

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	254
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	255
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	257
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	258
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	260
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	262
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	265
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	268
[700002] Datos informativos del estado de resultados	269
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	270
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	271
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	275
[800500] Notas - Lista de notas.....	277
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	296
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	297
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	299
[815101] Anexo AA.....	301

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]



FIBRA UNO REPORTA SÓLIDO CRECIMIENTO EN FFO POR CBFÍ DE 17.6% VS 1T21

Ciudad de México a 2 de mayo de 2022 – Fibra Uno (BMV: FUNO11) (“FUNO” o “Fideicomiso Fibra Uno”), el primer y mayor fideicomiso de inversión de bienes raíces de América Latina, anuncia sus resultados al cierre del primer trimestre del 2022.

Durante el Primer Trimestre 2022

- **Incremento** en Ingresos Totales **neto de apoyos** por COVID-19 de **0.5%** para llegar a Ps. \$5,849.4 millones, trimestre récord en generación de ingresos desde nuestro OPI.
- Debido a los resultados mostrados en los últimos meses, consideramos que hemos superado la pandemia, por lo que **finalizamos la aplicación y/o generación de reservas por COVID-19.**
- **Incremento en NOI** de **0.3%** alcanzando los **Ps. \$4,616.0 millones** y margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de **88.5%**.
- Distribución trimestral de **Ps. \$0.5049 por CBF(1)**, equivalente al **80% del FFO.**
- La ocupación del portafolio en operación cerró en 92.6%; es decir, **40 pbs** por encima del trimestre anterior.
- Se recompraron 20,999,999 CBFs.
- Cierre de **alianza estratégica de largo plazo con AXA Seguros** para el desarrollo del proyecto de usos mixtos *Portal Norte* en Satélite.
- Entrega de 36,475 m2 correspondientes a la expansión de *Tijuana Pacífico II*, *Tijuana Alamar VII* y *Tultitlán II*, así como a la entrega parcial de la fase 3 de *Tepozpark/La Teja*.
- Crecimiento neto en el ABR de 0.3% alcanzando 10.9 millones de m2
- Incrementos en los contratos renovados en pesos de **+630 pbs** para el segmento comercial, **+870 pbs** para el segmento industrial.

Comparado con el Primer Trimestre 2021

- **Incremento** en Ingresos Totales netos de apoyos por COVID-19 de **8.9%**.
- Incremento en NOI de **9.4%**.
- Margen NOI sobre ingresos por rentas de propiedades se mantiene arriba del **85%**.
- **Crecimiento en NOI/CBF⁽²⁾ de 11.1%.**
- **Incremento en FFO de Ps. \$325.9 millones o 15.8%.**
- **Incremento en FFO por CBF⁽²⁾ de 17.6%**, equivalente a un **FFO/CBF** de **Ps. \$0.6303.**
- Recompra acumulada durante 2021 y 1T22 por 96,674,417 CBFs equivalente al 2.6% de los CBFs en circulación.
- Crecimiento de 1.1% en ABR alcanzando 10.9 millones de m2.
- Terminación de Fases 1, 2 y parte parcial de fase 3 de *Tepozpark/La Teja*, equivalente a aproximadamente **200 mil metros cuadrados.**

(1) CBFs al cierre del periodo. (2) CBFs promedio del periodo.

Mensaje del CEO

Estimados inversionistas,

Me complace compartir con ustedes los resultados operativos y financieros de FUNO. Este trimestre hemos seguido viendo un claro camino hacia la recuperación de los efectos específicos de la pandemia; todo México permanece en semáforo verde y algunos estados empiezan a avanzar hacia la eliminación del uso de cubrebocas. Por la manera en la que se está desempeñando nuestro negocio y reconociendo que no somos expertos en salud, creemos que la pandemia ya quedó atrás. Hemos cambiado las discusiones de nuestro comité de comercialización de analizar alternativas óptimas de apoyo a nuestros inquilinos, hacia discusiones sobre como satisfacer las necesidades de crecimiento de los mismos. En este sentido, podemos ver en nuestro balance que ya no tenemos una reserva relacionada con Covid-19, ya que percibimos que la recuperación está en marcha. Estamos muy complacidos de ver que nuestros ingresos y la línea de ingresos operativos continúan creciendo; aumentaron un 0.5 % y un 0.3 % respectivamente en comparación con el trimestre récord anterior.

Nuestra ocupación está 40 pbs por encima del 4T21 y continúa mostrando un desempeño muy sólido empezando por el segmento industrial, continuando con la recuperación en el segmento comercial y con un segmento de oficinas retador, lo cual está en línea con las expectativas que teníamos para el negocio. La alta inflación persistente plantea un desafío para las renovaciones de contratos, en donde vemos incrementos de 8.7% en industrial y 6.3% en el segmento comercial. Sin embargo, la alta inflación esta comenzando a fluir a través de nuestro estado de resultados, y se puede ver un aumento neto en el ingreso promedio por metro cuadrado para FUNO® de 0.9% en comparación con el nivel de renta del 4T21.

Continuamos reteniendo el efectivo generado por nuestras operaciones y limitamos las distribuciones de este trimestre al resultado fiscal de Ps. 0.5049 por CBFI, equivalente al 80% del FFO. Aunque estamos limitando las distribuciones a una fracción del flujo generado durante el trimestre, la distribución aumentó 53.8% respecto al 1T21. Esperamos utilizar el efectivo retenido para continuar con la recompra de nuestros propios CBFI y pagar la deuda de mayor costo. Durante el trimestre recomparamos 20,999,999 CBFI.

Uno de los aspectos más destacados del trimestre fue la firma de una alianza estratégica con AXA Seguros para el desarrollo del inmueble de Uso Mixto Portal Norte en Satélite. Como algunos de ustedes recordarán, esto fue parte de la adquisición de la cartera de Apolo II. Habíamos retrasado el inicio del desarrollo de esta propiedad debido al entorno de negocios que prevaleció en los últimos años; sin embargo, con el arrendamiento de una de las torres como hospital y la incorporación de inquilinos ancla para el centro comercial, hemos decidido continuar y estamos encantados de tener a AXA Seguros como nuestro socio en el proyecto. El proyecto, aunque a una escala mucho menor, tiene una estructura muy similar al concepto Helios/Mitikah, un proyecto en el que hemos tenido mucho éxito.

También me complace compartir con ustedes la noticia de que hemos entregado un total de 392,600 pies cuadrados de bodegas logísticas prime; que incluyen una ampliación en Tijuana Pacífico II, Tijuana Alamar VII y Tultitlán II, así como la entrega parcial de la fase 3 en Tepozpark. Seguimos viendo una demanda robusta para el segmento industrial.

Adicionalmente, en el ámbito ASG, queremos comunicar que hemos superado nuestros objetivos de intensidad ambientales de reducción en el consumo de energía, agua y emisiones respecto a nuestra línea base de 2018. Esto tiene un impacto positivo directo en nuestro NOI dado que, en particular, la energía y el agua constituyen dos de nuestras 7 principales líneas de gastos operativos.

Estamos muy contentos dado que hemos logrado este hito 8 años antes de nuestra fecha de compromiso de 2030. Todo ello como resultado del trabajo de todo nuestro equipo y del capital invertido en nuestras propiedades para cumplir y, al ritmo que vamos, superar los objetivos inicialmente ambiciosos que nos habíamos marcado. Como resultado de la normalización de actividades posterior a la pandemia, es posible que veamos un repunte marginal en estos indicadores en el futuro. Seguiremos atentos y continuaremos trabajando para garantizar que nuestros objetivos se cumplan o superen y que la dirección de nuestra empresa se mantenga alineada con las mejores prácticas globales de ASG.

Asimismo, como seguimiento a nuestro compromiso de certificación y en sintonía con la estrategia general de ASG, este trimestre concluimos la certificación LEED GOLD, en operación y mantenimiento, de Torre Mexicana y Corporativo Punta Santa Fe; ambos edificios con más de 20 y 40 años de antigüedad, lo que demuestra una vez más la calidad de los activos y las inversiones que tenemos en nuestro portafolio.

Una vez más FUNO está jugando su papel en el impulso de la economía de México, entregando resultados económicos sólidos y promoviendo el comercio y el intercambio en nuestras comunidades. Queremos seguir siendo los impulsores de la innovación que hemos sido desde nuestros inicios. Estamos presentando resultados operativos y financieros que reflejan la muy sólida situación de FUNO®, y que indican el camino claro hacia un crecimiento sostenido basado en las mejores prácticas de la industria en constante mejora. Nuestro compromiso con nuestros grupos de interés se mantiene; trabajo duro y eficiente para ofrecer resultados consistentes y sólidos.

Sinceramente,
André El-Mann
CEO, FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos

	1T22	4T21	3T21	2T21	1T21	Δ%	
						1T22vs4T21	1T22vs1T21
Ingresos totales	5,822.5	5,879.0	5,381.4	5,215.5	5,375.3	-1.0%	8.3%
NC realizadas por COVID-19	-87.1	-82.4	-263.5	-306.1	-154.8	5.7%	-43.7%
Reserva de NC COVID-19	114.0	21.5	277.6	376.1	149.0	430.7%	-23.5%
Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)	5,849.4	5,818.1	5,395.6	5,285.5	5,369.5	0.5%	8.9%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	5,214.5	5,271.3	4,894.4	4,802.1	4,901.8	-1.1%	6.4%
Ingreso operativo neto (NOI)	4,616.0	4,604.4	4,356.1	4,241.1	4,220.1	0.3%	9.4%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	78.9%	79.1%	80.7%	80.2%	78.6%	-0.2%	0.3%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades ⁽³⁾	88.5%	87.3%	89.0%	88.3%	86.1%	1.2%	2.4%
Fondos de operaciones (FFO)	2,384.9	2,538.9	2,221.8	2,179.7	2,059.0	-6.1%	15.8%
Margen FFO	45.7%	48.2%	45.4%	45.4%	42.0%	-2.4%	3.7%
POR CBFi							
NOI ⁽⁴⁾	1,220.0	1,211.7	1,146.1	1,114.9	1,098.2	0.7%	11.1%
FFO ⁽⁴⁾	0,630.3	0,668.1	0,584.6	0,579.0	0,535.8	-5.7%	17.6%
AFFO ⁽⁴⁾	0,630.3	0,693.5	0,584.6	0,579.0	0,548.1	-9.1%	15.0%
Distribución ⁽⁵⁾	0,504.9	0,682.9	0,370.0	0,331.1	0,328.3	-26.1%	53.8%
CBFi							
CBFi promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,783.6	3,800.0	3,800.7	3,803.9	3,842.7	-0.4%	-1.5%
CBFi en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,779.0	3,800.0	3,800.0	3,800.0	3,818.1	-0.6%	-1.0%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾	10,919.3	10,881.1	10,802.7	10,793.6	10,804.0	0.4%	1.1%
Propiedades ⁽⁸⁾	662	661	662	661	661	0.2%	0.2%
Duración promedio de contratos (años)	4.3	4.3	4.4	4.3	4.4	-0.9%	-3.6%
Ocupación total	92.6%	92.2%	92.0%	91.8%	92.5%	0.4%	0.1%
GLA en desarrollo ('000m ²) ⁽⁹⁾	304.5	314.9	402.9	402.9	402.9	-3.3%	-24.4%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽¹⁰⁾	191.1	191.1	191.1	191.1	191.1	0.0%	0.0%

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

(2) NOI/Ingresos totales.

(3) NOI/Ingresos por renta.

(4) Se calcula con el promedio de CBFi durante el periodo.

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

(6) Millones de CBFi.

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

(8) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades es 636.

(9) Incluye el desarrollo de usos mixtos de Mitikah, se ajustó el GLA por el arrendamiento con la SEP del inmueble Centro Bancomer.

(10) Incluye expansión de Galerías Valle Oriente.

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

						<i>Δ%</i>	<i>Δ%</i>
	1T22	4T21	3T21	2T21	1T21	1T22vs4T21	1T22vs1T21
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	5,238.2	5,293.5	4,768.8	4,658.8	4,772.8	-1.0%	9.7%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	-85.1	-81.3	-260.3	-300.6	-150.1	4.7%	-43.3%
Reserva por COVID-19	0.0	-6.9	282.7	382.7	151.1	-100.0%	-100.0%
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾ (post-apoyos COVID-19)	5,153.0	5,205.3	4,791.2	4,740.9	4,773.8	-1.0%	7.9%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	61.4	66.0	103.1	61.2	128.0	-6.9%	-52.0%
Apoyos por COVID-19	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
Dividendos (post-apoyos COVID-19)	61.4	66.0	103.1	61.2	128.0	-6.9%	-52.0%
Comisión por Administración	24.8	24.7	25.8	22.9	19.6	0.5%	26.6%
Total Ingresos	5,239.3	5,296.0	4,920.2	4,825.0	4,921.4	-1.1%	6.5%
Gastos de Administración	-376.9	-286.7	-333.8	-402.7	-420.4	31.5%	-10.3%
Reembolso de clientes - gastos de operación (pre-NC)	-94.9	-192.7	16.7	69.5	-47.7	-50.8%	99.2%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	-2.0	-1.1	-3.2	-5.4	-4.7	73.5%	-57.8%
Reserva por Covid-19	114.0	28.4	-5.1	-6.7	-2.1	301.3%	-5568.8%
Reembolso de clientes - gastos de operación (post-apoyos COVID-19)	17.1	-165.5	8.4	57.4	-54.4	-110.3%	-131.4%
Predial	-174.5	-150.4	-150.4	-150.4	-148.6	16.0%	17.4%
Seguro	-89.0	-89.0	-88.3	-88.3	-78.0	0.0%	14.1%
Total Gastos de operación	-623.3	-691.6	-564.0	-584.0	-701.3	-9.9%	-11.1%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	4,589.1	4,665.3	4,342.0	4,171.1	4,225.9	-1.6%	8.6%
Ingreso Operativo Neto (NOI) (post-apoyos COVID-19)	4,616.0	4,604.4	4,356.1	4,241.1	4,220.1	0.3%	9.4%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	86.6%	87.0%	89.1%	88.4%	86.2%	-0.5%	0.4%
Margen NOI sobre ingreso por rentas (post-apoyos COVID-19)	88.5%	87.3%	89.0%	88.3%	86.1%	1.3%	2.8%

(1) El margen de NOI sobre ingresos de propiedades incluye el dividendo sobre rentas de derechos fiduciarios.

Discusión de Resultados Trimestrales

Los resultados a continuación muestran la comparativa del primer trimestre de 2022 contra el cuarto trimestre de 2021:

Ingresos

Los ingresos totales netos de apoyos por Covid-19 incrementaron en Ps. \$31.3 millones alcanzando Ps. \$5,849.4 millones, lo que representa un aumento de 0.5% respecto al 4T21. Esta variación se debe principalmente a:

- Incremento en el área bruta rentable ocupada (+40 pbs).
- Al efecto de los incrementos en rentas tanto de contratos vigentes como de renovaciones.
- A la cancelación de reservas por Ps. \$114.0 millones, compensada por el otorgamiento de apoyos COVID-19 por Ps. \$87.1 millones, que resulta en un efecto neto positivo por Ps. \$26.9 millones.
- Así como a la apreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas en dólares.

Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al final del trimestre fue de 92.6%, lo que representa un incremento de 40 pbs respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento *industrial* tuvo una ocupación de 96.5%; es decir, un incremento de 80 pbs respecto al 4T21. Debido principalmente a la inclusión de m2 ocupados correspondientes a expansiones y nuevos desarrollos, así como el incremento en la comercialización de m2 existentes.
- ii. El segmento *comercial* tuvo una ocupación de 89.5%; es decir, un aumento de 10 pbs respecto al 4T21.
- iii. El segmento de *oficinas* tuvo una ocupación de 74.8%, es decir, una disminución de 60 pbs respecto al 4T21.
- iv. El segmento *otros* tuvo una ocupación de 99.1%; 30 pbs por abajo del trimestre anterior.
- v. La ocupación total de la categoría “*In Service*” pasó de 100% a 93.1%, es decir una disminución de 690 pbs, debido principalmente a la reubicación de algunos inquilinos en ampliación de *Galerías Valle Oriente*, lo cual derivó en renegociaciones de algunos contratos.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

El gasto de operación tuvo una disminución de Ps. \$94.6 millones o 13.8% respecto al 4T21, debido principalmente a la estacionalidad de algunos gastos, que tienden a incrementar en el último trimestre del año.

El gasto de predial incrementó en Ps. \$24.0 millones o 16.0% respecto al trimestre anterior, debido principalmente a la inclusión de nuevas propiedades y/o expansiones que se encontraban en desarrollo y ya se encuentran en operación.

El gasto de seguro se mantuvo estable respecto al trimestre anterior en Ps. \$89.0 millones.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI tuvo un incremento de Ps. \$11.6 millones o 0.3% respecto al 4T21 para llegar a Ps. \$4,616.0 millones. Lo que significa un margen del 88.5% sobre ingresos de propiedades⁽⁴⁾ y 78.9% comparado con ingresos totales. NOI récord desde nuestra OPI.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses incrementó en Ps. \$93.2 millones o 5.2% respecto al 4T21, debido principalmente a:

- i. La disminución en la capitalización de intereses por Ps. \$150.7 millones.
- ii. La apreciación del tipo de cambio que pasó de Ps. \$ 20.5835 a Ps. \$19.9942.
- iii. El alza en la tasa de referencia de nuestra deuda a tasa variable.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación controlados por FUNO tuvieron una disminución de Ps. \$154.0 millones o 6.1% comparado con el 4T21, para llegar a un monto total de Ps. \$2,384.9 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, disminuyó en Ps. \$250.2 millones o 9.5% comparado con el 4T21 alcanzando un total de Ps. \$2,384.9 millones. Esto debido principalmente a que no hubo cierre de ventas de propiedades durante el trimestre.

FFO y AFFO por CBFi

Durante el 1T22 Fibra Uno recompró 20,999,999 CBFis, cerrando el trimestre con 3,779,000,000 CBFis en circulación. El FFO y AFFO por CBFi⁽²⁾ promedio fue de Ps. \$0.6303 en ambos casos, disminuyendo 5.7% y 9.1% respecto al trimestre anterior.

(1) Ver desglose margen NOI Se calcula con el promedio de CBFis durante el período.

Balance General

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 1T22 alcanzaron los Ps. \$2,731.6 millones, es decir, tuvieron un incremento de Ps. \$408.0 millones o 17.6% respecto al trimestre anterior. Sin considerar la reserva para apoyos por Covid-19 y provisiones por incobrables, el incremento en las rentas por cobrar fue de Ps. \$270.7 millones.

Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades, incluyendo la Inversión en Asociadas incrementó en Ps. \$2,414.8 millones o 0.8% respecto al 4T21, como resultado de:

- i. El avance en la construcción de los proyectos en desarrollo.
- ii. CAPEX invertido en nuestro portafolio de propiedades estabilizadas.
- iii. Ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de inversión e inversión en asociadas.

Deuda

La deuda total en el 1T22 alcanzó los Ps. \$135,095.7 millones contra Ps. \$136,347.7 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- i. Primera disposición del nuevo crédito sindicado de Mitikah por Ps. 3,000 millones.
- ii. Prepago de deuda por Ps. 1,820 millones.
- iii. La apreciación del tipo de cambio que pasó de Ps. \$20.5835 a Ps. \$19.9942.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. \$1,426.8 millones o 0.8% (incluyendo la participación controlada y no controlada) comparado con el trimestre anterior, derivado principalmente de:

- i. Utilidades generadas del resultado del trimestre.
- ii. Valuación de instrumentos financieros derivados.
- iii. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 4T21, y
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Información Operativa

Leasing spreads:

Sin considerar el efecto inflación, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **+630 pbs** para el segmento comercial, **+870 pbs** para el segmento industrial y una disminución de **60 pbs** para el segmento de oficinas. Los *leasing spreads* considerando inflación en pesos fueron de -40 pbs para el segmento comercial, +150 pbs para el segmento industrial y -730 para el segmento de oficinas.

Para los contratos en dólares, sin considerar el efecto inflación, el segmento comercial creció **480 pbs**, el segmento industrial creció **280 pbs** y el segmento oficinas disminuyó **120 pbs**. Los *leasing spreads* fueron de -150 pbs para el segmento comercial, -350 pbs para el segmento de industrial, y -750 pbs para el segmento oficinas; comparados con inflación en dólares.

Para mayor detalle ver página 21.

Propiedades Constantes:

En cuanto al desempeño de la renta por metro cuadrado de propiedades constantes, tuvo un **incremento de 4.9% nominal**; considerando una inflación promedio ponderada de 6.47%, equivalente a una reducción de 1.6% en términos reales. Esto debido principalmente a que algunos contratos en USD del segmento industrial tienen incrementos topados y la pérdida de ocupación en el segmento de oficinas, así como al desfase en el incremento de la inflación, y su reflejo en la totalidad de nuestros contratos. Anticipamos que esto se irá reflejando gradualmente a lo largo del año.

Para mayor detalle ver página 16.

Subsegmentos:

A nivel subsegmento podemos observar que el precio por metro cuadrado total de la compañía pasó de Ps. \$176.1 a Ps. \$177.7, es decir, un **incremento de 0.9%**, debido principalmente al incremento tanto de contratos vigentes como de algunas renovaciones.

El NOI total a nivel propiedad del trimestre se redujo en 3.6% respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- a) Para el segmento Industrial, el NOI del subsegmento *Logística* bajó 0.9%, mientras que el de *Manufactura Ligera* se redujo en 9.4% y el subsegmento *Business Park* bajó 9.6%, debido principalmente a que algunos contratos en USD tienen incrementos topados y a la apreciación del tipo de cambio.
- b) En el segmento de *Oficinas* el NOI subió 15.9% debido principalmente a la penalización por salida anticipada de un inquilino.
- c) En el segmento Comercial, el NOI del subsegmento *Stand alone* creció 3.7%. Los subsegmentos *Fashion mall* y *Regional center* disminuyeron 0.6% y 4.5% respectivamente. Debido principalmente a la disminución en rentas variables vs 4T21.
- d) En el segmento *Otros* el NOI bajó 27.2% debido principalmente a la disminución de ingresos variables de hoteles que tienden a incrementar durante el último trimestre del año.

Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	1T22	4T21	3T21	2T21	1T21	$\Delta\%$	$\Delta\%$
						1T22vs4T21	1T22vs1T21
Ingresos de las propiedades (Post apoyos COVID-19)	5,214.5	5,271.3	4,894.4	4,802.1	4,901.8	-1.1%	6.4%
Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)	5,849.4	5,818.1	5,395.6	5,285.5	5,369.5	0.5%	8.9%
- Gastos administrativos	-376.9	-286.7	-333.8	-402.7	-420.4	31.5%	-10.3%
- Gastos operativos	-593.0	-687.6	-467.0	-403.1	-502.5	-13.8%	18.0%
- Predial	-174.5	-150.4	-150.4	-150.4	-148.6	16.0%	17.4%
- Seguro	-89.0	-89.0	-88.3	-88.3	-78.0	0.0%	14.1%
Ingreso neto operativo (NOI)	4,616.0	4,604.4	4,356.1	4,241.1	4,220.1	0.3%	9.4%
Margen sobre ingresos totales	78.9%	79.1%	80.7%	80.2%	78.6%	-0.2%	0.3%
Margen sobre ingresos por renta	88.5%	87.3%	89.0%	88.3%	86.1%	1.2%	2.4%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	4,362.4	3,368.0	-538.7	1,519.2	-338.5	29.5%	-1388.9%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoci.	-305.2	-1,000.6	-12.6	3,747.9	-155.6	-69.5%	96.1%
+/- Variación de tipo de cambio	-1,815.3	616.2	2,310.8	-2,921.3	2,417.3	-894.6%	-175.1%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	43.6	-566.7	372.1	-202.9	48.9	-107.7%	-0.8%
+ Amortización de comisiones bancarias	59.2	60.3	56.8	51.9	50.8	-1.8%	16.5%
+ Provisión para el PCE	89.6	138.6	69.0	69.0	81.8	-35.3%	9.6%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-127.9	-63.9	-72.0	-61.4	-57.4	100.1%	122.7%
+/- Otros (ingresos/gastos)	52.9	57.8	10.9	-48.3	38.3	-8.3%	38.2%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversión	0.0	-96.2	0.0	0.0	-47.2	0.0%	-100.0%
FFO	2,384.9	2,538.9	2,221.8	2,179.7	2,059.0	-6.1%	15.8%
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	0.0	96.2	0.0	0.0	47.2	-100.0%	-100.0%
AFFO	2,384.9	2,635.1	2,221.8	2,179.7	2,106.1	-9.5%	13.2%
Por CBFi							
NOI ⁽¹⁾	1.2200	1.2117	1.1461	1.1149	1.0982	0.7%	11.1%
FFO ⁽¹⁾	0.6303	0.6681	0.5846	0.5730	0.5358	-5.7%	17.6%
AFFO ⁽¹⁾	0.6303	0.6935	0.5846	0.5730	0.5481	-9.1%	15.0%
Distribución ⁽²⁾	0.5049	0.6829	0.3700	0.3311	0.3283	-26.1%	53.8%

(1) Cálculo en base al promedio de CBFIs del periodo (ver página 6).

(2) Distribución calculada con base en los CBFIs al día de la distribución 3,779,000,000.

(3) Consistente con AMEFIBRA FFO.

Cálculo de NAV:

NAV es el “valor neto de los activos”, incluido, pero no limitado a sus propiedades después de restar los pasivos y obligaciones. Para la valuación de propiedades de inversión varios terceros independientes utilizan tres diferentes metodologías: capitalización de rentas, costo de reposición o transacciones comparables. Es importante mencionar que el avalúo o valor conclusivo no es un promedio de las tres metodologías, se analiza caso por caso. La valuación de nuestros activos se realiza por un tercero independiente una vez al año y trimestralmente se lleva a cabo una estimación de ajuste interno.

Los desarrollos y terrenos se encuentran valuados a costo.

A continuación el desglose del cálculo de NAV de FUNO al 1T22:

NAV FUNO	Ps. (000's)
Total de patrimonio controladora	166,671.6
Participación no controladora	5,695
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	172,367
CBFIs (millones)	3,779
NAV/CBFI*	\$ 45.61

CAP RATE	Ps. (000's)
NOI⁽¹⁾	18,094
Inversión terminada	268,097
Inversiones en asociadas	10,025
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,961
Total propiedades operativas⁽²⁾	281,084
CAP RATE	6.4%

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

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

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

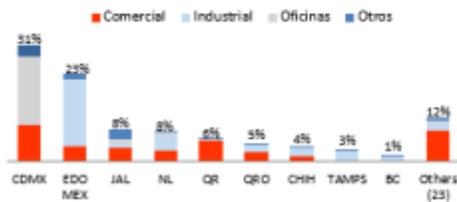
* CBFIs al cierre del trimestre

Resumen del Portafolio en Operación

	1T22	4T21	3T21	2T21	1T21	Δ% 1T22vs4T21	Δ% 1T22vs1T21
Comercial							
GLA Total ('000 m ²)	2,867.2	2,861.8	2,865.3	2,852.7	2,860.2	0.2%	0.2%
Operaciones ⁽¹⁾	149	149	149	148	148		
Duración promedio de contratos (años)	3.9	4.0	4.0	4.0	4.2		
Ocupación total	89.5%	89.4%	89.6%	89.8%	90.2%	0.1%	-0.7%
Industrial							
GLA Total ('000 m ²)	6,062.7	6,029.9	5,780.2	5,789.1	5,792.0	0.5%	4.7%
Operaciones ⁽¹⁾	158	197	192	192	192		
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.7	3.8	3.8	3.9		
Ocupación total	96.5%	95.7%	96.0%	95.5%	96.0%	0.8%	0.5%
Oficinas							
GLA Total ('000 m ²)	1,143.5	1,143.4	1,310.5	1,305.1	1,305.1	0.0%	-12.4%
Operaciones ⁽¹⁾	93	93	99	99	99		
Duración promedio de contratos (años)	4.2	4.4	3.8	4.1	4.1		
Ocupación total	74.8%	75.4%	74.0%	74.4%	76.4%	-0.6%	-1.6%
Otros							
GLA Total ('000 m ²)	845.9	845.9	846.6	846.6	846.6	0.0%	-0.1%
Operaciones ⁽¹⁾	222	222	222	222	222		
Duración promedio de contratos (años)	9.1	9.4	9.7	9.2	9.5		
Ocupación total	99.1%	99.4%	99.3%	99.3%	99.3%	-0.3%	-0.2%



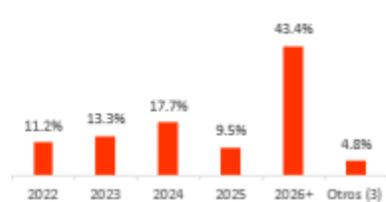
Participación por Ingresos del Portafolio (% RFA, al 1T'22)



Ingresos por sector⁽²⁾ (% RFA, al 1T'22)



Terminación de arrendamientos (% RFA, al 1T'22)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número total de propiedades es de 838, (2) Se consideran los ingresos de los contratos firmados y el 100% de los ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor, Torre Diana, Antea así como el 100% de la renta de Torre Latino. (3) contratos estabularios.

Resumen del Portafolio "In Service"

A continuación se muestra la ocupación operativa de FUNO por segmento, excluyendo las propiedades "In Service", al cierre del 1T22:

SEGMENTO	1T22				
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	298,338	2,553,802	15,051	2,867,192	89.5%
INDUSTRIAL	214,348	5,848,333		6,062,681	96.5%
OFICINA	287,812	855,655		1,143,468	74.8%
OTROS	7,464	838,460		845,924	99.1%
TOTAL	807,962	10,096,250	15,051	10,919,264	92.6%

El avance de la ocupación de las propiedades "In Service" al 1T22 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	TOTAL M2	% OCUPACION 4T21	VS 4T21
COMERCIAL	1,041	14,011	15,051	93.1%	-6.9%
INDUSTRIAL	0	0	0	n/a	n/a
OFICINA	0	0	0	n/a	n/a
OTROS	0	0	0	n/a	n/a
TOTAL	1,041	14,011	15,051	93.1%	-6.9%

Nota: La propiedad que actualmente se encuentran en la categoría "In Service" es la siguiente: *Galerías Valle Oriente (Fase I - comercial)*.

Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T21 (Ps.) millones	1T22 (Ps.) millones	% Variación
INDUSTRIAL	\$ 6,476.5	\$ 6,928.5	7.0%
COMERCIAL	\$ 9,615.2	\$ 10,430.6	8.5%
OFICINA	\$ 4,279.0	\$ 4,141.0	-3.2%
Total general	\$ 20,370.6	\$ 21,500.1	5.5%

Durante el primer trimestre 2022, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 5.5% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el comercial con un 8.5%, seguido por el segmento industrial con un 7.0% y el de oficinas con una caída de 3.2%. Este último, debido principalmente a la pérdida de ocupación en el segmento.

El inicio en la recuperación de ocupación e ingresos variable ayudaron al crecimiento en ingresos del portafolio total.

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T21	1T22	% Variación
INDUSTRIAL	95.1%	96.5%	1.4%
COMERCIAL	92.1%	91.7%	-0.4%
OFICINA	79.6%	75.1%	-4.5%
Total general	92.4%	92.6%	0.2%

La ocupación total de propiedades constantes tuvo un incremento de 20 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento industrial subió su ocupación en 140 pbs, el segmento comercial bajó 40 pbs y el de oficinas bajó 450 pbs. La baja en ocupación se debe principalmente a los efectos de la pandemia COVID-19 y a la inclusión de nuevos m2 de propiedades "In Service" que aún no terminan su periodo de estabilización.

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T21 m2	1T22 m2	% Variación
INDUSTRIAL	6,016,216	6,058,556	0.7%
COMERCIAL	3,686,752	3,680,541	-0.2%
OFICINA	1,147,063	1,156,758	0.8%
Total general	10,850,030	10,895,855	0.4%

En cuanto al área bruta rentable total, ésta tuvo un incremento de 0.4%. El segmento de oficinas tuvo el mayor crecimiento con un 0.8%, seguido del segmento industrial con un 0.7% y el segmento comercial con una caída de 0.2%. El crecimiento general es debido a la inclusión de propiedades adquiridas y/o desarrolladas (In Service) que ya tienen un año operando, así como a las constantes remodelaciones y/o expansiones realizadas para satisfacer las necesidades de nuestros clientes.

\$ /m2/mes PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	1T21 (Ps.)	1T22 (Ps.)	% Var. \$/m2/mes	Spread vs inflación @ 6.47%
INDUSTRIAL	\$ 94.7	\$ 99.0	4.6%	-1.9%
COMERCIAL	\$ 236.0	\$ 257.7	9.2%	2.7%
OFICINA	\$ 391.0	\$ 397.4	1.6%	-4.8%
Total general	\$ 169.7	\$ 177.9	4.9%	-1.6%

Respecto al cambio global en el precio por m2 de propiedades constantes tuvo un **incremento de 4.9% nominal**; considerando una inflación promedio ponderada de 6.5%, vimos una reducción en términos reales de 1.6%. El segmento con mayor crecimiento es el comercial con un 2.7%, seguido del industrial con -1.9% y finalmente el segmento de oficinas con un -4.8%. Estos últimos debido principalmente a que algunos contratos en USD del segmento industrial tienen incrementos topados y a la caída en ocupación en el segmento de oficinas así como al desfase en el incremento de inflación y su reflejo en la totalidad de nuestros contratos.

Acontecimientos importantes ASG

Durante el primer trimestre de 2022:

Avance Compromisos en Certificación de propiedades

- Se concluyó la certificación de Torre Mexicana y Corporativo Punta Santa Fe .
 - Nivel Oro
 - Esquema: Operación y Mantenimiento
- Ponemos a disposición del público inversionista nuestro reporte integrado 2021 con los resultados financieros y ASG
 - https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/data-kKg9MV0AP3.pdf
- Hemos concluido el análisis de vulnerabilidad de nuestro portafolio frente a los riesgos físicos de cambio climático.
 -

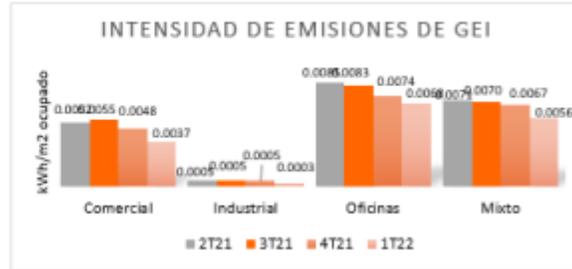
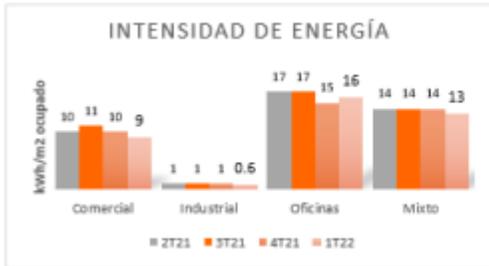


Disponible en: [Funo/Cambio climático](#)

Información Social



Información Ambiental



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

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

Donaciones Financieras: Apoyos otorgados en pesos mexicanos.

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

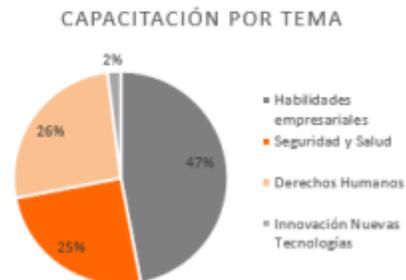
Intensidad de energía: mide la eficiencia de kilowatt por hora consumido por cada metro cuadrado ocupado.

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

Resultados ASG

Información Social

	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22
Número de fatalidades	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes	0	0	0	5.5	11.6
Tasa de Accidentes Indirectos	0	30.2	30	28.2	17.4
Rotación de colaboradores FUNO (%)	2.8	7.1	5.6	21	2.4
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)	15.8	30	21.4	20.8	33.3



Información Complementaria

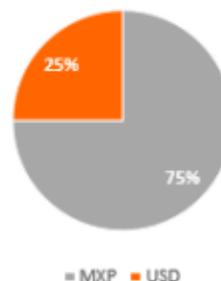
Ingresos por segmento⁽¹⁾

Segmento	Ingresos 4T21 Ps. 000's	Ingresos 1T22 Ps. 000's	% Variación
Comercial	2,771,348	2,613,801	-5.7%
Industrial	1,722,288	1,712,826	-0.6%
Oficinas	718,635	826,422	15.0%
Reserva de NC Covid-19	-6,926		-100.0%
TOTAL	5,205,344	5,153,049	-1.0%

Pipeline Adquisiciones

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

Desglose Ingresos



Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión (Ps. millones)	Fecha estimada de cierre
Industrial	392.0	2T22
Oficinas	340.0	3T22
Otros	3,684.0	4T22
Total	4,416.0	

Nota: Referente a posibles futuras ventas.

(1) Los ingresos por segmento incluyen el efecto de la disminución de rentas variables así como los apoyos negociados con nuestros inquilinos por COVID-19.

Indicadores *Leasing Spread* por segmento

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

LEASE SPREAD 1T 2022									
Moneda	Segmento	# de casos	Ingresos Anualizados (000's)	M2 2021	S/m2/mes 2020 (000's)	S/m2/mes 2021 (000's)	% Var S / M2 2022 vs 2021	Inflación promedio pond 12 meses	% Variación vs Inflación
MXP	Comercial	1,103	841,216	214,237	\$ 307.8	\$ 327.2	6.3%	6.7%	-0.4%
	Industrial	72	428,541	406,348	\$ 80.9	\$ 87.9	8.7%	6.7%	2.0%
	Oficinas	41	229,534	69,643	\$ 276.4	\$ 274.7	-0.6%	6.7%	-7.3%
USD	Comercial	49	3,003	3,852	\$ 62.0	\$ 65.0	4.8%	6.3%	-1.5%
	Industrial	20	8,217	139,169	\$ 4.8	\$ 4.9	2.8%	6.3%	-3.5%
	Oficinas	12	3,344	12,489	\$ 22.6	\$ 22.3	-1.2%	6.3%	-7.5%

Para el primer trimestre de 2022, sin considerar el efecto inflación, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **+630 pbs** para el segmento comercial, **+870 pbs** para el segmento industrial y de **-60 pbs** para el segmento de oficinas. El *leasing spread* vs la inflación en pesos (INPC) del segmento comercial cerró en -40 pbs, el segmento industrial creció 200 pbs y el segmento de oficinas tuvo una caída de 730 pbs. Este último debido principalmente a renovaciones sin incrementos, que, cuando se comparan vs inflación se vuelve negativo.

En cuanto al incremento de contratos en dólares, sin considerar el efecto inflación, el segmento comercial creció **480 pbs**, el segmento industrial creció **280 pbs** y el segmento de oficinas bajó **120 pbs**. El *leasing spread* vs la inflación en dólares (CPI), el segmento comercial bajó 150 pbs, seguido por el segmento industrial con una caída de 350 pbs y el segmento de oficinas con una caída de 750 pbs.

El alto incremento en la inflación tanto en MXP como en USD fue el principal obstáculo para lograr renovaciones con leasing spreads positivos.

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾	Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
INICIAL	17	718,366	688,919	96%	CALIFORNIA	29	348,446	304,146	87%
GRIS	1	78,643	78,172	99%	ESPACIO				
BLANCO	1	44,597	42,960	96%	AGUASCALIENTES	1	22,522	21,349	95%
AZUL	23	123,689	114,390	92%	LA VIGA	1	78,775	38,376	49%
ROJO	219	175,698	137,636	78%	R15	5	330,924	289,809	88%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	23,876	19,426	81%	HOTEL CENTRO				
VERDE	1	118,455	118,455	100%	HISTORICO	1	40,000	39,344	99%
MORADO	16	554,337	466,505	84%	SAMARA	1	132,258	104,814	79%
TORRE MAYOR	1	83,971	67,627	81%	KANSAS	13	388,984	314,605	81%
PACE	2	43,593	43,593	100%	INDIANA	17	330,527	330,527	100%
Q30	32	2,037,827	1,950,167	96%	OREGON	3	34,235	31,095	91%
INDIVIDUALES					ALASKA	6	124,323	89,195	72%
INDUSTRIALES	2	77,895	75,232	97%	TURBO	19	544,977	511,063	94%
INDIVIDUALES	9	238,638	194,642	82%	APOLLO II	16	236,834	225,299	95%
VERMONT	34	530,739	497,437	94%	FRIMAX	3	449,106	449,106	100%
APOLO	47	931,024	875,638	94%	TITAN	74	1,235,499	1,188,925	96%
P12	10	93,479	65,565	70%	INDIVIDUALES HERCULES	6	327,189	327,189	100%
MAINE	6	160,366	147,310	92%	MITIKAH	3	180,266	167,949	93%
					MEMORIAL	16	79,384	79,384	100%
					Total	636	10,919,264	10,096,250	92.6%



(1) Número de propiedades, (2) Pies cuadrados. Excluye el área rentable en desarrollo e incluye el total del área rentable de Torre Mayor, Torre Diana y Antea (3) Se excluyen 15,051 m2 de propiedades in Service para el cálculo de la ocupación.

