edificio de 55 pisos que incluye oficinas, tiendas, restaurantes y estacionamiento. El Fideicomiso Torre Mayor obtiene ingresos por el arrendamiento de espacios en Torre Mayor. Fibra UNO toma decisiones respecto al control de la operación y su administración de manera unánime con Union Investment Real Estate (el otro accionista), por lo que Torre Mayor se considera un negocio conjunto con base en los acuerdos contractuales del Fideicomiso.



- (2) El Fideicomiso Torre Diana es propietario de un edificio corporativo de oficinas ubicado en la Ciudad de México conocido como "Torre Diana", el cual consiste en un edificio de 33 pisos que incluye oficinas, áreas comerciales y estacionamiento. El Fideicomiso Torre Diana obtiene ingresos por el arrendamiento de espacios en Torre Diana.
- (3) El Fideicomiso realiza sus operaciones en el Centro Comercial Antea en Querétaro, obtiene sus ingresos por el arrendamiento de espacios en el Centro Comercial. Antea cuenta con 187 locales comerciales y recibe anualmente a más de 13 millones de personas.

Fibra UNO decidió registrar estas inversiones bajo el método de participación, según lo establecido por las IFRS, dada su naturaleza.

Información financiera resumida de las inversiones en asociadas y negocio en conjunto al 31 de diciembre de 2023:

	<b>Torre Mayor</b>	<b>Torre Diana</b>	<b>Antea Querétaro</b>	<b>Combinado</b>
Ingresos por arrendamiento	\$ 491,309	\$ 373,922	\$ 467,901	\$ 1,333,132
Gastos de operación	<u>302,779</u>	<u>141,328</u>	<u>130,164</u>	<u>574,271</u>
	188,530	232,594	337,737	758,861
Resultado integral de financiamiento y otros gastos	(95,203)	(10,958)	(32,115)	(138,276)
Ajuste al valora razonable de propiedades de inversión	<u>(1,168,803)</u>	<u>(1,186,899)</u>	<u>173,930</u>	<u>(2,181,772)</u>
Utilidad neta	(1,075,476)	(965,263)	479,552	(1,561,187)
Porcentaje de participación	<u>70%</u>	<u>50%</u>	<u>40%</u>	
Participación en el patrimonio de las asociadas y negocio conjunto	<u>\$ (752,833)</u>	<u>\$ (482,632)</u>	<u>\$ 191,821</u>	<u>\$ (1,043,644)</u>
	<b>Torre Mayor</b>	<b>Torre Diana</b>	<b>Antea Querétaro</b>	<b>Combinado</b>
Activos circulantes	\$ 129,191	\$ 264,844	\$ 318,968	\$ 713,003
Activos a largo plazo	11,057,216	7,617,823	5,763,589	24,438,628
Pasivo circulante	105,965	32,488	182,606	321,059
Pasivos a largo plazo	3,892,625	2,539,424	386,826	6,818,875
Patrimonio	<u>7,187,817</u>	<u>5,310,755</u>	<u>5,513,125</u>	<u>18,011,697</u>
Porcentaje de participación	<u>70%</u>	<u>50%</u>	<u>40%</u>	
Participación en el patrimonio de las asociadas y negocio conjunto	<u>\$ 5,031,472</u>	<u>\$ 2,655,377</u>	<u>\$ 2,205,250</u>	<u>\$ 9,892,099</u>

## 11. Otros activos

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Plataforma administrativa (1)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por implementación	440,800	440,800	440,800
Otros (2)	30,000	30,000	30,000
Amortización acumulada (2)	<u>(1,496,485)</u>	<u>(1,394,301)</u>	<u>(1,292,118)</u>
	<u>\$ 1,017,989</u>	<u>\$ 1,120,173</u>	<u>\$ 1,222,356</u>



- (1) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos; y la amortización anual al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 asciende a \$102,184.
- (2) La amortización acumulada se integra por la amortización de plataforma administrativa, asesoría por implementación y la amortización de otros gastos. Estos dos últimos conceptos se han amortizado en su totalidad. Su presentación en el estado consolidado de flujos de efectivo se ve reflejada de forma individual dentro del concepto de amortizaciones de la plataforma y comisiones.

## 12. Instrumentos financieros

### *Categorías de Instrumentos Financieros*

	2023		2022		2021
<b>Activos financieros:</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,826,642	\$	6,887,111	\$	6,739,511
Inversiones en instrumentos financieros	-		1,324,008		1,256,939
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	5,218,021		6,253,418		4,311,913
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,629,224		1,749,908		1,564,736
Pagos anticipados	1,412,491		2,521,975		3,055,938
Activo financiero de propiedades	3,034,089		2,745,558		-
Instrumentos financieros derivados designados en coberturas CP	5,586		50,068		-
Instrumentos financieros derivados designados en coberturas LP	99,365		190,264		1,083,513
<b>Pasivos financieros:</b>					
Cuentas por pagar	\$ -	\$	5,591,119	\$	5,479,411
Cuentas por pagar a partes relacionadas	635,780		439,799		147,094
Préstamos (Costo amortizado)	129,229,673		139,592,930		135,804,744
Depósitos de los arrendatarios	1,541,884		1,490,245		1,345,653
Instrumentos financieros derivados designados en coberturas CP	-		-		39,974
Instrumentos financieros derivados designados en coberturas LP	4,181,535		1,926,580		919,527

De acuerdo con la IFRS 9 las siguientes categorías se establecieron para los instrumentos financieros activos mencionados en el recuadro anterior:

- Inversiones en instrumentos financieros: Costo amortizado.
  - Estableciendo un modelo de negocio de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Instrumentos financieros derivados designados en coberturas: FVTPL.
  - Dependiendo del tipo de cobertura es si el cambio en el valor razonable del derivado va a los otros resultados integrales o al estado de resultados.



### Administración del Patrimonio

Fibra UNO administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital.

El patrimonio de Fibra UNO consiste en deuda y patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración de capital son administrar el patrimonio para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y fondear los costos de los préstamos y los gastos de patrimonio requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición de nuevas propiedades.

Se utilizan distintas razones financieras relacionadas a la deuda, patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de patrimonio y monitorear los requerimientos de patrimonio. Las principales razones financieras utilizadas son la razón de Deuda al Valor (Loan to Value, en inglés, “LTV”), y calculada como el saldo insoluto de la deuda entre los activos totales, y la razón de Cobertura de Servicio de Deuda (Debt Service Coverage ratio, en inglés, “DSCR”), calculada como la utilidad operativa entre el servicio de la deuda. Estos indicadores ayudan Fibra UNO para evaluar si el nivel de deuda que mantiene es suficiente para proporcionar flujos de caja adecuados para las distribuciones a los tenedores de CBFIs, para cubrir los flujos para inversiones, y para evaluar la necesidad de recaudar fondos para una mayor expansión.

La política Fibra UNO y para dar cumplimiento a la regulación de FIBRAS emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores establece restricciones y aprobaciones adicionales para financiamientos que excedan del máximo y mínimo monto resultante entre el 50% de LTV y el 1.0 de DSCR, respectivamente. Para los períodos terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 las razones LTV y DSCR de Fibra UNO eran del 38.2%, 41.5% y 43.09% y de 1.11, 1.2 y 1.87 veces, respectivamente.

### Administración del Riesgo Financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que maximicen el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra UNO es, entre otros, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra UNO a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el Riesgo de Mercado (incluyendo riesgo de cambio y riesgo de tasa de interés), Riesgo de Crédito y Riesgo de Liquidez.

Fibra UNO busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas de Fibra UNO aprobadas por el Comité Técnico, las cuales proveen principios escritos sobre el Riesgo de Mercado, Riesgo de Crédito y Riesgo de Liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. Fibra UNO no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

### Administración del Riesgo de Mercado

El Riesgo de Mercado se define como las pérdidas potenciales esperadas por cambios en los factores de riesgo tales como tasas de interés, tipos de cambio e índices de precios, entre otros. Las actividades de Fibra UNO, lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y moneda extranjera. Fibra UNO obtiene financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas, usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en tasas de mercado. Los financiamientos negociados en dólares exponen a Fibra UNO a fluctuaciones en el tipo de cambio entre dicha moneda y su moneda funcional; el peso mexicano. No obstante, Fibra UNO tiene una cobertura natural de los financiamientos en dólares derivado de los contratos de arrendamiento también estipulados en dólares estadounidenses, flujos con los que sirve las deudas contratadas en dicha moneda.



Fibra UNO suscribe instrumentos financieros derivados (designados de cobertura) para manejar su exposición al riesgo cambiario y en tasas de interés, incluyendo:

- Contratos Swap de Moneda Extranjera (*CCS* por sus siglas en inglés) para cubrir el riesgo cambiario que surge de la emisión de deuda en moneda extranjera, dólares estadounidenses.
- Contratos Swap de Tasa de Interés (*IRS* por sus siglas en inglés) para cubrir la tasa que surge de los pasivos bancarios mantenidos a tasa variable TIIIE.

Las exposiciones al riesgo del mercado se evalúan por medio de análisis de sensibilidad, los cuales incluyen impacto en las tasas nacionales y extranjeras e impactos en el tipo de cambio. Aun cuando ha habido cambios en la exposición de Fibra UNO al Riesgo de Mercado, la administración considera que no afectan la forma como se administran y valúan estos riesgos.

#### Administración del Riesgo de Tasa de Interés

Fibra UNO mantiene financiamiento a tasas mixtas y variables, principalmente, TIIIE a 28 días, y Secured Overnight Funding Rate (Term SOFR 1M). La decisión de adquirir deuda a tasas variables es basada en las condiciones del Mercado cuando la deuda es contratada. Fibra UNO prepara un análisis de sensibilidad de los flujos de efectivo proyectados futuros para establecer un cambio máximo de financiamiento y mantener los proyectos rentables.

#### Análisis de Sensibilidad de la Tasa de Interés

El análisis de sensibilidad mostrado a continuación ha sido determinado con base en la exposición de las tasas de interés a la fecha del período reportado. Para los pasivos a tasas variables, el análisis se preparó asumiendo que el monto del pasivo al final del período fue consistente durante todo el año. Un incremento o decremento de 100 puntos base en las tasas de interés nacionales y cerca de 140 puntos base en las tasas extranjeras, es utilizado para informar el riesgo internamente al personal clave de la administración y representa la evaluación de la administración para medir razonablemente los posibles cambios a las tasas de interés.