Ocupación del Portafolio por Geografía

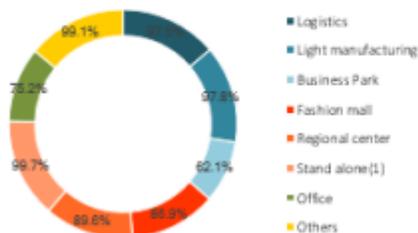
ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾				ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS		COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
AGUASCALIENTES	31,059	43,423	1,248	14,390	MORELOS	13,661	4,627	-	23,221
BAJA CALIFORNIA	-	199,897	4,054	13,559	NAYARIT	41,389	-	-	320
BAJA CALIF. SUR	27,698	-	-	773	NUEVO LEON	173,518	682,138	25,744	27,825
CAMPECHE	-	-	-	951	OAXACA	26,977	-	-	6,197
CHIAPAS	99,131	15,585	-	5,832	PUEBLA	-	100,994	655	1,050
CHIHUAHUA	95,490	429,129	-	11,686	QUERETARO	137,421	317,955	6,050	2,244
CD DE MEXICO	492,885	44,934	746,304	234,917	QUINTANA ROO	234,371	30,232	12,530	23,711
COAHUILA	43,769	89,481	-	8,271	SAN LUIS POTOSI	7,142	24,204	-	2,137
COLIMA	13,191	-	381	719	SINALOA	13,657	-	820	1,996
DURANGO	-	23,185	-	1,163	SONORA	67,845	15,959	5,711	6,839
EDO DE MEXICO	451,414	3,039,902	2,353	139,908	TABASCO	19,426	-	-	300
GUANAJUATO	55,629	28,317	-	12,846	TAMAULIPAS	19,497	413,325	1,437	6,660
GUERRERO	59,488	-	-	4,838	TLAXCALA	35,384	-	-	-
HIDALGO	54,209	51,565	-	1,473	VERACRUZ	76,896	-	3,829	8,191
JALISCO	196,400	262,683	40,566	262,594	YUCATAN	59,246	-	3,973	11,707
MICHOACAN	-	-	-	2,143	ZACATECAS	7,008	30,798	-	-
						2,553,802	5,848,333	855,655	838,460

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

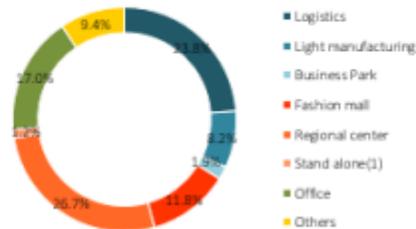
Resumen por Subsegmento

Subsegmento ⁽²⁾	ABR Total ⁽³⁾ (000 m ²)	ABR Ocupado ⁽³⁾ (000 m ²)	% Ocupación ⁽³⁾	\$/m ² /mes (Ps.)	NOI ⁽²⁾⁽⁴⁾ 1T22 (Ps. 000)
Logistics	4,390.4	4,279.2	97.5%	92.4	1,077,996
Light manufacturing	1,474.4	1,442.7	97.8%	102.9	369,720
Business Park	188.7	117.2	62.1%	294.3	84,614
Fashion mall	625.9	544.2	86.9%	400.9	532,521
Regional center	2,044.5	1,831.6	89.6%	249.3	1,208,062
Stand alone ⁽¹⁾	161.4	161.0	99.7%	131.2	54,615
Office	1,173.0	881.8	75.2%	396.2	771,220
Others	845.9	838.5	99.1%	202.4	424,678
Total	10,904.2	10,096.2	92.6%	177.7	4,523,425

Ocupación por Subsegmento
(%GLA) 1T22



NOI por Subsegmento
(%NOI) 1T22



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

Portafolio en Desarrollo

Cifras en millones de pesos

Desarrollos

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
Frimax	Tepozpark (La Teja)	Industrial	372,384.0 ⁽²⁾	4,323.2	1,627.9	0	509.1	509.1	2Q'22 ⁽²⁾
Turbo	Tapachula	Comercial	32,248.0	458.0	392.5	0	100	100	TBD
Apolo II	Satelite	Comercial/Otros	66,561.0	905.5	2,594.5	0	392.0	392.0	4Q'24
Total			471,193.0	5,726.7	4,614.9	0.00	1,001.1	1,001.1	

Expansiones/Re-desarrollos ⁽⁴⁾

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente ⁽⁵⁾	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
Kansas	Galerías Valle Oriente	Comercial/Otros	49,792.3 ⁽⁶⁾	2,153.1	185.9	0	210.4	210.4	2Q'22

Co-inversión Helios

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
Mitikah	Mitikah ⁽⁶⁾	Comercial/Oficina	337,410	6,951.1	2,175.9	0	1,767	1,767	2Q'24

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) Entrega fase 3.

(3) GLA total. Al 1T22 se ha entregado aprox. 201,200 m².

(4) Tabla incluye los proyectos más significativos.

(5) GLA total. Al 1T22 se han entregado 15,051 m² del área comercial.

(6) El proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitikah incluye los Portafolios de Colorado y Buffalo. Se excluye el valor de la tierra. El GLA en operación al 1T22 es de aprox 180,200 m² incluyendo Centro Bancomer.

Co-inversión Helios

- Helios ha comprometido un total de Ps. \$3,800 millones
- Se han invertido en el proyecto Ps. \$6,951.1 millones adicionales a la reinversión de la pre-venta de condominios y a la reinversión de los guantes en el centro comercial.
- Mitikah tendrá un área bruta rentable aproximadamente de 337,410 m² que se construirá en dos fases y se estima que concluirá en 2024.



La información financiera se resume a continuación:

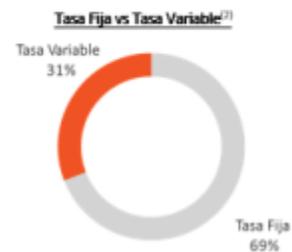
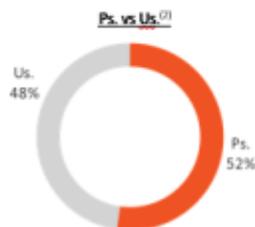
	31/03/2022
Activos	\$2,215,060
Propiedades de inversión	\$14,437,938
Pasivos	\$4,524,557
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$7,519,633
Participación no controlada	\$4,608,808
	31/03/2022
Utilidad del año	\$305,604
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$116,129



Perfil Crediticio

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

Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV) ^{(1) (2)}	43.5%	Menor o igual a 60%	Cumple
Límite de deuda garantizada	3.4%	Menor o igual a 40%	Cumple
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.9X	Mayor o igual a 1.5x	Cumple
Activos totales no gravados ⁽²⁾	225.0%	Mayor o igual a 150%	Cumple



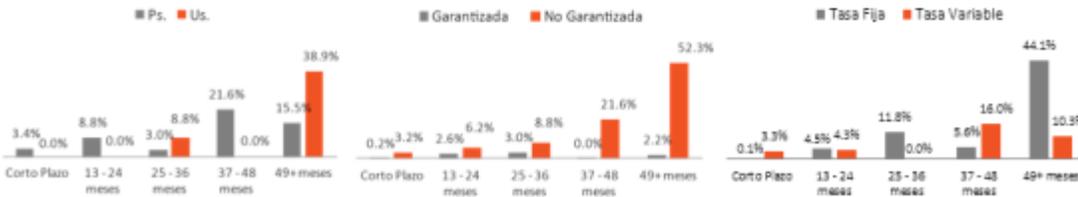
(1) Considera el valor de los activos totales excluyendo cuentas por cobrar e intangibles.

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

Razones de apalancamiento CNBV

Métrica Cifras en millones de pesos

		FUNO	Limite	Status
Activos líquidos ⁽¹⁾	5,443.6			
Utilidad de operación después de distribuciones	14,395.3			
Líneas de crédito	26,497.6			
Subtotal	46,336.5			
Servicio de la deuda	13,371.0	Razón de apalancamiento (LTV)	42.6%	Menor o igual a 50% Cumple
CapEx	4,684.8	Razón de servicio de la deuda ⁽²⁾	2.6x	Mayor o igual a 1.0x Cumple
Subtotal	18,055.8			



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

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

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

Cifras en millones de pesos

Distribución Trimestral

- En línea con el compromiso de FUNO de creación de valor constante a sus tenedores de CBFIs, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral por un monto de Ps. \$1,907.9 millones correspondiente al período del 1 de enero de 2022 al 31 de marzo de 2022. Esto es equivalente a Ps. \$0.5049 por CBF⁽³⁾ de los cuales 100% corresponden al resultado fiscal.
- Bajo la legislación mexicana, FUNO está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.
- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1T	0.0943	0.1960	0.3700	0.4366	0.4921	0.502	0.5154	0.5297	0.5806	0.2904	0.3283	0.5049
2T	0.3022	0.3000	0.4100	0.4014	0.4934	0.4801	0.5115	0.5401	0.5836	0.2810	0.3311	
3T	0.3779	0.4045	0.4504	0.4976	0.5005	0.4894	0.5166	0.5550	0.5850	0.3170	0.3700	
4T	0.3689	0.4216	0.4800	0.4890	0.5097	0.5116	0.5107	0.5755	0.5899	0.3119	0.6829	

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activos	Notas	31/03/2022	31/12/2021
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 4,336,725	\$ 6,739,511
Rentas por cobrar a clientes	4.	2,731,552	2,323,542
Otras cuentas por cobrar	5.	2,115,707	1,801,424
Préstamos por cobrar		680,000	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	9,074	2,845
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		643,716	1,146,757
Pagos anticipados		2,225,316	1,989,064
Total de activo circulante		12,742,090	14,002,143
Activo no circulante:			
Inversiones en Instrumentos Financieros de LP	6.	1,272,064	1,256,939
Propiedades de inversión	7.	288,817,480	286,470,312
Inversiones en asociadas	8.	10,025,151	9,957,484
Otras cuentas por cobrar		1,561,891	1,561,891
Pagos anticipados		869,412	1,066,873
Instrumentos financieros derivados	11.	416,777	1,083,513
Otros activos	9.	1,196,810	1,222,366
Total de activo no circulante		304,159,585	302,619,368
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	10.	4,469,484	4,462,865
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	4,748,741	4,818,582
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		624,051	624,051
Depósitos de los arrendatarios		250,055	250,055
Rentas cobradas por anticipado		403,117	357,298
Derechos de Arrendamiento		118,874	95,560
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	145,407	147,094
Total de pasivo a corto plazo		10,759,729	10,755,505
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	10.	129,840,704	131,563,333
Pasivos acumulados		418,822	449,498
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,102,191	1,095,598
Rentas cobradas por anticipado		570,374	565,578
Instrumentos financieros derivados	11.	1,550,578	959,501
Total de pasivo a largo plazo		133,775,396	134,926,235
Total de pasivo		144,535,125	145,681,740
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	15.	105,497,448	105,407,873
Utilidades retenidas		60,334,313	58,826,408
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(1,254,523)	(1,003,836)
Efectos por valuación actuarial- planes de beneficios		2,984	2,984
Reserva para la recompra de CBF's		2,091,390	2,396,830
Total de patrimonio controladora		166,671,612	165,630,259
Participación no controladora		5,694,938	5,309,512
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		172,366,550	170,939,771
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 316,901,675	\$ 316,621,511

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/03/2022	31/03/2021
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 5,238,163	\$ 4,772,841
Reserva por descuentos	(85,114)	979
Ingresos por mantenimiento	498,077	454,808
Reserva por descuentos	112,011	(6,747)
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	61,436	128,021
Comisiones	24,801	19,589
	5,849,374	5,369,491
Honorarios de administración	(221,962)	(220,781)
Gastos de administración	(376,938)	(420,357)
Gastos de operación	(592,988)	(502,459)
Predial	(174,471)	(148,623)
Seguros	(88,980)	(77,960)
	(1,455,339)	(1,370,180)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	4,394,035	3,999,311
Gastos por intereses	(1,919,946)	(1,962,772)
Ingresos por intereses	38,711	79,858
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	2,512,800	2,116,397
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	47,181
(Perdida) Utilidad cambiaria, Neta	1,815,316	(2,417,257)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(43,568)	(43,934)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	305,170	155,588
Efecto de Valuación en Inversiones	-	(48,286)
Amortización plataforma administrativa	(25,546)	(25,546)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(59,218)	(50,846)
Otros gastos	(52,944)	9,986
Bono ejecutivo	(89,575)	(81,750)
Utilidad (perdida) neta consolidada	\$ 4,362,438	\$ (338,467)
Otros resultados integrales:		
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados (perdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros	(211,976)	430,363
Utilidad (perdida) integral consolidada	\$ 4,150,462	\$ 91,896
Utilidad (perdida) neta consolidada:		
Participación controladora	4,235,172	(416,505)
Participación no controladora	127,266	78,038
	\$ 4,362,438	\$ (338,467)
Utilidad (perdida) integral consolidada		
Participación controladora	3,984,485	(45,949)
Participación no controladora	165,977	137,845
	\$ 4,150,462	\$ 91,896

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/03/2022	31/03/2021
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 4,362,438	\$ (338,467)
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
(Utilidad) Pérdida en participación de inversión en asociadas y Valor Razonable de Propiedades de Inversión	(306,170)	(155,588)
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(1,895,851)	1,973,534
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	(47,181)
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	84,764	76,392
Bono ejecutivo	89,575	81,750
Intereses a favor	(38,711)	(79,858)
Intereses a cargo	1,919,946	1,962,772
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(211,976)	43,934
Otras partidas no monetarias	37,386	-
Total	4,042,401	3,517,288
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(408,010)	(652,826)
Otras cuentas por cobrar	(87,911)	(135,909)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(6,229)	(348)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	502,041	266,602
Pagos anticipados y otros activos	(98,008)	(365,852)
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(329,297)	278,838
Rentas cobradas por anticipado	50,615	40,256
Derechos de arrendamiento	23,314	-
Depósitos de los arrendatarios	6,593	12,462
Cuentas por pagar partes relacionadas	(1,687)	(42,238)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	3,693,822	2,918,273
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(1,800,055)	(1,109,914)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	27,962	(3,449,915)
Recuperación de seguros	220,000	-
Adquisición de Inversiones en Instrumentos Financieros a LP	-	(948,514)
Venta de propiedades de inversión	-	273,403
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(306,996)	(218,950)
Intereses cobrados	38,711	185,961
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(1,820,378)	(5,267,929)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(6,172,765)	(7,047,812)
Préstamos obtenidos	7,300,000	11,183,360
Préstamos por cobrar	(680,000)	-
Instrumentos Financieros Derivados	624,443	35,533
Distribuciones a los fideicomisarios	(2,587,984)	(1,213,187)
Recompra de CBFIs	(451,646)	(1,283,446)
Intereses pagados	(2,308,278)	(2,251,145)
Flujo neto de efectivo utilizado de actividades de financiamiento	(4,276,230)	(576,677)
Efectivo y efectivo restringido:		
Decremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(2,402,786)	(2,926,333)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	6,739,511	7,746,593
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 4,336,725	\$ 4,820,260

Glosario:

NOI:

El ingreso operativo neto se calcula sustrayendo al ingreso operativo de las propiedades los gastos de operación, mantenimiento, predial, seguro y partidas no recurrentes; excluyendo ingresos/gastos financieros y cuota de administración.

FFO:

Los fondos provenientes de la operación. Se obtienen de eliminar los efectos de partidas que no requieren efectivo al sumar o restar a la utilidad neta consolidada los siguientes conceptos: 1) Ajustes al valor razonable 2) variación de tipo de cambio 3) efecto de valuación de instrumentos financieros 4) amortización de comisiones bancarias 5) provisión bono ejecutivo 6) amortización de plataforma administrativa 7) participación no controlada por FUNO y 8) partidas no recurrentes.

AFFO:

Se obtiene de ajustar al FFO sumando o restando 1) la utilidad en venta de propiedades de inversión y restar el 2) CAPEX de mantenimiento.

Valor neto de los activos (NAV):

Es el "valor razonable de mercado" de todos los activos de la compañía. Incluido, pero no limitado a sus propiedades después de restados los pasivos y obligaciones. Para la valuación de propiedades de inversión utilizamos capitalización de rentas, costo de reposición o transacciones comparables; adicionalmente los desarrollos y terrenos se encuentran valuados a costo.

Valor razonable de propiedades de inversión: Es determinado una vez al año mediante el estudio de un tercero independiente. Dicho estudio considera tres principales metodologías de evaluación: 1) Valor de reposición del inmueble 2) valor en transacciones de propiedades comparables y 3) capitalización de rentas. No siendo un promedio de las tres sino considerando ponderaciones diferentes dependiendo las condiciones específicas de cada propiedad.

Ajuste al valor razonable: Es el resultado de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión en el período.

Capitalización de intereses:

Es la asignación del monto de interés del período que corresponda a la parte de la deuda utilizada para el desarrollo.

Fondos disponibles para distribución:

Para FUNO, el fondo disponible para la distribución es equivalente al AFFO del trimestre; no obstante el mínimo requerido por ley es el equivalente al 95% del ejercicio fiscal.

Desarrollos:

Proyectos en fase de construcción.

Propiedades en Operación:

Se refiere a las propiedades que forman parte del portfolio operativo; Incluye también propiedades categorizadas como "In Service".

Número de Operaciones:

Se define como los diferentes usos de una misma propiedad de acuerdo al segmento de negocio. La compañía cuenta con propiedades de uso mixto y que por conveniencia funcional es necesario contar con diferentes operadores. Ejemplo. Samara cuenta con un operador para el corporativo de oficinas y otro para el centro comercial y hotel.

Cambios en contratos o Leasing Spreads:

Considera el cambio en precio por metro cuadrado de renta de los contratos que tuvieron modificaciones, producto de una renovación a las condiciones anteriores de contrato; considerando únicamente renta fija.

Propiedades constantes:

Compara el desempeño de ingresos, precio por metro cuadrado, área bruta rentable y ocupación de propiedades constantes a través del tiempo. Considerando renta fija + variable.

Propiedades *In Service* o transición:

Con el propósito de crear mayor claridad en la ocupación de propiedades; se ha decidido incorporar una nueva clasificación a las mismas.

Serán consideradas propiedades "*In Service*" las que cumplan con las siguientes condiciones:

1. Propiedades que se encontraban en etapa de desarrollo y que su fecha de terminación de obra se encuentra en el periodo del trimestre reportado.
2. Propiedades en operación que interrumpieron la misma, en un porcentaje mayor al 75%, con el fin de ser remodelada por un período mayor a 1 año.
3. Propiedades adquiridas durante el trimestre que cuentan con una ocupación menor al 25%.

Nota: Aquellas propiedades que se encuentran en desarrollo y que a su fecha de terminación de obra cuenten con un *pre-leasing* igual o mayor al 90% (ej. Build to suit) pasarán directo a operación.

El criterio de tiempos de estabilización para cada segmento es el siguiente:

- Industrial: 12 meses
- Comercial: 18 meses
- Oficinas: 24 meses

Después de los tiempos mencionados, las propiedades pasarán automáticamente a operación.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

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.

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.

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.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

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*. Conforme se desarrollen las superficies en nuestra Cartera de Desarrollo y la 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 2021, teníamos aproximadamente 848,486 metros cuadrados de GLA desocupados (excluyendo los 14,995 m² 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.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

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 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 su 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 actual 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 o acontecimientos externos relacionados con ello, podría 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 relacionadas con la pandemia o acontecimientos externos relacionadas con ella. Bajo la situación actual, podría tomarnos más tiempo encontrar nuevos arrendatarios para nuestra área bruta rentable.

Para mayor información respecto de los riesgos relacionados con la recesión en el negocio de nuestros arrendatarios, consulte “Factores de Riesgo: IV. Riesgos Relacionados con nuestras Propiedades y Operaciones

- 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. Desde el inicio de la pandemia en México a finales de marzo de 2020, las consultas de posibles nuevos arrendatarios en nuestras propiedades, así como el interés en renovar los Contratos de Arrendamiento existentes, disminuyeron materialmente, [sin embargo, durante 2021 notamos un aumento en dichas consultas sin alcanzar aún una situación similar a la presentada pre-pandemia]. Además, como consecuencia del impacto negativo que la pandemia por COVID-19 ha tenido en la condición económica de algunos de nuestros arrendatarios, es posible que sea necesario continuar negociando estratégicamente con algunos de ellos para otorgar ajustes temporales de Renta o extensiones en el pago de la misma, no obstante, prevemos dichas negociaciones sean menores para el año 2022 comparado con las presentadas durante 2021. 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.

Como resultado de la pandemia por COVID- 19 y otros factores macroeconómicos, el 25 de noviembre de 2021, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) publicó un aumento del producto interno bruto ("PIB") de 6.4% durante los primeros nueve meses de 2021, en comparación con el mismo periodo de 2020 y, de 4.7% durante el tercer trimestre de 2021, comparado con el tercer trimestre de 2020. Sin embargo, hubo una disminución en el PIB del 0.4% durante el tercer trimestre de 2021, comparado con el segundo trimestre de 2021. En su informe trimestral para el periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2021, el Banco de México hizo mención que, en un contexto de mayor cobertura de vacunación y disminución de casos de contagio por COVID-19, a partir del cuarto trimestre de 2021, la actividad económica debería retomar su ritmo de expansión, apoyando tanto por la demanda externa como interna. No obstante, anticipó que la economía mexicana seguirá enfrentando dificultades, toda vez que se percibe que tanto los cuellos de botella en la producción, como la incertidumbre en la evolución de la pandemia a nivel mundial seguirán presentes.

Eventos extraordinarios como las ordenes de confinamiento y otras medidas relacionadas con COVID-19, en el contexto de una economía debilitada, con inflación a la alza a nivel local y global, así como cualquier condición adversa futura relacionada con la pandemia por COVID-19 aún no conocida, podrá 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 la 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 la pandemia puede, 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 la pandemia por COVID-19, 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 la pandemia del COVID-19 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 2021, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 23.4% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 24.5% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 9.0% del GLA de nuestra Cartera o el 7.4% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.3% 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 algunos de nuestros arrendatarios podrían continuar viéndose afectados material y adversamente por el impacto del COVID-19 en la economía global y en la economía mexicana.

Nuestros arrendatarios operan una amplia gama de negocios y están activos en numerosos sectores económicos, muchos de los cuales enfrentan, y continuarán enfrentando significativos desafíos e impactos negativos como resultado del brote del COVID-19. 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. Derivado de las dificultades financieras que nuestros inquilinos pudieran llegar a tener en el futuro debido a alguna pandemia como la del COVID-19 que pudieran afectar el pago debido de las Rentas, lo cual es difícil de prever o estimar en este momento, no es posible anticipar si implementaremos una política de descuento de Rentas u otras similares, las cuales podrían disminuir nuestros ingresos y resultados de operación.

Adicionalmente, en la medida en que la pandemia del COVID-19 [continúe afectando] negativamente los resultados comerciales y financieros de nuestros arrendatarios, estos podrían solicitar un mayor descuento en la Renta o podría proveer a nuestros arrendatarios de un argumento de fuerza mayor para dejar de pagar la Renta en relación con sus respectivos Contratos de Arrendamiento y también podría incrementar el efecto de muchos de los otros riesgos descritos en la presente sección.

Si nuestros arrendatarios experimentaran una desaceleración en sus negocios debido al COVID-19 o cualquier otro factor, su condición financiera podría debilitarse, lo que podría resultar en que les proporcionemos, en un futuro, un descuento en la Renta, en la imposibilidad de realizar los pagos puntuales de la Renta o el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento, lo que podría afectar seriamente nuestro rendimiento.

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 2021, las propiedades en nuestra Cartera localizadas en el [Estado de México, Ciudad de México, Nuevo León, Jalisco y Chihuahua], representan aproximadamente [34.3%, 16.6%, 9.2%, 7.5% y 5.3%] de nuestro GLA, respectivamente y [22.9%, 31.5%, 7.9%, 8.2% y 3.5%], 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 2021, las Propiedades de nuestra Cartera tenían una tasa de ocupación de aproximadamente 92.2% en términos de GLA, incluyendo arrendamientos celebrados a dicha fecha pero aún no entregados al arrendatario. Adicionalmente, arrendamientos que representan aproximadamente el 4.2% del GLA ocupado al 31 de diciembre de 2021, o 425,060 m², 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. Además, la desaceleración económica global resultado de la pandemia de COVID-19 ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa. 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 2021, nuestro nivel de apalancamiento era de 43.5%, nuestro límite de deuda garantizada era de 3.1%, nuestra cobertura de servicio de la deuda era de 1.9x y la razón de valor de activos no gravados a deuda quirografaria era de 222.7%. Al 31 de diciembre de 2021, conforme al Anexo AA de la Circular única de Emisoras, la razón de apalancamiento era de 43.1% y una razón de cobertura de servicio de la deuda de 3.0x.

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 2021 teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. \$136,347.7 millones, de la cual Ps. \$9,622.1 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 2021, 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 para los próximos 5 años a partir del 31 de diciembre de 2021 es de aproximadamente Ps. \$1.5 mil millones, 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 tuvieran 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 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 el año previo, 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 el año en curso, 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 la Entidad 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 TIEE. 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.

La Entidad 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 2021, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 635 Propiedades (dentro de las que se comprenden 1 Propiedad que se encuentra en proceso de estabilización), con 661 Operaciones diversificadas en: 149 comerciales, 197 industriales, 93 de oficinas y 222 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 10.9 millones de metros cuadrados de GLA (2.9 millones comerciales, 6.0 millones industriales, 1.1 millones de oficinas y 0.8 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2021 del 92.2%. 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

umentar, 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 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 hubieren sido negociados con terceros no relacionados.

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 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 y creció 4.8% en 2021. El 2 de marzo de 2022, el Banco de México declaró que se espera que el PIB se expanda 2.4% en 2022. Este escenario está sujeto a la recuperación parcial de la economía estadounidense, el mejor desempeño de empresas públicas como Pemex y la exitosa implementación del plan de vacunación en México.

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 2021, aproximadamente el 74% de nuestros Contratos de Arrendamiento, en términos de RFA, estaban denominados en Pesos y aproximadamente el 26% 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 y ha sido proyectada para ubicarse en un rango de entre 6.9% a 4.0% en 2022, sin embargo, el estimado para 2022 fue publicado el 03 de marzo de 2022. 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.

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.

Actualmente se ha presentado un conflicto político y bélico entre Rusia y Ucrania, en el cual no han estado únicamente involucrados dichos países sino también un gran número de países europeos y los Estados Unidos. Dicho conflicto ha ocasionado que diversos países implementen sanciones principalmente del tipo económico en contra de Rusia y algunos de sus ciudadanos más ricos, lo cual ha tenido un impacto negativo en las relaciones geopolíticas y en la economía mundial, ocasionando entre otros la volatilidad en los mercados de capitales así como afectaciones negativas en la economía y de tipo inflacionarias en algunos países, dentro de los cuales podría incluirse a México. El grado y alcance del impacto negativo que este conflicto pueda ocasionar para México, su economía y las relaciones internacionales con los países involucrados es difícil de estimar en este momento. Como resultado de las circunstancias descritas, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y prospectos, así como el precio de nuestros CBFIs así como el negocio de nuestros clientes podrían verse adversamente afectados.

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.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

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 2021, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 635 Propiedades (dentro de las que se comprende 1 Propiedad que se encuentra en proceso de estabilización), con 661 Operaciones diversificadas en: 149 comerciales, 197 industriales, 93 de oficinas y 222 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 10.9 millones de metros cuadrados de GLA (2.9 millones comerciales, 6.0 millones industriales, 1.1 millones de oficinas y 0.8 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2021 del 92.2%. Al 31 de diciembre de 2021, nuestra Cartera Estabilizada consiste en:

- 149 operaciones comerciales con un GLA aproximado de 2.9 millones de metros cuadrados (26.3% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 89.4% en base al GLA.
- 197 operaciones industriales con un GLA aproximado de 6.0 millones de metros cuadrados (55.4% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 95.7% en base al GLA.
- 93 operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 1.1 millones de metros cuadrados (10.5% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 75.4% en base al GLA.
- 222 operaciones de otro tipo (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital) con un GLA aproximado de 0.8 millones de metros cuadrados (7.8% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 99.4% en base al GLA.

9.4% del GLA total del portafolio de oficinas en nuestro portafolio estabilizado al 31 de diciembre de 2021 ha sido certificadas como LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design certification program*) o Edge. Asimismo, 10.7% del GLA total del portafolio industrial y 33.2% del GLA total de portafolio de oficinas cuenta con algún tipo de certificación LEED o Edge.

Las siguientes tablas incluyen información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019:

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación ⁽³⁾	RFA al 31 de diciembre de 2021 (Ps. \$ en millones)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	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

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ El porcentaje de ocupación excluye la propiedad que al 31 de diciembre de 2021 se encontraban en proceso de estabilización de la Cartera Estabilizada, por un total de 14,995 m² de GLA.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación ⁽³⁾	RFA al 31 de diciembre de 2019 (Ps. \$ en millones) ⁽⁴⁾	% total de RFA ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	133	148	2,852,981	26.6%	90.9%	7,273,577	38.0%	236.3
Industrial	191	192	5,788,744	54.0%	96.3%	5,977,343	31.2%	89.3
Oficinas ⁽²⁾	94	100	1,312,033	12.2%	78.6%	4,250,214	22.2%	366.5
Otros	201	206	767,240	7.2%	99.7%	1,640,393	8.6%	178.8
Total 2020	619	646	10,720,998	100.0%	93.1%	19,141,528	100.0%	161.6

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ El porcentaje de ocupación excluye las 4 propiedades que al 31 de diciembre de 2020 se encontraban en proceso de estabilización de la Cartera Estabilizada, por un total de 112,349 m² de GLA.

⁽⁴⁾ RFA de nuestro Portafolio Estabilizado; excluye propiedades de nuestro Portafolio In Service.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación ⁽³⁾	RFA al 31 de diciembre de 2019 (Ps. \$ en millones)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	131	146	2,751,346	27.2%	93.3%	7,088.8	38.9%	230.2
Industrial	190	191	5,423,759	53.5%	96.6%	5,305.3	29.1%	84.4
Oficinas ⁽²⁾	93	99	1,274,887	12.6%	83.6%	4,504.7	24.7%	352.3
Otros	201	205	680,421	6.7%	99.7%	1,310.7	7.2%	161.0
Total 2019	615	641	10,130,413	100.0%	94.5%	18,209.5	100.0%	158.6

⁽¹⁾ En marzo de 2019, adquirimos el 40% de los derechos fideicomisarios del centro comercial conocido como "Antea Querétaro", ubicado en Querétaro, México, que al 31 de diciembre de 2019, tenía un GLA total de 63,243 m² y una RFA de Ps. \$264 millones. 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. de

⁽²⁾ En julio de 2013, adquirimos la Cartera Torre Mayor, que comprendía el 49% de los derechos fideicomisarios, conjuntamente con los correspondientes ingresos por arrendamiento, el ingreso neto operativo y los gastos de administración y financiamiento, de un fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra un edificio de oficinas de 55 pisos conocido como Torre Mayor y dos propiedades adyacentes, ubicados en la Ciudad de México. En noviembre de 2018, incrementamos nuestra participación en los derechos fideicomisarios de la Cartera Torre Mayor para recibir el 70% de los derechos económicos del respectivo fideicomiso. Como resultado de lo anterior, la RFA incluye el 70% de las rentas recibidas de la Cartera Torre Mayor (desde noviembre de 2018). 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.

⁽³⁾ El porcentaje de ocupación excluye las 5 propiedades que al 31 de diciembre de 2019 se encontraban en proceso de estabilización de la Cartera Estabilizada, por un total de 276,534 m² de GLA.

La siguiente tabla muestra información relevante con respecto a las Carteras que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2021:

Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado ⁽²⁾ (3)	Ocupación ⁽¹⁾ (3)	Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado ⁽²⁾ (3)	Ocupación ⁽¹⁾ (3)
INICIAL	17	718,499	687,970	96%	CALIFORNIA	29	348,446	293,555	84%
GRIS	1	78,643	78,546	100%	ESPACIO AGS	1	22,522	21,715	96%
BLANCO	1	44,597	42,960	96%	LA VIGA	1	78,775	38,378	49%
AZUL	23	123,689	115,237	93%	R15	5	330,922	284,979	86%
ROJO	219	175,698	138,993	79%	H. CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,544	99%
S.					SAMARA	1	132,173	108,927	82%
VILLAHERMOSA	1	23,876	20,038	84%	KANSAS	13	387,728	316,649	85%
VERDE	1	118,455	118,455	100%	INDIANA	17	330,527	330,527	100%
MORADO	16	546,713	459,001	84%	OREGON	3	34,183	31,182	91%
TORRE MAYOR	1	83,971	67,625	81%	ALASKA	6	124,323	90,302	73%
PACE	2	43,593	43,593	100%	TURBO	19	544,201	507,997	93%
G30	32	2,039,158	1,936,330	95%	APOLO II	16	236,834	225,424	95%
IND.					FRIMAX	3	432,635	432,635	100%
INDUSTRIALES	2	77,695	75,232	97%	TITAN	73	1,222,924	1,159,616	95%
INDIVIDUALES	9	238,675	195,128	82%	IND.				
VERMONT	34	530,759	497,437	94%	HERCULES	6	327,289	321,789	98%
APOLO	47	930,052	871,878	94%	MITIKAH	3	180,267	169,977	94%
P12	10	93,479	65,517	70%	MEMORIAL	16	79,384	79,384	100%
MAINE	6	160,375	151,059	94%	Total	635	10,881,061	10,017,580	92.2%

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.

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 2021, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 23.4% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 24.5% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 9.0% del GLA de nuestra Cartera o el 7.4% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.3% 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 a la distribución de nuestros principales arrendatarios por RFA y GLA al 31 de diciembre del 2021, 2020 y 2019:

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m) ⁽²⁾	% GLA Total
Tienda de Autoservicio ⁽¹⁾	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%
10 Clientes 2021	4,899,273	24.5%	10 Clientes 2021	2,346,816	23.4%

(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) ⁽²⁾	% GLA Total
Tienda de Autoservicio ⁽¹⁾	1,426,206	7.3%	Tienda de Autoservicio	896,377	9.1%
Planteles Educativos	712,087	3.6%	Planteles Educativos	330,527	3.3%
Espacio de Co-working	557,729	2.8%	Institución Financiera	177,003	1.8%
Institución Financiera	473,600	2.4%	Restaurantes	168,545	1.7%
Entidad Gubernamental	339,537	1.7%	Bienes de consumo	155,342	1.6%
Grupo Hotelero	302,801	1.5%	Tienda de autoservicio	149,485	1.5%
Restaurantes	299,207	1.5%	Entretenimiento	140,644	1.4%
Entretenimiento	297,381	1.5%	Empresa de Logística	112,162	1.1%
Grupo Hotelero	242,400	1.2%	Manufacturera	110,883	1.1%
Estacionamiento	162,427	0.8%	Grupo Hotelero	110,381	1.1%
10 Clientes 2020	4,813,373	24.6%	10 Clientes 2020	2,351,349	23.8%

(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)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	1,242,379	6.8%	Tienda de Autoservicio	877,766	9.4%
Planteles Educativos	585,349	3.2%	Planteles Educativos	256,161	2.8%
Espacio de Co-working	490,894	2.7%	Restaurantes	169,824	1.8%
Institución Financiera	465,202	2.6%	Bienes de consumo	169,223	1.8%
Entidad Gubernamental	339,537	1.9%	Institución Financiera	167,517	1.8%

Restaurantes	297,376	1.6%	Entretenimiento	134,832	1.5%
Entretenimiento	287,576	1.6%	Tienda de Autoservicio	132,977	1.5%
Estacionamiento	199,378	1.1%	Manufacturera	112,883	1.2%
Grupo Hotelero	198,067	1.1%	Empresa de Logística	111,242	1.2%
Bienes de Consumo	172,098	0.9%	Entidad Gubernamental	106,041	1.1%
10 Clientes 2019	4,277,856	23.5%	10 Clientes 2019	2,238,467	24.1%

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 2022, 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 2021 fue del 0.97% de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2021 y la tasa aplicable para el ejercicio de 2022 es del 0.08% de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2022. 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 0.08% que establece el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2022, 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.

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 2021 contaban con 999 empleados, los cuales son en su totalidad empleados de confianza no sindicalizados.

Panorama Inmobiliario en México 2021

De acuerdo con el informe publicado por Colliers International, durante el año 2020, se presentaron diversas situaciones dentro de la economía mundial.

La pandemia de Covid-19 parece encontrarse en una fase más controlada gracias al avance de las campañas de vacunación. En México, al cierre del segundo semestre 2021, el 51.3% de la población posee un esquema completo de vacunación, lo cual comienza a dar lugar a un panorama financiero más estable.

Sin embargo, aún existe cierto grado de incertidumbre por el surgimiento de nuevas variantes del virus en otros países.

Se aplaza la discusión de la reforma eléctrica para abril 2022. Algunos de los cambios que se proponen son acuerdos para que el 54% de la electricidad de país sea generada por el Estado y la clasificación de algunas actividades como estratégicas para la Nación.

El dato más reciente del Indicador Global de la Actividad Económica (IGAE), mostró una disminución de 0.4% durante septiembre respecto al mes inmediato anterior. En comparación con el mismo mes de 2020, el indicador registró un retroceso de -1.3%.

En el mes de octubre, las exportaciones registran una variación anual del 0% con una cifra de 41.9 mil millones de dólares, mientras que las importaciones ascienden a 44.6 mil millones de dólares, alcanzando una variación anual de 25.1%

La Inversión Extranjera Directa (IED), de enero a septiembre 2021 fue de 24,831.7 millones de dólares, esto significó un alza interanual de 5.7%, cifra que se ajusta a la tendencia positiva global prospectada por la UNCTAD.

En octubre, el sector de la construcción tuvo un decremento de 0.6% respecto al mes previo. En comparación con el año anterior, presentó un incremento de 3.7%.

El tipo de cambio USD-MXN tuvo una apreciación en el cuarto trimestre al cotizar en \$20.75 MXN, contra los \$20.03 MXN del trimestre anterior.

Al mes de noviembre, la inflación es de 7.37%, la mayor cifra desde 2001, y figura por encima del objetivo (del 2% al 4%) establecido por el Banco de México.

Las presiones inflacionarias más notorias se encuentran en los precios de las tarifas eléctricas, con un aumento mensual de 24.1%. Le siguen diversos alimentos de la canasta básica.

MERCADO DE RETAIL

Inventario

A diciembre del 2021, el inventario de centros comerciales en México asciende a los 821 inmuebles, con una superficie rentable superior a los 25 millones de m², dentro de las siete zonas del país (Centro, Metropolitana, Norte, Noreste, Noroeste, Sureste y Suroeste).

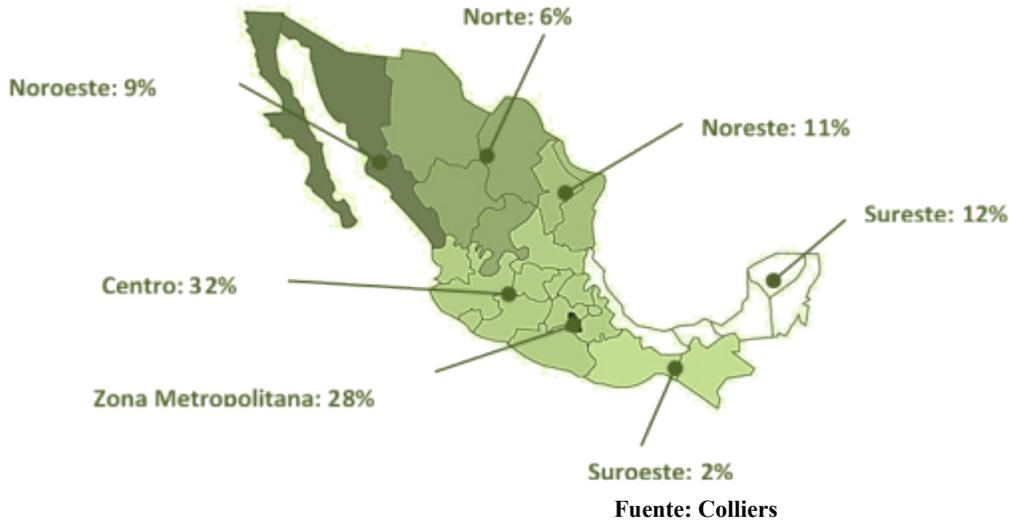
Histórico: Inventario e Incremento en Centros Comerciales 2010-2021 (m²)

Fuente: Colliers



Fuente: Colliers

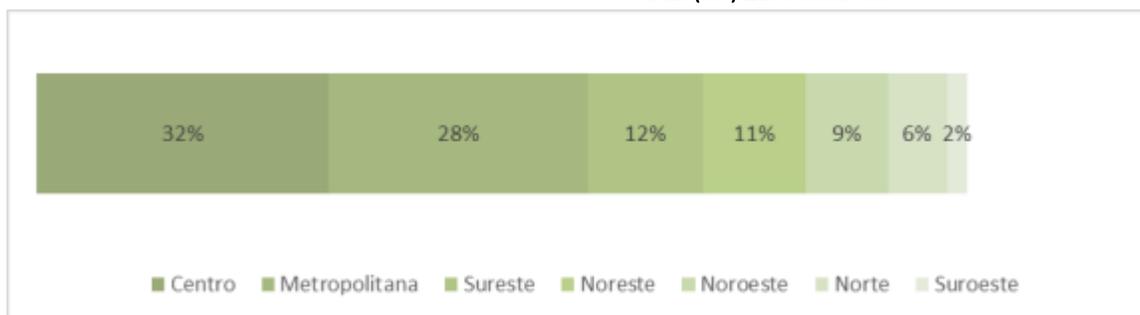
Inventario por Zona
Total registrado en todo el País (m²): 25.4 millones



Por otra parte, las clases de centros comerciales con mayor participación son los siguientes: power center con 34%, fashion malls con 31% y centros comunitarios con un 16% del total de centros comerciales monitoreados.

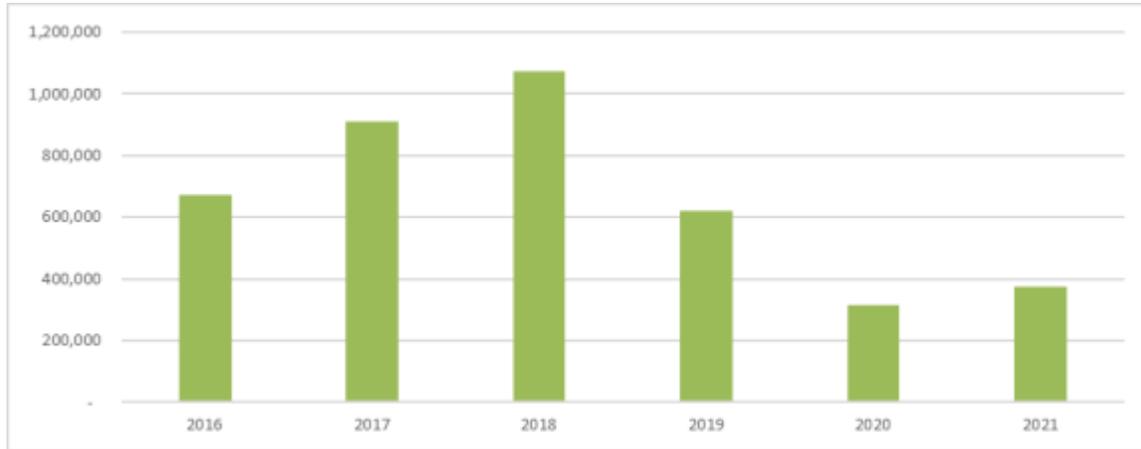
La población urbana estimada a 2020 es cercana a los 103 millones de habitantes, con lo cual la proporción en México es de 0.24 m²/ habitante.

Centros Comerciales por tipo de Centro Comercial Total, diciembre 2021
Total (m²) 25.4 millones



Durante el 2021 se registró el inicio de operaciones de seis centros comerciales nuevos mayores a 10 mil m² rentables, con una superficie rentable total cercana a 374 mil m², de los cuales el 50% (187 mil m²) está concentrado en la zona Centro, seguido por la zona Metropolitana con el 26% (95 mil 500 m²).

Crecimiento de Centros Comerciales
2016 – 2021



Actualmente se tienen monitoreados 42 centros comerciales en construcción, cerca del 40% de ellos se incorporarán tentativamente al inventario durante 2022, sumando alrededor de 800 mil m². Entre ellos se encuentran formatos como Fashion Mall, Centro Comunitario y Power Center.

Para el 1s 2022 se tiene confirmada la apertura de 4 centros comerciales nuevos, mayores a 10 mil m². La suma incrementaría el inventario en alrededor de 175 mil m² de superficie rentable. Existe la posibilidad de que este número aumente, ya que algunos desarrolladores aún esperan ver el avance de los contagios por Covid-19 para definir su fecha de apertura.

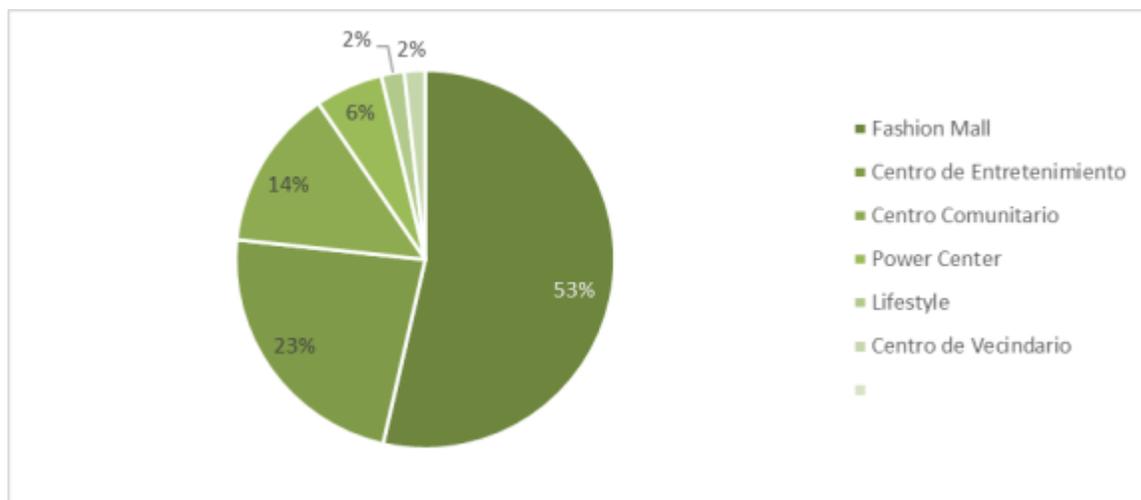
Por zona geográfica, el 63% de los inmuebles en construcción se encuentran en la zona Metropolitana y Centro del país. La zona Noroeste con 15%, Sureste con 12%, Noreste con 8% y Suroeste y Norte con 2%.

Respecto a los inmuebles en construcción por tipo de centro comercial: el 54% corresponde a Fashion Mall, seguido por Centro de Entretenimiento con 17%, Centro Comunitario con 14% y Power Center con 6%.

De los inmuebles en proyecto reportados por los desarrolladores, los cuales aún no inician construcción, se encuentran 39 centros comerciales, que representan alrededor de 1.3 millones de m². Están distribuidos principalmente en la zona Metropolitana y Centro del país.

Centros comerciales en Construcción por tipo de Centro Comercial diciembre 2021

TOTAL: 1.4 millones (m²)



Fuente: Colliers

Expectativas y tendencias

- A pesar del crecimiento acelerado del e-commerce, valorado en 316,000 millones de pesos, más del 95% del abastecimiento para cubrir la demanda de compra se atiende desde las tiendas físicas, por lo que no es posible afirmar que los puntos de venta desaparecerán en el corto plazo.^[1]
- Las ventas de artículos de lujo continuarán 23% por debajo de sus cifras reportadas en 2019, con un pronóstico de entradas por 3 mil 33 millones de pesos. Se estima que su recuperación tarde al menos cinco años.^[2]
- Para 2022, la industria de franquicias proyecta un crecimiento del 8%, lo que significa alcanzar las 97 mil 200 sucursales. Esta cantidad sería 5% mayor que la cifra de cierre para 2021.^[3]
- Estimaciones de PayPal reflejan que en la nueva normalidad la adopción del e-commerce se mantendrá en 69%, con un ticket promedio superior a los 1,500 pesos.
- El consumidor 2022 ha cambiado y su decisión de compra no se basa solo en la necesidad de adquirir un producto o servicio, la interacción con las marcas es también un factor decisivo al momento de completar una compra. Para mejorar la experiencia muchas compañías hacen uso de las tecnologías y omnicanalidad para mostrarse cerca de los consumidores y ofrecer servicios personalizados, rápidos y buena comunicación.^[4]
- La automatización de los sistemas de cobro será prioridad para impulsar las compras en tiendas físicas. En 2021 se presentó un incremento del 11% de las visitas de clientes en tiendas de autoservicio que ofrecían el servicio. Bodega Aurrera, Soriana, y Oxxo son algunas de las tiendas que han comenzado a utilizar esta estrategia.

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 m².

A diciembre 2021, los precios de salida sufrieron un descenso de alrededor del 20% en la renta promedio, ubicándose 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; Lifestyle entre MX\$500 y MX\$700 y Outlets MX\$280 y MX\$450.

**Precios de Arrendamiento de Locales en Centros Comerciales Consolidados en Zonas Metropolitanas, diciembre 2021,
MXP/m²/MES**



Fuente: Colliers

Tendencias

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

MERCADO INDUSTRIAL

Mexico

El mercado industrial en Mexico al final del año 2021 continua con crecimiento importante y con gran demanda. Las ciudades monitoreadas (Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara, Querétaro, Guanajuato, Tijuana, Ciudad Juarez y Puebla) presentan dinamismo y un enfoque primordial en centros de distribución (CEDIS) y manufactura. La pandemia afecto parcialmente al sector durante el año 2020, sin embargo, el año 2021 mostro dinamismo en la construcción y los sectores enfocados a la logística se vieron beneficiadas, es importante destacar que las empresas con estrategias en ciudades fronterizas con enfoque al Nearshoring mostraron actividad y en ciudades como Tijuana y Ciudad Juarez las cuales fueron altamente demandadas.

La pandemia continua en todas las latitudes con diversas variantes que han afectado en gran medida a las economías de todo el mundo, las campañas de vacunación continúan con lo cual se han disminuido la letalidad a pesar de los altos niveles de contagio, en Mexico el gobierno continúa manejando el semáforo epidemiológico y con ello se da mayores restricciones a la movilidad, durante el año 2021 se abrieron todos los sectores económicos a diversas escalas y con restricciones de aforo.

La demanda de espacio industrial se ha mantenido dinámica a lo largo del año 2021 en todas las ciudades registradas, con un efecto importante en la baja de las tasas de disponibilidad, Puebla y Guadalajara muestran un alza por la entrega de nuevos inmuebles y Tijuana y Ciudad Juárez muestran una tasa de disponibilidad en 0%, con operaciones importantes en pre-arrendamientos. El mercado mantiene niveles inferiores al 5% lo que mantiene al mercado en niveles competidos.

Los precios promedio de salida en arrendamiento de inmuebles industriales muestran una tendencia al alza, actualmente el arrendamiento en precio promedio ponderado se encuentra entre los USD\$ 3.88 y USD\$5.67 por metro cuadrado mensual, dicho costo podría mostrar aumentos ocasionados por la falta o nula disponibilidad de inmuebles. Es importante mencionar que el tipo de cambio durante los últimos años ha fluctuado de manera importante generando distintos acuerdos entre los propietarios e inquilinos.

Los conceptos de: last mile, nearshoring, automatización, industria 4.0 y sustentabilidad, son las tendencias del sector industrial de logística y manufactura para los siguientes años, esto, con un enfoque orientado a las distintas demandas de consumo, dominadas principalmente por un comercio en línea (e-commerce).

Ciudad de México

El mercado industrial en la Ciudad de México aumento en 518 mil metros cuadrados de superficie de naves industriales nuevas, dicho crecimiento fue en inmuebles especulativos en el submercado de Cuautitlán-Tultitlan-Tepotzotlán, La Ciudad de México es el mercado más grande del país y Latinoamérica, alcanzando más de 12.5 millones de m² de naves industriales clase A.

La demanda se mostró dinámica durante el año 2021 lo que ajusto la tasa de disponibilidad de 6.3% registrada en marzo a 3.7% en diciembre de 2021, gran parte de las naves que se integraron al inventario fueron pre-arrendadas ocasionado por una demanda de espacio para almacenaje y logística impulsado por un comercio electrónico importante.

Actualmente se encuentran mas de 740 mil metros cuadrados en construcción principalmente en el submercado de Cuautitlán-Tultitlan-Tepotzotlán y se espera su ingreso durante e año 2022, adicionalmente en proyecto se cuentan mas de 820 mil metros cuadrados, los cuales se espera que incorporen al mercado durante los siguientes 3 años.

El mercado industrial en la Ciudad de México durante el año 2021 mostro una actividad de 1.11 millones de m², ligeramente superior a la registrada al final del 4T 2020 (1.03 millones m²). La absorción acumulada del mercado se registró con poco más de 600 mil m² de transacciones de espacios clase A en los nueve corredores principales de la Ciudad de México y área Metropolitana.

A diciembre, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de USD \$5.6 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre USD \$3.5 y USD \$9.7 por m² para clase A, dentro de los nueve corredores monitoreados.

Histórico: Inventario y Crecimiento (m²)

Fuente: Colliers



Fuente: Colliers

Monterrey

El mercado Industrial de Monterrey cuenta con un inventario superior a los 8.2 millones de metros cuadrados de inmuebles clase A. Durante el año 2021 se ingresaron 598 mil metros cuadrados de nuevos inmuebles. Actualmente se encuentran 867 mil metros cuadrados en inmuebles en fase de construcción y se espera que se terminen en el mediano plazo. De manera adicional se encuentran mas de 350 mil metros cuadrados en una fase de proyecto, los cuales se espera que s entreguen en los próximos años.

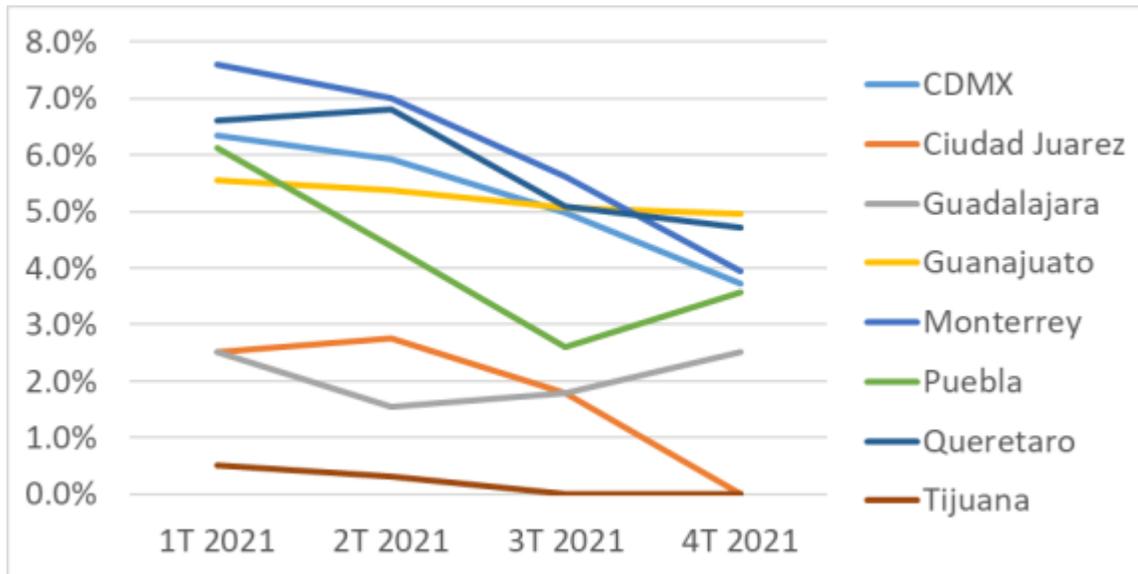
La ciudad ha mostrado un ajuste en la tasa de disponibilidad importante ocasionado por la alta demanda de espacios, en marzo se registró 7.6% disponible, al finalizar el año se ajusto a 3.9%. Es importante mencionar que ha pesar de la gran cantidad de inmuebles nuevos, la demanda fue mucho mayor y por ello el descenso en la tasa de disponibilidad.

La actividad de mercado en la ciudad fue de 1.0 millón de m², lo cual muestra una demanda importante en el arrendamiento e inversiones de distintos inmuebles, la absorción por su parte fue de 672 mil metros cuadrados en inmuebles de primera categoría.

A diciembre de 2021, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de USD \$3.9 por m² mensual para naves clase A, dentro de los nueve corredores monitoreados, los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre USD \$3.7 y USD \$5.9 por m².

Monterrey continua en una fase de expansión, los desarrolladores continúan activos en la construcción de nuevos inmuebles, la demanda continua activa, adicionalmente se espera especial interés por empresas con estrategias en inmuebles que cumplan con el nearshoring.

Histórico: Disponibilidad por ciudad (%)



Guadalajara

El mercado industrial clase A en Guadalajara es mayor a los 6.3 millones de metros cuadrados, dicho inventario se encuentra repartido en 630 propiedades monitoreadas. Durante el año 2021 se incorporaron más de 330 mil metros cuadrados de nuevas naves.

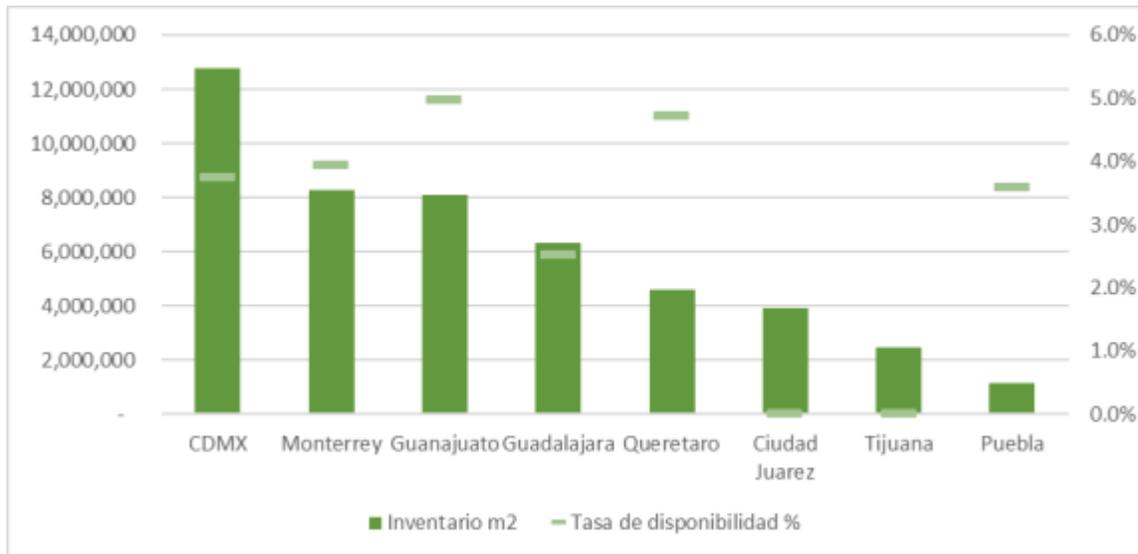
El crecimiento industrial en la ciudad continua y se espera que durante los próximos meses se entreguen más de 380 mil metros cuadrados, adicionalmente, se cuentan con proyectos que podrían suponer más de 370 mil metros cuadrados más.

La tasa de disponibilidad en los últimos años ha mostrado niveles inferiores al 4.0%, pasando de 3.0% (4T 2020) a 2.5% al 4T 2021, la demanda se ha mostrado dinámica y a pesar de los nuevos desarrollos, la demanda ajusta a la tasa de disponibilidad, Guadalajara continua en un mercado de arrendadores.

La Actividad de Mercado en inmuebles de primera categoría durante el año 2021 fue superior a los 420 mil metros cuadrados, la absorción neta acumulada por su parte fue de 340 mil metros cuadrados en todos los submercados que componen la ciudad.

En diciembre de 2021, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de USD \$4.88 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre USD \$3.6 y USD \$5.7 por metro cuadrado mensual, dentro de la zona metropolitana.

Inventario y Tasa de Disponibilidad Industrial por ciudad, Clase A



Fuente: Colliers

Tijuana

Tijuana cuenta con más de 175 propiedades de primera categoría, lo que representa 2.4 millones de metros cuadrados de inventario total. Durante el año 2021 se han incluido al inventario 19 nuevas naves clase A, que representan más de 240 mil m² y se espera que en el mediano plazo se incorporen más de 480 mil metros cuadrados al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

A diciembre de 2021 la ciudad de Tijuana no cuenta con disponibilidad de inmuebles clase A ocasionado por la alta demanda, es importante mencionar que a finales del año 2020 la ciudad contaba con un 3.1%. es importante mencionar que las empresas han tomado espacios en pre-arrendamiento.

Durante el año 2021 la actividad de mercado fue superior a los 330 mil metros cuadrados, muy similar a la absorción neta, lo que destaca una demanda muy importante en la ciudad ocasionada por empresas con gran interés de la cercanía con E.U.

Actualmente no se cuenta con información de los precios de salida en renta por la falta de inmuebles, sin embargo, se estima un promedio ponderado de USD \$6.9 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual podrían oscilar entre USD \$4.9 y USD \$8.9 por m², dentro de los once corredores monitoreados. Los precios han mostrado un incremento en comparación con periodos anteriores, impulsado por una oferta cada vez más carente.

Histórico de disponibilidad Industrial (m²) por ciudad, Clase A

Fuente: Colliers

Querétaro

La ciudad de Querétaro cuenta con más de 4.6 millones de metros cuadrados de inventario industrial clase A, en más de 370 propiedades monitoreadas. Durante el año 2021 se han incorporado 6 naves industriales nuevas por más de 114 mil metros cuadrados.

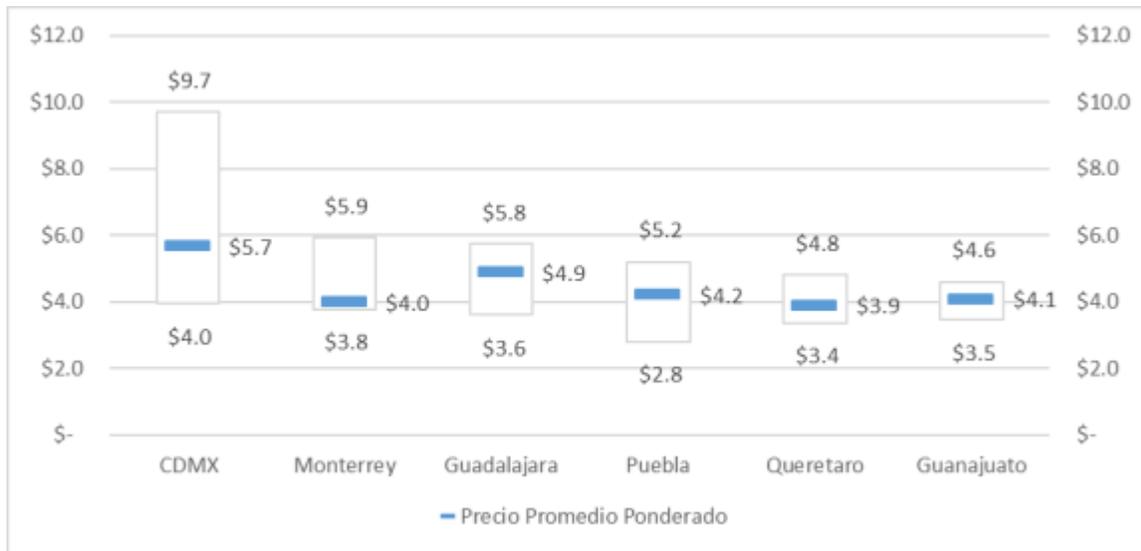
La oferta de superficie disponible se ha mantenido durante todo el año 2021 en niveles del 5%-6%, sin embargo, a diciembre de 2021 la tasa de disponibilidad se registra en 4.7%, esto es ocasionado por la demanda y el ingreso de nuevas naves con pre-arrendamientos.

El desarrollo de naves industriales en la zona metropolitana de Querétaro es importante y se espera que durante el año 2022 se entreguen más de 230 mil metros cuadrados, de manera adicional se espera que en los próximos años se concluyan inmuebles que se encuentran en proyecto.

Del periodo de enero a diciembre se reportaron transacciones de renta y venta en inmuebles clase A por más de 180 mil metros cuadrados, en los cinco submercados que componen la ciudad. La absorción neta acumulada se registró con 130 mil m².

Los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de USD \$3.8 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre USD \$3.3y USD \$4.8 por m², dentro de los cinco submercados monitoreados.

Precios de Lista (USD/ m²). Renta mensual de naves y bodegas
Clase A



Fuente: Colliers

Ciudad Juárez

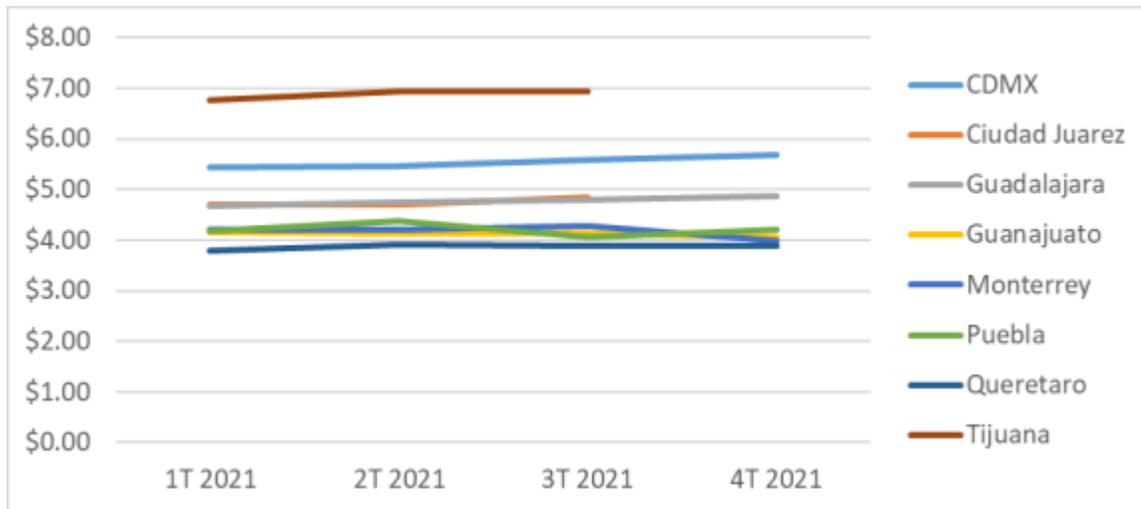
A diciembre de 2021 Ciudad Juárez cuenta con más de 230 propiedades clase A, lo que representa 3.9 millones de metros cuadrados de inventario total. Durante el año 2021 se agregaron al inventario más de 270 mil metros cuadrados. Se espera que durante los próximos años se incorporen más de 280 mil metros cuadrados al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción, adicionalmente se tienen 160 mil metros cuadrados en proyecto.

La oferta de superficie disponible ha ido en decremento, pasando de 3.2% registrado en diciembre del año 2020 a 0% a diciembre de 2021, esta disminución es ocasionado por arrendamientos y pre-arrendamientos en nuevos inmuebles, Ciudad Juárez es considerada como una de las ciudades fronterizas más beneficiadas por el tratado T-MEC.

La absorción neta acumulada durante el año 2021 fue de 412 mil metros cuadrados, cifra récord a lo registrado años anteriores, la actividad acumulada en rentas e inversiones de inmuebles industriales asciende a más de 420 mil metros cuadrados, en los principales submercados.

A finales de 2021, los precios de salida en renta promedio ponderados se estiman en USD \$4.8 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual podrían oscilar entre USD \$2.8 y USD \$6.8 por m².

Histórico de precios promedio de Lista (USD/ m²). Renta mensual de naves y bodegas
Clase A



Fuente: Colliers

Guanajuato

En las ciudades que componen la zona de Guanajuato (Leon, Silao, Irapuato, Salamanca, Celaya e Iturbide), se tienen registradas 490 propiedades clase A, lo que representa 8.1 millones de metros cuadrados de inventario total. Durante el año 2021 se incorporaron al inventario de naves clase A más de 110 mil m². Se espera que durante los próximos años se incorporen más de 220 mil metros cuadrados al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

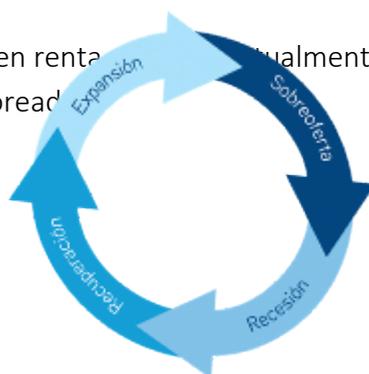
Durante el año 2021, la zona de Guanajuato se ha mantenido con una tasa de disponibilidad en niveles del 5%, el indicador en diciembre de 2020 se registró en 5.1%, a diciembre de 2021 se registró en 5.0%, el mercado continua en desarrollo y la nuevas naves se han ocupado paulatinamente.

En el periodo del enero a diciembre de 2020 se registró una absorción neta acumulada de 73 mil m², la actividad acumulada se monitoreo con más de 170 mil m².

Los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de USD \$4.0 por m² mensual para naves clase A.

Monterrey, Puebla, CDMX,
Guadalajara, Querétaro
Guanajuato, Tijuana, Ciudad
Juarez

Los rangos de precios de lista en renta actualmente oscilan entre USD \$3.4 y USD \$4.6 por m², dentro de los siete corredores monitoreados



Puebla

El mercado industrial de la ciudad de Puebla está integrado por 99 naves industriales de primera categoría, mismas que conforma una superficie de 1.1 millón de metros cuadrados en sus doce submercados. Durante el año 2021 el inventario se incrementó en 53 mil metros cuadrados.

La ciudad se encuentra en una fase temprana de expansión, hoy en día solo se tiene monitoreado un inmueble en fase de desarrollo que se espera que entre al mercado durante el año 2022, por una superficie superior a los 10 mil m².

La tasa de disponibilidad en los últimos trimestres ha mostrado niveles inferiores al 5.0%, pasando de 6.5% (4T 2020) a 3.6% al 4T 2021, la demanda se ha mostrado dinámica y se han ocupado inmuebles en los principales submercados, el mercado industrial en Puebla continúa dinámico.

El mercado industrial en la ciudad de Puebla durante el año 2021 mostro una actividad de 82 mil m², superior a la registrada al final del 4T 2020 (40 mil m²). De igual manera la absorción neta acumulada del mercado se registró con poco más de 82 mil m² de transacciones de espacios clase A en los doce submercados principales.

Los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de USD \$4.2 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual actualmente oscilan entre USD \$2.8 y USD \$5.2 por m², dentro de los submercados monitoreados.

FIBRAS

Los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAS) son vehículos destinados al financiamiento para la compra y/o construcción de bienes inmuebles que tienen como fin su arrendamiento o la adquisición del derecho a recibir los ingresos provenientes del alquiler de dichos bienes, acorde con la Bolsa Mexicana de Valores.

Dichas Fibras continúan como un instrumento de gran aceptación por parte de los inversionistas que desean participar en el mercado inmobiliario, esto es en gran medida ocasionado por la transparencia, un esquema de ingresos periódicos y la posibilidad de una obtención de ganancias mediante la plusvalía de los inmuebles. El mercado mexicano se ha consolidado en los últimos años de manera importante gracias a estos vehículos de inversión, que permite la participación de inversionistas pasivos en el sector inmobiliario.

En el panorama actual, el mercado continúa en expansión y el sector incluye 16 Fibras: Fibra Uno, Fibra Hotel, Fibra Inn, Fibra Macquarie, Fibra Terrafina, Fibra Shop, Fibra Danhos, Fibra Prologis, Fibra MTY, Fibra Educa, Fibra Up, Fibra Nova, Storage, Fibra Plus, Fibra HD y Fibra SOMA.

MERCADO DE OFICINAS

El mercado de oficinas en Mexico y el mundo ha sido impactado de manera importante por los efectos de la pandemia, después de casi 2 años de confinamiento los problemas de salud y económicos no se han contrarrestado de manera definitiva, sin embargo, las campañas de vacunación a lo largo del mundo brindan nuevas expectativas en el mediano y largo plazo.

Durante el año 2021 el mercado de oficinas en Mexico aumento la superficie rentable en todas las ciudades monitoreadas (Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara, Puebla y Querétaro), es importante destacar que los inmuebles son clase A+ y A con muy buenas ubicaciones y gran cantidad de servicios aledaños.

Con las restricciones en los aforos de lugares, las empresas y los trabajadores se han logrado adaptar a nuevos esquemas de trabajo en los cuales el “Home Office” ha sido implementado con buenos resultados, actualmente las empresas están evolucionando a nuevas formas de trabajo como Flexibles, en los cuales los trabajadores asisten a la oficina unos días de trabajo y otros días lo realizan de manera remota.

Es importante mencionar que Mexico muestra altas tasa de disponibilidad en todas las ciudades ocasionadas por la pandemia y la entrada de nuevos inmuebles, los niveles de disponibilidad se encuentran entre 22% y 28%, con lo cual los propietarios han mostrado más flexibilidad y apertura para los inquilinos, esta situación podría agudizarse por la entrada de nuevos inmuebles.

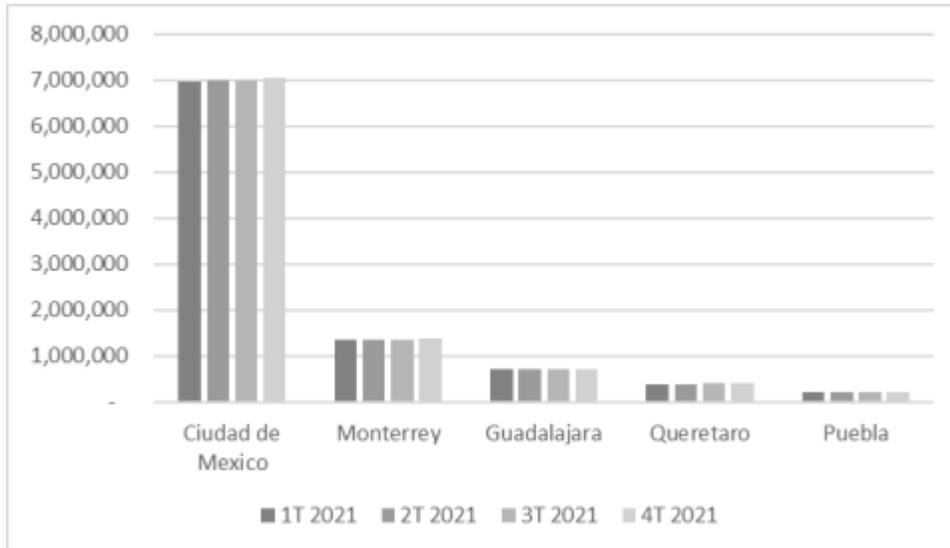
La desocupación gradual de espacios de oficina por motivos de salud, la incertidumbre del país y la cautela de empresas en la toma de decisiones se enfatizó durante el año 2021, a finales del año ha mostrado signos de recuperación y se espera que durante el año 2022 de muestras de mejoría.

Durante el año 2021, los precios promedio de arrendamiento para edificios corporativos ha mostrado ajustes a la baja, ocasionado por un alza en la oferta y una escasa demanda.

A pesar de la contracción y reconfiguración de espacios de oficinas bajo nuevas medidas sanitarias, se anticipa una mejora del volumen de transacciones en el Mercado de Oficinas de la Ciudad de México hacia 2022 o 2023.

Esta consideración se ajusta a las previsiones de recuperación económica por parte de los especialistas, quienes estiman un crecimiento reservado de la economía mexicana durante 2021 y 2022. Principalmente en función del consumo, la inversión y el éxito de los planes de vacunación.

Vale la pena destacar que las oficinas, como símbolo de identidad y pertenencia en las empresas, continuarán vigentes siempre que se muestren como el espacio óptimo para la colaboración y maximización del tiempo productivo para los trabajadores.



Histórico: Inventario y Crecimiento (m²)

Ciudad de México

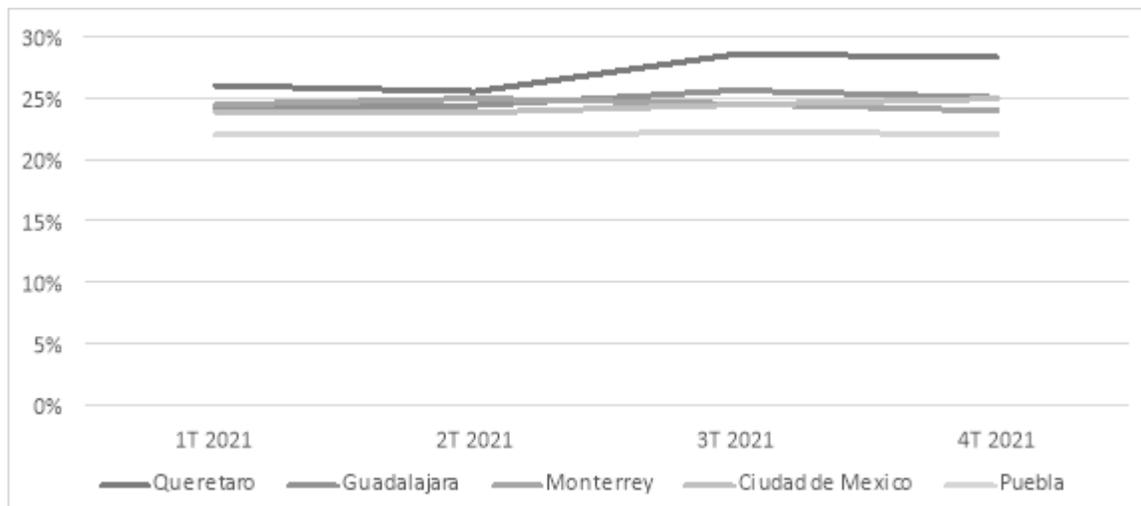
La Ciudad de México cuenta con 7.0 millones de metros cuadrados de inmuebles de primera categoría en más de 400 inmuebles monitoreados, durante el año 2021, se incorporaron más de 118 mil metros cuadrados.

La construcción de inmuebles continúa, actualmente se tienen más de 30 inmuebles que aumentarán la superficie del inventario en más de 1.0 millón de metros cuadrados, distribuidos en todos los submercados, dichos desarrollos se espera que se entreguen en el periodo de 2022 a 2024, de manera adicional se tienen 30 inmuebles en una fase de proyecto.

La oferta ha mostrado un incremento importante durante el año 2021, el mercado se considera en una etapa de sobreoferta, pasando de 15% reportado a diciembre de 2019 a 25%, esto es ocasionado por la desocupación de los edificios y la entrada de nuevos inmuebles al inventario.

La demanda de espacios se contrajo de manera importante, registrando absorción neta acumulada negativa de 171 mil m² y una actividad de mercado de 220 mil m², la menor registrada en los últimos años.

A diciembre, los precios de salida en renta promedio fueron de USD \$22 por m² mensual para inmuebles clase A+ y A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre USD \$19 y USD \$25 por m² para edificios de primera categoría, dentro de los diez submercados monitoreados.



Histórico: Disponibilidad por ciudad (%)

Fuente: Colliers

Monterrey

Monterrey es la segunda ciudad más grande del país y su inventario es superior a los 1.3 millones de metros cuadrados en más de 140 propiedades clase A+ y A. Durante el año 2021 se incluyeron al inventario 34 mil m² de nueva superficie. Se espera que durante los siguientes años se incorporen cerca de 240 mil metros cuadrados al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

La tasa de disponibilidad se mantuvo relativamente en los mismos niveles, pasando de 23% registrado a finales de 2020 a 24% (diciembre 2021), el mercado se encuentra en una fase de sobreoferta, el incremento es ocasionado por una débil demanda y el ingreso de nuevos inmuebles al mercado.

Monterrey se ha mostrado resiliente y a pesar de los problemas de salud, el mercado de oficinas de registra una absorción neta acumulada positiva por 12 mil metros cuadrados, dentro de sus principales submercados.

A diciembre de 2021, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de USD \$18 por m² mensual para clase A+ y A, dentro de los corredores monitoreados, los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre USD \$15 y USD \$21 por m².

El mercado de oficinas en Monterrey es considerado en una fase de sobreoferta, ocasionado por la construcción y una demanda restringida por la pandemia, sin embargo, el tratado del T-MEC podría significar una demanda futura por la cercanía con EU.

Guadalajara

Guadalajara cuenta con más de 720 mil metros cuadrados de inventario de inmuebles clase A+ y A, en más de 50 propiedades monitoreadas. Durante el año 2021 se incorporaron poco más de 40 mil metros cuadrados en nuevos inmuebles.