Si las tasas de interés nacionales tuvieran un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2023 tendría un incremento o (decremento), para sus pasivos en tasa variable nacional, de aproximadamente 201.9 y (201.9) millones de pesos mexicanos respectivamente.

Si las tasas de interés extranjeras tuvieran un cambio de cerca de 140 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2023 tendría un incremento o (decremento), para sus pasivos en tasa variable extranjera, de aproximadamente 191.3 y (191.3) millones de pesos mexicanos respectivamente.

Asimismo, si la tasa de interés nacional tuviera un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo, la tasa de interés extranjera tuviera un cambio de 50 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes al 31 de diciembre de 2023, tendría un (decremento) incremento de aproximadamente de (745.3) millones y 756.2 millones de pesos mexicanos en resultados para los Swaps de Moneda Extranjera. En el caso de los Swaps de Tasas de Interés (IRS) si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes al 31 de diciembre de 2023, tendría un incremento (decremento) de aproximadamente de 26.8 millones y (15.3) millones de pesos mexicanos.





### *Administración del Riesgo de Moneda Extranjera*

Fibra UNO realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses, por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar estadounidense.

a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2023	2022	2021
Miles de dólares estadounidenses:			
Activos monetarios	266,649	312,548	165,568
Pasivos monetarios	<u>(4,633,766)</u>	<u>(4,630,981)</u>	<u>(4,368,550)</u>
Posición corta	<u>(4,367,117)</u>	<u>(4,318,433)</u>	<u>(4,022,982)</u>
Equivalente en miles pesos	<u>\$ (73,900,348)</u>	<u>\$ (83,839,362)</u>	<u>\$ (86,512,080)</u>

b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	29 de febrero de 2024
Pesos por dólar estadounidense	<u>\$ 16.9220</u>	<u>\$ 19.4143</u>	<u>\$ 20.5835</u>	<u>\$ 17.0605</u>

### *Análisis de Sensibilidad de Moneda Extranjera*

En la opinión de la Administración, no existe un riesgo cambiario real en función de que el servicio de la deuda de los préstamos en dólares se cubre parcialmente con ingresos denominados en esa moneda.

Si los tipos de cambio tuvieran una variación de 1 peso por U.S. dólar o UDI hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2023 en términos de intereses pagados, tendría un incremento o (decremento), para sus pasivos en moneda extranjera, de aproximadamente 309.7 y (309.7) millones de pesos mexicanos respectivamente. Ahora bien, en términos de Nacionales, si los tipos de cambio tuvieran una fluctuación de 1 peso por U.S. dólar o UDI hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado por el período terminado al 31 de diciembre 2023 en términos de pasivos en moneda extranjera tendría un incremento o (decremento) de aproximadamente 4,050.8 y (4,050.8) millones de pesos mexicanos respectivamente.

Asimismo, si el tipo de cambio tuviera una variación de 1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2023 tendría un incremento (decremento), para sus Swaps de Moneda Extranjera, de aproximadamente 868.0 y (868.0) millones de pesos mexicanos respectivamente.

### *Instrumentos Financieros Derivados*

#### *Contratos Swap de Moneda Extranjera*

Durante el año actual, Fibra UNO celebró 1 nuevo contrato Swap de Moneda Extranjera (celebrado con Morgan Stanley). Actualmente, se tienen 18 Swaps de Moneda Extranjera, 7 de los cuáles cubren principal e intereses siendo designados como cobertura de valor razonable (“VR”) y los Swaps de Moneda Extranjera restantes cubren únicamente principal siendo designados como de flujo de efectivo (“FE”). La siguiente tabla detalla los contratos Swap de Moneda Extranjera vigentes al final del período sobre el que se informa:



Núm.	Contraparte	Nocional USD (miles)	Nocional MXN (miles)	Vencimiento	Tasa Activa	Tasa Pasiva	Valor razonable activo (pasivo)	Tipo de Cobertura
1	Bancomer	50,000	\$ 944,750	30-ene-20226	5.25%	TIE 28 + 3.34%	\$ (132,545)	VR
2	Bancomer	60,000	1,113,000	30-ene-20226	5.25%	TIE 28 + 3.49%	(140,384)	VR
3	Bancomer	40,000	739,000	30-ene-20226	5.25%	TIE 28 + 3.59%	(73,353)	VR
4	Bancomer	50,000	944,750	30-ene-20226	0.00%	TIE 28 - 2.77%	(124,198)	FE
5	HSBC	75,000	1,527,750	30-ene-20226	5.25%	TIE 28 + 3.06%	(307,485)	VR
6	Santander	50,000	980,000	30-ene-20226	5.25%	TIE 28 + 2.80%	(158,411)	VR
7	Santander	25,000	508,663	30-ene-20226	5.25%	TIE 28 + 3.09%	(101,341)	VR
8	Santander	50,000	958,000	30-ene-20226	0.00%	TIE 28 - 2.60%	(140,822)	FE
9	Santander	50,000	958,000	30-ene-20226	5.25%	TIE 28 + 3.51%	(148,708)	VR
10	Santander	50,000	1,125,000	30-ene-20226	0.00%	TIE 28 - 3.33%	(280,452)	FE
11	Santander	25,000	562,500	30-ene-20226	0.00%	TIE 28 - 3.46%	(138,896)	FE
12	Santander	25,000	562,500	30-ene-20226	0.00%	TIE 28 - 3.64%	(136,899)	FE
13	Goldman S.	50,000	1,125,000	30-ene-20226	0.00%	TIE 28 - 3.62%	(276,747)	FE
14	Goldman S.	50,000	1,125,000	30-ene-20226	0.00%	TIE 28 - 3.46%	(280,381)	FE
15	Goldman S.	75,000	1,687,500	30-ene-20226	0.00%	TIE 28 - 3.20%	(428,955)	FE
16	Goldman S.	75,000	1,687,500	30-ene-20226	0.00%	TIE 28 - 3.33%	(424,663)	FE
17	Citibanamex	200,000	3,998,000	15-ene-2050	0.00%	TIE 28 - 4.72%	(868,794)	FE
18	Morgan Stanley	200,000	3,430,000	15-ene-2050	0.00%	TIE 28 - 4.90%	31,730	FE
<b>Total</b>		<u>1,200,000</u>	<u>\$ 23,976,913</u>				<u>\$ 4,149,805</u>	

Durante el periodo, las coberturas, tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, resultaron altamente efectivas al cubrir la exposición al tipo de cambio. Como resultado de esta cobertura, el valor en libros del Bono Internacional por \$800 millones de dólares norteamericanos con vencimiento el 30 de enero de 2026, fue ajustado \$239,429 pesos mexicanos al 31 de diciembre de 2023, que fueron reconocidos en los resultados junto con el valor razonable de los CCS designados de cobertura de valor razonable. Para la cobertura de flujo de efectivo los cambios asociados al tipo de cambio se reclasificaron de la cuenta de ORI hacia resultados.

El instrumento financiero derivado (celebrado con Citibanamex) que cubre una parte del principal (\$200 millones) del Bono Internacional por \$875 millones de dólares norteamericanos, con vencimiento el 15 de enero de 2050, otorga a la Contraparte el derecho a rescindir el swap sin pagos futuros adeudados por la Entidad o la Contraparte si hay un evento crediticio con respecto a Fibra UNO. Es por este derecho de la Contraparte, que el Nocional del instrumento financiero derivado considerando la probabilidad de supervivencia al 15 de enero de 2050, es de \$8 millones al 31 de diciembre de 2023; sin embargo, este Nocional se espera que vaya incrementando hasta llegar a los \$200 millones de dólares norteamericanos a la par del cambio en la probabilidad de supervivencia. La valuación de la transacción refleja este vínculo con la calidad crediticia de Fibra UNO y la naturaleza condicional de la obligación de la Contraparte de realizar pagos a Fibra UNO en virtud de la transacción.

#### Contratos Swap de Tasa de Interés

Fibra UNO también tiene celebrados Swaps de Tasa de Interés para cubrir su exposición a tasa variable generada por pasivos en pesos. Estos derivados han sido designados como coberturas de flujo de efectivo:

Núm.	Contraparte	Nocional Vigente MXN (miles)	Vencimiento	Tasa Activa	Tasa Pasiva	Valor Razonable activo (pasivo)	Tipo de Cobertura
1	HSBC	\$ 559,663	23-feb-24	TIE 28	4.96%	\$ 5,586	FE
2	HSBC	244,678	30-ago-24	TIE 28	8.38%	4,600	FE
3	HSBC	302,218	30-ago-24	TIE 28	8.40%	5,667	FE
4	HSBC	302,218	30-ago-24	TIE 28	7.85%	6,799	FE
5	HSBC	244,678	30-ago-24	TIE 28	7.85%	5,479	FE
6	Santander	302,218	30-ago-24	TIE 28	8.40%	5,667	FE
7	Santander	244,678	30-ago-24	TIE 28	8.38%	4,600	FE



Núm.	Contraparte	Nocional Vigente MXN (miles)	Vencimiento	Tasa Activa	Tasa Pasiva	Valor Razonable activo (pasivo)	Tipo de Cobertura
8	Santander	244,678	30-ago-24	TIEE 28	7.85%	5,479	FE
9	Santander	302,218	30-ago-24	TIEE 28	7.85%	6,799	FE
10	BBVA Bancomer	244,678	30-ago-24	TIEE 28	8.38%	4,600	FE
11	BBVA Bancomer	302,218	30-ago-24	TIEE 28	8.40%	5,667	FE
12	BBVA Bancomer	302,218	30-ago-24	TIEE 28	7.85%	6,799	FE
13	BBVA Bancomer	<u>244,678</u>	30-ago-24	TIEE 28	7.85%	<u>5,479</u>	FE
<b>Total</b>		<u>\$ 3,596,363</u>				<u>73,221</u>	
						Porción circulante	<u>5,586</u>
							<u>\$ 67,635</u>

### *Administración del Riesgo de Crédito*

El Riesgo de Crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra UNO. En su mayoría, los ingresos de Fibra UNO se derivan de los ingresos por alquiler de propiedades comerciales. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos de alquiler. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente el 24.00%, 24.50% y 23.40% del total del área para rentas generadas, respectivamente, y representan aproximadamente el 24.90%, 24.90% y 24.50%, respectivamente de la base de rentas atribuibles al portafolio.

En adición, un solo inquilino ocupa al 31 de diciembre de 2023, 979,673 m2 de 11,063,625 m2 del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 8.85% de la superficie total rentable y aproximadamente el 8.28% de los ingresos por arrendamiento; al 31 de diciembre de 2022 un solo inquilino ocupa 952,014 m2 de 10,987,299 m2 del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 9.30% de la superficie total rentable y aproximadamente el 8.00% de los ingresos por arrendamiento; al 31 de diciembre de 2021 un solo inquilino ocupa 898,774 m2 de 11,103,674 m2 del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 9.00% de la superficie total rentable y aproximadamente el 7.40% de los ingresos por arrendamiento.

Fibra UNO ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de cobro.

El Riesgo de Crédito es generado por saldos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas e instrumentos financieros derivados. La máxima exposición al Riesgo de Crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera.

Con respecto a los instrumentos financieros derivados vigentes al 31 de diciembre de 2023, se determinó un ajuste por Riesgo de Crédito (CVA) para las contrapartes con las que se tienen contratados dichos instrumentos de \$35.4 millones de pesos mexicanos, los cuales fueron reconocidos en el resultado del año de Fibra UNO.



El ajuste por Riesgo de Crédito (CVA) inicia con el cálculo de distintas variables, como pueden ser la Exposición Potencial Futura -PFE, por sus siglas en inglés- (Esta variable consiste en tomar el percentil al 95% de confianza de un grupo de simulaciones de los posibles valores razonables que pueda tener el derivado), la Exposición Positiva Esperada -EPE, por sus siglas en inglés- (Promedio de la PFE tomando solo aquellos escenarios en los cuales Fibra UNO corre un Riesgo de Crédito), la Exposición Negativa Esperada -ENE, por sus siglas en inglés- (Promedio de la PFE tomando solo aquellos escenarios en los cuales la Contraparte corre un Riesgo de Crédito).

La EPE, es la que al final, multiplicada por i) la Probabilidad de Incumplimiento en la fecha de valuación, ii) la Tasa de Recuperación y iii) el Factor de Descuento, nos otorga el ajuste por Riesgo de Crédito (CVA).

### ***Deterioro del Valor de Activos Financieros***

El Riesgo de Crédito, es el riesgo de que una de las contrapartes del instrumento financiero cause una pérdida financiera a otra Entidad por incumplir una obligación. Fibra UNO está sujeta al Riesgo de Crédito principalmente por los instrumentos financieros referidos a efectivo e inversiones temporales, préstamos y cuentas por cobrar e instrumentos financieros derivados. Con el fin de minimizar el Riesgo de Crédito en los rubros de efectivo, inversiones temporales e instrumentos financieros derivados, Fibra UNO únicamente se involucra con partes solventes y de reconocida reputación y alta calidad crediticia.

Con el fin de administrar el Riesgo de Crédito, en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar con inquilinos, Fibra UNO considera que el riesgo es limitado. Fibra UNO provisiona una estimación de cuentas incobrables bajo el modelo de pérdidas esperadas en cumplimiento con IFRS 9.

Bajo IFRS 9, las provisiones para pérdidas se miden usando una de las siguientes bases:

*Modelo General* - Se reconoce en tres etapas que reflejan la potencial variación en la calidad crediticia del activo, tomando en consideración el aumento significativo del Riesgo de Crédito, así como la evidencia objetiva de deterioro.

*Modelo Simplificado* - Se reconoce la pérdida esperada para toda la vida del instrumento si contienen un componente financiero significativo, en lugar de las tres etapas.

La medición de las PCE durante el tiempo de vida aplica si el Riesgo de Crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. Fibra UNO puede determinar que el Riesgo de Crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un Riesgo de Crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, la medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida siempre es aplicable para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo; Fibra UNO ha escogido aplicar esta política para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato con un componente de financiación significativo.

Fibra UNO mide las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Adicionalmente se considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica de Fibra UNO y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

### ***Medición de las Pérdidas Crediticias Esperadas***

Las pérdidas crediticias esperadas no son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero, ya que las cuentas por cobrar en general son de corto plazo y no cobran intereses. Cabe mencionar que el período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que Fibra UNO está expuesto al Riesgo de Crédito.



### **Activos Financieros con Deterioro Crediticio**

Fibra UNO considera como evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas observadas en los grupos de atraso de las carteras;
- Diversos plazos de mora e identificando incumplimiento para más de 360 días;
- La reestructuración de cuentas o adelantos por parte del cliente en términos que este no consideraría de otra manera;
- Se está convirtiendo en probable que un segmento de la cartera entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera.

### **Presentación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera**

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos. Mientras que, en el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la estimación de pérdida se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

### **Castigos**

El importe en libros bruto de un activo financiero es castigado (parcialmente o por completo) en la medida que no existe una posibilidad realista de recuperación. Este es generalmente el caso cuando Fibra UNO determina que el deudor no tiene activos o fuentes de ingresos que podrían generar flujos de efectivo suficientes para pagar los importes sujetos al castigo. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a acciones legales a fin de cumplir con los procedimientos de Fibra UNO para la recuperación de los importes adeudados.

### **Gobierno**

Con base en la historia de FUNO, la mayoría de las cuentas por cobrar del sector Gobierno se atrasan, pero se sabe que Gobierno, siempre cumple con sus obligaciones. Una vez realizado un análisis de las cuentas por cobrar de Gobierno, se decide que todas las cuentas por cobrar de Gobierno, a más de 1 año, se reserven al 100%. Es por esto que, al final, para nuestro cálculo de reservas, se deberá incluir el monto total de cuentas por cobrar del sector Gobierno a más de 1 año, al 100%.

### **Deterioro del Valor (Activos financieros y Activos por contratos) - IFRS 9**

Al 31 de diciembre de 2023, la exposición máxima al Riesgo de Crédito para los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar por concepto y/o subsidiarias fue la siguiente:

El siguiente es un resumen de la exposición de Fibra UNO al Riesgo de Crédito de las cuentas por cobrar a clientes sujetas a deterioro:

Cartera consolidada En miles de pesos	Importe en libros		
	31 de dic 2023	31 de dic 2022	31 de dic 2021
Total	\$ 1,199,798	\$ 1,306,730	\$ 1,408,563

El siguiente es un resumen de la exposición de Fibra UNO al Riesgo de Crédito de los deudores comerciales y los activos por contrato.

Exposición En miles de pesos	31 de diciembre 2023		31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Sin deterioro	Con deterioro	Sin deterioro	Con deterioro	Sin deterioro	Con deterioro
Cuentas por cobrar	\$ 502,409	\$ 697,389	\$ 560,233	\$ 746,497	\$ 1,002,603	\$ 405,960
Total		\$ 1,199,798		\$ 1,306,730		\$ 1,408,563
Estimación		\$ 561,437		\$ 544,640		\$ 458,192



### **Información comparativa del año**

Un análisis de la calidad crediticia de los deudores comerciales que no estaban ni vencidos ni deteriorados y la antigüedad de los deudores comerciales vencidos, pero no deteriorados al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 se presenta a continuación.

En miles de pesos	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Vigente y vencidos 0 y 30 días	\$ 138,393	\$ 130,458	\$ 165,350
Vencidos entre 31 y 60 días	47,767	61,427	106,230
Vencidos entre 61 y 90 días	55,360	46,825	99,095
Vencidos entre 91 y 120 días	30,756	32,186	77,665
Vencidos entre 121 y 150 días	46,982	37,240	63,920
Vencidos entre 151 y 180 días	31,374	33,467	67,535
Vencidos entre 181 y 210 días	31,400	23,764	63,092
Vencidos entre 211 y 240 días	27,364	29,193	59,296
Vencidos entre 241 y 270 días	30,612	30,992	53,725
Vencidos entre 271 y 300 días	14,483	25,818	64,116
Vencidos entre 301 y 330 días	14,937	29,736	70,762
Vencidos entre 331 y 360 días	16,383	46,929	65,406
Vencidos entre 361 y 390 días	16,598	32,198	46,411
<b>Total de deudores comerciales sin deterioro</b>	<b>\$ 502,409</b>	<b>\$ 560,233</b>	<b>\$ 1,002,603</b>

### **Evaluación de PCE para clientes corporativos al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021**

Fibra UNO realiza la estimación de los diferentes factores para aplicar un modelo de pérdida esperada. La probabilidad de incumplimiento (“PI”) se estima utilizando la metodología Roll Rates (RR) o de matrices, que analiza la información histórica de la cartera y calcula el porcentaje de clientes o montos que se movieron de un estado de retraso a otro estado de retraso en un tiempo determinado. Primero, se determinan las probabilidades de movimientos de una etapa de rezago reciente a la siguiente etapa, posteriormente se determina la probabilidad de que el saldo observado en una etapa o rezago termine en la etapa definida como Evidencia Objetiva de Deterioro (“EOD”). Para ello se multiplican las probabilidades observadas en cada rezago posterior al observado. Finalmente se determina el promedio de cada etapa o rezago en base las estimaciones calculadas y estas serían las probabilidades por utilizar en el modelo para cada etapa.