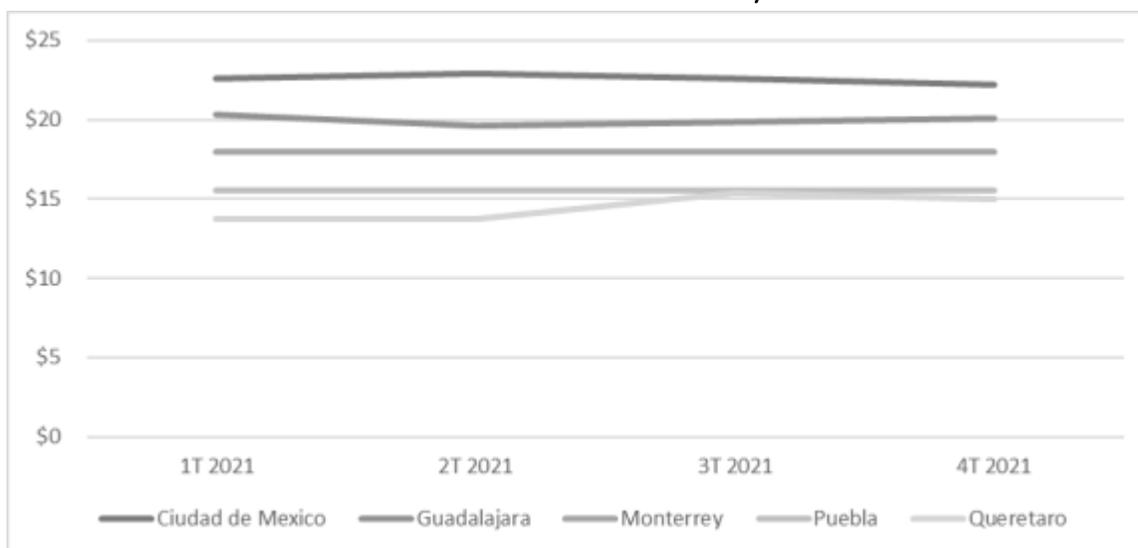
La tasa de disponibilidad ha aumentado del 23% (4T 2020) a 25% reportado a diciembre de 2021, esto es causado por la entrega de los nuevos desarrollos y algunas desocupaciones como efecto del problema de salud.

El desarrollo de edificios de oficinas en la zona metropolitana de Guadalajara continua activa y se espera que durante los siguientes años se incorporen 4 inmuebles que suman más de 20 mil metros cuadrados. De manera adicional, se tienen reportados 9 inmuebles (141 mil m²) más en una fase de proyecto.

Guadalajara reportó durante 2021 una absorción neta acumulada en inmuebles clase A+ y A por 18 mil metros cuadrados, en los ocho submercados que componen la ciudad. La actividad es mayor a los 40 mil m².

Al último trimestre del año, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de USD\$20 por m² mensual para edificios clase A+ y A, registrados en diciembre. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre USD \$17 y USD \$23 por m² mensual.

Histórico de precios promedio de Lista (USD/ m²). Renta mensual de edificios Clase A+ y A



Fuente: Colliers

Puebla

El mercado de oficinas de la ciudad de Puebla está integrado por 20 inmuebles clase A+ y A, mismas que conforma una superficie de 208 mil metros cuadrados en sus ocho submercados. Durante el año 2021 el inventario se incrementó en 20 mil metros cuadrados por el ingreso de 3 nuevos inmuebles.

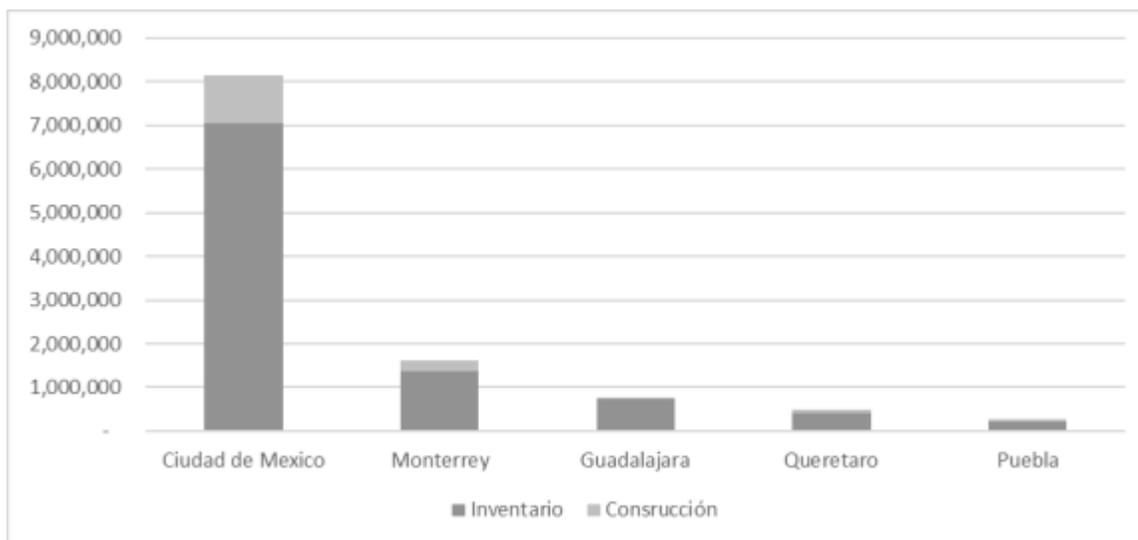
La ciudad se encuentra en una fase sostenida de sobreoferta, hoy en día se tienen monitoreados nueve inmuebles en fase de desarrollo que se espera que entren al mercado durante los siguientes años, por una superficie superior a los 75 mil m² (36% del inventario actual).

La tasa de disponibilidad se incrementó de diciembre de 2020 (17%) a marzo de 2021 (22%), dicha tasa de ha mantenido estable en los últimos trimestres, se esperan incrementos en la disponibilidad por la entrada de nuevos inmuebles.

Durante el periodo de enero a diciembre, la absorción neta acumulada en inmuebles de primera categoría se registró en 4 mil metros cuadrados, la actividad acumulada fue de 7,500 m².

El precio promedio de salida en renta fue de USD \$15 por m² mensual para inmuebles clase A+ y A. Los rangos de precios de lista en renta mensual actualmente oscilan entre USD \$12 y USD \$20 por m², dentro de los submercados monitoreados.

Inventario vs. Construcción por ciudad 4T 2021



Fuente: Colliers

Querétaro

El mercado de oficinas en Querétaro cuenta con más de 30 inmuebles clase A+ y A, que suman un inventario superior a los 400 mil m², durante el año 2021 se agregaron 3 nuevos inmuebles por una superficie superior a los 30 mil metros cuadrados.

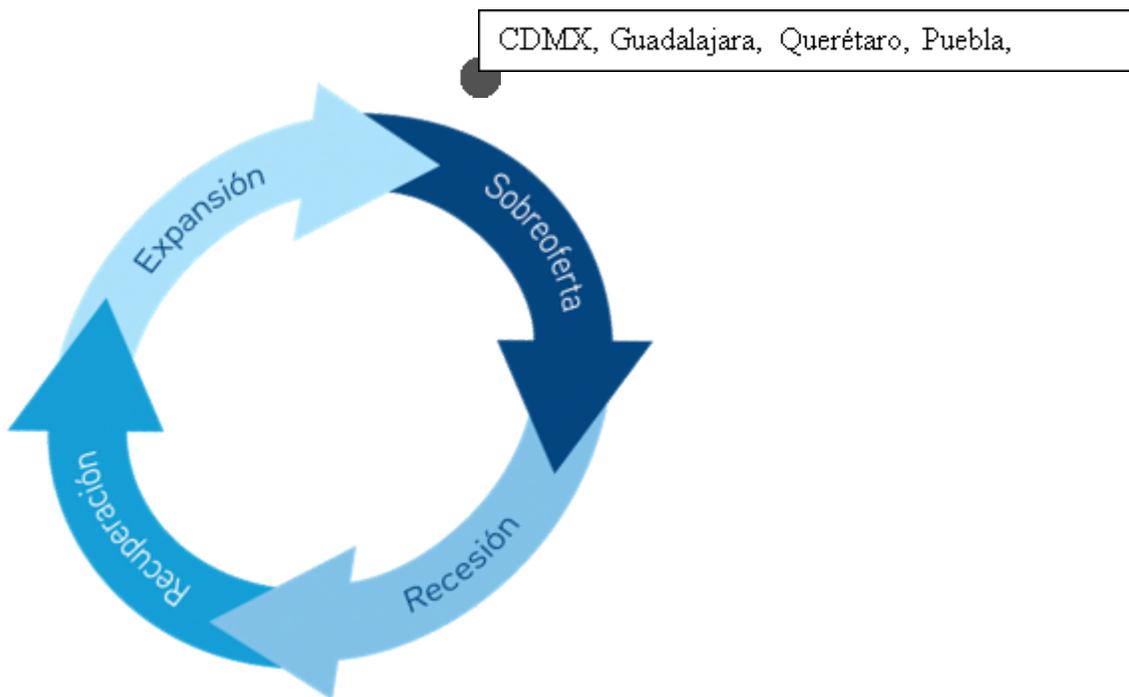
El desarrollo de edificios en la zona metropolitana de Querétaro es importante y se espera que durante los siguientes años se incorporen más de 70 mil metros cuadrados que se encuentran en

construcción, de manera adicional existen dos edificios que se encuentra en proyecto por una superficie superior a los 20 mil m².

la ciudad se encuentra en una fase de sobreoferta, a diciembre de 2021 la tasa de disponibilidad se registro en 28%, dicha tasa aumento de 24% registrada a finales del año 2020, esto es ocasionado por los nuevos desarrollos entregados y una baja demanda.

En diciembre, el precio de salida en renta promedio para inmuebles clase A+ y A es de USD \$15 por m² mensual. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre USD \$12 y USD \$18 por m², dentro de los seis submercados monitoreados.

Ciclo de Mercado



Precios de Lista (USD/ m²). Renta mensual de edificios
Clase A+ y A



Fuente: Colliers

En Mexico el año 2022 todavía presenta un escenario incierto en los aspectos económicos y de salud, sin embargo, los esquemas de vacunación traen consigo una perspectiva alentadora para el futuro.

El mercado inmobiliario en Mexico comúnmente realiza sus contratos de arrendamiento en dólares principalmente, sin embargo, a raíz de los cambios en el entorno internacional, algunos desarrolladores y propietarios han tomado posturas más flexibles en la negociación de los contratos, siendo el MXN (peso) una alternativa.

A nivel mundial el regreso a las oficinas se ha realizado de manera paulatina y con repliegues ocasionados por las olas de contagio, los esquemas flexibles o híbridos serán las nuevas alternativas que garantizan la continuidad y sinergias entre trabajadores y empresas.

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

Oficinas

Las ciudades de Latinoamérica todavía sufren los efectos de la pandemia que después de casi dos años de confinamiento no se ha podido contrarrestar totalmente, es importante mencionar que el virus ha mostrado variantes lo que ha derivado en retrasos para poder combatirlo de manera eficiente. La región de Latinoamérica muestra niveles de contagio significativos y dentro de los veinte países con mayor número de contagios se encuentran: Brasil y Chile, se espera que con las campañas de vacunación y las medidas de prevención logren erradicarla en el mediano plazo.

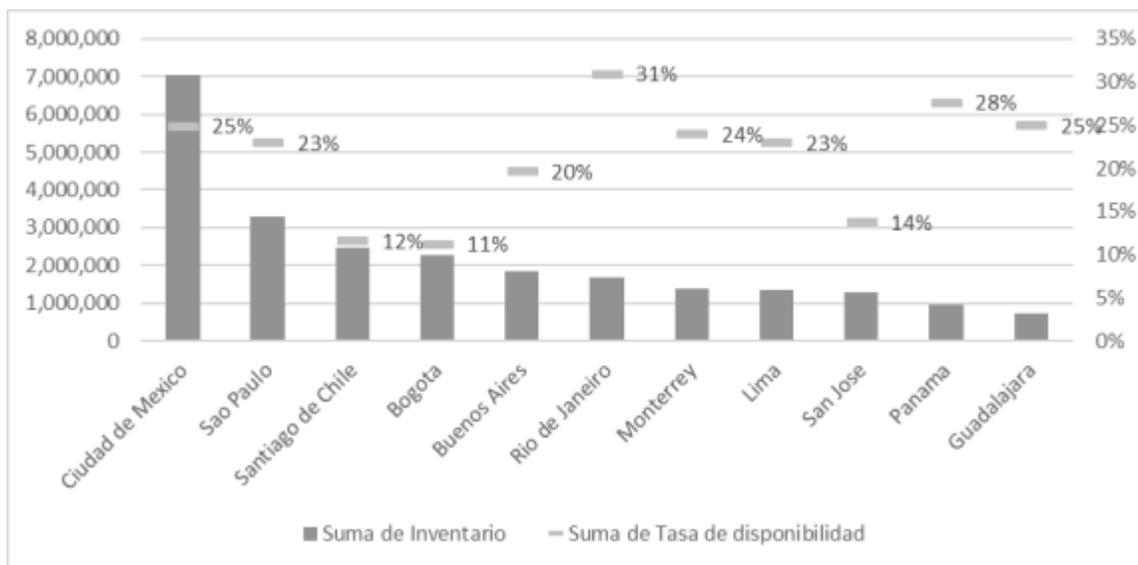
La oferta de espacios en la region aumento de manera significativa, la mayoría de las ciudades se encuentran en una fase de sobreoferta, solo las ciudades de; Bogota, San Jose y Santiago de Chile muestran tasa de disponibilidad inferiores al 20%.

En algunos mercados se empiezan a ocupar los inmuebles de oficina con medidas y protocolos sanitarios estrictos, se estima que a lo largo del año 2022 las empresas ya se encuentren instaladas en las oficinas a distintas capacidades.

El mercado inmobiliario de oficinas en America Latina continúa en desarrollo en las principales ciudades en las cuales destaca; Mexico, Sao Paulo, Santiago de Chile y Bogota cuyos inventarios de inmuebles corporativos de primera categoria rebasan los 2 millones de metros cuadrados.

La Ciudad de Mexico cuenta con el mercado de oficinas mas grande de America Latina con 7.0 millones de metros cuadrados, duplicando el area rentable de oficinas de Sao Paulo de 3.3 millones de metros cuadrados. Mexico presenta ante la adversidad un mercado en adaptacion, resiliente y con oportunidades.

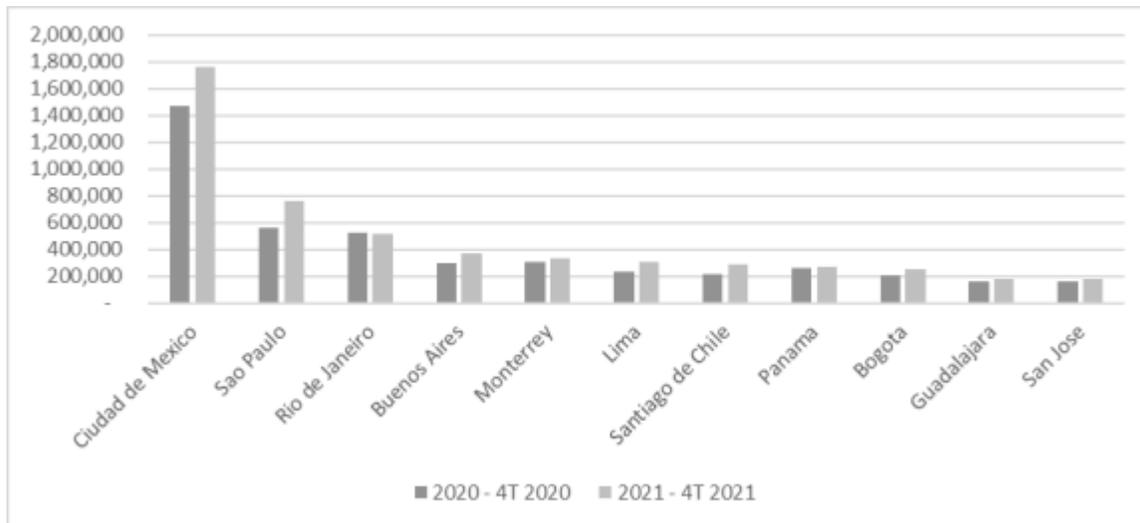
Inventario y Tasa de Disponibilidad Clase A+ y A Oficinas 4T 2021



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: Rio de Janeiro (31%) y Panamá (28%), lo que representa; 518 mil m² y 268 mil m² respectivamente.

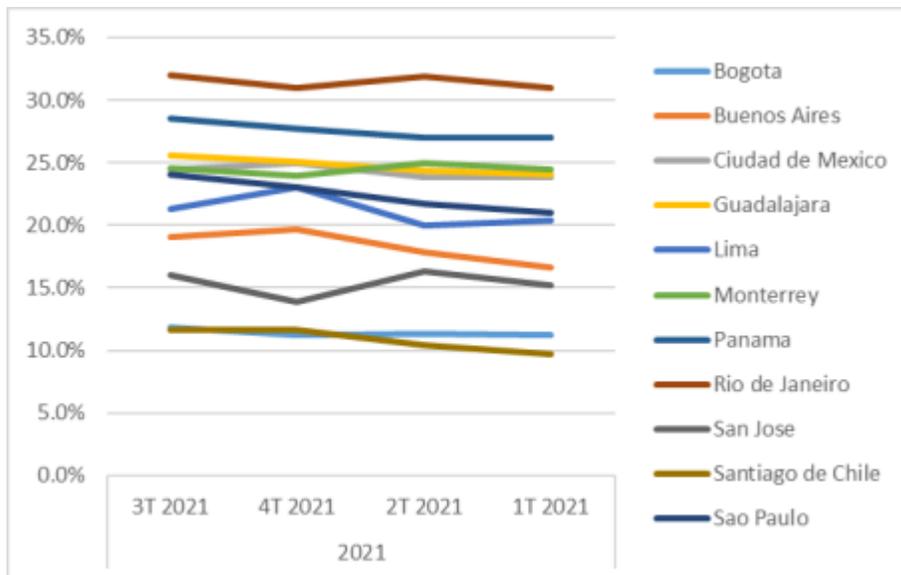
Disponible de Oficinas en Metros Cuadrados por País, Clase A+ y A.
4T 2020 vs 4T 2021



Fuente: Colliers

La Ciudad de Mexico registra 1.7 millones de metros cuadrados disponibles en inmuebles de primera categoría y esto representa el 25% de la disponibilidad, prácticamente el inventario de Rio de Janeiro (1.6 millones de metros cuadrados).

Tasa de disponibilidad de Oficinas en Metros Cuadrados por País, Clase A+ y A.
2020 - 2021



Fuente: Colliers

En el mercado de oficinas en la ciudad de México, el precio promedio de salida para espacios de oficinas clase A+ y A, en diciembre de 2021 es USD 22.6 por m²/mensual, similar a lo reportado en Buenos Aires que muestra los precios más altos en la región situándose en USD 23.0 por m².



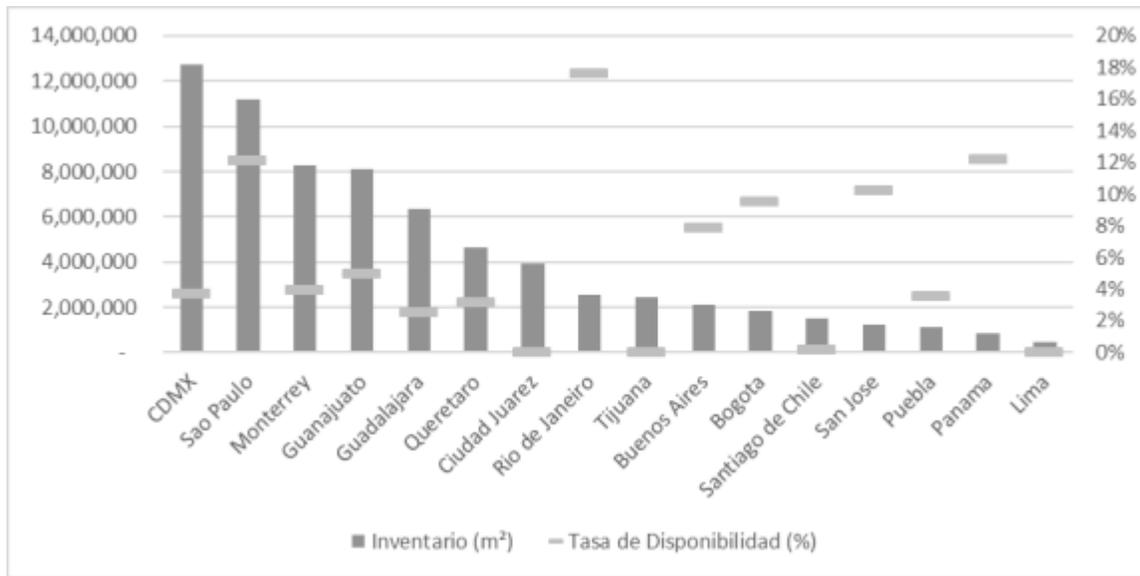
Fuente: Colliers

Industrial

El mercado industrial resulto favorecido por la pandemia, muestra un crecimiento sostenido en la región impulsado por el comercio electrónico y una tasa de disponibilidad a la baja, prácticamente en todas las ciudades. Destacan las ciudades de; Lima, Tijuana y Ciudad Juarez que no cuentan con superficie disponible al final del año 2021.

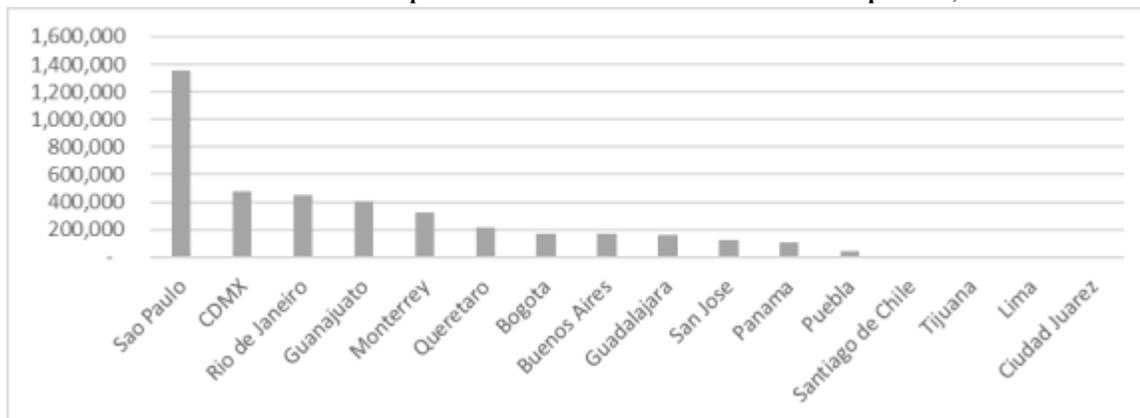
México se muestra como uno de los principales mercados en expansión con tasas de disponibilidad bajas y costos competitivos, en comparación con los distintos mercados. Mexico, por su ubicación, redes de comunicación, mano de obra calificada y tratados comerciales, representa una gran oportunidad de inversión.

Inventario y Tasa de disponibilidad Clase A 4T 2021



Fuente: Colliers

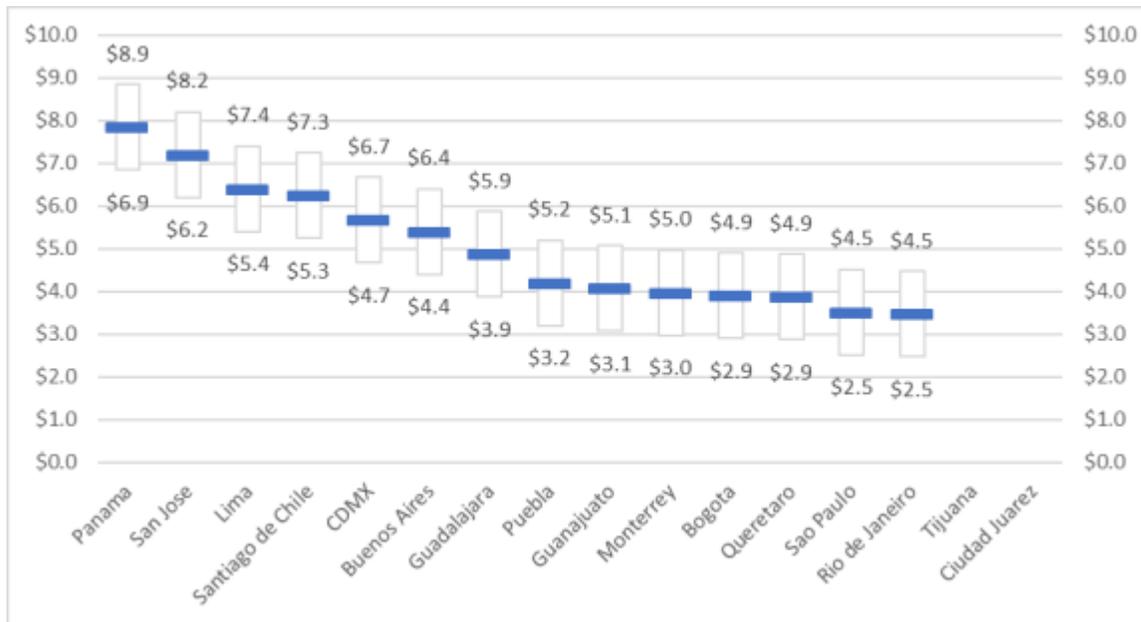
Disponibilidad Industrial en Metros Cuadrados por País, Clase A.



Fuente: Colliers

De acuerdo con información de Colliers International, el costo de arrendamiento mensual promedio en naves industriales de primera categoría en la zona metropolitana de Ciudad de México, a diciembre 2021 es de USD 4.6 a USD 6.7 por metro cuadrado mensual, en comparación con los mercados como: Panamá, Costa Rica y Lima, México registra costos de arrendamiento competitivos.

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



Fuente: Colliers

México se ha adaptado de diferentes maneras a los distintos cambios ocasionados por la pandemia y la actual administración, es importante mencionar que los mercados más afectados en el país han sido los sectores turísticos, comerciales y corporativos. Algunas industrias resultaron con mayor grado de afectación que otras, dentro de todos los cambios algunas empresas desaparecieron, se adaptaron, evolucionaron o incluso se catalizó su crecimiento.

El mercado industrial por su parte se vio beneficiado por un auge en el comercio electrónico y un enfoque en los formatos logísticos y de última milla, asimismo el Nearshoring brindó un crecimiento importante en ciudades fronterizas.

Los principales jugadores del mercado inmobiliario han tomado posturas más flexibles en cuanto a los temas contractuales y han garantizado la permanencia de las compañías con miras a una recuperación más expedita.

México es un país resiliente y presenta retos y oportunidades en los distintos mercados, es importante destacar que las campañas de vacunación continúan en proceso. El pensar en llegar a niveles registrados prepandemia en los distintos mercados pasaron varios años, sin embargo, México ha demostrado una adaptación a la adversidad, por lo cual se espera un mejor desempeño en el mediano y largo plazo.

Entorno General de las Competencias y Oportunidades de Inversión

Actualmente, el mundo continúa con uno de los mayores problemas de salud en los tiempos modernos y las medidas implementadas por los gobiernos juegan un papel importante en la propagación y los efectos colaterales financieros íntimamente ligados.

Hoy en día, el mercado inmobiliario presenta retos significativos para los inversionistas y desarrolladores en todos los sectores, principalmente aquellos que están enfocados en el esparcimiento y entretenimiento, ocasionado por los efectos de cuarentena impuestas por los gobiernos.

A pesar de encontrarnos en una situación complicada y con inversionistas cautelosos, es importante mencionar que la economía mexicana ofrece oportunidades interesantes para aquellos que comprenden la dinámica del mercado y los riesgos que pueden conducir a inversiones de este tipo. En México, desde hace varios años existen distintos productos financieros y de inversión en bienes raíces, tales como los CKDs, FIBRAS y acciones, los cuales son el resultado de los fondos de inversión privados decididos a participar de manera institucional, estructurada y ordenada. Estas herramientas apoyan y capitalizan a los desarrolladores y a los proyectos con características específicas, lo cual ha generado una mayor credibilidad en el sector de inversión. Hoy en día, el mercado de bienes raíces en México está conformado por una cantidad de desarrolladores limitada que tienen la capacidad económica y los conocimientos para completar proyectos a gran escala.

En estos momentos de incertidumbre, debemos destacar que el tamaño actual de nuestra cartera (medido por el área bruta rentable) y la diversificación son aspectos clave para afrontar los distintos escenarios futuros. El portafolio de FUNO es comparable a la cartera de grandes propietarios y desarrolladores de bienes raíces comerciales en México. Además, cuenta con el potencial de realizar importantes ampliaciones en el mediano plazo con base en acuerdos de exclusividad con Grupo E. Con nuestros administradores, esperamos hacer uso de políticas de endeudamiento conservadoras y la capacidad de suministro del Grupo E para continuar con nuestro plan de crecimiento.

Como parte del conocimiento integral, Grupo E mantiene un continuo monitoreo del mercado para conocer las estrategias y cambios en el mismo. Con ello, tenemos un conocimiento puntual de los desarrolladores inmobiliarios del país que compiten directamente con nosotros en los distintos mercados, zonas y regiones en los que operamos. También hemos identificado un número de desarrolladores inmobiliarios que administran una cartera diversificada de inmuebles que compiten con nuestras propiedades en diferentes sectores. Con respecto a nuestras propiedades comerciales, existen los desarrolladores especializados en bienes raíces comerciales, mismas que operan en mercados similares a nuestro mercado objetivo.

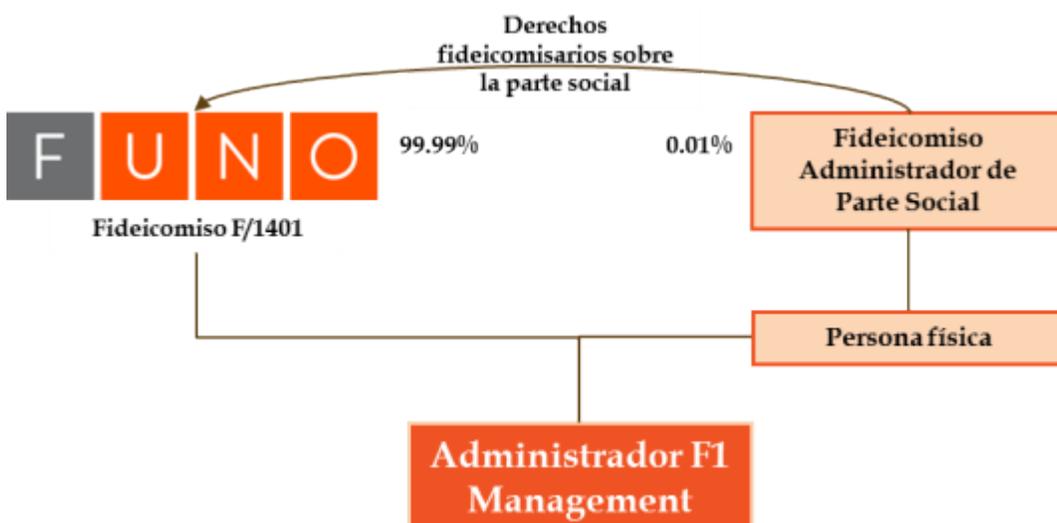
Actualmente, hay diecisiete FIBRAS del sector inmobiliario en México, algunas de ellas han puesto su CBFi en México y en el extranjero, esto con el fin de diversificar los mercados de inversionistas y no depender sólo de los inversionistas nacionales. Las FIBRAS existentes son las siguientes:

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 almacenamiento
15. Fibra UP (FIBRAUP): propiedades industriales
16. Fibra SOMA (SOMA): propiedades comerciales

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:



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.

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.

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:

		Total distribuido
Por CBFi	Fecha de Pago	

	(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

FUNO		Consolidado	
Clave de Cotización:	FUNO	Trimestre:	1 Año: 2022
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	09 mayo 2022	1,907,942

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 2021, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 635 Propiedades (dentro de las que se comprende 1 Propiedad que se encuentra en proceso de estabilización), con 661 Operaciones diversificadas en: 149 comerciales, 197 industriales, 93 de oficinas y 222 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 10.9 millones de metros cuadrados de GLA (2.9 millones comerciales, 6.0 millones industriales, 1.1 millones de oficinas y 0.8 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2021 del 92.2%. Al 31 de diciembre de 2021, nuestra Cartera Estabilizada consiste en:

- 149 operaciones comerciales con un GLA aproximado de 2.9 millones de metros cuadrados (26.3% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 89.4% en base al GLA.
- 197 operaciones industriales con un GLA aproximado de 6.0 millones de metros cuadrados (55.4% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 95.7% en base al GLA.
- 93 operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 1.1 millones de metros cuadrados (10.5% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 75.4% en base al GLA.
- 222 operaciones de otro tipo (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital) con un GLA aproximado de 0.8 millones de metros cuadrados (7.8% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 99.4% en base al GLA.

9.4% del GLA total del portafolio de oficinas en nuestro portafolio estabilizado al 31 de diciembre de 2021 ha sido certificadas como LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design certification program*) o Edge. Asimismo, 10.7% del GLA total del portafolio industrial y 33.2% del GLA total de portafolio de oficinas cuenta con algún tipo de certificación LEED o Edge.

Las siguientes tablas incluyen información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019:

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación ⁽³⁾	RFA al 31 de diciembre de 2021 (Ps. \$ en millones)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	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

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ El porcentaje de ocupación excluye la propiedad que al 31 de diciembre de 2021 se encontraban en proceso de estabilización de la Cartera Estabilizada, por un total de 14,995 m² de GLA.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación ⁽³⁾	RFA al 31 de diciembre de 2019 (Ps. \$ en millones) ⁽⁴⁾	% total de RFA ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	133	148	2,852,981	26.6%	90.9%	7,273,577	38.0%	236.3
Industrial	191	192	5,788,744	54.0%	96.3%	5,977,343	31.2%	89.3
Oficinas ⁽²⁾	94	100	1,312,033	12.2%	78.6%	4,250,214	22.2%	366.5
Otros	201	206	767,240	7.2%	99.7%	1,640,393	8.6%	178.8
Total 2020	619	646	10,720,998	100.0%	93.1%	19,141,528	100.0%	161.6

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ El porcentaje de ocupación excluye las 4 propiedades que al 31 de diciembre de 2020 se encontraban en proceso de estabilización de la Cartera Estabilizada, por un total de 112,349 m² de GLA.

⁽⁴⁾ RFA de nuestro Portafolio Estabilizado; excluye propiedades de nuestro Portafolio In Service.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación ⁽³⁾	RFA al 31 de diciembre de 2019 (Ps. \$ en millones)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	131	146	2,751,346	27.2%	93.3%	7,088.8	38.9%	230.2
Industrial	190	191	5,423,759	53.5%	96.6%	5,305.3	29.1%	84.4
Oficinas ⁽²⁾	93	99	1,274,887	12.6%	83.6%	4,504.7	24.7%	352.3
Otros	201	205	680,421	6.7%	99.7%	1,310.7	7.2%	161.0
Total 2019	615	641	10,130,413	100.0%	94.5%	18,209.5	100.0%	158.6

⁽¹⁾ En marzo de 2019, adquirimos el 40% de los derechos fideicomisarios del centro comercial conocido como "Antea Querétaro", ubicado en Querétaro, México, que al 31 de diciembre de 2019, tenía un GLA total de 63,243 m² y una RFA de Ps. \$264 millones. 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.

⁽²⁾ En julio de 2013, adquirimos la Cartera Torre Mayor, que comprendía el 49% de los derechos fideicomisarios, conjuntamente con los correspondientes ingresos por arrendamiento, el ingreso neto operativo y los gastos de administración y financiamiento, de un fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra un edificio de oficinas de 55 pisos conocido como Torre Mayor y dos propiedades adyacentes, ubicados en la Ciudad de México. En noviembre de 2018, incrementamos nuestra participación en los derechos fideicomisarios de la Cartera Torre Mayor para recibir el 70% de los derechos económicos del respectivo fideicomiso. Como resultado de lo anterior, la RFA incluye el 70% de las rentas recibidas de la Cartera Torre Mayor (desde noviembre de 2018). 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.

⁽³⁾ El porcentaje de ocupación excluye las 5 propiedades que al 31 de diciembre de 2019 se encontraban en proceso de estabilización de la Cartera Estabilizada, por un total de 276,534 m2 de GLA.

La siguiente tabla muestra información relevante con respecto a las Carteras que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2021:

Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado(2)	Ocupación(3)	Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado(2)	Ocupación(3)
INICIAL	17	718,499	687,970	96%	CALIFORNIA	29	348,446	293,555	84%
GRIS	1	78,643	78,546	100%	ESPACIO AGS	1	22,522	21,715	96%
BLANCO	1	44,597	42,960	96%	LA VIGA	1	78,775	38,378	49%
AZUL	23	123,689	115,237	93%	R15	5	330,922	284,979	86%
ROJO	219	175,698	138,993	79%	H. CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,544	99%
S. VILLAHERMOSA	1	23,876	20,038	84%	SAMARA	1	132,173	108,927	82%
VERDE	1	118,455	118,455	100%	KANSAS	13	387,728	316,649	85%
MORADO	16	546,713	459,001	84%	INDIANA	17	330,527	330,527	100%
TORRE MAYOR	1	83,971	67,625	81%	OREGON	3	34,183	31,182	91%
PACE	2	43,593	43,593	100%	ALASKA	6	124,323	90,302	73%
G30	32	2,039,158	1,936,330	95%	TURBO	19	544,201	507,997	93%
IND. INDUSTRIALES	2	77,695	75,232	97%	APOLO II	16	236,834	225,424	95%
INDIVIDUALES	9	238,675	195,128	82%	FRIMAX	3	432,635	432,635	100%
VERMONT	34	530,759	497,437	94%	TITAN	73	1,222,924	1,159,616	95%
APOLO	47	930,052	871,878	94%	IND. HERCULES	6	327,289	321,789	98%
P12	10	93,479	65,517	70%	MITIKAH	3	180,267	169,977	94%
MAINE	6	160,375	151,059	94%	MEMORIAL	16	79,384	79,384	100%
					Total	635	10,881,061	10,017,580	92.2%

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 líderes del sureste, incluyendo Quintana Roo y Chiapas; y otros mercados importantes en México, incluyendo Jalisco, Nuevo León, Guanajuato, la Ciudad de México y el Estado de México; 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, Chihuahua, Coahuila, Ciudad de México, Durango, Estado de México, Guanajuato, Jalisco, Morelos, Nuevo León, Puebla, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sonora, Tamaulipas, Veracruz y Yucatán. 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 principales 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, incluyendo Nuevo León, Jalisco, la Ciudad de México y el Estado de México. La mayoría de estas Propiedades están ocupadas por compañías mexicanas importantes, agencias federales de gobierno, así como otras corporaciones internacionales.

Diversificación Geográfica

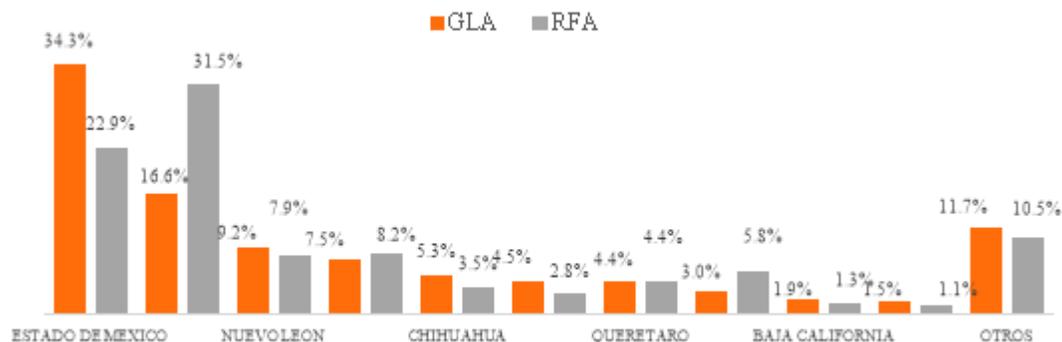
Al 31 de diciembre de 2021, las Propiedades de nuestra Cartera se encontraban ubicadas en todos los estados de México. Consideramos que la diversificación geográfica de nuestra Cartera nos ayudará a asegurarnos que no vamos a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional.