Rango	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Vigente y Vencidos 0 y 30 días	9.56%	8.18%	7.42%
Vencidos entre 31 y 60 días	17.76%	15.94%	14.83%
Vencidos entre 61 y 90 días	25.35%	22.82%	20.90%
Vencidos entre 91 y 120 días	31.90%	29.38%	27.15%
Vencidos entre 121 y 150 días	38.45%	36.36%	34.09%
Vencidos entre 151 y 180 días	44.31%	42.51%	40.61%
Vencidos entre 181 y 210 días	50.79%	49.90%	48.48%
Vencidos entre 211 y 240 días	56.98%	55.71%	54.58%
Vencidos entre 241 y 270 días	63.51%	62.32%	61.20%
Vencidos entre 271 y 300 días	71.86%	70.96%	69.41%
Vencidos entre 301 y 330 días	79.68%	78.58%	77.85%
Vencidos entre 331 y 360 días	86.18%	85.24%	85.21%
Vencidos entre 361 y 390 días	95.24%	94.91%	94.90%
Vencidos a más de 390 días	100.00%	100.00%	100.00%



Fibra UNO realizó la revisión de cada uno de los clientes con saldo mayor a los +360 días de posteriores a la EOD y su situación un año después. De acuerdo con su estatus, se determinó el nivel de recuperación obtenido sobre el saldo y se determinó la severidad de la pérdida (“SP”) histórica. La severidad de la pérdida histórica al cierre de diciembre de 2023 asciende a 63.94%. Bajo el estándar de IFRS 9, se presupone que un activo financiero con más de 90 días de impago debe ser considerado como vencido o en incumplimiento, sin embargo, FUNO ha decidido utilizar como EOD los saldos de atraso mayor a los +360 días.

Rango	Saldo al 31 de diciembre de 2023	PI	SP	Reserva al 31 de diciembre de 2023
0-30	\$ 138,393	9.56%	63.94%	\$ 8,455
31-60	47,767	17.76%	63.94%	5,425
61-90	55,360	25.35%	63.94%	8,972
91-120	30,756	31.90%	63.94%	6,272
121-150	46,982	38.45%	63.94%	11,549
151-180	31,374	44.31%	63.94%	8,888
181-210	31,400	50.79%	63.94%	10,196
211-240	27,364	56.98%	63.94%	9,969
241-270	30,612	63.51%	63.94%	12,430
271-300	14,483	71.86%	63.94%	6,654
301-330	14,937	79.68%	63.94%	7,609
331-360	16,383	86.18%	63.94%	9,027
361-390	16,598	95.24%	63.94%	10,107
+390	<u>697,389</u>	100.00%	63.94%	<u>445,884</u>
Total	<u>\$ 1,199,798</u>		Total	<u>\$ 561,437</u>

Rango	Saldo al 31 de diciembre de 2022	PI	SP	Reserva al 31 de diciembre de 2022
0-30	\$ 130,458	8.18%	55.89%	\$ 5,962
31-60	61,427	15.94%	55.89%	5,471
61-90	46,825	22.82%	55.89%	5,971
91-120	32,186	29.38%	55.89%	5,285
121-150	37,240	36.36%	55.89%	7,568
151-180	33,467	42.51%	55.89%	7,952
181-210	23,764	49.90%	55.89%	6,627
211-240	29,193	55.71%	55.89%	9,088
241-270	30,992	62.32%	55.89%	10,794
271-300	25,818	70.96%	55.89%	10,239
301-330	29,736	78.58%	55.89%	13,059
331-360	46,929	85.24%	55.89%	22,355
361-390	32,198	94.91%	55.89%	17,078
+390	<u>746,497</u>	100.00%	55.89%	<u>417,191</u>
Total	<u>\$ 1,306,730</u>		Total	<u>\$ 544,640</u>

Rango	Saldo al 31 de diciembre de 2021	PI	SP	Reserva al 31 de diciembre de 2021
0-30	\$ 165,350	7.42%	55.86%	\$ 6,854
31-60	106,230	14.83%	55.86%	8,800
61-90	99,095	20.90%	55.86%	11,572
91-120	77,665	27.15%	55.86%	11,780
121-150	63,920	34.09%	55.86%	12,174
151-180	67,535	40.61%	55.86%	15,320
181-210	63,092	48.48%	55.86%	17,087
211-240	59,296	54.58%	55.86%	18,081



Rango	Saldo al 31 de diciembre de 2021	PI	SP	Reserva al 31 de diciembre de 2021
241-270	53,725	61.20%	55.86%	18,367
271-300	64,116	69.41%	55.86%	24,862
301-330	70,762	77.85%	55.86%	30,774
331-360	65,406	85.21%	55.86%	31,133
361-390	46,411	94.90%	55.86%	24,604
+390	<u>405,960</u>	100.00%	55.86%	<u>226,784</u>
Total	\$ <u>1,408,563</u>		Total	\$ <u>458,192</u>

***Movimientos en la estimación para deterioro relacionada con los deudores por ventas y activos por contrato (cuentas por cobrar)***

El movimiento en la estimación por deterioro del valor relacionada con los deudores por venta y otras cuentas por cobrar durante el año fue el siguiente.

	Importe
<b>Saldo al 1 de enero de 2021</b>	\$ <u>490,355</u>
Ajuste del año	149,591
Reserva adicional (aplicación)	(67,153)
Reserva de gobierno incremento	<u>25,279</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	598,072
Ajuste del año	86,448
Reserva adicional (aplicación)	(100,000)
Reserva de gobierno (aplicación)	<u>(25,808)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	558,712
Ajuste del año	16,798
Reserva adicional incremento	40,000
Reserva F2584 incremento	10,561
Reserva de gobierno (aplicación)	<u>(1,156)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	\$ <u>624,915</u>

Al 31 de diciembre de 2023 se tiene una reserva de cuentas incobrables de \$561,437, una reserva de Gobierno por \$12,916, una reserva para F2584 por \$10,561 y una reserva adicional por \$40,000, lo que nos da un total de reserva de cuentas incobrables en balance general de \$624,915.

**Administración de Riesgo de Liquidez**

El Riesgo de Liquidez representa el riesgo de que Fibra UNO se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del Riesgo de Liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del Riesgo de Liquidez para la Administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como de los requerimientos de administración de la liquidez. Fibra UNO administra el Riesgo de Liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de Tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos. La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra UNO, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago.





	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total al 31 de diciembre de 2023
<b>31 de diciembre de 2023</b>				
Cuentas por pagar y Rentas cobradas por anticipado	\$ 7,071,734	\$ 813,782	\$ -	\$ 7,885,515
Cuentas por pagar a partes relacionadas	635,780	-	-	635,780
Préstamos denominados en pesos	12,713,111	30,534,908	5,912,122	49,160,141
Depósitos de los arrendatarios	<u>151,430</u>	<u>1,390,454</u>	<u>-</u>	<u>1,541,884</u>
Total en pesos	<u>\$ 20,572,055</u>	<u>\$ 32,739,144</u>	<u>\$ 5,912,122</u>	<u>\$ 59,223,320</u>
Préstamos denominados en dólares	<u>\$ 10,687,935</u>	<u>\$ 25,076,035</u>	<u>\$ 37,492,620</u>	<u>\$ 73,256,590</u>
Préstamos denominados en UDIS	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,052,370</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,052,370</u>

El valor de la UDI al 31 de diciembre de 2023 fue de \$7.646804 pesos por UDI.

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total al 31 de diciembre de 2022
<b>31 de diciembre de 2022</b>				
Cuentas por pagar y Rentas cobradas por anticipado	\$ 7,567,566	\$ 1,249,152	\$ -	\$ 8,816,718
Cuentas por pagar a partes relacionadas	147,072	292,727	-	439,799
Préstamos denominados en pesos	22,240,289	24,943,679	-	47,183,968
Depósitos de los arrendatarios	<u>135,940</u>	<u>1,354,305</u>	<u>-</u>	<u>1,490,245</u>
Total en pesos	<u>\$ 30,090,867</u>	<u>\$ 27,839,863</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 57,930,730</u>
Préstamos denominados en dólares	<u>\$ 873,643</u>	<u>\$ 41,158,316</u>	<u>\$ 44,446,691</u>	<u>\$ 86,478,650</u>
Préstamos denominados en UDIS	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,756,550</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,756,550</u>

El valor de la UDI al 31 de diciembre de 2022 fue de \$7.108233 pesos por UDI.

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total al 31 de diciembre de 2021
<b>31 de diciembre de 2021</b>				
Cuentas por pagar	\$ 5,799,931	\$ 1,015,076	\$ -	\$ 6,815,007
Cuentas por pagar a partes relacionadas	147,094	292,727	-	439,821
Préstamos denominados en pesos	4,622,898	35,270,033	2,900,000	42,792,931
Depósitos de los arrendatarios	<u>250,055</u>	<u>1,095,598</u>	<u>-</u>	<u>1,345,653</u>
Total en pesos	<u>\$ 10,819,978</u>	<u>\$ 37,673,434</u>	<u>\$ 2,900,000</u>	<u>\$ 51,393,412</u>
Préstamos denominados en dólares	<u>\$ -</u>	<u>\$ 39,108,650</u>	<u>\$ 48,165,390</u>	<u>\$ 87,274,040</u>
Préstamos denominados en UDIS	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,254,706</u>	<u>\$ 3,025,975</u>	<u>\$ 6,280,681</u>



El valor de la UDI al 31 de diciembre de 2021 fue de \$7.108233 pesos por UDI.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los intereses por pagar en períodos futuros de acuerdo con los contratos y condiciones actuales de la deuda ascienden a cantidades superiores a los \$68,125, \$76,090 millones y \$80,442 millones, respectivamente y deberán ser considerados en adición a los importes señalados en la tabla de vencimientos.

**Nivel de Jerarquía de valor razonable en instrumentos financieros**

Valor razonable de los instrumentos financieros valuados a Mercado y a FVTPL sobre una base recurrente:

Activos financieros/ Pasivos financieros	Valor razonable al			Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entrada principales
	31/12/23	31/12/22	31/12/21		
1) Inversiones en valores gubernamentales e inversiones a la vista (ver Nota 6a)	\$ 893,169	\$ 1,740,050	\$ 2,808,686	Nivel 1	Valor de mercado. El valor razonable de las inversiones es medido con precios cotizados (no ajustados) en mercados activos de instrumentos idénticos.
2) Swaps de moneda extranjera (designados de cobertura)	\$ (4,149,805)	\$ (1,885,237)	\$ 261,488	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.
3) Swaps de tasa de interés (designados de cobertura)	\$ 73,221	\$ 198,991	\$ 137,477	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.

**Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado**

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, Fibra UNO considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha sufrido cambios significativos.