La siguiente tabla representa un resumen de nuestra Cartera por estado al 31 de diciembre de 2021:

Ubicación	m ² Totales (000's m ²)	m ² Ocupados (000's m ²)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	92.9	90.5	97%	141.7	9
BAJA CALIFORNIA	205.4	200.9	98%	269.3	30
BAJA CALIFORNIA SUR	37.3	27.4	74%	67.7	4
CAMPECHE	1.0	1.0	100%	1.8	2
CHIAPAS	134.7	120.7	90%	242.1	7
CHIHUAHUA	578.1	534.7	92%	706.9	45
CIUDAD DE MEXICO	1,804.7	1,526.9	85%	6,306.7	122
COAHUILA	167.0	141.8	85%	223.0	22
COLIMA	14.3	14.3	100%	23.2	5
DURANGO	24.3	24.3	100%	40.1	3
ESTADO DE MEXICO			96%		76

	3,736.3	3,597.8		4,579.4	
GUANAJUATO	101.4	96.4	95%	211.8	11
GUERRERO	73.5	64.3	87%	152.1	10
HIDALGO	111.1	107.2	96%	160.4	4
JALISCO	819.9	760.3	93%	1,645.1	38
MICHOACAN	2.1	2.1	100%	4.1	3
MORELOS	43.1	41.5	96%	65.4	4
NAYARIT	46.2	41.7	90%	101.8	2
NUEVO LEON	995.7	891.9	91%	1,570.4	84
OAXACA	34.0	33.1	97%	39.6	3
PUEBLA	102.7	102.7	100%	132.8	12
QUERETARO	481.2	454.4	94%	872.6	17
QUINTANA ROO	327.6	297.6	91%	1,153.6	12
SAN LUIS POTOSI	41.5	37.0	89%	40.2	7
SINALOA	20.4	16.5	81%	25.9	8
SONORA	107.2	96.7	90%	152.4	18
TABASCO	24.2	20.3	84%	48.6	2
TAMAULIPAS	487.8	434.4	89%	567.7	43
TLAXCALA	35.5	35.4	100%	65.8	1
VERACRUZ	106.3	88.9	84%	152.8	20
YUCATAN	86.1	77.0	89%	166.3	9
ZACATECAS	37.8	37.8	100%	62.5	2
Total 2021 ^(a)	10,881.1	10,017.6	92.2%	19,994.1	635
Total 2020 ^(a)	10,721.0	9,872.6	93.1%	19,587.6	619
Total 2019 ^(a)	10,130.4	9,307.4	94.5%	18,209.50	615
Total 2018 ^(a)	8,614.7	7,936.5	95.0%	15,645.19	536
Total 2017 ^(a)	8,448.0	7,968.0	94.0%	14,359.30	531

La siguiente gráfica representa un resumen de nuestra Cartera por estado al 31 de diciembre de 2021:



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 2021, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 23.4% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 24.5% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 9.0% del GLA de nuestra Cartera o el 7.4% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.3% 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 a la distribución de nuestros principales arrendatarios por RFA y GLA al 31 de diciembre del 2021, 2020 y 2019:

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m) ^(a)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio ^(a)	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%

10 Clientes 2021 **4,899,273** **24.5%** **10 Clientes 2021** **2,346,816** **23.4%**

(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) ⁽²⁾	% GLA Total
Tienda de Autoservicio ⁽¹⁾	1,426,206	7.3%	Tienda de Autoservicio	896,377	9.1%
Planteles Educativos	712,087	3.6%	Planteles Educativos	330,527	3.3%
Espacio de Co-working	557,729	2.8%	Institución Financiera	177,003	1.8%
Institución Financiera	473,600	2.4%	Restaurantes	168,545	1.7%
Entidad Gubernamental	339,537	1.7%	Bienes de consumo	155,342	1.6%
Grupo Hotelero	302,801	1.5%	Tienda de autoservicio	149,485	1.5%
Restaurantes	299,207	1.5%	Entretenimiento	140,644	1.4%
Entretenimiento	297,381	1.5%	Empresa de Logística	112,162	1.1%
Grupo Hotelero	242,400	1.2%	Manufacturera	110,883	1.1%
Estacionamiento	162,427	0.8%	Grupo Hotelero	110,381	1.1%
10 Clientes 2020	4,813,373	24.6%	10 Clientes 2020	2,351,349	23.8%

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 2021, el promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA, era de aproximadamente 4.3 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 [4.0, 3.7, 4.4 y 9.4] 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 2021, aproximadamente 4.2% del GLA ocupado de nuestra Cartera o 425,060 m² de dicho GLA, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados, representando aproximadamente 5.5% 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 2021, asumiendo que los arrendatarios no han ejercido algún derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	Número de contratos que expiran	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾⁽⁴⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽³⁾⁽⁴⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽³⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles) ⁽⁵⁾
2022	1,960	1,271,262	12.7%	3,123,827	15.6%	204.8
2023	1,503	1,433,266	14.3%	2,618,953	13.1%	152.3
2024	1,391	1,702,312	17.0%	2,985,393	14.9%	146.1
2025	557	1,035,650	10.3%	1,806,382	9.0%	145.4
2026+	1,167	4,150,031	41.4%	8,368,917	41.9%	168.0
Contratos Tácitamente Renovados ⁽⁶⁾	934	425,060	4.2%	1,090,597	5.5%	213.8
Total	7,512	10,017,580	100.0%	19,994,070	100.0%	166.3

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 2021 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.

⁽¹⁾ Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado.

⁽²⁾ La RFA corresponde a la renta mensual base al 31 de diciembre de 2021, multiplicada por 12. También incluye el 100% del RFA de la Cartera Torre Diana, Cartera Torre Mayor y Cartera Antea Querétaro.

⁽³⁾ No incluye a las Propiedades In Service.

⁽⁴⁾ 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.

⁽⁵⁾ 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 2021, 26% de nuestra RFA era pagadera en Pesos y 74% 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 2021:

Ubicación	m ² Totales (000's m ²)	m ² Ocupados (000's m ²)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	33.8	31.4	92.9%	80.2	4
BAJA CALIFORNIA	-	-		-	2
BAJA CALIFORNIA SUR	36.5	26.6	73.0%	66.3	2
CAMPECHE	-	-		-	
CHIAPAS	113.3	99.3	87.7%	222.9	5
CHIHUAHUA	100.5	93.9	93.5%	228.9	3
CIUDAD DE MEXICO	535.3	495.5	92.6%	1,933.5	26
COAHUILA	48.7	44.1	90.5%	105.0	2
COLIMA	13.2	13.2	100.0%	20.8	2
DURANGO	-	-		-	
ESTADO DE MEXICO	490.7	449.2	91.5%	795.7	20
GUANAJUATO	60.2	55.2	91.7%	139.8	4
GUERRERO	68.7	59.4	86.6%	144.4	6
HIDALGO	58.1	54.2	93.3%	104.4	3
JALISCO	235.3	194.5	82.6%	677.4	10
MICHOACAN	-	-		-	
MORELOS	15.2	13.7	89.8%	34.3	1
NAYARIT	45.8	41.4	90.3%	101.1	1
NUEVO LEON	220.4	171.8	83.7%	524.7	7
OAXACA	27.3	26.9	98.4%	34.5	1
PUEBLA	-	-		-	
QUERETARO	146.2	134.7	92.1%	486.7	3
QUINTANA ROO	258.1	231.4	89.7%	1,061.4	9
SAN LUIS POTOSI	7.1	7.1	100.0%	10.4	1
SINALOA	17.6	13.7	77.5%	19.4	3
SONORA	75.3	68.2	90.5%	135.7	6
TABASCO	23.9	20.0	83.9%	48.1	1

TAMAULIPAS	24.7	19.5	79.2%	47.5	1
TLAXCALA	35.5	35.4	99.9%	65.8	1
VERACRUZ	93.0	76.9	82.7%	129.0	6
YUCATAN	70.4	61.3	87.2%	138.6	3
ZACATECAS	7.0	7.0	100.0%	10.4	1
Total 2021⁽¹⁾	2,861.8	2,545.7	89.4%	7,366.8	134
Total 2020⁽²⁾	2,853.0	2,565.2	90.9%	7,395.0	133
Total 2019⁽²⁾	2,751.3	2,485.3	93.3%	7,088.8	131
Total 2018⁽²⁾	3,294.7	3,048.5	94.8%	8,141.0	330
Total 2017⁽²⁾	3,321.8	3,143.0	94.6%	7,098.4	329

⁽¹⁾ El GLA y el RFA, incluyen el 100% de Antea Querétaro.

⁽²⁾ Se incluyen cifras totales de, 2020, 2019, 2018, y 2017 como referencia.

La siguiente tabla muestra información en relación con la terminación de los Contratos de Arrendamiento en nuestras Operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2021, asumiendo que no han ejercido su derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles)
2022	369,458	14.5%	1,642,413	22.3%	370.5
2023	249,212	9.8%	1,018,941	13.8%	340.7
2024	313,537	12.3%	1,057,959	14.4%	281.2
2025	410,982	16.1%	882,362	12.0%	178.9
2026+	1,001,017	39.3%	2,082,802	28.3%	173.4
Contratos Tácitamente Renovados ⁽³⁾	201,478	7.9%	682,347	9.3%	282.2
Total	2,545,683	100.0%	7,366,825	100.0%	241.2

(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 2021 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 2021. 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 2021. Incluye el 100% de GLA de Antea Querétaro.

(5) Incluye a las Propiedades In Service.

Industrial

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones industriales por estado al 31 de diciembre de 2021:

Ubicación	m ² Totales (000's m ²)	m ² Ocupados (000's m ²)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	43.4	43.4	100.0%	45.7	2
BAJA CALIFORNIA	187.3	182.8	97.6%	232.3	12
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%	5.1	1
CHIHUAHUA	466.0	429.1	92.1%	458.8	30
CIUDAD DE MEXICO	44.9	44.9	100.0%	56.0	1
COAHUILA	110.1	89.5	81.3%	111.0	7
COLIMA	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
DURANGO	23.2	23.2	100.0%	39.0	1
ESTADO DE MEXICO	3,095.9	3,003.1	97.0%	3505.7	40
GUANAJUATO	28.3	28.3	100.0%	45.5	1
GUERRERO	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
HIDALGO	51.6	51.6	100.0%	49.1	1
JALISCO	265.1	262.7	99.1%	294.6	5
MICHOACAN	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
MORELOS	4.6	4.6	100.0%	5.1	1
NAYARIT	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
NUEVO LEON	702.7	665.9	94.8%	856.0	41
OAXACA	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
PUEBLA	101.0	101.0	100.0%	126.6	9
QUERETARO	325.9	311.4	95.6%	360.4	9
QUINTANA ROO	30.2	30.2	100.0%	30.8	1
SAN LUIS POTOSI	32.3	27.7	86.0%	27.9	2
SINALOA	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
SONORA	16.0	16.0	100.0%	1.0	1
TABASCO	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
TAMAULIPAS	455.0	406.7	89.4%	508.9	31
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	30.8	30.8	100.0%	52.0	1
Total 2021	6,029.9	5,768.7	95.7%	6,811.6	197
Total 2020⁽¹⁾	5,788.7	5,576.2	96.3%	5,977.3	191
Total 2019⁽¹⁾	5,423.8	5,240.3	96.6%	5,305.3	190
Total 2018⁽¹⁾	4,117.7	4,002.6	97.2%	3,880.5	115
Total 2017⁽¹⁾	4,002.5	3,858.8	96.4%	3,603.3	113

(1) Se incluyen cifras totales de 2020, 2019, 2018 y 2017 como referencia.

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras Operaciones industriales al 31 de diciembre de 2021, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽⁵⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles)
2022	709,293	12.3%	784,650	11.5%	92.2
2023	1,112,005	19.3%	1,317,478	19.3%	98.7
2024	1,272,549	22.1%	1,479,310	21.7%	96.9
2025	588,739	10.2%	750,807	11.0%	106.3
2026+	1,937,694	33.6%	2,297,192	33.7%	98.8
Contratos Tácitamente Renovados ⁽³⁾	148,404	2.6%	182,162	2.7%	102.3
Total	5,768,685	100.0%	6,811,598	100.0%	98.4

(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 2021 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 2021.

(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 2021.

(5)No incluye a las Propiedades In Service.

Oficinas

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones de oficinas por estado al 31 de diciembre de 2021:

Ubicación	m ² Totales (000's m ²)	m ² Ocupados (000's m ²)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	1.2	1.2	100%	1.3	1
BAJA CALIFORNIA	4.1	4.1	100%	7.1	3
BAJA CALIFORNIA SUR	-	-		-	0
CAMPECHE	-	-		-	0
CHIAPAS	-	-		-	0
CHIHUAHUA	-	-		-	0
CIUDAD DE MEXICO	988.7	751.6	76%	3,709.8	50
COAHUILA	-	-		-	0
COLIMA	0.4	0.4	100%	1.7	1
DURANGO	-	-		-	0
ESTADO DE MEXICO	8.6	4.3	50%	13.8	1
GUANAJUATO	-	-		-	0
GUERRERO	-	-		-	0
HIDALGO	-	-		-	0

JALISCO	56.8	40.6	71%	191.5	4
MICHOACAN	-	-		-	0
MORELOS	-	-		-	0
NAYARIT	-	-		-	0
NUEVO LEON	43.8	25.7	59%	117.0	16
OAXACA	-	-		-	0
PUEBLA	0.7	0.7	100%	3.4	1
QUERETARO	6.8	6.1	89%	19.2	1
QUINTANA ROO	15.6	12.2	78%	42.0	0
SAN LUIS POTOSI	-	-		-	0
SINALOA	0.8	0.8	100%	2.2	1
SONORA	5.7	5.7	100%	6.3	2
TABASCO	-	-		-	0
TAMAULIPAS	1.4	1.4	100%	1.0	1
TLAXCALA	-	-		-	0
VERACRUZ	5.0	3.8	76%	7.6	3
YUCATAN	4.0	4.0	100%	11.2	2
ZACATECAS	-	-		-	0
Total 2021⁽¹⁾	1,143.4	862.5	75.4%	4,135.1	87
Total 2020⁽²⁾	1312.0	966.5	78.6%	4,574.8	94
Total 2019⁽²⁾	1274.9	922.8	83.6%	4,504.7	93
Total 2018⁽²⁾	1202.4	885.4	89.3%	3,623.6	91
Total 2017⁽²⁾	1123.5	965.8	86.0%	3,657.5	89

⁽¹⁾ El GLA y el RFA, incluyen el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor y Cartera Torre Diana.

⁽²⁾ Se incluyen cifras totales de 2020, 2019, 2018, y 2017 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 2021, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles) ⁽⁶⁾
2022	180,661	20.9%	682,437	16.5%	314.8
2023	56,474	6.5%	240,182	5.8%	354.4
2024	75,415	8.7%	331,297	8.0%	366.1
2025	35,030	4.1%	167,867	4.1%	399.3
2026+	449,809	52.1%	2,502,712	60.5%	463.7
Contratos Tácitamente Renovados ⁽³⁾	65,158	7.6%	210,606	5.1%	269.4
Total	862,548	100.0%	4,135,100	100.0%	399.5

⁽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 2021 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 2021.

⁽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 2021. El RFA incluye el 100% del RFA del portafolio de la Torre Diana y Torre Mayor.

⁽⁵⁾No incluye a las Propiedades In Service.

⁽⁶⁾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.

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 2021:

Ubicación	m ² Totales (000's m ²)	m ² Ocupados (000's m ²)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	14.4	14.4	100.0%	14.6	2
BAJA CALIFORNIA	14.0	14.0	100.0%	29.9	13
BAJA CALIF. SUR	0.8	0.8	100.0%	1.5	2
CAMPECHE	1.0	1.0	100.0%	1.8	2
CHIAPAS	5.8	5.8	100.0%	14.1	1
CHIHUAHUA	11.7	11.7	100.0%	19.2	12
CIUDAD DE MEXICO	235.8	234.9	99.6%	607.4	45
COAHUILA	8.3	8.3	100.0%	7.0	13
COLIMA	0.7	0.7	100.0%	0.7	2
DURANGO	1.2	1.2	100.0%	1.1	2
ESTADO DE MEXICO	141.1	141.1	100.0%	264.2	15
GUANAJUATO	12.8	12.8	100.0%	26.5	6
GUERRERO	4.8	4.8	100.0%	7.7	4
HIDALGO	1.5	1.5	100.0%	6.9	
JALISCO	262.6	262.6	100.0%	481.6	19
MICHOACAN	2.1	2.1	100.0%	4.1	3
MORELOS	23.2	23.2	100.0%	26.0	2
NAYARIT	0.3	0.3	100.0%	0.7	1
NUEVO LEON	28.9	28.3	98.2%	72.7	20
OAXACA	6.7	6.2	93.0%	5.1	2
PUEBLA	1.0	1.0	100.0%	2.9	2
QUERETARO	2.2	2.2	100.0%	6.3	4
QUINTANA ROO	23.7	23.7	100.0%	19.3	2
SAN LUIS POTOSI	2.1	2.1	100.0%	2.0	4

SINALOA	2.0	2.0	100.0%	4.3	4
SONORA	10.2	6.8	67.1%	9.4	9
TABASCO	0.3	0.3	100.0%	0.4	1
TAMAULIPAS	6.7	6.7	100.0%	10.3	10
TLAXCALA	-	-	0.0%	-	
VERACRUZ	8.2	8.2	100.0%	16.2	11
YUCATAN	11.7	11.7	100.0%	16.6	4
ZACATECAS	-	-	0.0%	-	
Total 2021	845.9	840.7	99.4%	1680.5	217
Total 2020 ⁽¹⁾	767.2	764.6	99.7%	1,640.4	201
Total 2019 ⁽¹⁾	680.4	659	99.7%	1,310.7	201

⁽¹⁾ Se incluyen cifras totales de 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 2021, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles)
2022	11,850	1.4%	14,328	0.9%	100.8
2023	15,574	1.9%	42,351	2.5%	226.6
2024	40,811	4.9%	116,827	7.0%	238.6
2025	900	0.1%	5,346	0.3%	495.0
2026+	761,511	90.6%	1,486,212	88.4%	162.6
Contratos Tácitamente Renovados ⁽³⁾	10,019	1.2%	15,482	0.9%	128.8
Total	840,665	100.0%	1,680,546	100.0%	166.6

(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 2021 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 2021

(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 2021.

(5) No incluye a las Propiedades In Service.

Nuevas Adquisiciones de Cartera

Durante 2021, logramos completar la adquisición de: (i) 16 (dieciseis) propiedades que integran la Cartera Memorial, (ii) un terreno que se suma al polígono de la propiedad existente denominada "Galerías Guadalajara", perteneciente a la Cartera R15, (iii) un terreno identificado como "Yucatan 21" que se suma al polígono de la propiedad existente denominada "Yucatan 23" de la Cartera Azul y (iv) 45,906.0 m² de GLA identificados como "Nave La Teja", mismos que se integran a la propiedad denominada "Tepozpark (La Teja)" de la Cartera Frimax. Estas adquisiciones implican un incremento en nuestro GLA de 125,280 m², según se detalla en la siguiente tabla; en el entendido que el terreno que se suma al polígono existente de la propiedad

existente denominada “Galerías Guadalajara” y el terreno identificado como “Yucatan 21” que se suma al polígono de la propiedad existente denominada “Yucatan 23”, se utilizaran para expansiones de dichas propiedades, por lo que aún no se conoce el GLA final estimado. Considerando lo anterior, al 31 de diciembre de 2021, se cuenta con una Cartera con 10.9 millones de metros cuadrados de GLA y 635 Propiedades con 661 Operaciones.

Propiedad / Cartera	Fecha de adquisición	GLA (m ²)	Valor de adquisición sin IVA (Cifras en millones) ^(a)	# Propiedades
1. Cartera Memorial	28 de enero de 2021	79,384.0	Ps. 2,192	16
2. Terreno galerías Guadalajara	24 de marzo de 2021	0.0	Ps. 2.2	0 ^(b)
3. Nave la Teja	18 de noviembre de 2021	45,906.0 ^(c)	Ps. 785	0 ^(d)
4. Yucatán 21	15 de diciembre del 2021	0.0	Ps. 27	0 ^(e)
Total		125,290	3,006.2	16

^(a)El valor presentado en la tabla es el precio en escritura de cada propiedad.

^(b)El GLA total de “Tepozpark (La Teja)” es de 372,384 m² y al 31 de diciembre de 2021, de los cuales ya se han entregado las fases 1 y 2, con aproximadamente 184,800 m²

^(c)No implica un incremento en el número de propiedades, pues se integra a la Propiedad ya existente denominada “Galerías Guadalajara” de la Cartera R15.

^(d)No implica un incremento en el número de propiedades, pues se integra a la Propiedad ya existente denominada “Tepozpark (La Teja)” de la Cartera Firmax.

^(e)No implica un incremento en el número de propiedades, pues se integra a la Propiedad ya existente denominada “Yucatan 23” de la Cartera Azul.

Asimismo, durante 2021 se realizó la venta de dos propiedades y un terreno por Ps. \$733.4 millones. En marzo de 2021 se cerró la venta de 5,440 m² de Coporativo San Mateo por Ps. \$172.5 millones. En marzo de 2021 se cerró la venta de 12,544 m² del terreno de “Corredor Urbano” por Ps. \$100.9 millones. En diciembre de 2021 se cerró la venta de 11,620 m² del hospital que formaba parte de la expansión de *Galerías Valle Oriente* por Ps. \$460 millones. La venta de terrenos no sugiere cambios en nuestro GLA.

Cartera en Desarrollo

Al 31 de diciembre de 2021 nuestra Cartera en Desarrollo estaba compuesta por 4 (cuatro) Propiedades que esperamos, una vez que completemos su desarrollo o expansión, comprenda un GLA aproximado de 514,764.3 m², del cual al 31 de diciembre de 2021 se habían entregado 199,853 m². Nuestra Cartera en Desarrollo consiste en:

- 1 Propiedad comercial que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tenga un GLA aproximado de 32,248 m²;

- 1 Propiedad industrial, dividida en 7 fases de aproximadamente 50,000 m² que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 372,384.0 m²; Al 31 de diciembre del 2021 se han entregado ya 184,858.4 m²
- 2 Propiedades de uso mixto que esperamos una vez que se termine su desarrollo tengan un GLA aproximado de 110,132 m², de los cuales al 31 de diciembre de 2021 están en operación (In Service) 14,995 m²

Cartera en Desarrollo JV

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. \$21 mil millones, el proyecto estará compuesto al término de su fase 2 por aproximadamente 111,630 m² de área comercial, 225,780 m² 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. \$1,767 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 2021, la Cartera Mitikah ha sido pre-arrendada al 92.0% en su componente comercial y al 94.2% en su componente de oficinas.

La siguiente tabla muestra un resumen de las propiedades en la Cartera en Desarrollo y de la Cartera en Desarrollo JV al 31 de diciembre de 2021:

Cartera	Proyecto	Propiedad	GLA Final (m ²)	Inversión al 31 de diciembre de 2021 (millones Ps. \$) ^(a)	Inversión pendiente (millones Ps. \$)	Potenciales Ingresos anuales adicionales estimados esperados (millones Ps. \$) ^(b)
Frimax	Tepozpark (la Teja)	Industrial	372,384 ^(c)	4,223.2 ^(d)	1,727.9	509.1
Turbo	Tapachula	Comercial	32,248.0	498.0	392.5	100.0
Apolo II	Satélite	Mixtos	60,400.0	341.6	1,473.5	209.4
Kansas	Galerías Valle Oriente	Mixtos	49,732.3	2,061.6	278.4	210.4
	Total		514,764.3	7,124.4	3,872.3	1,029
Cartera en Desarrollo JV	Mitikah ^(e)	Mixtos	337,410 ^(f)	6,864.9	2,262.1	1,767.0

^(a) Corresponde al GLA total. GLA entregado es de aproximadamente 184,800 m².

^(b) Excluye el valor de la tierra.

^(c) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

^(d) El proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitikah incluye las Carteras Colorado y Buffalo (y se excluye el valor de la tierra). El GLA total de 337,410 m² incluye el área rentable de Centro Bancomer que actualmente es arrendado por la Secretaría de Educación Pública. Sin embargo, una vez que la primera fase del proyecto haya finalizado, esta propiedad será renovada, lo que tendrá como consecuencia un cambio en el GLA.

^(e) CAPEX considera costo del terreno.

^(f) Corresponde al GLA total. GLA en operación, incluyendo Centro Bancomer es de aprox. 180,000m².

Esperamos que el total de costos de desarrollo de las 4 (cuatro) Propiedades que integran nuestra Cartera en Desarrollo sea de aproximadamente Ps. \$[10,996.7 millones, de los cuales ya se han erogado al 31 de diciembre de 2021, Ps. \$ 7,124.4 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 2022 continuaremos con el desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México del proyecto Mitikah, a través de la co-inversión con Helios, en donde se combinará el desarrollo original del terreno de la Cartera Buffalo con el redesarrollo e integración de la Cartera Colorado en un nuevo proyecto. Fibra Uno es coinversionista en Mitikah, que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$21 mil millones, el proyecto estará compuesto al término de su fase 2 por aproximadamente 111,630 m² de área comercial, 225,780 m² 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. \$1,767 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 2021, la Cartera Mitikah ha sido pre-arrendada al 92.0% en su componente comercial y al 94.2% en su componente de oficinas.

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:

- 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, industriales y turísticos.
- d. Que el Administrador del Fideicomiso presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.
- 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 del Comité Técnico.

La siguiente tabla muestra información de nuestra Cartera al 31 de diciembre de 2021:

Cartera	Propiedad	Sector	GLA	% de GLA total	Ocupación (como porcentaje de GLA)
INICIAL	01001 VIA MORELOS 300	COMERCIAL	7,782	0.1%	66.1%
INICIAL	01001 VIA MORELOS 300	INDUSTRIAL	46,408	0.4%	100.0%
INICIAL	01002 POLARIS	INDUSTRIAL	71,463	0.7%	99.8%
INICIAL	01003 VALLEJO 2000	COMERCIAL	10,298	0.1%	91.1%
INICIAL	01004 REFORMA 99	OFICINA	16,371	0.2%	80.7%
INICIAL	01005 LA JOYA I	INDUSTRIAL	59,782	0.5%	100.0%
INICIAL	01006 DIAMANTE	INDUSTRIAL	23,805	0.2%	100.0%
INICIAL	01007 RENTIMEX	COMERCIAL	2,219	0.0%	68.9%
INICIAL	01007 RENTIMEX	OFICINA	5,004	0.0%	13.4%
INICIAL	01008 PARQUE CELAYA	COMERCIAL	20,658	0.2%	93.6%
INICIAL	01009 AMERICAS CHETUMAL	COMERCIAL	37,736	0.3%	98.4%
INICIAL	01010 AMERICAS TUXTLA	COMERCIAL	17,044	0.2%	95.5%
INICIAL	01011 MARAVILLAS I	INDUSTRIAL	70,882	0.7%	100.0%
INICIAL	01012 TLAQUEPARK	INDUSTRIAL	138,222	1.3%	100.0%
INICIAL	01013 PLAZA CENTRAL	COMERCIAL	58,787	0.5%	95.4%
INICIAL	01014 PARQUE TAXCO	COMERCIAL	16,120	0.1%	63.2%
INICIAL	01015 MALECON	COMERCIAL	59,966	0.6%	93.5%
INICIAL	01015 MALECON	OFICINA	15,562	0.1%	78.4%
INICIAL	01015 MALECON	OTROS	10,981	0.1%	100.0%
INICIAL	01016 TUXTLA II	COMERCIAL	14,386	0.1%	100.0%
INICIAL	01017 TOLUCA WM	COMERCIAL	15,023	0.1%	100.0%
GRIS	02001 RIO DE LOS REMEDIOS	COMERCIAL	32,426	0.3%	99.7%
GRIS	02001 RIO DE LOS REMEDIOS	INDUSTRIAL	46,217	0.4%	100.0%
BLANCO	03001 CUEMANCO	COMERCIAL	44,597	0.4%	96.3%
AZUL	04001 AVENIDA CENTRAL 243	OTROS	1,202	0.0%	100.0%
AZUL	04002 AGUASCALIENTES 102	OTROS	3,103	0.0%	100.0%
AZUL	04003 ZAPOPAN UVM	OTROS	74,070	0.7%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre: 1	Año: 2022	
AZUL	04004 MONTERREY DP	OTROS	284	0.0%	100.0%
AZUL	04005 ACAPULCO BK	OTROS	2,088	0.0%	100.0%
	04006 HERMOSILLO				
AZUL	DIA	INDUSTRIAL	15,959	0.1%	100.0%
AZUL	04007 LEONES	COMERCIAL	422	0.0%	100.0%
AZUL	04007 LEONES	OFICINA	1,371	0.0%	100.0%
	04008 COFRE DE				
AZUL	PEROTE	OTROS	270	0.0%	100.0%
	04009 EDISON				
AZUL	INSURGENTES	OTROS	211	0.0%	100.0%
AZUL	04010 ARBOLEDAS	OTROS	350	0.0%	100.0%
	04011 NAUCALPAN				
AZUL	JUAREZ 2	OTROS	640	0.0%	100.0%
	04012 ALAMEDA				
AZUL	JUAREZ 30	COMERCIAL	781	0.0%	100.0%
	04012 ALAMEDA				
AZUL	JUAREZ 30	OFICINA	1,151	0.0%	100.0%
	04013 PITIC CITY				
AZUL	CENTER	COMERCIAL	7,375	0.1%	86.1%
AZUL	04014 MEXICALI DP	OTROS	600	0.0%	100.0%
	04015 MIGUEL ANGEL				
AZUL	DE QUEVEDO	OTROS	462	0.0%	100.0%
	04016 OLIVAR DE LOS				
AZUL	PADRES	OTROS	854	0.0%	100.0%
	04017 TIJUANA				
AZUL	STARBUCKS	OTROS	813	0.0%	100.0%
	04018 TERRAZA				
AZUL	PEDREGAL	COMERCIAL	3,765	0.0%	94.9%
AZUL	04019 REFORMA 222	OFICINA	3,500	0.0%	0.0%
	04020 DEL VALLE DP				
AZUL	04021 TLAHUAC DP	OTROS	215	0.0%	100.0%
	04022 SANTA FE				
AZUL	CHILLIS	OTROS	369	0.0%	100.0%
	04023 YUCATAN 23				
	05001 ANILLO				
ROJO	PERIFERICO	OFICINA	5,812	0.1%	0.0%
ROJO	05002 RIO AMAZONAS	OFICINA	508	0.0%	100.0%
ROJO	05003 RIO LERMA	OFICINA	513	0.0%	100.0%
	05004 RIO NAZAS Y RIO				
ROJO	AMAZONAS	OFICINA	1,554	0.0%	100.0%
ROJO	05005 INSURGENTES Y	OFICINA	1,173	0.0%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO	Trimestre:	1	Año:	2022
	MONASTERIOS				
ROJO	05006 INSURGENTES SUR	OFICINA	1,222	0.0%	100.0%
ROJO	05007 BLVD ADOLFO RUIZ CORTINES	OFICINA	1,257	0.0%	100.0%
ROJO	05008 PRESIDENTE MAZARIK Y A FRANCE	OFICINA	863	0.0%	100.0%
ROJO	05009 PASEO DE LA REFORMA	OTROS	511	0.0%	100.0%
ROJO	05010 MONTECITO	OTROS	298	0.0%	100.0%
ROJO	05011 AV JOSE MARIA CASTORENA	OTROS	274	0.0%	100.0%
ROJO	05012 CTRAL DE ABASTOS C 4 2 LOCAL 98	OTROS	213	0.0%	0.0%
ROJO	05013 CTRAL DE ABASTOS C 4 2 LOCAL 204	OTROS	255	0.0%	100.0%
ROJO	05014 CALZADA DE TLALPAN 398	OTROS	613	0.0%	100.0%
ROJO	05015 AV RIO CHURUBUSCO	OTROS	252	0.0%	100.0%
ROJO	05016 PASEO DE LAS LILAS	OTROS	217	0.0%	100.0%
ROJO	05017 RICARDO FLORES MAGON	OTROS	358	0.0%	100.0%
ROJO	05018 AV INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL	OTROS	352	0.0%	100.0%
ROJO	05019 COPERNICO	OTROS	521	0.0%	100.0%
ROJO	05020 CALZADA IGNACIO ZARAGOZA	OTROS	380	0.0%	100.0%
ROJO	05021 AV MARIANO ESCOBEDO	OTROS	417	0.0%	100.0%
ROJO	05022 CALZADA DE TLALPAN 1 198	OTROS	315	0.0%	100.0%
ROJO	05023 AV CUAUHTEMOC	OTROS	240	0.0%	100.0%
ROJO	05024 GRAL PEDRO A DE LOS SANTOS	OTROS	569	0.0%	100.0%
ROJO	05025 CALZADA DE TLALPAN 495	OTROS	335	0.0%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	1	Año: 2022
ROJO	05026 CALZ DE TLALPAN	OTROS	280	0.0%	100.0%
ROJO	05027 JARDIN CENTENARIO	OTROS	437	0.0%	100.0%
ROJO	05028 JOSE MA CASTORENA 4 LOCS	OTROS	279	0.0%	100.0%
ROJO	05029 AV CANAL DE MIRAMONTES	OTROS	470	0.0%	100.0%
ROJO	05030 DIAGONAL DE SAN ANTONIO	OTROS	534	0.0%	100.0%
ROJO	05031 CINEMATOGRAFISTAS ESQ AV TLAHUAC	OTROS	295	0.0%	100.0%
ROJO	05032 P DE LA REF ESQ R DE LA PLATA 2	OTROS	331	0.0%	100.0%
ROJO	05033 AV M OCAMPO ESQ MARINA NAL	OTROS	313	0.0%	100.0%
ROJO	05034 FRANCISCO I MADERO	OTROS	666	0.0%	100.0%
ROJO	05035 NORTE 45	OTROS	350	0.0%	100.0%
ROJO	05036 NIZA	OTROS	479	0.0%	100.0%
ROJO	05037 CALZ SAN JUAN DE ARAGON	OTROS	498	0.0%	100.0%
ROJO	05038 AV DE LAS PALMAS	OTROS	471	0.0%	100.0%
ROJO	05039 AV CANAL DE MIRAMONTES	OTROS	776	0.0%	100.0%
ROJO	05040 MONTE ELBRUZ Y BLVD A CAMACHO	OTROS	695	0.0%	0.0%
ROJO	05041 CALZ DE GUADALUPE	OTROS	745	0.0%	100.0%
ROJO	05042 VENUSTIANO CARRANZA	OTROS	444	0.0%	100.0%
ROJO	05043 PROLONGACION 5 DE MAYO	OTROS	255	0.0%	100.0%
ROJO	05044 ALLENDE ESQ AGUSTIN DE ITURBIDE	OTROS	348	0.0%	100.0%
ROJO	05045 GPE VICTORIA Y LEONA VICARIO	OTROS	602	0.0%	100.0%
ROJO	05046 YUCATAN OTE	OTROS	364	0.0%	100.0%
ROJO	05047 AV DE LOS	OTROS	432	0.0%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO	Trimestre:	1	Año:	2022
	BOSQUES				
	05048 BLVD INTERLOMAS LOTE 5				
ROJO	MZA I	OTROS	755	0.0%	100.0%
	05049 AV LOMAS				
ROJO	VERDES	OTROS	1,695	0.0%	100.0%
ROJO	05050 AV MORELOS	OTROS	905	0.0%	100.0%
	05051 AV AMERICAS				
ROJO	1702	OFICINA	1,248	0.0%	100.0%
	05052 REPUBLICA DE				
ROJO	PUERTO RICO	OTROS	478	0.0%	100.0%
ROJO	05053 AV JUAREZ	OTROS	528	0.0%	100.0%
	05054 AV LIBERTAD Y CDA DE LOS HEROES C				
ROJO	CIVICO	OFICINA	818	0.0%	100.0%
	05055 CALZ INSURGENTES ESQ				
ROJO	CALLE 7A Y 8	OTROS	247	0.0%	100.0%
	05056 CALLE B JUAREZ Y LAZARO C				
ROJO	05057 CALZADA JUSTO	OFICINA	1,256	0.0%	100.0%
	05058 AV DE LOS HEROES ESQ A LOPEZ				
ROJO	SIERRA	OTROS	424	0.0%	100.0%
	05059 MEXICALI SN				
ROJO	MATEOS	OTROS	469	0.0%	100.0%
	05060 MORELOS 134				
ROJO	LUIS RIO COLORADO	OTROS	589	0.0%	100.0%
	05061 ERASMO				
ROJO	CASTELLANOS	OFICINA	1,980	0.0%	100.0%
	05062 PASEO DE LOS HEROES				
ROJO	05063 BLVD AGUA CALIENTE ESQ RIO	OTROS	275	0.0%	100.0%
	05064 AV VENUSTIANO				
ROJO	GRIJALVA	OTROS	843	0.0%	100.0%
	05065 BLVD DIAZ				
ROJO	CARRANZA 17 124	OTROS	749	0.0%	100.0%
	05066 AV CABO SAN LUCASY LAZARO				
ROJO	ORDAZ ESQ AV B C	OTROS	716	0.0%	100.0%
	CARDENAS				
ROJO	CARDENAS	OTROS	346	0.0%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO	Trimestre:	1	Año:	2022
ROJO	05067 BLVD AGUSTIN OLACHEA Y H GALEANA	OTROS	427	0.0%	100.0%
ROJO	05068 AV RUIZ CORTINEZ	OTROS	500	0.0%	100.0%
ROJO	05069 CALLE 28 ESQ CALLE 31	OTROS	451	0.0%	100.0%
ROJO	05070 17 CALLE OTE Y 11 AV NORTE	OTROS	508	0.0%	100.0%
ROJO	05071 ALLENDE ESQ AGUSTIN MELGAR	OTROS	826	0.0%	100.0%
ROJO	05072 AV AMERICAS Y SIMON BOLIVAR	OTROS	1,734	0.0%	100.0%
ROJO	05073 16 DE SEPTIEMBRE Y REP DE PERU	OTROS	1,019	0.0%	100.0%
ROJO	05074 AV JUAREZ NORTE	OTROS	1,672	0.0%	100.0%
ROJO	05075 MARES CARR PANAN KM 2 5 ESTAC	OTROS	215	0.0%	100.0%
ROJO	05076 AV TECNOLOGICO SORIANA	OTROS	540	0.0%	100.0%
ROJO	05077 MARES CARR PANAN KM 2 5 CARR A AVALOS	OTROS	215	0.0%	100.0%
ROJO	05078 AV UNIVERSIDAD Y CALLE LEYES	OTROS	788	0.0%	100.0%
ROJO	05080 AV CONSTITUCION ESQ 5 DE MAYO	OTROS	511	0.0%	100.0%
ROJO	05081 C CORONADO ESQ CON ALEJANDRIA	OTROS	698	0.0%	100.0%
ROJO	05082 AV BENITO JUAREZ	OTROS	424	0.0%	100.0%
ROJO	05083 AV JUAREZ Y GUERRERO	OTROS	394	0.0%	100.0%
ROJO	05084 BENITO JUAREZ	OTROS	360	0.0%	100.0%
ROJO	05085 MATAMOROS	OTROS	483	0.0%	100.0%
ROJO	05086 CALLE ESCOBEDO	OTROS	290	0.0%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre: 1	Año: 2022	
ROJO	05087 AV PROG ESQ CUAUHTEMOC	OTROS	389	0.0%	100.0%
ROJO	05088 BLVD HAROLD R PAPE Y BRAVO	OTROS	1,312	0.0%	100.0%
ROJO	05089 BLVD A LOPEZ M ESQ REFORMA	OTROS	364	0.0%	100.0%
ROJO	05090 AV L CARDENAS ESQ ALEJO GLEZ	OTROS	420	0.0%	100.0%
ROJO	05091 ZARAGOZA 401	OTROS	891	0.0%	100.0%
ROJO	05092 CALZ FRANCISCO I MADERO	OTROS	422	0.0%	100.0%
ROJO	05093 ALLENDE ESQ LERDO DE TEJADA	OTROS	629	0.0%	100.0%
ROJO	05094 CALLE JUAREZ 71	OTROS	564	0.0%	100.0%
ROJO	05095 CALLE JUAREZ 48 A	OTROS	536	0.0%	100.0%
ROJO	05096 HIDALGO SUR	OTROS	373	0.0%	100.0%
ROJO	05097 AV FRANCISCO I MADERO	OFICINA	381	0.0%	100.0%
ROJO	05098 MEDELLIN E INDEPENDENCIA	OTROS	355	0.0%	100.0%
ROJO	05099 CALLE CONSTITUCION	OTROS	923	0.0%	100.0%
ROJO	05100 AV NINOS H DE CHAPULTEPEC	OTROS	240	0.0%	100.0%
ROJO	05101 JUAREZ	OTROS	298	0.0%	100.0%
ROJO	05102 AQUILES SERDAN Y	OTROS	420	0.0%	100.0%
ROJO	CUAUHTEMOC	OTROS	608	0.0%	100.0%
ROJO	05103 MORELOS 109 111	OTROS	608	0.0%	100.0%
ROJO	05104 BLVD J LOPEZ PORTILLO ESQ	OTROS	319	0.0%	100.0%
ROJO	05105 AV COSTERA MIGUEL ALEMAN 51	OTROS	670	0.0%	100.0%
ROJO	05106 AV COSTERA MIGUEL ALEMAN 2083	OTROS	1,096	0.0%	100.0%
ROJO	05107 BENITO JUAREZ Y MANGOS	OTROS	665	0.0%	100.0%
ROJO	05108 AV HIDALGO	OTROS	451	0.0%	100.0%
ROJO	05109 AV AMERICAS	OFICINA	480	0.0%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre: 1	Año: 2022	
ROJO	05110 LOPEZ COTILLA P B Y MEZZANINE	OTROS	857	0.0%	100.0%
ROJO	05111 AV MEXICO	OTROS	380	0.0%	100.0%
ROJO	05112 TEPEYAC ESQ LAS ROSAS	OTROS	253	0.0%	100.0%
ROJO	05113 CALLE FERROCARIL	OTROS	1,404	0.0%	100.0%
ROJO	05114 AV LAZARO CARDENAS	OTROS	351	0.0%	100.0%
ROJO	05115 AV AMERICAS	OFICINA	296	0.0%	100.0%
ROJO	05116 AMERICAS	OFICINA	11,029	0.1%	8.7%
ROJO	05117 AV VALLARTA	OTROS	791	0.0%	100.0%
ROJO	05118 MATAMOROS SUR ANTES M ARANA 148	OTROS	281	0.0%	100.0%
ROJO	05119 AV LAZARO CARDENAS	OTROS	337	0.0%	100.0%
ROJO	05120 AV FRANCISCO I MADERO OTE	OTROS	724	0.0%	100.0%
ROJO	05121 JARDIN JUAREZ	OTROS	529	0.0%	100.0%
ROJO	05122 INSURGENTES PTE ESQ H COLEGIO M	OTROS	320	0.0%	100.0%
ROJO	05123 AV BENITO JUAREZ PTE	OTROS	259	0.0%	100.0%
ROJO	05124 PROL AV FCO I MADERO OTE MIGUEL ALEMAN	OTROS	1,501	0.0%	100.0%
ROJO	05125 DR MIER NORTE	OFICINA	425	0.0%	100.0%
ROJO	05126 ZARAGOZA 511	OTROS	393	0.0%	100.0%
ROJO	05127 P MIER OTE TORRE P MIER 134 PISOS 8 9 Y 10	OFICINA	2,600	0.0%	0.0%
ROJO	05128 PADRE MIER OTE 17 CAJ ESTAC	OFICINA	239	0.0%	0.0%
ROJO	05129 AV UNIVERSIDAD	OTROS	890	0.0%	100.0%
ROJO	05130 P MIER OTE TORRE P MIER Y MOR	OFICINA	1,454	0.0%	0.0%
ROJO	05131 P MIER OTE TORRE P MIER 134 6	OFICINA	857	0.0%	0.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO	Trimestre:	1	Año:	2022
	PISO				
	05132 P MIER OTE TORRE P MIER 134 4				
ROJO	PISO	OFICINA	856	0.0%	0.0%
	05133 P MIER OTE TORRE P MIER 134 3				
ROJO	PISO	OFICINA	853	0.0%	0.0%
	05134 P MIER OTE TORRE MORELOS 134 9				
ROJO	PISO	OFICINA	765	0.0%	0.0%
	05135 P MIER OTE TORRE MORELOS 134 8				
ROJO	PISO	OFICINA	763	0.0%	0.0%
	05136 P MIER OTE TORRE MORELOS 134 7				
ROJO	PISO	OFICINA	732	0.0%	0.0%
	05137 P MIER OTE TORRE P MIER 134 5 P 6				
ROJO	LOCS	OFICINA	234	0.0%	0.0%
	05138 PADRE MIER OTE OFNAS ADAPTADAS COMO ESTACION				
ROJO		OFICINA	1,874	0.0%	0.0%
ROJO	05139 AV REVOLUCION	OTROS	1,150	0.0%	100.0%
	05140 AV SAN JERONIMO				
ROJO		OTROS	624	0.0%	100.0%
	05141 ZARAGOZA ESQ ESPINOSA				
ROJO		OTROS	630	0.0%	100.0%
	05142 AV R CORTINES ESQ ALFONSO REYES				
ROJO		OTROS	890	0.0%	100.0%
	05143 ENRIQUE L Y GONZALITOS DR				
ROJO		OTROS	524	0.0%	100.0%
	05144 AV FELIX U GOMEZ				
ROJO		OTROS	488	0.0%	100.0%
	05145 P MIER OTE PLANTA EXCAVADA				
ROJO		OTROS	533	0.0%	0.0%
	05146 AV UNIVERSIDAD NTE ALFONSO REYES				
ROJO		OTROS	1,031	0.0%	100.0%
	05147 L CARDENAS Y BLVD ACAPULCO				
ROJO		OTROS	895	0.0%	100.0%
ROJO	05148 JOSE	OFICINA	1,723	0.0%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO	Trimestre:	1	Año:	2022
	VASCONCELOS				
	05149 AV BOSQUES				
ROJO	DEL VALLE	OFICINA	3,153	0.0%	0.0%
	05150 RIO MISSISSIPI				
ROJO	OTE	OTROS	1,194	0.0%	100.0%
	05151 C DOBLADO ESQ				
ROJO	VASCONCELOS	OTROS	1,255	0.0%	100.0%
	05152 ALDAMA FRENTE				
ROJO	SECUNDARIO	OTROS	1,381	0.0%	100.0%
	05153 MANUEL				
	BARRAGAN Y TOPO				
ROJO	CHICO	OTROS	425	0.0%	100.0%
	05154 FELIX GALVAN				
	LOPEZ CARR M				
ROJO	ALEMAN	OTROS	726	0.0%	100.0%
	05155 GUAYMAS ESQ 5				
ROJO	DE MAYO	OTROS	469	0.0%	0.0%
	05156 INDEPENDENCIA				
ROJO	ESQ GMO PRIETO	OTROS	321	0.0%	100.0%
ROJO	05157 AV REFORMA	OFICINA	655	0.0%	100.0%
	05158 BLVD				
	VALSEQUILLO Y AV 51				
ROJO	PTE	OTROS	729	0.0%	100.0%
	05159 AV PROL				
ROJO	CORREGIDORA	OTROS	424	0.0%	100.0%
	05160 16 DE				
ROJO	SEPTIEMBRE	OTROS	633	0.0%	100.0%
	05161 AV 5 DE				
ROJO	FEBRERO	OTROS	762	0.0%	100.0%
ROJO	05162 AV JUAREZ	OTROS	425	0.0%	100.0%
	05163 AV TULUM				
ROJO	LOTES 13 Y 14	OTROS	404	0.0%	100.0%
	05164 ALVARO				
ROJO	OBREGON	OTROS	613	0.0%	100.0%
	05165 AV HIDALGO ESQ				
ROJO	J DE LOS REYES	OTROS	602	0.0%	100.0%
	05166 AV VENUSTIANO				
ROJO	CARRANZA 1925	OTROS	657	0.0%	100.0%
	05167 AV INDUSTRIAS				
ROJO	ESQ EJE 114	OTROS	274	0.0%	100.0%
	05168 CALLE 3A NORTE				
ROJO	LOTE 8 MZNA 17	OTROS	604	0.0%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre: 1	Año: 2022	
	05169 CARR A COSTA				
ROJO	RICA	OTROS	592	0.0%	100.0%
ROJO	05170 JAVIER MINA	OTROS	445	0.0%	100.0%
	05171 AV VICENTE				
ROJO	GUERRERO	OTROS	342	0.0%	100.0%
	05172 5 DE MAYO ESQ				
ROJO	ANGEL FLORES	OFICINA	820	0.0%	100.0%
	05173 CARR				
ROJO	INTERNACIONAL	OTROS	617	0.0%	100.0%
	05174 AV				
	PANAMERICANA ESQ				
ROJO	CALLE 2A	OTROS	624	0.0%	100.0%
	05175 VICENTE				
	GUERRERO ESQ AV				
ROJO	SONORA	OTROS	1,678	0.0%	100.0%
	05176 MORELOS ESQ				
ROJO	MIGUEL ALEMAN	OTROS	776	0.0%	100.0%
	05177 5 DE FEBRERO				
ROJO	05178 AQUILES	OFICINA	2,474	0.0%	100.0%
	SERDAN ESQ YANEZ				
ROJO	05179 AV B JUAREZ	OTROS	1,924	0.0%	100.0%
	ENTRE AV JAL Y L				
ROJO	ENCINAS	OTROS	3,348	0.0%	0.0%
	05180 BLVD L ENCINAS				
ROJO	J ESQ CALLE B JUAREZ	OFICINA	3,237	0.0%	100.0%
	05181				
	AGUASCALIENTES Y B				
ROJO	JUAREZ	OTROS	450	0.0%	100.0%
	05182 AV ALVARO				
ROJO	OBREGON	OTROS	300	0.0%	100.0%
	05183 MIGUEL ALEMAN				
ROJO	ESQ GARCIA MORALES	OTROS	262	0.0%	100.0%
	05184 AV B JUAREZ				
ROJO	ESQ CALLE 2A	OTROS	825	0.0%	100.0%
	05185 AV LEANDRO				
ROJO	ADRIANO	OTROS	300	0.0%	100.0%
	05186 MORELOS Y				
ROJO	CALLE 12	OFICINA	1,437	0.0%	100.0%
	05187 BLVD LOPEZ				
ROJO	MATEOS Y CALLE 14	OTROS	1,000	0.0%	100.0%
	05188 GRAL MANUEL				
ROJO	GLEZ ESQ SEXTA	OTROS	505	0.0%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre: 1	Año: 2022	
ROJO	05189 CALLE SEXTA Y LUIS CABALLERO	OTROS	228	0.0%	100.0%
ROJO	05190 REFORMA ESQ PASEO COLON	OTROS	520	0.0%	100.0%
ROJO	05191 AV HIDALGO	OTROS	293	0.0%	100.0%
ROJO	05192 BLVD JOSE MA MORELOS ESQ R CHILE	OTROS	811	0.0%	100.0%
ROJO	05193 PORTES GIL ESQ AVILA CAMACHO	OTROS	1,860	0.0%	100.0%
ROJO	05194 PORFIRIO DIAZ	OTROS	605	0.0%	100.0%
ROJO	05195 AV FCO I MADERO ESQ S L P	OTROS	363	0.0%	100.0%
ROJO	05196 FRAY ANDRES OLMOS ESQ E	OTROS	476	0.0%	100.0%
ROJO	05197 RUIZ CORTINES Y AV LAS AMERICAS	OTROS	382	0.0%	100.0%
ROJO	05198 HIDALGO	OTROS	629	0.0%	100.0%
ROJO	05199 AV I ZARAGOZA ESQ ROMAN MARIN	OFICINA	1,878	0.0%	100.0%
ROJO	05200 JOSE MA MORELOS ESQ I	OTROS	513	0.0%	100.0%
ROJO	05201 JOSE MA MOR ESQ A R CORTINES	OTROS	1,192	0.0%	100.0%
ROJO	05202 AV CIRCUNVALACION O LAZARO CARDENAS	OTROS	405	0.0%	100.0%
ROJO	05203 AV GRAL MANUEL AVILA CAMACHO	OTROS	411	0.0%	100.0%
ROJO	05204 J DE LA LUZ ENRIQUEZ	OTROS	1,462	0.0%	100.0%
ROJO	05205 CALLE HIDALGO	OTROS	769	0.0%	100.0%
ROJO	05206 H COLEGIO MILITAR ESQ CALLE 4	OTROS	979	0.0%	100.0%
ROJO	05207 AV INDEPENDENCIA	OFICINA	1,951	0.0%	100.0%
ROJO	05208 MARIO MOLINA ESQ J J HERRERA	OFICINA	1,185	0.0%	0.0%
ROJO	05209 SALVADOR DIAZ MIRON	OTROS	480	0.0%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre: 1	Año: 2022	
ROJO	05210 CALLE 86 B 639 MANZ 55	OTROS	497	0.0%	100.0%
ROJO	05211 PASEO MONTEJO CALLE 56 A	OFICINA	2,461	0.0%	100.0%
ROJO	05212 CALLE 56	OFICINA	1,512	0.0%	100.0%
ROJO	05213 CALLE 6 X 400 C C PZA FIESTA CARR MOTUL	OTROS	295	0.0%	100.0%
ROJO	05214 CALLE 86 B 639 4	OTROS	309	0.0%	100.0%
ROJO	05215 JAIME BALMES PLAZA POLANCO 1	OTROS	655	0.0%	100.0%
ROJO	05216 BLVD LAZARO C ESQ B JUAREZ 1	OTROS	475	0.0%	100.0%
ROJO	05217 AV INDEPENDENCIA NORTE 1	OTROS	606	0.0%	100.0%
ROJO	05218 AV JUAREZ ESQ FCO I MADERO 1	OTROS	809	0.0%	100.0%
ROJO	05219 AV INDEPENDENCIA 1	OTROS	757	0.0%	100.0%
ROJO	05220 AVENIDA 3 Y CALLE 5 1	OTROS	969	0.0%	100.0%
SENDERO	06001 SENDERO				
VILLAHERMOSA	VILLAHERMOSA	COMERCIAL	23,876	0.2%	83.9%
VERDE	07001 LERMA PARK I	INDUSTRIAL	118,455	1.1%	100.0%
MORADO	08001 LA ISLA CANCUN	COMERCIAL	40,836	0.4%	85.7%
MORADO	08002 FORUM BY THE SEA	COMERCIAL	12,748	0.1%	76.3%
MORADO	08003 PUNTA LANGOSTA	COMERCIAL	10,687	0.1%	88.3%
MORADO	08004 CENTRO MAYA	COMERCIAL	16,401	0.2%	81.9%
MORADO	08005 OUTLET CANCUN	COMERCIAL	22,255	0.2%	92.7%
MORADO	08006 OUTLET GUADALAJARA	COMERCIAL	32,644	0.3%	72.8%
MORADO	08007 OUTLET MONTERREY	COMERCIAL	37,590	0.3%	62.1%
MORADO	08008 FORUM TEPIC	COMERCIAL	45,830	0.4%	90.3%
MORADO	08009 CORPORATIVO BLAS PASCAL	OFICINA	5,335	0.0%	36.8%
MORADO	08010 CORPORATIVO INSURGENTES	OFICINA	5,926	0.1%	70.9%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre: 1	Año: 2022	
MORADO	08011 CORPORATIVO INTERLOMAS	OFICINA	6,532	0.1%	35.1%
MORADO	08012 CORPORATIVO CONSTITUCION	OFICINA	15,996	0.1%	89.3%
MORADO	08013 CORPORATIVO SANTA FE	OFICINA	39,762	0.4%	54.9%
MORADO	08014 CORPORATIVO TLALNEPANTLA	INDUSTRIAL	50,204	0.5%	67.2%
MORADO	08015 TULTITLAN I	INDUSTRIAL	141,638	1.3%	100.0%
MORADO	08016 TULTITLAN II	INDUSTRIAL	62,328	0.6%	100.0%
TORRE MAYOR	09001 TORRE MAYOR	OFICINA	83,971	0.8%	80.5%
PACE	10001 SALTILLO	INDUSTRIAL	23,368	0.2%	100.0%
PACE	10002 CHIHUAHUA	INDUSTRIAL	20,226	0.2%	100.0%
G30	11001 TORRE ADALID 21	OFICINA	3,531	0.0%	33.9%
G30	11002 BAJA CALIFORNIA 200	OFICINA	4,834	0.0%	100.0%
G30	11003 PLAZA POLANCO	OFICINA	2,530	0.0%	100.0%
G30	12001 LA MEXIQUENSE	INDUSTRIAL	149,377	1.4%	98.0%
G30	12002 IZTAPALAPA 547	COMERCIAL	7,905	0.1%	100.0%
G30	12002 IZTAPALAPA 547	INDUSTRIAL	44,934	0.4%	100.0%
G30	12003 LAGO II	INDUSTRIAL	158,018	1.5%	99.5%
G30	12004 FORUM LAGO	COMERCIAL	60,893	0.6%	81.9%
G30	12005 TORRE PLATINUM	OFICINA	7,100	0.1%	36.0%
G30	12006 TEPOTZOTLAN I	INDUSTRIAL	68,180	0.6%	86.4%
G30	12007 CEYLAN	INDUSTRIAL	18,380	0.2%	100.0%
G30	12008 GUSTAVO BAZ 180	INDUSTRIAL	33,013	0.3%	95.9%
G30	12008 GUSTAVO BAZ 180	OFICINA	2,029	0.0%	100.0%
G30	12009 LA JOYA III	INDUSTRIAL	26,037	0.2%	100.0%
G30	12010 LA JOYA IV	INDUSTRIAL	21,798	0.2%	100.0%
G30	12011 LA PALMA	INDUSTRIAL	26,081	0.2%	100.0%
G30	12012 PALOMAS	COMERCIAL	18,494	0.2%	72.7%
G30	12013 MARAVILLAS II	INDUSTRIAL	25,000	0.2%	100.0%
G30	12014 JAMES WATT	INDUSTRIAL	78,576	0.7%	100.0%
G30	12015 PUENTE GRANDE II	INDUSTRIAL	28,443	0.3%	100.0%
G30	12016 PUENTE GRANDE I	INDUSTRIAL	17,942	0.2%	100.0%
G30	12017 TULTIPARK	INDUSTRIAL	182,387	1.7%	100.0%
G30	12018 LAGO I	INDUSTRIAL	84,652	0.8%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre: 1	Año: 2022	
	12019 AMERICAS				
G30	PLAYA	COMERCIAL	31,069	0.3%	93.3%
G30	12020 PURISIMA	INDUSTRIAL	218,309	2.0%	99.0%
	12021 SAN MARTIN				
G30	OBISPO I	INDUSTRIAL	166,119	1.5%	100.0%
	12022 SAN MARTIN				
G30	OBISPO II	INDUSTRIAL	89,171	0.8%	100.0%
G30	12023 SALINA CRUZ	COMERCIAL	32,779	0.3%	98.7%
	12024 MARIANO				
G30	ESCOBEDO 595	OFICINA	19,448	0.2%	100.0%
G30	12025 CENTRUMPARK	INDUSTRIAL	100,088	0.9%	45.7%
	12026 TORRE REFORMA				
G30	LATINO	COMERCIAL	693	0.0%	100.0%
	12026 TORRE REFORMA				
G30	LATINO	OFICINA	46,392	0.4%	98.9%
G30	12027 XOCHIMILCO I	COMERCIAL	30,430	0.3%	80.8%
G30	12028 TLALNEPARK IV	INDUSTRIAL	83,403	0.8%	100.0%
G30	12029 LAGO III	INDUSTRIAL	151,122	1.4%	100.0%
INDIVIDUALES					
INDUSTRIALE	13001 CANCUN PARK	INDUSTRIAL	30,232	0.3%	100.0%
INDIVIDUALES					
INDUSTRIALE	13002 EL SALTO	INDUSTRIAL	47,463	0.4%	94.8%
INDIVIDUALES	15002 MONTES URALES	OFICINA	19,079	0.2%	96.1%
	15003 TORRE				
	DIAMANTE				
INDIVIDUALES	INSURGENTES	COMERCIAL	1,471	0.0%	100.0%
	15003 TORRE				
	DIAMANTE				
INDIVIDUALES	INSURGENTES	OFICINA	21,465	0.2%	76.6%
INDIVIDUALES	15004 ARTIFICIOS 40	OFICINA	2,603	0.0%	100.0%
	15005 PUERTA DE				
INDIVIDUALES	HIERRO	OTROS	24,946	0.2%	100.0%
INDIVIDUALES	15006 TORRE CUARZO	OFICINA	71,298	0.7%	52.6%
INDIVIDUALES	15007 SAQQARA	OFICINA	11,236	0.1%	82.9%
	15008 MONTES URALES				
INDIVIDUALES	620	OFICINA	17,230	0.2%	92.9%
INDIVIDUALES	30001 CHURUBUSCO	COMERCIAL	5,348	0.0%	95.0%
INDIVIDUALES	35001 TORRE DIANA	OFICINA	64,000	0.6%	99.1%
	16001 MATAMOROS				
VERMONT	NORTE I	INDUSTRIAL	6,968	0.1%	13.3%
VERMONT	16002 ORIENTE I	INDUSTRIAL	9,811	0.1%	100.0%
	16003 CIUDAD				
VERMONT	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	15,615	0.1%	100.0%

FUNO			Consolidado		
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	1	Año: 2022
VERMONT	16004 ORIENTE II	INDUSTRIAL	20,720	0.2%	100.0%
VERMONT	16005 ORIENTE III	INDUSTRIAL	18,089	0.2%	100.0%
	16006 MATAMOROS				
VERMONT	NORTE II	INDUSTRIAL	19,622	0.2%	100.0%
VERMONT	16007 ORIENTE IV	INDUSTRIAL	15,329	0.1%	100.0%
VERMONT	16008 ORIENTE V	INDUSTRIAL	11,745	0.1%	100.0%
VERMONT	16009 ORIENTE VI	INDUSTRIAL	12,542	0.1%	100.0%
VERMONT	16010 NUEVO LAREDO	INDUSTRIAL	24,036	0.2%	100.0%
VERMONT	16011 REYNOSA	INDUSTRIAL	18,184	0.2%	86.5%
VERMONT	16012 VILLA FLORIDA I	INDUSTRIAL	10,655	0.1%	100.0%
	16013 PARQUE				
VERMONT	MONTERREY	INDUSTRIAL	12,589	0.1%	100.0%
VERMONT	16014 MILENIUM I	INDUSTRIAL	19,412	0.2%	100.0%
VERMONT	16015 MILENIUM II	INDUSTRIAL	12,248	0.1%	100.0%
VERMONT	16016 MILENIUM III	INDUSTRIAL	11,797	0.1%	100.0%
VERMONT	16017 NEXXUS	INDUSTRIAL	37,107	0.3%	100.0%
VERMONT	16018 PUEBLA I	INDUSTRIAL	12,483	0.1%	100.0%
VERMONT	16019 PUEBLA II	INDUSTRIAL	17,975	0.2%	100.0%
	16020 CIUDAD				
VERMONT	VICTORIA	INDUSTRIAL	23,185	0.2%	100.0%
VERMONT	16021 CIUDAD JUAREZ	INDUSTRIAL	21,066	0.2%	100.0%
VERMONT	16022 MONCLOVA	INDUSTRIAL	18,722	0.2%	0.0%
VERMONT	16023 SALTILLO	INDUSTRIAL	19,375	0.2%	100.0%
VERMONT	16024 MORELOS	INDUSTRIAL	4,627	0.0%	100.0%
VERMONT	16025 DURANGO	INDUSTRIAL	23,185	0.2%	100.0%
VERMONT	16026 ORIENTE VII	INDUSTRIAL	15,097	0.1%	100.0%
	16027 CUAUTITLAN				
VERMONT	IZCALLI	INDUSTRIAL	7,956	0.1%	100.0%
	16028 REYNOSA VILLA				
VERMONT	FLORIDA II	INDUSTRIAL	22,297	0.2%	100.0%
VERMONT	16029 GUADALUPE I	INDUSTRIAL	15,794	0.1%	100.0%
VERMONT	16030 PUEBLA III	INDUSTRIAL	7,525	0.1%	100.0%
VERMONT	16031 PUEBLA IV	INDUSTRIAL	7,525	0.1%	100.0%
VERMONT	16032 RAMOS ARIZPE I	INDUSTRIAL	19,646	0.2%	100.0%
VERMONT	16033 RAMOS ARIZPE II	INDUSTRIAL	6,530	0.1%	71.4%
VERMONT	16034 GUADALUPE II	INDUSTRIAL	11,301	0.1%	62.5%
	17101				
APOLO	AGUASCALIENTES	COMERCIAL	13,546	0.1%	88.3%
	17103 CHIHUAHUA				
APOLO	FASHION MALL	COMERCIAL	54,160	0.5%	92.2%
APOLO	17104 CLAVERIA	COMERCIAL	8,664	0.1%	92.7%
APOLO	17105 CULIACAN	COMERCIAL	3,592	0.0%	0.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre: 1	Año: 2022	
APOLO	17106 REVOLUCION	COMERCIAL	10,936	0.1%	91.2%
APOLO	17107 TLALPAN	COMERCIAL	38,295	0.4%	98.0%
APOLO	17108 SANTA ANITA	COMERCIAL	6,100	0.1%	100.0%
APOLO	17109 UNIVERSIDAD	COMERCIAL	23,261	0.2%	93.6%
APOLO	17201 ZARAGOZA	COMERCIAL	33,202	0.3%	94.8%
APOLO	17202 PACHUCA	COMERCIAL	40,411	0.4%	95.4%
	17203 PARQUES				
APOLO	POLANCO	COMERCIAL	16,161	0.1%	93.6%
APOLO	17301 CHIMALHUACAN	COMERCIAL	8,306	0.1%	100.0%
APOLO	17302 CUAUTITLAN	COMERCIAL	16,655	0.2%	98.1%
	17303 CULIACAN C DE				
APOLO	A	COMERCIAL	7,309	0.1%	98.4%
APOLO	17304 ECATEPEC	COMERCIAL	27,099	0.2%	95.6%
APOLO	17305 GOMEZ MORIN	COMERCIAL	24,521	0.2%	93.6%
APOLO	17306 GUAYMAS	COMERCIAL	18,949	0.2%	100.0%
APOLO	17307 IGUALA	COMERCIAL	6,457	0.1%	100.0%
APOLO	17308 LA CIMA	COMERCIAL	11,382	0.1%	98.7%
APOLO	17309 OBREGON	COMERCIAL	10,830	0.1%	93.7%
APOLO	17310 PATRIA	COMERCIAL	25,975	0.2%	100.0%
APOLO	17311 RIO BLANCO	COMERCIAL	6,077	0.1%	100.0%
APOLO	17312 SALAMANCA	COMERCIAL	6,076	0.1%	100.0%
APOLO	17313 SANTA FE	COMERCIAL	68,050	0.6%	93.6%
APOLO	17313 SANTA FE	OFICINA	9,151	0.1%	100.0%
APOLO	17314 TEJERIA	COMERCIAL	7,785	0.1%	94.9%
APOLO	17315 TEXCOCO	COMERCIAL	46,070	0.4%	95.4%
APOLO	17316 TLAXCALA	COMERCIAL	35,482	0.3%	99.9%
APOLO	17317 TUXPAN	COMERCIAL	15,493	0.1%	100.0%
APOLO	17318 CIUDAD VALLES	COMERCIAL	7,142	0.1%	100.0%
APOLO	17319 XALAPA	COMERCIAL	11,373	0.1%	99.6%
APOLO	17320 HUEHUETOCA	COMERCIAL	21,424	0.2%	96.8%
APOLO	17401 LOS CABOS	COMERCIAL	11,960	0.1%	90.0%
APOLO	17402 PANAMERICANA	COMERCIAL	15,745	0.1%	96.1%
	17403				
APOLO	COATZACOALCOS	COMERCIAL	17,252	0.2%	32.0%
APOLO	17404 POZA RICA	COMERCIAL	35,068	0.3%	88.7%
APOLO	17405 TEPEJI DEL RIO	COMERCIAL	8,274	0.1%	93.7%
	17406 ACAPULCO				
APOLO	DIANA	COMERCIAL	17,133	0.2%	100.0%
APOLO	17407 TULANCINGO	COMERCIAL	10,892	0.1%	85.9%
APOLO	17408 CENTRIKA	COMERCIAL	41,140	0.4%	91.6%
APOLO	17409 IXTAPALUCA	COMERCIAL	58,629	0.5%	93.0%
APOLO	17410 AYOTLA	COMERCIAL	19,574	0.2%	93.9%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	1	Año: 2022
APOLO	17411 MANZANILLO I	COMERCIAL	6,076	0.1%	100.0%
APOLO	17412 MANZANILLO II	COMERCIAL	7,115	0.1%	100.0%
APOLO	17413 LAS PINTAS	COMERCIAL	6,551	0.1%	94.9%
APOLO	17414 MARIANO OTERO	COMERCIAL	6,061	0.1%	100.0%
APOLO	17415 CHILPANCINGO	COMERCIAL	6,175	0.1%	100.0%
	17416 JESUS DEL				
APOLO	MONTE	COMERCIAL	22,472	0.2%	100.0%
P12	18002 AMERICAS 833	OFICINA	7,797	0.1%	100.0%
	18003 CONCEPCION				
P12	BEISTEGUI 13	OFICINA	2,071	0.0%	78.9%
	18004 INSURGENTES				
P12	SUR 552	OFICINA	9,012	0.1%	32.2%
	18005 INSURGENTES				
P12	SUR 553	OFICINA	14,349	0.1%	70.9%
	18005 INSURGENTES				
P12	SUR 553	OTROS	13,020	0.1%	100.0%
	18006 INSURGENTES				
P12	SUR 1787	COMERCIAL	240	0.0%	100.0%
	18006 INSURGENTES				
P12	SUR 1787	OFICINA	4,601	0.0%	58.0%
	18007 INSURGENTES				
P12	SUR 1811	OFICINA	5,337	0.0%	72.9%
	18008 JUAREZ 101				
P12	18009 REVOLUCION	OFICINA	12,228	0.1%	100.0%
	1877				
P12	18010 INSURGENTES	OFICINA	11,795	0.1%	52.1%
	SUR 476				
P12	18012 INSURGENTES	OFICINA	11,227	0.1%	29.9%
	SUR 1571				
P12	18012 INSURGENTES	COMERCIAL	398	0.0%	100.0%
	SUR 1571				
P12	19001 MAINE	OFICINA	1,405	0.0%	75.1%
	AGUASCALIENTES				
MAINE	19002 MAINE	INDUSTRIAL	30,843	0.3%	100.0%
	GUADALAJARA				
MAINE	19003 MAINE	INDUSTRIAL	15,691	0.1%	100.0%
	GUANAJUATO				
MAINE	19004 MAINE MERIDA	INDUSTRIAL	28,317	0.3%	100.0%
MAINE	19005 MAINE SAN LUIS	COMERCIAL	26,760	0.2%	82.0%
	POTOSI				
MAINE	19006 MAINE	INDUSTRIAL	24,077	0.2%	81.3%
	TLAQUEPAQUE I				
MAINE		INDUSTRIAL	34,687	0.3%	81.3%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre: 1	Año: 2022	
CALIFORNIA	21001 CALIFORNIA ECOCENTRO	INDUSTRIAL	2,993	0.0%	100.0%
CALIFORNIA	21002 CALIFORNIA GUADALUPE	INDUSTRIAL	12,087	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	21003 CALIFORNIA KRONOS	INDUSTRIAL	34,457	0.3%	100.0%
CALIFORNIA	21004 CALIFORNIA LINARES	INDUSTRIAL	5,015	0.0%	100.0%
CALIFORNIA	21005 CALIFORNIA LOGISTIK I	INDUSTRIAL	8,175	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	21006 CALIFORNIA MAQUILPARK 1	INDUSTRIAL	8,578	0.1%	0.0%
CALIFORNIA	21007 CALIFORNIA MAQUILPARK 3	INDUSTRIAL	10,920	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	21008 CALIFORNIA MAQUILPARK 4	INDUSTRIAL	4,500	0.0%	0.0%
CALIFORNIA	21009 CALIFORNIA MAQUILPARK 5	INDUSTRIAL	13,398	0.1%	0.0%
CALIFORNIA	21010 CALIFORNIA MAQUILPARK 6	INDUSTRIAL	5,199	0.0%	0.0%
CALIFORNIA	21011 CALIFORNIA MAQUILPARK 8	INDUSTRIAL	8,783	0.1%	26.5%
CALIFORNIA	21012 CALIFORNIA MBP I	INDUSTRIAL	7,139	0.1%	76.6%
CALIFORNIA	21013 CALIFORNIA MBP II	INDUSTRIAL	7,730	0.1%	50.1%
CALIFORNIA	21014 CALIFORNIA MBP III	INDUSTRIAL	13,373	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	21015 CALIFORNIA APODACA I	INDUSTRIAL	22,624	0.2%	100.0%
CALIFORNIA	21016 CALIFORNIA APODACA II	INDUSTRIAL	9,101	0.1%	85.5%
CALIFORNIA	21018 CALIFORNIA PARQUE MONTERREY I	INDUSTRIAL	4,024	0.0%	100.0%
CALIFORNIA	21019 CALIFORNIA PARQUE MONTERREY II	INDUSTRIAL	13,739	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	21020 CALIFORNIA PLANTA LA PERLA	INDUSTRIAL	4,459	0.0%	100.0%
CALIFORNIA	21021 CALIFORNIA PLANTA NORTH GATE	INDUSTRIAL	5,564	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	21022 CALIFORNIA PLANTA	INDUSTRIAL	13,536	0.1%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre: 1	Año: 2022	
	PANAMERICANO				
	21023 CALIFORNIA				
	PLANTA PARQUE				
CALIFORNIA	JUAREZ I	INDUSTRIAL	17,234	0.2%	100.0%
	21025 CALIFORNIA				
CALIFORNIA	TECNOCENTRO I	INDUSTRIAL	9,811	0.1%	100.0%
	21026 CALIFORNIA				
CALIFORNIA	TECNOCENTRO II	INDUSTRIAL	18,587	0.2%	46.7%
	21027 CALIFORNIA				
CALIFORNIA	TECNOCENTRO III	INDUSTRIAL	3,484	0.0%	100.0%
	21028 CALIFORNIA				
CALIFORNIA	TECNOCENTRO IV	INDUSTRIAL	6,703	0.1%	100.0%
	21029 CALIFORNIA				
CALIFORNIA	VILLA FLORIDA I	INDUSTRIAL	13,935	0.1%	100.0%
	21030 CALIFORNIA				
CALIFORNIA	VILLA FLORIDA II	INDUSTRIAL	13,935	0.1%	100.0%
	21031 CALIFORNIA				
CALIFORNIA	TECNOCENTRO V	INDUSTRIAL	49,360	0.5%	100.0%
ESPACIO	22001 ESPACIO				
AGUASCALIENTES	AGUASCALIENTES	COMERCIAL	22,522	0.2%	96.4%
LA VIGA	23001 LA VIGA	COMERCIAL	4,816	0.0%	52.8%
LA VIGA	23001 LA VIGA	OFICINA	73,959	0.7%	48.5%
	24001 GALERIAS				
R15	GUADALAJARA	COMERCIAL	68,152	0.6%	90.7%
	24001 GALERIAS				
R15	GUADALAJARA	OFICINA	6,845	0.1%	82.6%
	24002 PENINSULA				
R15	VALLARTA	COMERCIAL	12,806	0.1%	48.0%
	24004 LA ISLA CANCUN				
R15	II	COMERCIAL	26,371	0.2%	79.7%
	24004 LA ISLA CANCUN				
R15	II	OTROS	11,713	0.1%	100.0%
R15	24005 CUAUTIPARK II	INDUSTRIAL	96,341	0.9%	96.9%
	36001 MIDTOWN				
R15	JALISCO	COMERCIAL	58,839	0.5%	68.6%
	36001 MIDTOWN				
R15	JALISCO	OFICINA	30,363	0.3%	83.6%
	36001 MIDTOWN				
R15	JALISCO	OTROS	19,492	0.2%	100.0%
HOTEL CENTRO	26001 HOTEL CENTRO				
HISTORICO	HISTORICO	OTROS	40,000	0.4%	98.9%
SAMARA	28001 SAMARA	COMERCIAL	28,982	0.3%	83.3%
SAMARA	28001 SAMARA	OFICINA	79,701	0.7%	76.9%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre: 1	Año: 2022	
SAMARA	28001 SAMARA	OTROS	23,490	0.2%	100.0%
KANSAS	29001 ACAPULCO	COMERCIAL	22,787	0.2%	85.6%
KANSAS	29002 CHALCO	COMERCIAL	50,036	0.5%	94.0%
KANSAS	29003 CUMBRES	COMERCIAL	57,646	0.5%	90.5%
KANSAS	29004 ECATEPEC	COMERCIAL	27,285	0.3%	78.1%
	29005 GALERIAS				
KANSAS	VALLE ORIENTE	COMERCIAL	41,216	0.4%	72.8%
KANSAS	29006 HERMOSILLO	COMERCIAL	25,418	0.2%	78.6%
KANSAS	29007 LINCOLN	COMERCIAL	18,238	0.2%	90.7%
KANSAS	29008 LOS CABOS	COMERCIAL	24,569	0.2%	64.7%
KANSAS	29009 MATAMOROS	COMERCIAL	24,679	0.2%	79.2%
KANSAS	29010 MERIDA	COMERCIAL	22,475	0.2%	88.1%
KANSAS	29011 QUERETARO	COMERCIAL	20,310	0.2%	85.4%
KANSAS	29012 SALTILLO	COMERCIAL	39,127	0.4%	88.2%
KANSAS	29016 LOS QUEMADOS	COMERCIAL	13,941	0.1%	100.0%
INDIANA	31001 ACUEDUCTO	OTROS	9,886	0.1%	100.0%
INDIANA	31002 COACALCO	OTROS	13,066	0.1%	100.0%
	31003 CUAUTITLAN				
INDIANA	IZCALLI	OTROS	7,100	0.1%	100.0%
INDIANA	31004 LA VILLA	OTROS	17,053	0.2%	100.0%
INDIANA	31005 CUERNAVACA	OTROS	22,692	0.2%	100.0%
INDIANA	31006 ECATEPEC	OTROS	11,421	0.1%	100.0%
INDIANA	31007 GUADALAJARA	OTROS	9,093	0.1%	100.0%
INDIANA	31008 LOMAS VERDES	OTROS	8,492	0.1%	100.0%
INDIANA	31009 LOPEZ PORTILLO	OTROS	88,728	0.8%	100.0%
INDIANA	31010 TLALPAN	OTROS	44,828	0.4%	100.0%
INDIANA	31011 ZARAGOZA	OTROS	10,189	0.1%	100.0%
INDIANA	31012 ZONA ROSA I	OTROS	4,676	0.0%	100.0%
INDIANA	31013 ZONA ROSA II	OTROS	7,041	0.1%	100.0%
INDIANA	31014 EL PALOMAR	OTROS	17,430	0.2%	100.0%
INDIANA	31015 VALLARTA	OTROS	49,909	0.5%	100.0%
INDIANA	31016 HIDALGO I	OTROS	4,733	0.0%	100.0%
INDIANA	31017 HIDALGO II	OTROS	4,190	0.0%	100.0%
OREGON	32001 CUAUHEMOC	COMERCIAL	18,798	0.2%	95.4%
OREGON	32002 MISTERIOS	COMERCIAL	7,971	0.1%	80.8%
OREGON	32003 PLAZA LA VIGA	COMERCIAL	7,415	0.1%	91.9%
	33001 TORRE				
ALASKA	CABALLITO	COMERCIAL	120	0.0%	100.0%
	33001 TORRE				
ALASKA	CABALLITO	OFICINA	39,084	0.4%	100.0%
	33002 TORRE				
ALASKA	DURAZNOS 127	OFICINA	9,872	0.1%	71.8%
ALASKA	33003 TORRE	COMERCIAL	773	0.0%	79.6%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre: 1	Año: 2022	
	MEXICANA				
	33003 TORRE				
ALASKA	MEXICANA	OFICINA	30,020	0.3%	65.6%
ALASKA	33004 TORRE SUMMA	COMERCIAL	200	0.0%	10.0%
ALASKA	33004 TORRE SUMMA	OFICINA	11,680	0.1%	44.4%
ALASKA	33005 TORRE SANTA FE	COMERCIAL	138	0.0%	100.0%
ALASKA	33005 TORRE SANTA FE	OFICINA	21,136	0.2%	33.4%
	33006 CORPORATIVO				
ALASKA	CUSPIDE	OFICINA	11,300	0.1%	100.0%
	34001 PARK TOWER				
TURBO	VALLARTA	OTROS	46,234	0.4%	100.0%
TURBO	34002 TOLUCA	COMERCIAL	19,348	0.2%	89.6%
TURBO	34003 GUANAJUATO	COMERCIAL	28,328	0.3%	86.9%
	34005 TUXTLA				
TURBO	FASHION MALL	COMERCIAL	55,130	0.5%	76.4%
	34006 UPTOWN				
TURBO	JURIQUILLA	COMERCIAL	58,558	0.5%	90.6%
	34007 UPTOWN				
TURBO	MERIDA	COMERCIAL	22,149	0.2%	93.0%
TURBO	34008 ANTEA	COMERCIAL	67,348	0.6%	95.4%
TURBO	34009 PUNTO SUR	OFICINA	6,762	0.1%	89.5%
	34010 FIESTA INN				
TURBO	MERIDA	OTROS	9,600	0.1%	100.0%
	34011 CORPORATIVO				
TURBO	GE I	INDUSTRIAL	7,800	0.1%	100.0%
	34012 CORPORATIVO				
TURBO	GE II	INDUSTRIAL	14,000	0.1%	100.0%
TURBO	34013 EL CONVENTO	INDUSTRIAL	2,153	0.0%	0.0%
TURBO	34014 LERMA	INDUSTRIAL	5,454	0.1%	100.0%
	34015 QUERETARO				
TURBO	PARK I	INDUSTRIAL	26,684	0.2%	100.0%
	34016 QUERETARO				
TURBO	PARK II	INDUSTRIAL	31,656	0.3%	96.7%
	34017 QUERETARO				
TURBO	PARK III	INDUSTRIAL	30,888	0.3%	100.0%
	34018 QUERETARO				
TURBO	PARK IV	INDUSTRIAL	71,303	0.7%	95.2%
	34019 TUXTLA III				
TURBO	34019 TUXTLA III	COMERCIAL	25,222	0.2%	100.0%
TURBO	34020 TUXTLA IV	INDUSTRIAL	15,585	0.1%	100.0%
	37001				
APOLO II	AGUASCALIENTES	COMERCIAL	6,079	0.1%	100.0%
APOLO II	37002 BARRANCA DEL	COMERCIAL	60,185	0.6%	95.2%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre: 1	Año: 2022	
	MUERTO				
APOLO II	37003 BOTURINI	COMERCIAL	43,476	0.4%	98.6%
APOLO II	37004 CD GUZMAN	COMERCIAL	6,809	0.1%	100.0%
APOLO II	37005 CELAYA	COMERCIAL	6,079	0.1%	100.0%
APOLO II	37006 CUERNAVACA	COMERCIAL	15,218	0.1%	89.8%
APOLO II	37007 FRESNILLO	COMERCIAL	7,008	0.1%	100.0%
APOLO II	37008 GRANERO	COMERCIAL	12,190	0.1%	87.8%
APOLO II	37009 HERMOSILLO	COMERCIAL	6,079	0.1%	100.0%
APOLO II	37010 LA RAZA	COMERCIAL	8,697	0.1%	71.2%
APOLO II	37011 MAZATLAN	COMERCIAL	6,729	0.1%	96.1%
APOLO II	37012 NAVOJOA	COMERCIAL	6,665	0.1%	100.0%
APOLO II	37013 SALTILLO	COMERCIAL	9,554	0.1%	100.0%
APOLO II	37014 TAPACHULA	COMERCIAL	6,798	0.1%	97.9%
APOLO II	37015 TLAHUAC	COMERCIAL	22,184	0.2%	93.8%
APOLO II	37016 TOLLOCAN	COMERCIAL	13,086	0.1%	95.2%
FRIMAX	38001 DOÑA ROSA	INDUSTRIAL	213,698	2.0%	100.0%
FRIMAX	38002 ESCATO	INDUSTRIAL	34,079	0.3%	100.0%
FRIMAX	38003 LA TEJA	INDUSTRIAL	184,858	1.7%	100.0%
	40001				
TITAN	AGUASCALIENTES	INDUSTRIAL	12,580	0.1%	100.0%
TITAN	40002 CHIHUAHUA	INDUSTRIAL	5,491	0.1%	100.0%
	40003 CHIHUAHUA EL				
TITAN	SAUCITO I	INDUSTRIAL	3,266	0.0%	100.0%
	40004 CHIHUAHUA EL				
TITAN	SAUCITO II	INDUSTRIAL	14,231	0.1%	0.0%
	40005 CHIHUAHUA EL				
TITAN	SAUCITO III	INDUSTRIAL	22,018	0.2%	0.0%
	40007 CD JUAREZ				
TITAN	AEROPUERTO II	INDUSTRIAL	14,028	0.1%	100.0%
	40008 CD JUAREZ				
TITAN	BERMUDEZ I	INDUSTRIAL	12,055	0.1%	100.0%
	40009 CD JUAREZ				
TITAN	BERMUDEZ II	INDUSTRIAL	8,861	0.1%	100.0%
	40010 CD JUAREZ				
TITAN	INDEPENDENCIA I	INDUSTRIAL	20,194	0.2%	100.0%
	40011 CD JUAREZ				
TITAN	INDEPENDENCIA II	INDUSTRIAL	11,228	0.1%	100.0%
	40012 CD JUAREZ				
TITAN	INDEPENDENCIA III	INDUSTRIAL	8,182	0.1%	92.8%
TITAN	40013 CD JUAREZ	INDUSTRIAL	16,828	0.2%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre: 1	Año: 2022	
	INDEPENDENCIA IV 40014 CD JUAREZ				
TITAN	INDEPENDENCIA V 40015 CD JUAREZ	INDUSTRIAL	21,135	0.2%	100.0%
TITAN	INDEPENDENCIA VI 40016 CD JUAREZ	INDUSTRIAL	25,774	0.2%	100.0%
TITAN	NORTH GATE I 40017 CD JUAREZ	INDUSTRIAL	5,499	0.1%	100.0%
TITAN	NORTH GATE II 40018 CD JUAREZ	INDUSTRIAL	5,670	0.1%	100.0%
TITAN	OMEGA I 40019 CD JUAREZ	INDUSTRIAL	28,720	0.3%	100.0%
TITAN	OMEGA II 40020 CD JUAREZ	INDUSTRIAL	26,231	0.2%	100.0%
TITAN	OMEGA III 40021 CD JUAREZ	INDUSTRIAL	35,843	0.3%	100.0%
TITAN	OMEGA IV 40022 CD JUAREZ RIO	INDUSTRIAL	8,551	0.1%	100.0%
TITAN	BRAVO I 40023 CD JUAREZ RIO	INDUSTRIAL	10,800	0.1%	100.0%
TITAN	BRAVO II 40024 CD JUAREZ LAS	INDUSTRIAL	14,000	0.1%	100.0%
TITAN	TORRES 40025 CD JUAREZ	INDUSTRIAL	55,955	0.5%	100.0%
TITAN	SALVARCAR	INDUSTRIAL	9,322	0.1%	100.0%
TITAN	40026 MTY DIAMANTE	INDUSTRIAL	25,223	0.2%	100.0%
	40027 MTY				
TITAN	GUADALUPE I 40028 MTY	INDUSTRIAL	27,917	0.3%	100.0%
TITAN	GUADALUPE II 40029 MTY	INDUSTRIAL	28,219	0.3%	100.0%
TITAN	GUADALUPE III 40030 MTY	INDUSTRIAL	21,856	0.2%	100.0%
TITAN	GUADALUPE IV 40031 MTY	INDUSTRIAL	23,350	0.2%	83.4%
TITAN	GUADALUPE V 40032 MTY SAN	INDUSTRIAL	12,882	0.1%	100.0%
TITAN	NICOLAS 40033 MTY SANTA	INDUSTRIAL	13,698	0.1%	100.0%
TITAN	CATARINA I 40034 MTY SANTA	INDUSTRIAL	15,329	0.1%	100.0%
TITAN	CATARINA II	INDUSTRIAL	9,600	0.1%	33.3%
TITAN	40035 MTY SANTA	INDUSTRIAL	8,246	0.1%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre: 1	Año: 2022	
	CATARINA III				
	40036 MTY SANTA				
TITAN	CATARINA IV	INDUSTRIAL	33,519	0.3%	94.9%
	40037 MTY SANTA				
TITAN	CATARINA V	INDUSTRIAL	20,467	0.2%	100.0%
	40038 MTY SANTA				
TITAN	CATARINA VI	INDUSTRIAL	19,500	0.2%	100.0%
	40039 MTY SANTA				
TITAN	CATARINA VII	INDUSTRIAL	22,546	0.2%	100.0%
	40040 MTY SANTA				
TITAN	CATARINA VIII	INDUSTRIAL	24,270	0.2%	100.0%
	40041 MTY SANTA				
TITAN	CATARINA IX	INDUSTRIAL	27,295	0.3%	100.0%
	40042 MTY SANTA				
TITAN	CATARINA X	INDUSTRIAL	20,652	0.2%	100.0%
	40043 MTY SANTA				
TITAN	CATARINA XI	INDUSTRIAL	7,625	0.1%	0.0%
TITAN	40044 PUEBLA I	INDUSTRIAL	14,307	0.1%	100.0%
TITAN	40045 PUEBLA II	INDUSTRIAL	11,148	0.1%	100.0%
TITAN	40046 PUEBLA III	INDUSTRIAL	11,148	0.1%	100.0%
TITAN	40047 PUEBLA IV	INDUSTRIAL	8,103	0.1%	100.0%
TITAN	40048 PUEBLA V	INDUSTRIAL	10,779	0.1%	100.0%
TITAN	40049 QUERETARO I	INDUSTRIAL	18,116	0.2%	75.0%
TITAN	40050 QUERETARO II	INDUSTRIAL	18,229	0.2%	100.0%
	40051 REYNOSA DEL				
TITAN	NORTE I	INDUSTRIAL	10,219	0.1%	100.0%
	40052 REYNOSA DEL				
TITAN	NORTE II	INDUSTRIAL	2,709	0.0%	38.2%
	40053 REYNOSA DEL				
TITAN	PUENTE I	INDUSTRIAL	14,028	0.1%	100.0%
	40054 REYNOSA DEL				
TITAN	PUENTE II	INDUSTRIAL	11,694	0.1%	100.0%
	40055 REYNOSA				
TITAN	MAQUILPARK	INDUSTRIAL	11,148	0.1%	100.0%
	40057 REYNOSA VILLA				
TITAN	FLORIDA I	INDUSTRIAL	36,386	0.3%	100.0%
	40058 REYNOSA VILLA				
TITAN	FLORIDA II	INDUSTRIAL	34,555	0.3%	100.0%
Total General			10,881,062	1	92.20%