La siguiente tabla presenta los costos amortizados y el valor razonable de los préstamos:

	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Senior Notes	\$ 35,636,385	\$ 35,045,901	\$ 35,362,874	\$ 34,377,027	\$ 35,051,562	\$ 35,140,404
Emisión de Deuda en Certificados Bursátiles	60,311,260	58,811,540	72,913,156	67,344,996	76,982,290	88,153,426
Actinver I	-	-	-	-	100,000	101,187
Actinver II	-	-	200,000	202,842	-	-
Actinver III	-	-	400,000	407,842	-	-
Actinver IV	600,000	609,415	-	-	-	-



	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Banorte I	\$ -	\$ -	\$ 2,000,000	\$ 2,019,138	\$ -	\$ -
Banorte II	1,750,000	1,763,446	-	-	-	-
Banorte III	250,000	254,793	-	-	-	-
BBVA	2,900,000	2,907,741	2,000,000	2,004,816	-	-
BBVA II	200,000	200,324	-	-	-	-
Citi	1,750,000	1,765,019	2,000,000	2,026,078	-	-
Citi II	761,490	765,472	876,218	879,915	-	-
Citi III	600,000	604,849	-	-	-	-
HSBC	2,028,024	2,195,274	2,142,857	2,184,920	2,280,000	2,248,177
HSBC	-	-	-	-	4,153,150	4,043,934
Inbursa (F955)	1,100,000	1,328,440	-	-	-	-
La Presa	117,824	118,318	123,368	114,276	128,912	126,278
Metlife	738,439	781,647	747,865	735,061	756,568	747,510
PIQ	441,839	443,691	462,630	428,536	483,420	473,545
Santander	-	-	-	-	1,820,000	1,815,646
Santander	4,100,000	4,758,063	4,000,000	3,717,683	-	-
Santander	-	-	2,500,000	2,522,191	2,500,000	2,510,529
Santander II	1,850,000	1,863,189	-	-	-	-
Santander III	150,000	151,392	-	-	-	-
Scotiabank I	1,550,000	1,554,424	1,800,000	1,808,777	1,800,000	1,804,533
Scotiabank II	200,000	201,921	200,000	201,816	-	-
Scotiabank III	250,000	252,335	-	-	-	-
Titán	-	-	-	-	10,291,750	10,549,428
Titán II	12,183,840	13,823,020	14,019,480	15,629,150	-	-
	<u>\$ 129,469,101</u>	<u>\$ 130,200,214</u>	<u>\$ 141,748,448</u>	<u>\$ 136,605,064</u>	<u>\$ 136,347,652</u>	<u>\$ 147,714,597</u>

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los montos de los costos de transacción (bajo tasa de interés efectiva) ascienden a \$674,077, \$828,672 y \$829,241 respectivamente, (ver Nota 12).

***Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable***

- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado (incluyendo los pagarés redimibles cotizados, las letras de cambio, obligaciones, bonos vitalicios y bonos gubernamentales), los cuales son considerados como Nivel 1.
- El valor razonable de los otros activos y pasivos financieros (sin incluir los descritos arriba) se determinan de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis de flujos de efectivos descontados utilizando precios de transacciones actuales observables en el mercado y cotizaciones para instrumentos similares. En particular, el valor razonable de la deuda a largo plazo, que se calcula solo para efectos de la revelación anterior y no para el registro contable de la deuda, la cual se considera de Nivel de medición 2, como se describe abajo, fue determinado utilizando un modelo de flujos de efectivo descontados, utilizando estimaciones de tasas actuales de mercado basados en curvas observables de TIIE y un spread de crédito estimado utilizando créditos observables en entidades similares, el cual es ajustado según sea necesario.
- Los instrumentos financieros que son medidos subsecuentemente a su reconocimiento inicial al valor razonable, son agrupados en 3 niveles, con base en el grado al que el valor razonable es observable:
  - Nivel 1 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
  - Nivel 2 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de inputs distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y



- Nivel 3 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

### 13. Préstamos

<b>Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2023</b>							
*Tipo	Institución	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD	
Quirografario	Citibanamex	USD	SOFR + 0.80%	may-24	\$ -	\$ 45,000	
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-	586,600	
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-	761,860	
Quirografario	BBVA	USD	SOFR + 2.10%	sep-27	-	720,000	
Bono	Internacional	USD	4.87%	ene-30	-	717,900	
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	688,800	
Bono	Internacional	USD	6.39%	ene-50	-	808,914	
Quirografario	Santander II	MXN	TIIIE + 1.00%	feb-24	150,000	-	
Quirografario	BBVA II	MXN	TIIIE + 0.87%	feb-24	200,000	-	
Quirografario	Banorte II	MXN	TIIIE + 0.83%	feb-24	250,000	-	
Quirografario	Scotiabank III	MXN	TIIIE + 0.97%	feb-24	250,000	-	
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIIE + 0.97%	feb-24	1,550,000	-	
Quirografario	Santander	MXN	TIIIE + 1.00%	feb-24	1,850,000	-	
Hipotecario	Monex - La Presa	MXN	TIIIE + 2.25%	feb-24	117,824	-	
Hipotecario	Monex - PIQ	MXN	TIIIE + 2.25%	feb-24	441,840	-	
Quirografario	Scotiabank II	MXN	TIIIE + 0.97%	feb-24	200,000	-	
Quirografario	BBVA	MXN	TIIIE + 0.87%	mar-24	2,900,000	-	
Quirografario	Banorte	MXN	TIIIE + 0.83%	abr-24	1,750,000	-	
Quirografario	Citibanamex	MXN	TIIIE + 0.95%	may-24	1,750,000	-	
Quirografario	Actinver	MXN	TIIIE + 1.80%	jun-24	600,000	-	
Quirografario	Citibanamex	MXN	TIIIE + 0.95%	jun-24	600,000	-	
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-25	7,484,414	-	
Bono	Nacional (FUNO 21-2X)	MXN	TIIIE + 0.90%	oct-25	5,200,000	-	
Hipotecario	HSBC	MXN	TIIIE + 2.75%	sep-26	1,528,024	-	
Hipotecario	Sabadell	MXN	TIIIE + 2.75%	sep-26	500,000	-	
Bono	Nacional (FUNO 23-3L)	MXN	TIIIE + 0.95%	nov-26	1,500,000	-	
Bono	Nacional (FUNO 23-2L)	MXN	TIIIE + 0.95%	mar-27	1,730,000	-	
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	nov-27	4,799,600	-	
Bono	Nacional (21X)	MXN	8.98%	oct-28	2,900,000	-	
Hipotecario	Santander	MXN	TIIIE + 2.85%	nov-28	4,100,000	-	
Hipotecario	Metlife	MXN	11.58%	dic-28	738,439	-	
Hipotecario	Inbursa	MXN	TIIIE + 2.85%	jun-30	1,100,000	-	
Bono	Nacional (FUNO 23L)	MXN	11.30%	feb-33	4,970,000	-	
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-27	3,654,602	-	
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	nov-28	3,397,768	-	
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2023					<u>\$ 56,212,511</u>	<u>\$ 4,329,074</u>	
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2023						16,9220	
Saldo de dólares en pesos equivalentes						73,256,590	
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2023 en pesos equivalentes						129,469,101	
Préstamos a corto plazo						<u>(23,253,195)</u>	
Total préstamos a largo plazo						106,215,906	
Costos de la transacción						(674,077)	
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados						<u>(239,429)</u>	
					<u>\$ 105,302,400</u>		

\* Los créditos hipotecarios están pignorados con propiedades de inversión, mismas que se muestran en la Nota 8.



**Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2022**

*Tipo	Institución	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Quirografario	Citibanamex	USD	SOFR + 0.80%	nov-23	\$ -	\$ 45,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-	800,000
Quirografario	BBVA	USD	SOFR + 2.15%	sep-27	-	720,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	ene-30	-	768,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	700,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	ene-50	-	821,379
Quirografario	Scotiabank	MXN	THIE + 0.85%	feb-23	1,800,000	-
Quirografario	Banorte	MXN	THIE + 0.83%	mar-23	2,000,000	-
Quirografario	Scotiabank	MXN	THIE + 0.85%	mar-23	200,000	-
Quirografario	Santander	MXN	THIE + 1.00%	mar-23	2,500,000	-
Quirografario	BBVA	MXN	THIE + 0.87%	mar-23	2,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	THIE + 0.83%	abr-23	5,103,052	-
Quirografario	Actinver	MXN	THIE + 1.80%	jun-23	200,000	-
Hipotecario	HSBC	MXN	THIE + 2.00%	sep-23	2,142,857	-
Quirografario	Actinver II	MXN	THIE + 1.80%	sep-23	400,000	-
Quirografario	Citibanamex	MXN	THIE + 0.95%	nov-23	2,000,000	-
Hipotecario	Metlife, México	MXN	7.92%	dic-23	243,089	-
Hipotecario	Metlife, México	MXN	7.92%	dic-23	504,057	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-23	3,120,900	-
Hipotecario	Monex - La Presa	MXN	THIE + 2.25%	feb-24	123,368	-
Hipotecario	Monex - PIQ	MXN	THIE + 2.25%	feb-24	462,630	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-25	7,484,414	-
Bono	Nacional (21-2X)	MXN	THIE + 0.90%	oct-25	5,200,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (21X)	MXN	8.98%	oct-28	2,900,000	-
Hipotecario	Santander	MXN	THIE + 2.85%	nov-28	4,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-27	3,501,306	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	nov-28	3,255,244	-
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2022					\$ 53,940,517	\$ 4,454,379
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2022						19,4143
Saldo de dólares en pesos equivalentes						86,478,650
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2022 en pesos equivalentes						140,419,167
Préstamos a corto plazo						(22,959,941)
Total préstamos a largo plazo						117,459,226
Costos de la transacción						(828,672)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados						(151,444)
						\$ 116,479,110



**Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2021**

Tipo	Institución	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Quirografario	BBVA Bancomer	USD	LIBOR + 1.95%	nov-23	\$ -	\$ 500,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-	800,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	ene-30	-	768,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	700,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	ene-50	-	872,000
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIIE + 0.85%	feb-22	1,800,000	-
Quirografario	Santander	MXN	TIIIE + 0.70%	mar-22	2,500,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIIE + 1.80%	jun-22	100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	TIIIE + 0.83%	abr-23	5,250,381	-
Hipotecario	HSBC	MXN	TIIIE + 2.00%	sep-23	2,280,000	-
Hipotecario	Metlife, México	MXN	7.92%	dic-23	246,074	-
Hipotecario	Metlife, México	MXN	7.92%	dic-23	510,494	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-23	3,120,900	-
Hipotecario	Monex - La Presa	MXN	TIIIE + 2.25%	feb-24	128,912	-
Hipotecario	Monex - PIQ	MXN	TIIIE + 2.25%	feb-24	483,420	-
Hipotecario	HSBC	MXN	TIIIE + 2.15%	jun-24	4,153,150	-
Hipotecario	Santander	MXN	TIIIE + 3.00%	ago-24	1,820,000	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-25	7,500,000	-
Bono	Nacional (21-2X)	MXN	TIIIE + 0.90%	oct-25	5,200,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (21X)	MXN	8.98%	oct-28	2,900,000	-
Hipotecario	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-27	3,254,706	-
Hipotecario	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	nov-28	3,025,975	-
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2021					\$ 49,073,612	4,240,000
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2021						20.5835
Saldo de dólares en pesos equivalentes						\$ 87,274,040
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2021 en pesos equivalentes						136,347,652
Préstamos a corto plazo						(4,462,865)
Total préstamos a largo plazo						131,884,787
Costos de la transacción						(829,241)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados						507,787
					\$	<u>131,563,333</u>

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados. Las más importantes son las que se describen a continuación:

- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento, el impuesto predial y demás contribuciones.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- Índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso Neto Operativo -INO- entre el Servicio de Deuda) mayor de 1.5.



Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo al 31 de diciembre de 2023 son:

Año	Importe
2025	\$ 12,844,338
2026	16,495,055
2027	22,817,403
2028 y años posteriores	<u>54,059,110</u>
	<u>\$ 106,215,906</u>

A continuación, se presenta una conciliación de las obligaciones por actividades de financiamiento:

	Saldo inicial 2023	Disposiciones	Pagos	Variación cambiaria	Saldo final al 31 de diciembre 2023
Préstamos	<u>\$ 140,419,167</u>	<u>\$ 28,051,638</u>	<u>\$ (28,223,826)</u>	<u>\$ (10,777,878)</u>	<u>\$ 129,469,101</u>

#### 14. Pasivos acumulados y acreedores diversos

La integración del saldo de esta cuenta se muestra a continuación:

	2023	2022	2021
Intereses por pagar	\$ 2,077,945	\$ 2,079,079	\$ ,222,2022
Impuesto al valor agregado por pagar	1,025,126	1,259,583	23,932
Gastos acumulados	1,215,062	1,041,834	805,983
Acreedores por avance de obra	844,487	972,782	601,241
Proveedores	<u>1,458,547</u>	<u>1,220,377</u>	<u>1,165,224</u>
	<u>\$ 6,621,167</u>	<u>\$ 6,573,655</u>	<u>\$ 4,818,582</u>

#### 15. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre Fibra UNO y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota.

a. *Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:*

	2023	2022	2021
Ingresos:			
F1 Administración, S.C.:			
Comisión por administración 1.25% (1)	<u>\$ 65,563</u>	<u>\$ 83,647</u>	<u>\$ 68,096</u>
Comisión por arrendamiento (5)	<u>\$ 4,562</u>	<u>\$ 91,353</u>	<u>\$ 8,884</u>
Comisión de administración de activos	<u>\$ 63,816</u>	<u>\$ 60,431</u>	<u>\$ -</u>
Gastos:			
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (2)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 45,000</u>	<u>\$ 65,760</u>
Honorarios de administración 0.5% (2)	<u>\$ 958,668</u>	<u>\$ 859,693</u>	<u>\$ 825,227</u>
Servicios recibidos capitalizados (6)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 41,571</u>	<u>\$ 870,779</u>
Servicios de administración inmobiliaria (4)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 54,335</u>	<u>\$ 51,173</u>
Servicios recibidos (3)	<u>\$ 466,719</u>	<u>\$ 443,566</u>	<u>\$ 394,329</u>



	2023	2022	2021
Parks Mantenimiento, S.C.			
Servicios recibidos (7)	\$ 643,313	\$ 502,386	\$ 439,911
Servicios recibidos capitalizados (7)	\$ 357,344	\$ -	\$ -
Administradora y Operadora Profesional de inmuebles SA de CV			
Servicios de administración inmobiliaria (8)	\$ 41,306	\$ -	\$ -

- (1) F1 Administración, S.C. cobra una comisión por administración equivalente al 1.25% sobre el monto máximo de inversión.
- (2) Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del patrimonio y el 3% sobre el valor de los inmuebles adquiridos o contribuidos de terceras partes, a cambio de servicios de asesoría.
- (3) Fibra UNO paga un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, a cambio de servicios administrativos.
- (4) Fibra UNO paga por servicios de administración inmobiliaria, el 3% de los ingresos mensuales efectivamente cobrados por concepto de renta, usos de espacios (Quioscos o Islas) cuotas de administración y mantenimiento, cuota de publicidad e ingreso por estacionamiento y servicios de los Bienes Inmuebles del Portafolio Morado.
- (5) F1 Administración, S.C. cobra al Fideicomiso 2584 una comisión por arrendamiento equivalente al 4% sobre el monto de los contratos de dicho concepto.
- (6) Fibra UNO paga un honorario por servicios de Corretaje, los cuales se calculan como un porcentaje del total de ingresos que represente el contrato firmado.
- (7) Fibra UNO paga por actividades de Mantenimiento para que sus propiedades continúen en las mismas condiciones de uso que el día que se pusieron en operación.

Las operaciones antes mencionadas, se encuentran documentadas a través de contratos con vigencia de cinco años, renovables, así mismo, todas las transacciones han sido llevadas a cabo a valores de mercado.

- (8) Fibra celebró un contrato un contrato de asesoría y servicios con Administradora y Operadora Profesional de Inmuebles, S.A. de C.V. y con Operadora Jumbo, S.A. de C.V. por el cuál pagará una cantidad equivalente a (i) el 1.5% de los ingresos recaudados del Portafolio Morado, y (ii) el 0.25% anual del valor de la contribución de los activos de propiedad de inversión, pagadero por trimestre vencido

b. **Los saldos con partes relacionadas son:**

	2023	2022	2021
Por cobrar:			
Fibra Uno Administración SC	\$ 20,033	\$ 3,386	\$ -
Fideicomiso 2585	-	146,496	-
Otros	5,914	3,390	2,845
	\$ 25,947	\$ 153,272	\$ 2,845
Por cobrar a largo plazo:			
Fideicomiso 2585 (1)	1,603,276	1,596,636	1,561,891





	2023	2022	2021
Por pagar:			
Fideicomiso 2585 (1)	\$ 493,542	\$ 292,727	\$ -
Fibra UNO Administración, S.C.	72	5,260	69,835
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	24,084	46,124	25,369
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.	-	49,543	8,505
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	41,636	8,672	8,662
Parks Desarrolladora, S.A. de C.V.	-	-	-
Parks Mantenimiento, S.C.	37,577	20,957	21,228
Administradora y Operadora Profesional	8,512	-	-
Otros	30,357	16,516	13,495
	<u>\$ 635,780</u>	<u>\$ 439,799</u>	<u>\$ 147,094</u>
Por pagar a largo plazo:			
Fideicomiso 2585 (2)	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 292,727</u>

- (1) Como se menciona en la Nota 1d, Fibra UNO vendió al Fideicomiso 2585 una sección de tierra del complejo “Mitikah” para fines de construcción de la torre residencial. El Fideicomiso 2585 es el encargado de construir y enajenar una torre de unidades habitacionales que se construirá en dicha porción de Mitikah destinada para la torre residencial y cuya fecha estimada de terminación será abril de 2025. El precio final de venta de la mencionada porción de tierra con fines residenciales está en función de una serie de variables al término de la obra incluyendo el valor de mercado a la fecha de venta de los inmuebles. Al 31 de diciembre de 2023, Fibra UNO ha estimado el valor de la porción de tierra residencial. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 en \$1,603,276, \$1,596,636 y \$1,561,891, respectivamente, mismo que se presenta como otras cuentas por cobrar a largo plazo en los estados consolidados de posición financiera adjuntos.
- (2) Depósito de seriedad recibido por derechos de perpetuidad por el uso del estacionamiento de Mitikah, el cual será aplicado cuando finalice el proyecto.

## 16. Pagos basados en CBFIs

En Asamblea Anual de Tenedores del 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 CBFIs liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año.

Fibra UNO registra como gasto sobre la base de línea recta durante el período de otorgamiento una estimación de los CBFIs que eventualmente serán entregados. Al final del año Fibra UNO revisa su estimación del número e importe de los CBFIs que se espera puedan ser adjudicados.

Los costos de compensación de este plan al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 fueron por \$321,900, \$643,200 y \$358,300 respectivamente. Durante 2023, 2022 y 2021 derivado de este programa se pusieron en circulación 28,288,235; 28,548,956 y 3,259,013 CBFIs, respectivamente.



## 17. Patrimonio

### Aportaciones

- a. El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de mil pesos más el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- b. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 existen:

Número de CBFIs	2023	2022	2021
En circulación	<u>3,807,288,235</u>	<u>3,779,000,000</u>	<u>3,799,999,999</u>
En tesorería	<u>1,235,427,338</u>	<u>1,287,974,585</u>	<u>1,316,523,541</u>

c. **Distribuciones**

El Comité Técnico de Fibra UNO ha aprobado y pagado distribuciones de Resultado Fiscal y Reembolso de Capital, a los titulares de los CBFIs de la siguiente manera:

Fecha de distribuciones 2023	Importe
9 de noviembre	\$ 2,252,846
9 de agosto	2,175,153
9 de mayo	1,632,419
15 de marzo	587,303
10 de febrero	<u>3,640,229</u>
Total al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 10,287,950</u>

Fecha de distribuciones 2022	Importe
9 de noviembre	\$ 2,138,536
9 de agosto	1,978,804
10 de mayo	1,907,942
9 de febrero	<u>2,581,061</u>
Total al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 8,606,343</u>

Fecha de distribuciones 2021	Importe
10 de noviembre	\$ 1,406,000
10 de agosto	1,258,180
11 de mayo	1,247,712
11 de febrero	<u>1,201,350</u>
Total al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 5,113,242</u>

La utilidad neta por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período de la participación controladora entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos que asciende a 3,811,846,177; 3,782,382,342 y 3,796,097,285 CBFIs para 2023, 2022 y 2021, respectivamente, y la utilidad neta por CBFI diluida considera los eventos dilutivos, como si los mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características, y cuyo promedio ponderado asciende a 5,066,974,585, 5,083,223,616 y 5,130,434,330; CBFIs, respectivamente.

Durante 2023, 2022 y 2021 Fibra UNO no emitió CBFIs para la adquisición de propiedades de inversión.



d. **Recompra de CBFIs**

En Asamblea de Tenedores celebrada el 16 de octubre de 2015 se aprobó la creación de la reserva de recompra de acciones por un importe de \$4,895,099. Con fecha 22 de julio de 2021 el Comité Técnico aprobó la actualización del programa de CBFIs a 263,461,278 CBFIs, equivalente al 5% de los CBFIs emitidos a esa fecha; al cierre de 2023, 2022 y 2021 la reserva fue revaluada al precio de cierre del ejercicio para el CBFi. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el número total de CBFIs recomprados asciende a 0, 49,548,955 y 75,674,417 CBFIs equivalentes a \$ 0, \$1,037,116y \$1,803,203 respectivamente.

Las transacciones se dieron de la siguiente forma:

- a. Durante el primer trimestre de 2022, Fibra UNO realizó la recompra de 20,999,999 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$451,645.
- b. Durante el segundo trimestre de 2022, Fibra UNO realizó la recompra de 6,166,863 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$122,095.
- c. Durante el tercer trimestre de 2022, Fibra UNO realizó la recompra de 22,382,093 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$463,374.
- d. Durante el primer trimestre de 2021, Fibra UNO realizó la recompra de 54,342,487 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$1,283,446.
- e. Durante el segundo trimestre de 2021, Fibra UNO realizó la recompra de 18,072,917 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$446,887.
- f. Durante el tercer trimestre de 2021, Fibra UNO realizó la recompra de 3,259,013 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$72,870.

**18. Impuestos a la utilidad**

A fin de cumplir los requisitos del estímulo fiscal de FIBRA, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, Fibra UNO debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs. Existen diferencias temporales y permanentes entre el resultado contable que se muestra en los estados financieros consolidados adjuntos y el resultado fiscal que sirve de base para realizar las distribuciones a los tenedores de los CBFIs. Por consiguiente, la Administración realiza una conciliación entre ambas bases para determinar el monto a distribuir. Las diferencias más relevantes corresponden a: (i) el ajuste por valuación de las propiedades de inversión, (ii) el ajuste anual por inflación fiscal y (iii) la depreciación fiscal.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, Fibra UNO ha hecho distribuciones totales por \$10,045,105, \$8,606,343 y \$5,113,242, respectivamente, de los cuales \$10,287,950, \$8,606,343 y \$3,978,919 forman parte del Resultado Fiscal, con esto al cierre de los ejercicios de 2023, 2022 y 2021 la Administración de Fibra UNO ha distribuido al menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs.

**19. Ingresos por arrendamiento**

Al 31 de diciembre de 2023, el valor de los pagos mínimos de arrendamiento es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos:

Año	Comercial	Industrial	Oficinas	Otros	Total
Menos de un año	\$ 60,139	\$ 19,542	\$ 55,121	\$ 55	\$ 134,857
De uno a 5 años	569,587	443,715	190,694	34,773	1,238,769
Más de 5 años	<u>118,052</u>	<u>161,843</u>	<u>108,404</u>	<u>127,630</u>	<u>515,929</u>
	<u>\$ 747,778</u>	<u>\$ 625,100</u>	<u>\$ 354,219</u>	<u>\$ 162,458</u>	<u>\$ 1,889,555</u>



Al 31 de diciembre de 2022, el valor de los pagos mínimos de arrendamiento es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos:

Año	Comercial	Industrial	Oficinas	Otros	Total
Menos de un año	\$ 56,009	\$ 5,007	\$ 52,827	\$ 328	\$ 114,172
De uno a 5 años	519,281	448,113	183,815	29,733	1,180,942
Más de 5 años	<u>121,867</u>	<u>149,697</u>	<u>105,475</u>	<u>124,333</u>	<u>501,372</u>
	<u>\$ 697,157</u>	<u>\$ 602,817</u>	<u>\$ 342,117</u>	<u>\$ 154,394</u>	<u>\$ 1,796,486</u>

Al 31 de diciembre de 2021, el valor de los pagos mínimos de arrendamiento es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos:

Año	Comercial	Industrial	Oficinas	Otros	Total
Menos de un año	\$ 165,006	\$ 75,543	\$ 42,594	\$ 2,484	\$ 285,627
De uno a 5 años	336,192	351,010	147,663	21,347	856,212
Más de 5 años	<u>112,718</u>	<u>141,081</u>	<u>154,348</u>	<u>116,214</u>	<u>524,361</u>
	<u>\$ 613,916</u>	<u>\$ 567,634</u>	<u>\$ 344,605</u>	<u>\$ 140,045</u>	<u>\$ 1,666,200</u>

Los contratos de arrendamiento reflejan términos que van de uno a veinte años.

La siguiente información presenta los ingresos por arrendamientos de Fibra UNO basados en el área geográfica e industria.

a. *Ingresos por área geográfica*

Estado	2023	2022	2021
Ciudad de México	\$ 6,574,619	\$ 5,486,387	\$ 5,641,825
Estado de México	5,656,020	4,966,982	4,435,922
Jalisco	2,742,878	2,474,640	1,984,513
Nuevo León	1,885,100	1,899,669	1,628,763
Quintana Roo	1,437,713	1,329,233	1,194,132
Chihuahua	809,912	797,865	748,833
Querétaro	608,920	585,591	558,202
Tamaulipas	425,974	570,371	565,374
Baja California	288,100	290,086	272,149
Chiapas	335,985	270,249	264,650
Coahuila	254,203	238,381	231,186
Guanajuato	252,018	237,512	208,162
Hidalgo	226,406	205,885	187,718
Yucatán	199,809	180,199	174,917
Veracruz	186,487	173,317	174,704
Sonora	192,353	163,752	158,669
Guerrero	188,366	160,199	161,216
Aguascalientes	166,118	159,603	159,946
Puebla	137,089	132,773	123,917
Nayarit	141,765	122,745	111,389
Tlaxcala	90,986	91,446	74,869
Baja California Sur	107,233	88,225	69,467
Zacatecas	58,850	61,642	60,414
Morelos	67,498	58,657	66,439
Tabasco	59,993	55,801	54,381
Oaxaca	54,565	45,492	46,222
San Luis Potosí	25,988	39,787	40,585
Durango	30,493	32,723	38,355
Sinaloa	28,119	28,664	27,637
Colima	27,988	25,802	23,764
Michoacán	2,982	4,178	3,915
Campeche	1,989	1,864	1,740
Estimación preventiva para apoyos COVID-19	-	(85,114)	17,297
	<u>\$ 23,266,519</u>	<u>\$ 20,894,606</u>	<u>\$ 19,511,272</u>



b. **Ingresos por naturaleza del contrato**

**Comercial**

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 el portafolio está compuesto por 132,131 y 149, propiedades de inversión respectivamente, con una cartera estabilizada.

**Industrial**

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 el portafolio está compuesto por 180,180 y 197, propiedades de inversión respectivamente, con una cartera estabilizada.

**Oficinas**

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 el portafolio está compuesto por 74, 84 y 93, propiedades de inversión respectivamente, con una cartera estabilizada.

**Otros**

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 el portafolio está compuesto por 200, 201 y 222, propiedades de inversión respectivamente, con una cartera estabilizada.

<b>2023</b>					
<b>Uso de propiedad</b>	<b>Valor de las propiedades de Inversión</b>	<b>Gross Leasable Area (GLA) (no auditado)</b>	<b>Ingresos <sup>(a)</sup></b>	<b>Gastos <sup>(b)</sup></b>	<b>Utilidad Operativa Neta <sup>(c)</sup></b>
Comercial	\$134,976,806	3,019,403	\$ 11,530,890	\$ (2,755,308)	\$ 8,775,582
Industrial	104,835,506	6,045,281	7,764,980	(843,243)	6,921,737
Oficinas	41,339,923	1,144,580	3,564,522	(904,187)	2,660,335
Otros	31,118,635	854,362	2,790,729	(713,351)	2,077,378
Corporativos	-	-	-	(676,045)	(676,045)
	<u>\$312,270,870</u>	<u>11,063,626</u>	<u>\$ 25,651,121</u>	<u>\$ (5,892,135)</u>	<u>\$ 19,758,986</u>
<b>2022</b>					
<b>Uso de propiedad</b>	<b>Valor de las propiedades de Inversión</b>	<b>Gross Leasable Area (GLA) (no auditado)</b>	<b>Ingresos <sup>(a)</sup></b>	<b>Gastos <sup>(b)</sup></b>	<b>Utilidad Operativa Neta <sup>(c)</sup></b>
Comercial	\$127,708,911	2,998,374	\$ 9,837,553	\$ (2,304,282)	\$ 7,533,271
Industrial	89,555,279	6,000,323	7,531,600	(782,952)	6,748,648
Oficinas	47,464,198	1,134,240	3,433,093	(783,608)	2,649,485
Otros	36,261,179	854,362	2,562,766	(593,678)	1,969,088
Estimación preventiva para apoyos COVID-19	-	-	26,897	-	26,897
Corporativos	-	-	-	(616,371)	(616,371)
	<u>\$300,989,567</u>	<u>10,987,299</u>	<u>\$ 23,391,909</u>	<u>\$ (5,080,890)</u>	<u>\$ 18,311,019</u>



Uso de propiedad	Valor de las propiedades de	Gross Leasable Area	Ingresos <sup>(a)</sup>	Gastos <sup>(b)</sup>	Utilidad
	Inversión	(GLA) (no auditado)			Operativa Neta <sup>(c)</sup>
Comercial	\$112,613,515	2,861,848	\$ 9,270,815	\$ (2,168,347)	\$ 7,102,468
Industrial	84,928,403	6,029,871	6,724,552	(673,999)	6,050,553
Oficinas	54,246,991	1,143,419	3,310,469	(764,417)	2,546,052
Otros	34,681,403	845,924	2,094,067	(251,436)	1,842,631
Estimación preventiva para apoyos COVID-19	-	-	17,472	-	17,472
Corporativos	-	-	-	(588,839)	(588,839)
	<u>\$286,470,312</u>	<u>10,881,062</u>	<u>\$ 21,417,375</u>	<u>\$ (4,447,038)</u>	<u>\$ 16,970,337</u>

- (a) Incluye ingresos por arrendamiento y mantenimiento.  
(b) Suma de gastos de operación, mantenimiento, seguros y predial.  
(c) Incluye ingresos totales menos gastos totales.