Nuevas Adquisiciones de Cartera

Durante 2021, logramos completar la adquisición de: (i) 16 (dieciseis) propiedades que integran la Cartera Memorial, (ii) un terreno que se suma al polígono de la propiedad existente denominada “Galerías Guadalajara”, perteneciente a la Cartera R15, (iii) un terreno identificado como “Yucatan 21” que se suma al polígono de la propiedad existente denominada “Yucatan 23” de la Cartera Azul y (iv) 45,906.0 m2 de GLA identificados como “Nave La Teja”, mismos que se integran a la propiedad denominada “Tepozpark (La Teja)” de la Cartera Frimax. Estas adquisiciones implican un incremento en nuestro GLA de 125,280 m2, según se detalla en la siguiente tabla; en el entendido que el terreno que se suma al polígono existente de la propiedad existente denominada “Galerías Guadalajara” y el terreno identificado como “Yucatan 21” que se suma al polígono de la propiedad existente denominada “Yucatan 23”, se utilizarán para expansiones de dichas propiedades, por lo que aún no se conoce el GLA final estimado. Considerando lo anterior, al 31 de diciembre de 2021, se cuenta con una Cartera con 10.9 millones de metros cuadrados de GLA y 635 Propiedades con 661 Operaciones.

Propiedad / Cartera	Fecha de adquisición	GLA (m ²)	Valor de adquisición sin IVA (Cifras en millones) ^(a)	# Propiedades
1. Cartera Memorial	28 de enero de 2021	79,384.0	Ps. 2,192	16
2. Terreno galerías Guadalajara	24 de marzo de 2021	0.0	Ps. 2.2	0 ^(b)
3. Nave la Teja	18 de noviembre de 2021	45,906.0 ^(c)	Ps. 785	0 ^(d)
4. Yucatán 21	15 de diciembre del 2021	0.0	Ps. 27	0 ^(e)
Total		125,290	3,006.2	16

^(a)El valor presentado en la tabla es el precio en escritura de cada propiedad.

^(b)El GLA total de “Tepozpark (La Teja)” es de 372,384 m2 y al 31 de diciembre de 2021, de los cuales ya se han entregado las fases 1 y 2, con aproximadamente 184,800 m2

^(c)No implica un incremento en el número de propiedades, pues se integra a la Propiedad ya existente denominada “Galerías Guadalajara” de la Cartera R15.

^(d)No implica un incremento en el número de propiedades, pues se integra a la Propiedad ya existente denominada “Tepozpark (La Teja)” de la Cartera Frimax.

Cartera en Desarrollo

Al 31 de diciembre de 2021 nuestra Cartera en Desarrollo estaba compuesta por 4 (cuatro) Propiedades que esperamos, una vez que completemos su desarrollo o expansión, comprenda un GLA aproximado de 514,764.3 m², del cual al 31 de diciembre de 2021 se habían entregado 199,853 m2. Nuestra Cartera en Desarrollo consiste en:

- 1 Propiedad comercial que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tenga un GLA aproximado de 32,248 m²;
- 1 Propiedad industrial, dividida en 7 fases de aproximadamente 50,000 m² que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 372,384.0 m²; Al 31 de diciembre del 2021 se han entregado ya 184,858.4 m²
- 2 Propiedades de uso mixto que esperamos una vez que se termine su desarrollo tengan un GLA aproximado de 110,132 m², de los cuales al 31 de diciembre de 2021 están en operación (In Service) 14,995 m²

Cartera en Desarrollo JV

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. \$21 mil millones, el proyecto estará compuesto al término de su fase 2 por aproximadamente 111,630 m² de área comercial, 225,780 m² 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. \$1,767 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 2021, la Cartera Mitikah ha sido pre-arrendada al 92.0% en su componente comercial y al 94.2% en su componente de oficinas.

La siguiente tabla muestra un resumen de las propiedades en la Cartera en Desarrollo y de la Cartera en Desarrollo JV al 31 de diciembre de 2021:

Cartera	Proyecto	Propiedad	GLA Final (m ²)	Inversión al 31 de diciembre de 2021 (millones Ps. \$) ⁽²⁾	Inversión pendiente (millones Ps. \$)	Potenciales Ingresos anuales adicionales estimados esperados (millones Ps. \$) ⁽³⁾
Frimax	Tepozpark (la Teja)	Industrial	372,384 ⁽¹⁾	4,223.2 ⁽⁵⁾	1,727.9	509.1
Turbo	Tapachula	Comercial	32,248.0	498.0	392.5	100.0
Apolo II	Satélite	Mixtos	60,400.0	341.6	1,473.5	209.4
Kansas	Galerías Valle Oriente	Mixtos	49,732.3	2,061.6	278.4	210.4
	Total		514,764.3	7,124.4	3,872.3	1,029
Cartera en Desarrollo JV	Mitikah ⁽⁴⁾	Mixtos	337,410 ⁽⁶⁾	6,864.9	2,262.1	1,767.0

Ⓔ Corresponde al GLA total. GLA entregado es de aproximadamente 184,800 m².

Ⓕ Excluye el valor de la tierra.

Ⓖ Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

Ⓖ El proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitikah incluye las Carteras Colorado y Buffalo (y se excluye el valor de la tierra). El GLA total de 337,410 m² incluye el área rentable de Centro Bancomer que actualmente es arrendado por la Secretaría de Educación Pública. Sin embargo, una vez que la primera fase del proyecto haya finalizado, esta propiedad será renovada, lo que tendrá como consecuencia un cambio en el GLA.

Ⓖ CAPEX considera costo del terreno.

Ⓖ Corresponde al GLA total. GLA en operación, incluyendo Centro Bancomer es de aprox. 180,000m².

Esperamos que el total de costos de desarrollo de las 4 (cuatro) Propiedades que integran nuestra Cartera en Desarrollo sea de aproximadamente Ps. \$[10,996.7 millones, de los cuales ya se han erogado al 31 de diciembre de 2021, Ps. \$ 7,124.4 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 2022 continuaremos con el desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México del proyecto Mitikah, a través de la co-inversión con Helios, en donde se combinará el desarrollo original del terreno de la Cartera Buffalo con el redesarrollo e integración de la Cartera Colorado en un nuevo proyecto. Fibra Uno es coinversionista en Mitikah, que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$21 mil millones, el proyecto estará compuesto al término de su fase 2 por aproximadamente 111,630 m² de área comercial, 225,780 m² 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. \$1,767 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 2021, la Cartera Mitikah ha sido pre-arrendada al 92.0% en su componente comercial y al 94.2% en su componente de oficinas.

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 2021, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 635 Propiedades (dentro de las que se comprende 1 Propiedad que se encuentra en proceso de estabilización), con 661 Operaciones diversificadas en: 149 comerciales, 197 industriales, 93 de oficinas y 222 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 10.9 millones de metros

cuadrados de GLA (2.9 millones comerciales, 6.0 millones industriales, 1.1 millones de oficinas y 0.8 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2021 del 92.2%. Al 31 de diciembre de 2021, nuestra Cartera Estabilizada consiste en:

- 149 operaciones comerciales con un GLA aproximado de 2.9 millones de metros cuadrados (26.3% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 89.4% en base al GLA.
- 197 operaciones industriales con un GLA aproximado de 6.0 millones de metros cuadrados (55.4% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 95.7% en base al GLA.
- 93 operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 1.1 millones de metros cuadrados (10.5% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 75.4% en base al GLA.
- 222 operaciones de otro tipo (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital) con un GLA aproximado de 0.8 millones de metros cuadrados (7.8% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 99.4% en base al GLA.

9.4% del GLA total del portafolio de oficinas en nuestro portafolio estabilizado al 31 de diciembre de 2021 ha sido certificadas como LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design certification program*) o Edge. Asimismo, 10.7% del GLA total del portafolio industrial y 33.2% del GLA total de portafolio de oficinas cuenta con algún tipo de certificación LEED o Edge.

Las siguientes tablas incluyen información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019:

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación ⁽¹⁾	RFA al 31 de diciembre de 2021 (Ps. \$ en millones)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial ⁽²⁾	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 ⁽²⁾	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

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ El porcentaje de ocupación excluye la propiedad que al 31 de diciembre de 2021 se encontraban en proceso de estabilización de la Cartera Estabilizada, por un total de 14,995 m² de GLA.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación ⁽³⁾	RFA al 31 de diciembre de 2019 (Ps. \$ en millones) ⁽⁴⁾	% total de RFA ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	133	148	2,852,981	26.6%	90.9%	7,273,577	38.0%	236.3
Industrial	191	192	5,788,744	54.0%	96.3%	5,977,343	31.2%	89.3
Oficinas ⁽²⁾	94	100	1,312,033	12.2%	78.6%	4,250,214	22.2%	366.5
Otros	201	206	767,240	7.2%	99.7%	1,640,393	8.6%	178.8
Total 2020	619	646	10,720,998	100.0%	93.1%	19,141,528	100.0%	161.6

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ El porcentaje de ocupación excluye las 4 propiedades que al 31 de diciembre de 2020 se encontraban en proceso de estabilización de la Cartera Estabilizada, por un total de 112,349 m² de GLA.

⁽⁴⁾ RFA de nuestro Portafolio Estabilizado; excluye propiedades de nuestro Portafolio In Service.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación ⁽³⁾	RFA al 31 de diciembre de 2019 (Ps. \$ en millones)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	131	146	2,751,346	27.2%	93.3%	7,088.8	38.9%	230.2
Industrial	190	191	5,423,759	53.5%	96.6%	5,305.3	29.1%	84.4
Oficinas ⁽²⁾	93	99	1,274,887	12.6%	83.6%	4,504.7	24.7%	352.3
Otros	201	205	680,421	6.7%	99.7%	1,310.7	7.2%	161.0
Total 2019	615	641	10,130,413	100.0%	94.5%	18,209.5	100.0%	158.6

⁽¹⁾ En marzo de 2019, adquirimos el 40% de los derechos fideicomisarios del centro comercial conocido como “Antea Querétaro”, ubicado en Querétaro, México, que al 31 de diciembre de 2019, tenía un GLA total de 63,243 m² y una RFA de Ps. \$264 millones. 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.

⁽²⁾ En julio de 2013, adquirimos la Cartera Torre Mayor, que comprendía el 49% de los derechos fideicomisarios, conjuntamente con los correspondientes ingresos por arrendamiento, el ingreso neto operativo y los gastos de administración y financiamiento, de un fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra un edificio de oficinas de 55 pisos conocido como Torre Mayor y dos propiedades adyacentes, ubicados en la Ciudad de México. En noviembre de 2018, incrementamos nuestra participación en los derechos fideicomisarios de la Cartera Torre Mayor para recibir el 70% de los derechos económicos del respectivo fideicomiso. Como resultado de lo anterior, la RFA incluye el 70% de las rentas recibidas de la Cartera Torre Mayor (desde noviembre de 2018). 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.

⁽³⁾ El porcentaje de ocupación excluye las 5 propiedades que al 31 de diciembre de 2019 se encontraban en proceso de estabilización de la Cartera Estabilizada, por un total de 276,534 m² de GLA.

La siguiente tabla muestra información relevante con respecto a las Carteras que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2021:

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾	Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
INICIAL	17	718,499	687,970	96%	CALIFORNIA	29	348,446	293,555	84%
GRIS	1	78,643	78,546	100%	ESPACIO AGS	1	22,522	21,715	96%
BLANCO	1	44,597	42,960	96%	LA VIGA	1	78,775	38,378	49%
AZUL	23	123,689	115,237	93%	R15	5	330,922	284,979	86%
ROJO	219	175,698	138,993	79%	H. CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,544	99%
S.					SAMARA	1	132,173	108,927	82%
VILLAHERMOSA	1	23,876	20,038	84%	KANSAS	13	387,728	316,649	85%
VERDE	1	118,455	118,455	100%					

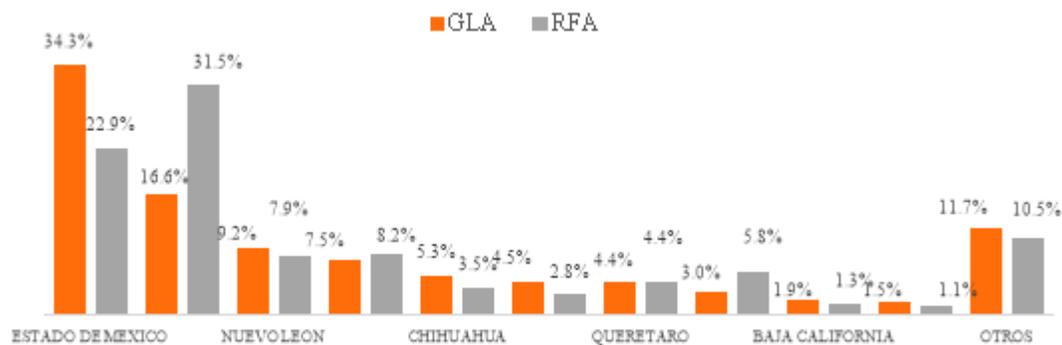
MORADO	16	546,713	459,001	84%	INDIANA	17	330,527	330,527	100%
TORRE MAYOR	1	83,971	67,625	81%	OREGON	3	34,183	31,182	91%
PACE	2	43,593	43,593	100%	ALASKA	6	124,323	90,302	73%
G30	32	2,039,158	1,936,330	95%	TURBO	19	544,201	507,997	93%
IND. INDUSTRIALES	2	77,695	75,232	97%	APOLO II	16	236,834	225,424	95%
INDIVIDUALES	9	238,675	195,128	82%	FRIMAX	3	432,635	432,635	100%
VERMONT	34	530,759	497,437	94%	TITAN	73	1,222,924	1,159,616	95%
APOLO	47	930,052	871,878	94%	IND. HERCULES	6	327,289	321,789	98%
P12	10	93,479	65,517	70%	MITIKAH	3	180,267	169,977	94%
MAINE	6	160,375	151,059	94%	MEMORIAL	16	79,384	79,384	100%
					Total	635	10,881,061	10,017,580	92.2%

⁽¹⁾ Número de propiedades.

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

⁽³⁾ Se excluyen los 14,995 m2 de propiedades In Service para el cálculo de la ocupación.

La siguiente gráfica representa un resumen de nuestra Cartera por estado al 31 de diciembre de 2021:



Al 31 de diciembre de 2021 nuestra Cartera en Desarrollo estaba compuesta por 4 (cuatro) Propiedades que esperamos, una vez que completemos su desarrollo o expansión, comprenda un GLA aproximado de 514,764.3 m², del cual al 31 de diciembre de 2021 se habían entregado 199,853 m². Nuestra Cartera en Desarrollo consiste en:

- 1 Propiedad comercial que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tenga un GLA aproximado de 32,248 m²;

- 1 Propiedad industrial, dividida en 7 fases de aproximadamente 50,000 m² que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 372,384.0 m²; Al 31 de diciembre del 2021 se han entregado ya 184,858.4 m²
- 2 Propiedades de uso mixto que esperamos una vez que se termine su desarrollo tengan un GLA aproximado de 110,132 m², de los cuales al 31 de diciembre de 2021 están en operación (In Service) 14,995 m²

Cartera en Desarrollo JV

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. \$21 mil millones, el proyecto estará compuesto al término de su fase 2 por aproximadamente 111,630 m² de área comercial, 225,780 m² 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. \$1,767 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 2021, la Cartera Mitikah ha sido pre-arrendada al 92.0% en su componente comercial y al 94.2% en su componente de oficinas.

La siguiente tabla muestra un resumen de las propiedades en la Cartera en Desarrollo y de la Cartera en Desarrollo JV al 31 de diciembre de 2021:

Cartera	Proyecto	Propiedad	GLA Final (m ²)	Inversión al 31 de diciembre de 2021 (millones Ps. \$) ⁽²⁾	Inversión pendiente (millones Ps. \$)	Potenciales Ingresos anuales adicionales estimados esperados (millones Ps. \$) ⁽³⁾
Frimax	Tepozpark (la Teja)	Industrial	372,384 ⁽¹⁾	4,223.2 ⁽⁵⁾	1,727.9	509.1
Turbo	Tapachula	Comercial	32,248.0	498.0	392.5	100.0
Apolo II	Satélite	Mixtos	60,400.0	341.6	1,473.5	209.4
Kansas	Galerías Valle Oriente	Mixtos	49,732.3	2,061.6	278.4	210.4
	Total		514,764.3	7,124.4	3,872.3	1,029
Cartera en Desarrollo JV	Mitikah ⁽⁴⁾	Mixtos	337,410 ⁽⁶⁾	6,864.9	2,262.1	1,767.0

⁽¹⁾Corresponde al GLA total. GLA entregado es de aproximadamente 184,800 m².

⁽²⁾Excluye el valor de la tierra.

⁶⁰ Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

⁶¹ El proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitikah incluye las Carteras Colorado y Buffalo (y se excluye el valor de la tierra). El GLA total de 337,410 m² incluye el área rentable de Centro Bancomer que actualmente es arrendado por la Secretaría de Educación Pública. Sin embargo, una vez que la primera fase del proyecto haya finalizado, esta propiedad será renovada, lo que tendrá como consecuencia un cambio en el GLA.

⁶² CAPEX considera costo del terreno.

⁶³ Corresponde al GLA total. GLA en operación, incluyendo Centro Bancomer es de aprox. 180,000m².

Esperamos que el total de costos de desarrollo de las 4 (cuatro) Propiedades que integran nuestra Cartera en Desarrollo sea de aproximadamente Ps. \$[10,996.7 millones, de los cuales ya se han erogado al 31 de diciembre de 2021, Ps. \$ 7,124.4 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 2022 continuaremos con el desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México del proyecto Mitikah, a través de la co-inversión con Helios, en donde se combinará el desarrollo original del terreno de la Cartera Buffalo con el redesarrollo e integración de la Cartera Colorado en un nuevo proyecto. Fibra Uno es coinversionista en Mitikah, que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$21 mil millones, el proyecto estará compuesto al término de su fase 2 por aproximadamente 111,630 m² de área comercial, 225,780 m² 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. \$1,767 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 2021, la Cartera Mitikah ha sido pre-arrendada al 92.0% en su componente comercial y al 94.2% en su componente de oficinas.

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)

(Cifras en miles de Pesos)

	Doce meses terminados al 31 de diciembre		
	2021	2020	2019
(+) Ingresos por arrendamiento	19,493,975	18,610,346	16,843,134
(+/-) Estimación preventiva para apoyos COVID-19	17,297	-1,623,274	-
(+) Ingresos por mantenimiento	1,905,928	1,926,249	1,824,583
(+/-) Estimación preventiva para apoyos COVID-19	175	-162,770	-
(+) Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	358,368	316,745	351,524
(+) Comisiones por administración	92,967	125,939	169,842
(=) Total de ingresos	21,868,710	19,193,235	19,189,083
(-) Gastos de administración	-1,443,615	-1,583,795	-1,228,201

(-) Gastos de operación	-2,060,130	-1,851,136	-1,939,700
(-) Predial	-599,815	-551,161	-533,806
(-) Seguros	-343,478	-281,209	-267,771
(=) NOI	17,421,672	14,925,934	15,219,605

Margen NOI (como % de los ingresos por arrendamiento más dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios)	87.68%	86.30%	88.50%
NOI por CBFi ⁽¹⁾	4.5709	3.8192	3.8962

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 CBFi. 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 (FFO, Non, GAAP Metric)

(Cifras en miles de Pesos)

	Doce meses terminados al 31 de diciembre		
	2021	2020	2019
Utilidad neta consolidada	4,010,004	13,959,235	18,150,318
(+/-) Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en asociadas	3,026,028	-8,246,600	-7,401,097
(+/-) Ganancia (pérdida) cambiaria, Neta	2,422,979	2,158,947	-1,559,953
(+/-) Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados.	-353,570	470,276	-279,664
(+) Amortización de comisiones bancarias	219,858	229,070	195,341
(+) Bono ejecutivo	358,300	73,328	602,099
(+) Amortización de la plataforma administrativa	102,184	102,184	108,184
(+/-) Ajustes de partidas no recurrentes	-84,676	-404,455	223,968
(-) Participación no controladora ⁽¹⁾	-254,782	-228,709	-152,342

FUNO		Consolidado		
Clave de Cotización:	FUNO	Trimestre:	1	Año: 2022

(+/-) Participación en el resultado de subsidiarias	-446,900	-1,853,283	-759,988
(=) FFO	8,999,425	6,259,993	9,126,866
Margen FFO (como % de los ingresos por arrendamiento más dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios)	41.20%	32.60%	47.50%

Doce meses terminados al 31 de diciembre

	2021	2020	2019
NOI por CBFI ^(a)	4.5709	3.8192	3.8962
FFO por CBFI ^(a)	2.3615	1.6019	2.3364
Distribución por CBFI ^(a)	1.7123	1.2004	2.3492
NAV por CBFI ^(a)	44.8831	44.7771	42.489

^(a) La participación minoritaria proviene de Torre Reforma Latino, sin considerar el efecto por ajuste de valor de mercado de dicha propiedad.

^(b) NOI dividido por el número promedio de CBFIs en circulación durante el periodo.

^(c) FFO dividido por el número promedio de CBFIs en circulación durante el periodo.

^(d) 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.

^(e) 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.

Durante 2021, continuamos entregando a tiempo los proyectos en desarrollo, tal es el caso de las fases 1 y 2 de “Tepozpark (La Teja)”, que han pasado a formar parte de nuestra Cartera Estabilizada, y 14,995 m2 de la expansión de Galerías Valle Oriente, la cual forma parte de nuestra cartera In Service.

Asimismo, logramos completar la adquisición de: (i) 16 (dieciseis) propiedades que integran la Cartera Memorial, (ii) un terreno que se suma al polígono de la propiedad existente denominada “Galerías Guadalajara”, perteneciente a la Cartera R15, (iii) un terreno identificado como “Yucatan 21” que se suma al polígono de la propiedad existente denominada “Yucatan 23” de la Cartera Azul y (iv) 45,906.0 m2 de GLA identificados como “Nave La Teja”, mismos que se integran a la propiedad denominada “Tepozpark (La Teja)” de la Cartera Frimax. Dichas adquisiciones se llevaron a cabo por un monto total de \$3,006.2 millones. Estas adquisiciones contribuyeron a un incremento en nuestro GLA de 125,280 m2; en el entendido que el terreno que se suma al polígono existente de la propiedad existente denominada “Galerías Guadalajara” y el terreno

identificado como “Yucatan 21” que se suma al polígono de la propiedad existente denominada “Yucatan 23”, se utilizarán para expansiones de dichas propiedades, por lo que aún no se conoce el GLA final estimado.

Al 31 de diciembre del 2021, se continúan desarrollando 4 (cuatro) propiedades que se espera, una vez acabadas, que agreguen 514,764.3 metros cuadrados al GLA, de los cuales, al 31 de diciembre de 2021 se habían entregado ya 199,853 m².

El 31 de diciembre del 2021 la cartera total era de 10.9 millones de metros cuadrados de GLA, incluyendo 635 propiedades con 661 operaciones diversificadas.

Asimismo, durante 2021 se realizó la venta de dos propiedades y un terreno por Ps. \$733.4 millones. En marzo de 2021 se cerró la venta de 5,440 m² de Coporativo San Mateo por Ps. \$172.5 millones. En marzo de 2021 se cerró la venta de 12,544 m² del terreno de “Corredor Urbano” por Ps. \$100.9 millones. En diciembre de 2021 se cerró la venta de 11,620 m² del hospital que formaba parte de la expansión de Galerias Valle Oriente por Ps. \$460 millones. La venta de terrenos no sugiere cambios en nuestro GLA.

A la fecha del presente documento, ninguno de nuestros Activos 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.

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 CBFi 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 CBFIs que convoque una Asamblea de Tenedores de CBFIs.
- A cualquier Tenedor de CBFIs, 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 CBFIs, 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 F2 Services, S.C.; 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.

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 ⁽¹⁾	Sexo ⁽²⁾	Puesto
André El-Mann Arazi	57	Masculino	Director General

(1) Al 31 de diciembre de 2021.

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 y 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 Anual de 2021, 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 ésta 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:

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 2021, hemos puesto en circulación 84,803,450CBFI 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 al Representante Inmobiliario 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 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.

iv) 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 Hábiles 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.

v) La Administración y los Comités

Miembros de nuestro Comité Técnico

Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha [*] de abril de 2021, actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 (doce) miembros propietarios (4 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	Miembro Independiente	Edad	Sexo ⁽¹⁾	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
1	Moisés El-Mann Arazi	No	68	Masculino	11	N/A
2	André El-Mann Arazi	No	57	Masculino	11	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno Administración S.C.** Corporación Actinver S. A. B. de C.V.* Grupo Financiero Actinver, S.A.*
3	Isidoro Attié Laniado	No	53	Masculino	11	N/A
4	Elías Sacal Micha	No	72	Masculino	11	N/A
5	Max El-Mann Arazi	No	62	Masculino	11	N/A
6	Abude Attié Dayán	No	79	Masculino	11	N/A
7	Jaime Kababie Sacal	No	72	Masculino	11	N/A
8	Ignacio Trigueros Legarreta	Sí	71	Masculino	11	N/A
9	Antonio Hugo Franck Cabrera	Sí	69	Masculino	6	Consejonara Mexiquense, S.A. de C.V.**
10	Rubén Goldberg Javkin	Sí	73	Masculino	11	Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C.***, Galileo Investment Management, LLC**, Disi Operaciones Empresariales, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR**, Grupo Collado, S.A. de C.V.**

FUNO						Consolidado	
Clave de Cotización:		FUNO			Trimestre:	1	Año: 2022
11	Herminio Blanco Mendoza	Si	71	Masculino	11	IQOM Inteligencia Comercial, S.A. de C.V.**	
12	Alberto Felipe Mulás Alonso	Si	61	Masculino	6	Grupo Proeza**, Cinépolis**, Citelis**, BBVA Seguros**, BBVA Pensiones**, Farmacias del Ahorro**, Grupo Estafeta**, Grupo Sánchez**, Ienova**, Grupo Financiero Santander**, Grupo Modelo**, Comex** y Aleática**	

Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.

** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.

*** Fideicomitente del Fideicomiso

⁽¹⁾ 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 fondar 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.

Elías 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 los Comités de Auditoría y Nominaciones y Compensaciones. Tiene una larga e ilustre trayectoria docente y académica. Tiene una larga e ilustre trayectoria docente y académica, fue director del Centro de Análisis e Investigación Económica del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), de igual manera fue profesor de tiempo completo en la misma institución. Actualmente se dedica a labores de consultoría en temas económicos. 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. Con más de 45 años de experiencia en derecho corporativo, financiero y de valores, y ha asesorado a varias empresas en México y el extranjero en fusiones y adquisiciones y asociaciones estratégicas. 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. Actualmente es socio retirado del despacho Jones Day en México. Es experto en temas de gobierno corporativo y participa y ha participado 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 Consesionara Mexiquense, S.A. de C.V. (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. Actualmente es 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, la Universidad de Harvard y una Maestría en Historia del Pensamiento por la Universidad Panamericana.

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. Actualmente también es Presidente del Consejo Asesor de Galileo Investment Management, LLC,. Presidente del Consejo de Administración de Disi Operaciones Empresariales, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR, Presidente del Comité de Auditoría y Miembro Independiente del Consejo de Administración de Grupo Collado, S.A. de C.V. Fue Presidente del Patronato del The American British Cowdray Medical Center, IAP (Centro Médico ABC), por el periodo 2019-2021. 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 y presidente de nuestro comité de Nominaciones y Compensaciones y vocal del Comité de Auditoría. Tiene gran experiencia en el sector público y en comercio internacional. Es Presidente Ejecutivo de IQOM Inteligencia Comercial una consultoría corporativa especializada en temas de comercio internacional. 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 del Presidente Salinas y fue responsable de las negociaciones con la Unión Europea, Israel y varios países de América Latina, habiendo iniciado el proceso que llevó al tratado de libre comercio con Japón. Recientemente fue asesor del sector privado mexicano en la negociación de CPTPP y la negociación del TMEC. Ha ocupado u ocupa puestos clave en consejos de empresas como Arcelor Mittal México, CYDSA, Grupo Financiero Banorte, Bancomext, y Banco Latino Americano de Comercio Exterior (BLADDEX). Ha sido o es asesor de algunas de las más importantes empresas japonesas como Isuzu, Mitsubishi Corporation, Mitsubish Heavy Industry, Panasonic, Sumitomo y Mazda. 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 y un Doctorado Honoris Causa por la Universidad de Rikkyo en Japón..

Alberto Felipe Mulás Alonso es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y vocal del Comité de Prácticas Societarias. Cuenta con 30 años de experiencia en áreas de banca de inversión, consultoría financiero-estratégica, institucionalización empresarial y gobierno corporativo. También ha liderado proyectos en la administración pública federal. De 2018 a la fecha su actividad preponderante es como miembro independiente del consejo de administración, y comités delegados, de empresas familiares privadas y cotizadas en bolsa de valores, destacando: Grupo Proeza, Cinépolis, Citelis, BBVA Seguros, BBVA Pensiones, Farmacias del Ahorro, Grupo Estafeta, Grupo Sánchez, Ienova, Grupo Financiero Santander, Grupo Modelo, Comex y Aleática. De 2014 a 2017, estableció y construyó la presencia institucional de banca de inversión en México del banco brasileño Itaú, incluyendo su subsidiaria Itaú-BBA México, Casa de Bolsa. De 2003 al 2013, como Socio director de CRESCe Consultores, ejecutó múltiples transacciones financieras y proyectos de asesoría con clientes corporativos y de gobierno. En enero del 2001, el Presidente Vicente Fox lo nombra líder responsable del proyecto de vivienda del país y miembro de su gabinete hasta 2003, primero como Subsecretario de Desarrollo Urbano y Vivienda y, luego, como el primer comisionado de la Comisión Nacional de Fomento Vivienda. En banca de inversión, desarrolló la presencia en México de Donaldson, Lufkin & Jenrette (98-00) y de Lehman Brothers (92-97). Previamente colaboró en JP Morgan (90-91) y Bankers Trust Co (88-89). Es Ingeniero Químico por la Universidad Iberoamericana (79-83) y MBA por la escuela Wharton, de la Universidad de Pennsylvania (86-87).

vi) 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 ⁽¹⁾	Sexo ⁽²⁾	Cargo	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el sector (años)
André El-Mann Arazi	57	Masculino	Director General	11	42
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	60	Masculino	Director General Adjunto	10	37
Fernando Álvarez Toca	49	Masculino	Vicepresidente de Finanzas	4	4
Javier Elizalde Vélez	49	Masculino	Vicepresidente de Tesorería	11	12
Jorge Humberto Pigeon Solórzano	52	Masculino	Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas	9	9
Víctor Ignacio Tortoriello Tortoriello	64	Masculino	Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información	9	9
Alfonso Arceo Oregón	50	Masculino	Vicepresidente de Operaciones	8	13
Alejandro Chico Pizarro	46	Masculino	Vicepresidente Jurídico	7	7

Al 31 de diciembre de 2021.

⁽¹⁾ 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 Gentera. 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.