## 20. Compromisos y contingencias

- a. El Fideicomiso y algunos de sus activos enfrentan una serie de procesos legales derivados del curso normal de sus operaciones. Debido a la situación de los mismos, y con base en el análisis realizado por la Administración, no se ha considerado necesario establecer reservas para esos efectos.
- b. Fibra UNO vendió al Fideicomiso 2585 una sección de tierra del complejo “Mitikah” para fines de construcción de la torre residencial. El Fideicomiso 2585 es el encargado de construir y enajenar una torre de unidades habitacionales que se construirá en dicha porción de Mitikah destinada para la torre residencial y cuya fecha estimada de terminación será abril de 2024. El precio final de venta de la mencionada porción de tierra con fines residenciales está en función de una serie de variables al término de la obra. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 Fibra UNO ha estimado el valor de la porción de tierra residencial en \$1,603,276 \$1,596,636 y \$1,561,891, respectivamente, mismo que se presenta como otras cuentas por cobrar a largo plazo en los estados consolidados de posición financiera adjuntos.
- c. Como se menciona en la Nota 14, Fibra UNO recibió un depósito de seriedad de parte del Fideicomiso 2585 correspondiente a los derechos de perpetuidad por el uso del estacionamiento de Mitikah, el cual será aplicado cuando finalice el proyecto.

## 21. Activo financiero de propiedades

Como se menciona en la Nota 2a, durante 2022, Fibra UNO revaluó los efectos contables de la adquisición de la cartera Memorial realizada en 2021. Como parte de la conclusión de la administración de Fibra UNO, de acuerdo con la IFRS 15 – *Ingresos por contratos con clientes*, el control del activo es restringido por parte de Fibra UNO, debido a que está limitada en su capacidad para redirigir el uso del activo y obtener sustancialmente todos sus beneficios remanentes, aun cuando pueda tener la posesión física del activo de propiedad de inversión, por lo que de acuerdo con la IFRS 16 – *Arrendamientos*, no califica como un arrendamiento en vía de regreso, por lo cual Fibra UNO reconoció un activo financiero (cuenta por cobrar) el cual acuerdo con la IFRS 9 - *Instrumentos Financieros* se valúa a costo amortizado. El costo amortizado al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue de \$3,034,088 y \$2,745,558, respectivamente, el cual posee una porción circulante de \$336,871 y \$231,699, respectivamente.



## 22. Información por segmentos

El negocio principal de Fibra UNO es la propiedad y operación de propiedades que albergan centros comerciales, industrial y oficinas. Fibra UNO revisa la información operativa y financiera de cada propiedad en forma individual y, en consecuencia, cada propiedad representa un segmento operativo individual. Fibra UNO evalúa el desempeño financiero utilizando la utilidad neta de operación de la propiedad, la cual se compone de los ingresos por rentas y mantenimiento, menos los gastos de operación. Fibra UNO no tiene operaciones fuera de México. Por lo tanto, Fibra UNO ha agregado sus propiedades en un segmento reportable ya que las propiedades comparten características económicas similares a largo plazo y tienen otras similitudes, incluido el hecho de que son operadas utilizando estrategias comerciales consistentes, están ubicadas en las principales áreas de la República Mexicana y tienen características mezclas similares de inquilinos. En la Nota 19, se muestran los ingresos por ingresos por arrendamientos de Fibra UNO basados en el área geográfica e industria.

## 23. Transacciones que no requieren flujo

Las principales transacciones que no requieren flujos de efectivo y que se revelan en otras notas corresponden a la adquisición de propiedades de inversión mediante la emisión de CBFIs, y a la asignación de CBFI a empleados de Fibra UNO al amparo del programa de bonos a ejecutivos.

## 24. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

- a. El 31 de enero de 2024, Fibra Uno, informó que llevará a cabo una distribución en efectivo de \$2,675.8 millones, mismo que corresponde en su totalidad a resultado fiscal. Fibra UNO pagará a sus tenedores la distribución de 0.7028 por CBFI en dos exhibiciones, la primera el día 09 de febrero de 2024 por 0.6058 por CBFI, y la segunda el día 15 de marzo de 2024 por 0.0970 por CBFI.
- b. El 7 de febrero de 2024, Fibra Uno realizó la exitosa emisión del primer bono verde quirografario en los mercados internacionales bajo la regla 144a/RegS, por un monto de \$600 millones de dólares y vencimiento febrero de 2034. Finalmente, el 22 de febrero de 2024, Fibra Uno liquidó en su totalidad, el vencimiento natural del crédito con Monex (PIQ y La Presa) por un monto de \$559.6 millones de pesos.

## 25. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2023 fueron autorizados para su emisión el 29 de febrero de 2024, por el Comité de Auditoría de Fibra UNO; consecuentemente, éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de Fibra UNO, quien puede decidir su modificación a los estados financieros consolidados adjuntos.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fueron aprobados por el Comité de Auditoría de Fibra UNO el 28 de febrero de 2023 y el 21 de febrero de 2022, respectivamente, y aprobados por la Asamblea de Tenedores el 27 de abril de 2023 y 28 de abril de 2022, respectivamente.

\* \* \* \* \*



---

Información adicional

---



Ciudad de México, a 22 de febrero de 2024

A la Comisión Nacional Bancaria y de Valores  
A la Bolsa Mexicana de Valores

En nuestro carácter como funcionarios responsables de los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso Fibra Uno (en adelante “Fibra Uno”) y Subsidiarias, y de conformidad con lo establecido en el artículo 32 de las “Disposiciones de Carácter General aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros básicos” (las “Disposiciones Generales”), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y que entraron en vigor el 1º de agosto de 2018, declaramos bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:


- I.** Que hemos revisado la información presentada en los estados financieros consolidados dictaminados de Fibra Uno y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha (los “Estados Financieros Consolidados Dictaminados”), a que hacen referencia las Disposiciones Generales.
- II.** Que los Estados Financieros Consolidados Dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- III.** Que los Estados Financieros Consolidados Dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada y los resultados de las operaciones de Fibra Uno y Subsidiarias.
- IV.** Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V.** Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con Fibra Uno y Subsidiarias se hagan del conocimiento de la administración.
- VI.** Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría de Fibra Uno, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

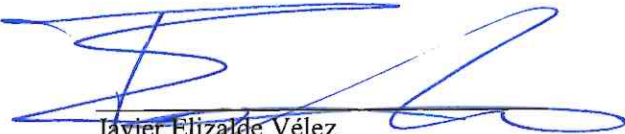
(Continúa)

VII. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría de Fibra Uno, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Muy atentamente,  
Fideicomiso Fibra Uno

  
\_\_\_\_\_  
**Gonzalo Pedro Robina Ibarra**  
Director General Adjunto

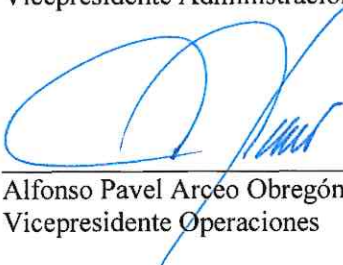
  
\_\_\_\_\_  
**Fernando Alvarez Toca**  
Vicepresidente Finanzas

  
\_\_\_\_\_  
**Javier Elizalde Vélez**  
Vicepresidente Tesorería

  
\_\_\_\_\_  
**Jorge Pigeon Solórzano**  
Vicepresidente Relación con Inversionistas

  
\_\_\_\_\_  
**Víctor Ignacio Tortoriello Tortoriello**  
Vicepresidente Administración y TI

  
\_\_\_\_\_  
**Alejandro Chico Fizarro**  
Vicepresidente Jurídico

  
\_\_\_\_\_  
**Alfonso Pavel Arceo Obregón**  
Vicepresidente Operaciones

## DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE CONFORME AL ARTÍCULO 37 DE LAS DISPOSICIONES

En los términos del artículo 37 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo independiente de los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 de **Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias (la "Emisora")**, manifiesto lo siguiente:

- I. Declaro que cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que soy Contador Público titulado con título expedido por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número 6301 expedido el 1 de octubre de 1993 y renovado el 01 de mayo de 2023. Asimismo, cuento con Número de Registro 14386 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expedido el 23 de junio de 1999. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT expedido el 30 de enero de 2003.
- II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha 28 de febrero de 2023, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que es mi tercer año realizando la auditoría de estados financieros básicos consolidados como auditor externo independiente de Fideicomiso Fibra UNO y que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. ha prestado durante 13 años el servicio de auditoría externa a la Emisora.

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que esa nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.

Asimismo, el despacho se obliga a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de estados financieros básicos consolidados de la Emisora al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

Atentamente

C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos  
29 de febrero de 2024



## Al presidente del Comité de Auditoría de Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

En los términos del artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos consolidados, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditor externo independiente de los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 de Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias (La "Emisora"), manifestó lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente me cercioré de que la información contenida en los Estados Financieros básicos consolidados incluidos en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros básicos consolidados o del Informe de Auditoría que presenté coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



**C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos**  
Auditor Externo  
26 de abril de 2024



**C.P.C. Erick Padilla Curiel**  
Representante Legal  
26 de abril de 2024

\* \* \* \* \*



El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados que contiene el presente Reporte Anual por los ejercicios al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, y por los años que terminaron en esas fechas, fueron dictaminados con fecha 29 de febrero de 2024, 28 de febrero de 2023 y 28 de febrero de 2022, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados dictaminados.

Atentamente

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



---

**C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos**  
Auditor Externo



---

**C.P.C. Erick Padilla Curiel**  
Representante Legal

\* \* \* \* \*