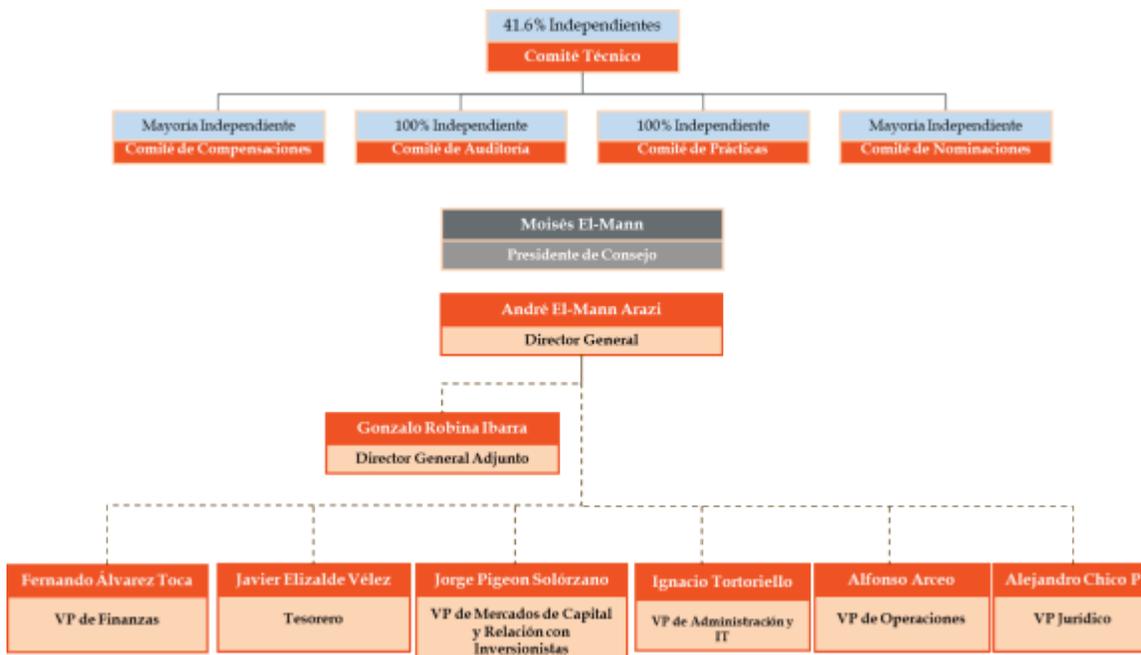
Víctor Ignacio Tortoriello Tortoriello es nuestro Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información. Tiene más de 30 años de experiencia y ha desempeñado roles clave en la estructuración de estrategias y controles, así como en la creación de equipos de trabajo eficientes y comprometidos, 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. Previamente 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.

A continuación, se incluye un diagrama que detalla nuestro equipo directivo al 31 de diciembre de 2021:



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.

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, detendrá 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

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 F2 Services, S.C.; 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.

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:

- q) 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;
- r) 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;
- s) 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;
- t) 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;
- u) Recomendar al Administrador del Fideicomiso el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno;
- v) 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;
- w) 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;

- x) 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;
- y) 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;
- z) Asesorar, recomendar y definir las bases, para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso;
- aa) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento;
- bb) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados nuestros Activos;
- cc) 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;
- dd) 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;
- ee) 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
- ff) 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 ⁽¹⁾	Sexo ⁽²⁾	Puesto
André El-Mann Arazi	57	Masculino	Director General

(1)Al 31 de diciembre de 2021.

(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 y 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 Anual de 2021, 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

h) Ciertas definiciones:

- iv. 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 ésta razón.
- v. 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.
- vi. 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.

i) Se podrá utilizar hasta 10% de los CBFIs del plan cada año, salvo lo que se indica en el inciso g.

j) 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.

k) Bono por retención - 20% de los CBFIs del plan disponibles cada año serán utilizadas como bono por retención.

l) 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.

m) Si en algún año no se utilizan los CBFIs disponibles para ese año, estos se podrán utilizar en años subsiguientes, sin que en ningún año se puedan entregar más de 20% del total de CBFIs del plan.

n) 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 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 2021, hemos puesto en circulación 84,803,450CBFI 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 (iv) 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 al Representante Inmobiliario 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.

iv) 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.

) *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.

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.

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.

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 2021, las Propiedades de nuestra Cartera tenían una tasa de ocupación del 92.2%. 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 la pandemia del COVID-19 continuará afectando los negocios de nuestros arrendatarios o hasta qué punto o si es necesario que otorguemos mayor 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 2021, estábamos en proceso de desarrollar 4 (cuatro) proyectos que comprenden nuestra Cartera en Desarrollo y un proyecto que comprende nuestra Cartera en Desarrollo JV. Se espera que el desarrollo de Tepozpark (Cartera Frimax) y la expansión de Galerías Valle Oriente (Cartera Kansas) sean concluidas en los siguientes 12 meses. En cuanto al desarrollo de Satélite (Cartera Apolo II) esperamos que sea concluido en 2024. Por último, el desarrollo de Tapachula actualmente está detenida debido a la pandemia de COVID-19 y aún se desconoce la fecha específica de terminación. Se espera que la Cartera en Desarrollo contribuya al incremento de nuestro GLA aproximadamente en 4.7% o 514,764.3 m², de los cuales, al 31 de diciembre de 2021 se habían entregado ya 199,853 m². Sin embargo, como consecuencia de la pandemia del COVID-19: (i) las autoridades podrían ordenarnos que dejemos de desarrollar por un período de tiempo que retrasaría tales desarrollos o (ii) en la medida en que enfrentemos un impacto negativo en nuestra situación financiera, podemos retrasar temporalmente finalización de nuestra Cartera en Desarrollo. Asimismo, esperamos que nuestra Cartera en Desarrollo JV contribuya al incremento de nuestro GLA aproximadamente en 3.1% o 337,410 m², de los cuales, al 31 de diciembre de 2021 se encontraban en operación aproximadamente 177,000 m² (incluido *Centro Bancomer*). *La actual pandemia del COVID-19 y las medidas implementadas para evitar su propagación podrían tener efectos adversos importantes en nuestro negocio, resultados de operaciones, flujos de efectivo y condición financiera*".

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, 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 el 2021, se registró un ajuste al valor de mercado de las propiedades de inversión e inversiones en derechos fideicomisarios por Ps. \$2,579.1 millones. Cambios en el costo de mercado en nuestras propiedades de inversión podrían tener un impacto significativo en nuestros resultados de operación. Como resultado de la pandemia COVID-19, en 2021, conjuntamente con nuestros valuadores independientes, redefinimos algunos de los principales supuestos y variables para identificar señales de deterioro y determinar los valores de las propiedades de inversión y la inversión en asociadas. Con respecto a períodos futuros, no podemos predecir si, o en qué medida, los efectos de la pandemia por COVID-19 continuará afectando el valor razonable de nuestras propiedades de inversión. Además, esperamos que, como se vio en crisis económicas anteriores, la depreciación del Peso se traducirá en una revaluación de la propiedad en proporción a dicha depreciación monetaria en el mediano plazo.

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.

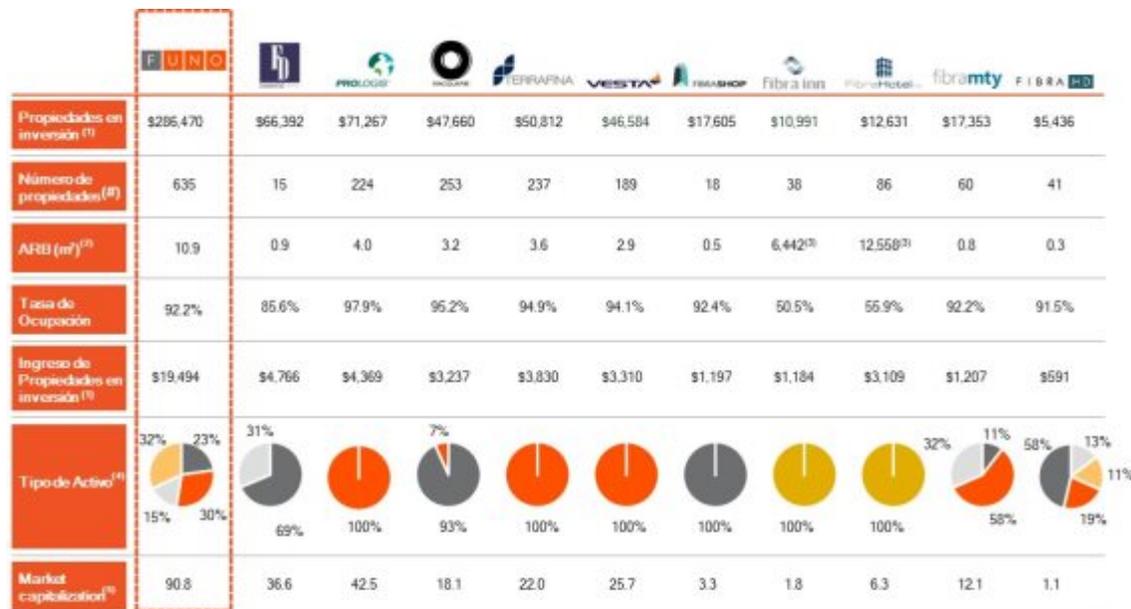
Hemos preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basándonos en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la BMV, Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

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 15 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 y Fibra HD. 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 2021 (se incluye a Vesta, que es una empresa comparable con acciones listadas en la BMV):



Cifras en P.e. Millones al 31/12/21
 (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 el 23 de marzo de 2022, cifras en millones
 Fuentes: 4Q 2021 reporte trimestral



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	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

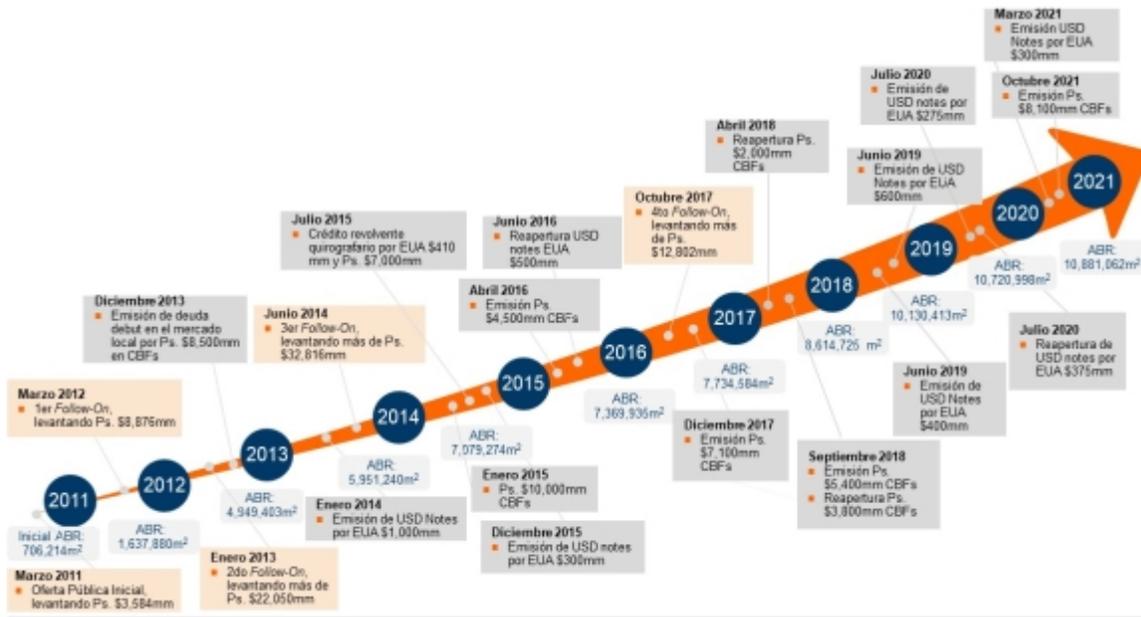
Fuente: Bloomberg.

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento ^m	Volumen Operado Promedio Diario
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	21.65	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

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento ^m	Volumen Operado Promedio Diario
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 20	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	-.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

La siguiente gráfica muestra la evolución de Fibra Uno en el mercado de capitales desde la Oferta Inicial hasta el 31 de diciembre de 2021:



Actualmente tenemos celebrado un contrato de servicios de formación de mercado con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander. El contrato inició su vigencia el 15 de diciembre de 2011 y ha sido renovado cada seis meses de manera automática desde entonces.

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.

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.

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.

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 2021, 2020 y 2019:

Cartera	Fecha de Adquisición	Tipo de Adquisición
2021		
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
2020 *		
Tajuelos II (pertenece a la Cartera Hércules)	Abril	Propiedades de Inversión
Guadalajara Park (pertenece a la Cartera Hércules)	Abril	Propiedades de Inversión
La Presa (pertenece a la Cartera Hércules)	Agosto	Propiedades de Inversión
San Martín Obispo III (pertenece a la Cartera Hércules)	Agosto	Propiedades de Inversión
Querétaro Park V (pertenece a la Cartera Hércules)	Diciembre	Propiedades de Inversión
Indiana (Grupo ICEL)	Diciembre	Propiedades de Inversión
Turbo (Uptown Juriquilla)		
2019		
Turbo (Antea)	Marzo	Inversión en Asociadas
Turbo (Corredor Urbano)	Marzo	Propiedades de Inversión
Titán	Noviembre	Propiedades de Inversión
Tepeji (pertenece a la Cartera Hércules)	Diciembre	Derechos Fideicomisarios
Lago de Guadalupe III (pertenece a la Cartera Hércules)	Noviembre	Propiedades de Inversión

* Adicionalmente, durante 2020 se formalizó en escritura pública la adquisición de 3 fracciones del terreno identificado como Corredor Urbano cuya adquisición fue reportada en los estados financieros dictaminados correspondientes al ejercicio terminado en 2019.

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	<u>21,868,710</u>	<u>19,193,235</u>
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>
	<u>-5,789,630</u>	<u>-5,303,600</u>
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 kioskos, 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 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 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 m² ubicada en el Estado de México, 1 propiedad (Hospital) que formaba parte de la expansión de Galerías Valle Oriente de 11,620 m² ubicada en Nuevo León y parte del terreno denominado "Corredor Urbano" ubicado en el estado de Querétaro de 12,544 m².

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 Norteamericanos 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.

Comparativo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

(Cifras en miles de Pesos)	Por los años terminados al 31 de diciembre	
	2020	2019
Ingresos por arrendamiento	18,610,346	16,843,134
Descuentos COVID-19	-1,623,274	-
Ingresos por mantenimiento	1,926,249	1,824,583
Descuentos COVID-19	-162,770	-
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	316,745	351,524
Comisión por administración	125,939	169,842
Total Ingresos	19,193,235	19,189,083
Honorarios de administración	-860,787	-898,508
Gastos de operación	-1,583,795	-1,228,201
Gastos de mantenimiento	-1,851,136	-1,939,700
Amortización plataforma administrativa	-102,184	-108,184
Bono ejecutivo	-73,328	-602,099
Predial	-551,161	-533,806
Seguros	-281,209	-267,771
	-5,303,600	-5,578,269
Utilidad en venta de propiedades de inversión	489,680	50,575
Gastos por intereses	-7,882,981	-5,690,016
Ingresos por intereses	306,535	648,127
Ganancia (perdida) cambiaria, Neta	-2,158,947	1,559,953
Otros gastos	-85,225	-123,799
Gastos por adquisición de inversión en asociadas	-	-150,744
Amortización de comisiones bancarias	-229,070	-195,341
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	-470,276	279,664
Utilidad en participación de inversión en asociadas	1,853,283	759,988
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	8,246,600	7,401,097
Utilidad neta consolidada	13,959,234	18,150,318

Ingresos por arrendamiento: Los ingresos por arrendamiento neto de descuentos por COVID-19 se incrementaron en Ps. \$143.9 millones o el 0.9%, para llegar a Ps. \$16,987.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, de Ps. \$16,843.1 millones para el mismo período de 2019. 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, que fueron parcialmente compensados por el descuento de alquiler de COVID-19 otorgado a nuestros inquilinos como apoyo por la afectación derivada de la pandemia COVID-19; (iii) una reducción 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 disminuyeron en Ps. \$61.1 millones o el 3.3%, para llegar a Ps. \$1,763.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, de Ps. \$1,824.6 millones para el mismo período de 2019. Esta disminución fue debido principalmente a 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, se disminuyeron en Ps. \$34.8 millones o el 9.9%, para llegar a Ps. \$316.7 millones para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020, de Ps. \$351.5 millones para el mismo período de 2020. Este incremento fue debido principalmente: (i) descuento de alquiler a nuestros inquilinos por COVID-19, y (ii) reducción en el ingreso variable recibido de inquilinos de Antea Querétaro por el impacto del COVID-19.

Comisión por administración: Los ingresos por comisión por administración disminuyeron en Ps. \$43.9 millones o 25.8%, a Ps. \$125.9 millones durante el 2020, contra Ps. \$169.8 millones registrados durante el 2019. La disminución se debe principalmente al ajuste del cálculo de comisión por administración del monto invertido del mes de junio 2020 en adelante, como se había acordado previamente con nuestros co-inversionistas. Así como al efecto de la terminación/entrega de una cantidad importante de los metros cuadrados en desarrollo.

Honorarios de administración: Los honorarios a favor de nuestro Asesor, nuestros Administradores de Carteras, consultores y otros servicios profesionales, se disminuyeron Ps. \$37.7 millones o el 4.2% para llegar a Ps. \$860.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, de Ps. \$898.5 millones para el mismo período de 2019. El decremento 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 y (ii) una reducción en los honorarios como resultado de la renegociación del acuerdo con Operadora Jumbo, S.A. C.V. en agosto de 2019.

Gastos de operación: Los gastos de operación se incrementaron en Ps. \$355.6 millones o el 29.0% para llegar a Ps. \$1,583.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, de Ps. \$1,228.2 millones para

el mismo período de 2019. El incremento fue debido principalmente a (i) el incremento en el número de propiedades de nuestra Cartera, así como a los honorarios pagados a los diferentes Administradores de Carteras y (ii) provisiones para gastos operativos hechas como resultado de un impacto potencial de la pandemia COVID-19 durante 2020.

Gastos de mantenimiento: Los gastos de mantenimiento disminuyeron Ps. \$88.6 millones o el 4.6% para llegar a Ps. \$1,851.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, de Ps. \$1,939.7 millones para el mismo período de 2019. El incremento fue debido principalmente a los ahorros de costos generados como resultado del impacto que la pandemia COVID-19 tuvo en nuestras operaciones durante 2020. 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 disminuyó Ps. \$6.0 millones o 5.5%, para quedar en Ps. 102.2 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2020, de \$108.2 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Esta disminución se debe principalmente a la conclusión de la amortización del componente intangible de la plataforma administrativa.

Bono ejecutivo: Al 31 de diciembre de 2020 el gasto estimado relacionado con el Plan de Compensación alcanzó los Ps. \$73.3 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. \$17.4 millones o el 3.3% para llegar a Ps. \$551.2 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, de Ps. \$533.8 millones para el mismo período de 2019. El incremento fue debido principalmente al (i) crecimiento de nuestro portafolio con la adquisición de propiedades y el inicio de operación de propiedades que se encontraban en desarrollo, así como al (ii) pago anticipado de descuentos obtenidos.

Primas de seguros: Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. \$13.4 millones o el 5.0% para llegar a Ps. \$281.2 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, de Ps. \$267.8 millones para el mismo período de 2019. El incremento se debió principalmente a el crecimiento de nuestra Cartera derivado de la terminación de propiedades que se encontraban en desarrollo, así como a 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 2020, registramos una ganancia en la venta de propiedades de inversión por Ps. \$489.7 millones, como resultado de la venta de: (a) 3 propiedades industriales ubicadas en Reynosa, Tamaulipas, Ciudad Juárez, Chihuahua y Ramos Arizpe, Coahuila, con un GLA de 89,945 m², así como 3 terrenos con una superficie conjunta de 409,525 m², ubicados en Ciudad Juárez Chihuahua y Reynosa Tamaulipas

Gastos por Intereses: El gasto por concepto de intereses, que incluye la provisión de intereses, se incrementó en Ps. \$2,193 millones o el 38.5% para llegar a Ps. \$7,883 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, de Ps. \$5,690 millones para el mismo período de 2019. El incremento se debió principalmente (i) la colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto de EUA \$650

millones en julio 2020 (ii) el Crédito Sindicado Titán, utilizado para pagar una parte de adquisición de la Cartera Titán, con un saldo insoluto al 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$9,967.6 millones y (iii) 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-10, la cual amortizamos en su totalidad el 17 de diciembre de 2020, (iv) el impacto de la depreciación del Peso mexicano en relación al Dólar estadounidense en la porción de nuestra deuda denominada en Dólares y (v) una disminución en la capitalización de intereses asociados con el desarrollo de nuestras propiedades.

Ingresos por intereses: El ingreso por concepto de intereses disminuyó Ps. \$341.6 millones o el 52.7% para llegar a Ps. \$306.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, de Ps. \$648.1 millones para el mismo período de 2019. Este decremento se debió principalmente a la reducción de las tasas de interés durante 2020.

Ganancia/Perdida cambiaria: Se registró una pérdida cambiaria neta de Ps. \$598.9 millones, como resultado de la pérdida de Ps. \$2,158.9 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2020, y la pérdida de Ps. \$1,560.0 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Esta variación cambiaria se debe principalmente a (a) un aumento en nuestra deuda total derivada de: (i) la emisión de Senior Notes en el mercado internacional por un monto de USA \$650 millones en julio 2020, (ii) el Crédito Sindicado Titán, utilizado para pagar una parte de adquisición de la Cartera Titán, con un saldo insoluto al 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$9,967.6 millones y (iii) 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-10, la cual amortizamos en su totalidad el 17 de diciembre de 2020; y (b) 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 2020, se registró un total de Ps. \$229.1 millones por amortización de comisiones bancarias. Este monto representó un aumento de 17.3% de un total de Ps. \$195.3 millones amortizados durante el mismo periodo terminado al 31 de diciembre de 2019, debido principalmente a la disminución de las comisiones pagadas con relación a la nueva deuda.

Efecto de valuación en instrumentos financieros: Registramos una pérdida neta de Ps. \$470.3 millones, con motivo de la pérdida de Ps. \$749.9 para el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y la ganancia de Ps. \$279.7 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2019. 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 de los pasivos en Dólares que fueron reconocidos al 31 de diciembre de 2019 junto con el valor razonable de los CCS (*Cross-Currency Swaps*) y (ii) las variaciones cambiarias y la disminución 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 2020, registramos una ganancia de Ps. \$1,853.3 millones, que representan un incremento de Ps. \$1,093.3 millones comparados con la ganancia de Ps. \$760 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Este incremento se

debe principalmente a la revaloración de la Torre Mayor y Torre Diana, que son propiedades denominadas en Dólares estadounidenses.

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 aumentaron en Ps. \$845.5 millones o 11.4%, de Ps. \$7,401.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 a Ps. \$8,246.6 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2020. Este aumento en el ingreso relacionado con el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión se debió principalmente a (i) crecimiento de nuestro portafolio con la adquisición de propiedades adicionales, y (ii) la revaluación de ciertas propiedades de inversión denominadas en Dólares estadounidenses.

Utilidad Neta Consolidada: La utilidad neta consolidada disminuyó en Ps \$4,191.1 millones o 23.1% para llegar a \$13,959.2 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2020, de Ps. \$18,150.3 millones por el período equivalente de 2019, como resultado de los diversos factores descritos con anterioridad.

Comparativo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

(Cifras en miles de Pesos)	Por los años terminados al 31 de diciembre	
	2019	2018
Ingresos por arrendamiento	16,843,134	15,247,188
Ingresos por mantenimiento	1,824,583	1,589,735
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	351,524	267,584
Comisión por administración	169,842	100,622
Total Ingresos	19,189,083	17,205,129
Honorarios de administración	-898,508	-836,498
Gastos de operación	-1,228,201	-1,103,000
Gastos de mantenimiento	-1,939,700	-1,749,849
Amortización plataforma administrativa	-108,184	-198,984
Bono ejecutivo	-602,099	-563,488
Predial	-533,806	-466,688
Seguros	-267,771	-211,950
	-5,578,269	-5,130,457
Gastos por intereses	-5,690,016	-4,785,318
Ingresos por intereses	648,127	600,755
Ganancia (pérdida) cambiaria, Neta	1,559,953	-76,141
Utilidad en venta de propiedades de inversión	50,575	223,291
Otros gastos	-123,799	-
Gastos por adquisición de inversión en asociadas	-150,744	-
Amortización de comisiones bancarias y otros activos	-195,341	-267,580

Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	279,664	-948,972
Utilidad (pérdida) en participación de inversión en asociadas	759,988	-441,895
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	7,401,097	10,891,940
Utilidad neta consolidada	18,150,318	17,270,752

Ingresos por arrendamiento: Los ingresos por arrendamiento se incrementaron en Ps. \$1,595.9 millones o el 10.5%, para llegar a Ps. \$16,843.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$15,247.2 millones para el mismo período de 2018. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por arrendamiento derivados de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo, (ii) el incremento en los ingresos por arrendamiento derivados de ajustes de Renta por arriba de inflación; y (iii) la apreciación del Peso en relación con el Dólar ya que el 28.0% de la RFA de nuestros Contratos de Arrendamiento está denominada en Dólares.

Ingresos por mantenimiento: Los ingresos por mantenimiento se incrementaron en Ps. \$234.8 millones o el 14.8%, para llegar a Ps. \$1,824.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$1,589.7 millones para el mismo período de 2018. Este incremento fue debido principalmente (i) altos márgenes de Renta en la renovación de nuestros Contratos de Arrendamiento y (ii) a ingresos por mantenimiento derivados de la terminación de obra en desarrollo de propiedades que han iniciado operaciones.

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. \$83.9 millones o el 31.4%, para llegar a Ps. \$351.5 millones para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$267.6 millones para el mismo período de 2018. Este incremento fue debido principalmente: (i) al incremento en la participación de Torre Mayor y Antea Querétaro y (ii) al impacto de la apreciación en el tipo de cambio en dichas utilidades relacionadas con la Cartera Torre Mayor y la Cartera Torre Diana, las cuales reciben sus ingresos en Dólares.

Comisión por administración: Los ingresos por comisión por administración incrementaron en Ps. \$69.2 millones o 68.8%, a Ps. \$169.8 millones durante el 2019, contra Ps. \$100.6 millones registrados durante el 2018. El incremento se debe principalmente al avance de obra de nuestra co-inversión en Helios en el desarrollo Mitikah.

Honorarios de administración: Los honorarios a favor de nuestro Asesor, nuestros Administradores de Carteras, consultores y otros servicios profesionales, se incrementaron en Ps. \$62.0 millones o el 7.4% para llegar a Ps. \$898.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$836.5 millones para el mismo período de 2018. El incremento fue debido principalmente a un incremento en los honorarios

por asesoría derivados del aumento del valor neto de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras y al incremento en la valuación de mercado de nuestras propiedades que anteriormente se encontraban en proceso de desarrollo y que para el 31 de diciembre de 2019 ya estaban en operación.

Gastos de operación: Los gastos de operación se incrementaron en Ps. \$125.2 millones o el 11.4% para llegar a Ps. \$1,228.2 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$1,103.0 millones para el mismo período de 2018. El incremento fue debido principalmente a (i) los honorarios de nuestras Empresas de Servicios de Representación; (ii) gastos incurridos por la devolución del IVA y (iii) gastos relacionados con los avalúos de ciertas propiedades.

Gastos de mantenimiento: Los gastos de mantenimiento se incrementaron en Ps. \$189.9 millones o el 10.8% para llegar a Ps. \$1,939.7 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$1,749.8 millones para el mismo período de 2018. El incremento fue debido principalmente a la alta inflación en servicios básicos. Los gastos de mantenimiento son prácticamente los mismos ingresos cobrados a los arrendatarios por este concepto. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación ordinarios son pagados por nuestros arrendatarios por cuotas periódicas de mantenimiento.

Amortización de la plataforma administrativa: La amortización de la plataforma administrativa disminuyó Ps. \$90.8 millones o 45.6%, para quedar en Ps. 108.2 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2019, de \$199.0 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2018. Esta disminución se debe principalmente a la conclusión de la amortización del componente intangible de la plataforma administrativa.

Bono ejecutivo: Al 31 de diciembre de 2019 el gasto estimado relacionado con el Plan de Compensación alcanzó los Ps. \$602.1 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. \$67.1 millones o el 14.4% para llegar a Ps. \$533.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$466.7 millones para el mismo período de 2018. El incremento fue debido principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo del desarrollo y la adquisición de diversas propiedades, así como mayores impuestos establecidos por las autoridades gubernamentales mexicanas.

Primas de seguros: Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. \$55.8 millones o el 26.3% para llegar a Ps. \$267.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$212.0 millones para el mismo período de 2018. El incremento se debió principalmente al (i) crecimiento de nuestra Cartera con motivo de los nuevos desarrollos que recientemente han entrado en operación y (ii) la adquisición de diversas propiedades.

Ganancia en la venta de propiedades de inversión: Para el año terminado el 31 de diciembre de 2019, registramos una ganancia en la venta de propiedades de inversión por Ps. \$50.6 millones, como resultado de la venta de una parte del Inmueble denominado Corredor Urbano, un terreno adjunto a Antea Querétaro. Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018, registramos una ganancia en la venta de propiedades de inversión por \$223.3 millones como resultado de los efectos netos de ciertas partidas contables no recurrentes, relacionadas con la venta de 3 propiedades: (i) UAG, una propiedad comercial ubicada en

Guadalajara Jalisco, (ii) un terreno ubicado en Monterrey, Nuevo León, y (ii) un penthouse y los pisos de oficinas 2 y 4 de Reforma 155, propiedad ubicada en la Ciudad de México.

Gastos por Intereses: El gasto por concepto de intereses, que incluye la provisión de intereses, se incrementó en Ps. \$904.7 millones o el 18.9% para llegar a Ps. \$5,690 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$4,785.3 millones para el mismo período de 2018. El incremento se debió principalmente (i) la colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto de EUA \$1,000 millones (ii) el Crédito Sindicado Titán, utilizado para pagar una parte de adquisición de la Cartera Titán, con un saldo insoluto al 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$9,436.4 millones y (iii) el crédito asumido por la adquisición de la propiedad denominada Tepeji, con un saldo insoluto al 31 de diciembre de 2019 de Ps. \$123.5 millones. Este incremento fue compensado con (i) el incremento en la capitalización de intereses relacionados con el desarrollo de nuestras propiedades y una parte de la adquisición de la Cartera Titán y (ii) una disminución en las tasas de interés en 2019.

Ingresos por intereses: El ingreso por concepto de intereses se incrementó en Ps. \$47.4 millones o el 7.9% para llegar a Ps. \$648.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$600.8 millones para el mismo período de 2018. Este incremento se debió al efectivo disponible que permaneció invertido.

Ganancia cambiaria: Se registró una ganancia cambiaria neta de Ps. \$1,560.0 millones, como resultado de la ganancia de Ps. \$1,636.1 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2019, y la pérdida de Ps. \$76.1 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2018. Esta variación cambiaria se debe principalmente a la apreciación del Peso respecto al Dólar.

Gastos de adquisición relacionados con la inversión en asociadas: Los gastos de adquisición relacionados con la inversión en asociadas fue de Ps. \$150.7 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2019, la cual se relaciona con la adquisición del 40% de los derechos fideicomisarios del centro comercial conocido como Antea Querétaro, ubicado en la ciudad de Querétaro, México.

Amortización de Comisiones Bancarias: Al 31 de diciembre de 2019, se registró un total de Ps. \$195.3 millones por amortización de comisiones bancarias. Este monto representó una disminución de 27.0% de un total de Ps. \$267.6 millones amortizados durante el mismo periodo terminado al 31 de diciembre de 2018, debido principalmente a la disminución de las comisiones pagadas con relación a la nueva deuda.

Efecto de valuación en instrumentos financieros: Registramos una ganancia neta de Ps. \$279.7 millones, con motivo de la ganancia de Ps. \$1,229.6 para el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y la pérdida de Ps. \$949.0 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2018. 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 de los pasivos en Dólares que fueron reconocidos al 31 de diciembre de 2018 junto con el valor razonable de los CCS (*Cross-Currency Swaps*) y (ii) las variaciones cambiarias y la disminución en la tasa de interés.

(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 2019, registramos

una ganancia de Ps. \$760.0 millones, que representan un incremento de Ps. \$1,201.9 millones comparados con la pérdida de Ps. \$441.0 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2018. Este incremento se debe principalmente a (i) las variaciones cambiarias y (ii) al efecto en el incremento del 40% al 70% de nuestra participación en la Cartera Torre Mayor, en noviembre de 2018.

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 Ps. \$3,490.8 millones o 32.0%, de Ps. \$10,891.9 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 a Ps. \$7,401 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Esta disminución en el ingreso relacionado con el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión se debió principalmente a un menor incremento en el valor razonable de las propiedades de nuestra Cartera en 2019 en comparación con 2018.

Utilidad Neta Consolidada: La utilidad neta consolidada se incrementó Ps \$879.6 millones o 5.1% para llegar a \$18,150.3 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$17,270.8 millones por el período equivalente de 2018, como resultado de los diversos factores descritos con anterioridad.

^[1] Teamcore

^[2] Euromonitor International

^[3] Feher Consulting

⁴ In store media

^[4]

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros						Δ%	
	1T22	4T21	3T21	2T21	1T21	1T22vs4T21	1T22vs1T21
Cifras en millones de pesos							
Ingresos totales	5,822.5	5,879.0	5,381.4	5,215.5	5,375.3	-1.0%	8.3%
NC realizadas por COVID-19	-87.1	-82.4	-263.5	-306.1	-154.8	5.7%	-43.7%
Reserva de NC COVID-19	114.0	21.5	277.6	376.1	149.0	430.7%	-23.5%
Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)	5,849.4	5,818.1	5,395.6	5,285.5	5,369.5	0.5%	8.9%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	5,214.5	5,271.3	4,894.4	4,802.1	4,901.8	-1.1%	6.4%
Ingreso operativo neto (NOI)	4,616.0	4,604.4	4,356.1	4,241.1	4,220.1	0.3%	9.4%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	78.9%	79.1%	80.7%	80.2%	78.6%	-0.2%	0.3%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades ⁽³⁾	88.5%	87.3%	89.0%	88.3%	86.1%	1.2%	2.4%
Fondos de operaciones (FFO)	2,384.9	2,538.9	2,221.8	2,179.7	2,059.0	-6.1%	15.8%
Margen FFO	45.7%	48.2%	45.4%	45.4%	42.0%	-2.4%	3.7%
POR CBF							
NOI ⁽⁴⁾	1,220.0	1,211.7	1,146.1	1,114.9	1,098.2	0.7%	11.1%
FFO ⁽⁵⁾	0,630.3	0,668.1	0,584.6	0,573.0	0,535.8	-5.7%	17.6%
AFFO ⁽⁶⁾	0,630.3	0,693.5	0,584.6	0,573.0	0,548.1	-9.1%	15.0%
Distribución ⁽⁷⁾	0,504.9	0,682.9	0,370.0	0,331.1	0,328.3	-26.1%	53.8%
CBFs							
CBFs promedio en el periodo ⁽⁸⁾	3,783.6	3,800.0	3,800.7	3,803.9	3,842.7	-0.4%	-1.5%
CBFs en circulación al final del periodo ⁽⁹⁾	3,779.0	3,800.0	3,800.0	3,800.0	3,818.1	-0.6%	-1.0%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽¹⁰⁾	10,919.3	10,881.1	10,802.7	10,793.6	10,804.0	0.4%	1.1%
Propiedades ⁽¹¹⁾	662	661	662	661	661	0.2%	0.2%
Duración promedio de contratos (años)	4.3	4.3	4.4	4.3	4.4	-0.9%	-3.6%
Ocupación total	92.6%	92.2%	92.0%	91.8%	92.5%	0.4%	0.1%
GLA en desarrollo ('000m ²) ⁽¹²⁾	304.5	314.9	402.9	402.9	402.9	-3.3%	-24.4%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽¹³⁾	191.1	191.1	191.1	191.1	191.1	0.0%	0.0%

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

(2) NOI/Ingresos totales.

(3) NOI/Ingresos por renta.

(4) Se calcula con el promedio de CBFs durante el periodo.

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

(6) Millones de CBFs.

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

(8) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades es 636.

(9) Incluye el desarrollo de usos mixtos de Mitkah, se ajustó el GLA por el arrendamiento con la SEP del inmueble Centro Bancomer.

(10) Incluye expansión de Galerías Valle Oriente.

Conciliación de NOI y FFO

						Δ%	
	1T22	4T21	3T21	2T21	1T21	1T22vs4T21	1T22vs1T21
Ingresos de las propiedades (Post apoyos COVID-19)	5,214.5	5,271.3	4,894.4	4,802.1	4,901.8	-1.1%	6.4%
Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)	5,849.4	5,818.1	5,395.6	5,285.5	5,369.5	0.5%	8.9%
- Gastos administrativos	-376.9	-286.7	-333.8	-402.7	-420.4	31.5%	-10.3%
- Gastos operativos	-593.0	-687.6	-467.0	-403.1	-502.5	-13.8%	18.0%
- Predial	-174.5	-150.4	-150.4	-150.4	-148.6	16.0%	17.4%
- Seguro	-89.0	-89.0	-88.3	-88.3	-78.0	0.0%	14.1%
Ingreso neto operativo (NOI)	4,616.0	4,604.4	4,356.1	4,241.1	4,220.1	0.3%	9.4%
Margen sobre ingresos totales	78.9%	79.1%	80.7%	80.2%	78.6%	-0.2%	0.3%
Margen sobre ingresos por renta	88.5%	87.3%	89.0%	88.3%	86.1%	1.2%	2.4%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	4,362.4	3,368.0	-538.7	1,519.2	-338.5	29.5%	-1388.9%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversión e inv. en asoc.	-305.2	-1,000.6	-12.6	3,747.9	-155.6	-69.5%	96.1%
+/- Variación de tipo de cambio	-1,815.3	616.2	2,310.8	-2,921.3	2,417.3	-394.6%	-175.1%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	43.6	-566.7	372.1	-202.9	43.9	-107.7%	-0.8%
+ Amortización de comisiones bancarias	59.2	60.3	56.8	51.9	50.8	-1.8%	16.5%
+ Provisión para el PCE	89.6	138.6	69.0	69.0	81.8	-35.3%	9.6%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-127.9	-63.9	-72.0	-61.4	-57.4	100.1%	122.7%
+/- Otros (Ingresos/gastos)	52.9	57.8	10.9	-48.3	38.3	-8.3%	38.2%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversión	0.0	-96.2	0.0	0.0	-47.2	0.0%	-100.0%
FFO	2,384.9	2,538.9	2,221.8	2,179.7	2,059.0	-6.1%	15.8%
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	0.0	96.2	0.0	0.0	47.2	-100.0%	-100.0%
AFFO	2,384.9	2,635.1	2,221.8	2,179.7	2,106.1	-9.5%	13.2%
Por CBF							
NOI ⁽¹⁾	1,220.0	1,211.7	1,146.1	1,114.9	1,098.2	0.7%	11.1%
FFO ⁽²⁾	0,630.3	0,668.1	0,584.6	0,573.0	0,535.8	-5.7%	17.6%
AFFO ⁽³⁾	0,630.3	0,693.5	0,584.6	0,573.0	0,548.1	-9.1%	15.0%
Distribución ⁽⁴⁾	0,504.9	0,682.9	0,370.0	0,331.1	0,328.3	-26.1%	53.8%

(1) Cálculo en base al promedio de CBFs del periodo (ver página 6).

(2) Distribución calculada con base en los CBFs al día de la distribución 3,779,000,000.

(3) Consistente con AMERIBRA FFO.

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

	1T22	4T21	3T21	2T21	1T21	%	%
						1T22vs4T21	1T22vs1T21
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	5,238.2	5,293.5	4,768.8	4,658.8	4,772.8	-1.0%	9.7%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	-85.1	-81.3	-260.3	-300.6	-150.1	4.7%	-43.3%
Reserva por COVID-19	0.0	-6.9	282.7	382.7	151.1	-100.0%	-100.0%
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾ (post-apoyos COVID-19)	5,153.0	5,205.3	4,791.2	4,740.9	4,773.8	-1.0%	7.9%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	61.4	66.0	103.1	61.2	128.0	-6.9%	-52.0%
Apoyos por COVID-19	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
Dividendos (post-apoyos COVID-19)	61.4	66.0	103.1	61.2	128.0	-6.9%	-52.0%
Comisión por Administración	24.8	24.7	25.8	22.9	19.6	0.5%	26.6%
Total Ingresos	5,239.3	5,296.0	4,920.2	4,825.0	4,921.4	-1.1%	6.5%
Gastos de Administración	-376.9	-286.7	-333.8	-402.7	-420.4	31.5%	-10.3%
Reembolso de clientes - gastos de operación (pre-NC)	-94.9	-192.7	16.7	69.5	-47.7	-50.8%	99.2%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	-2.0	-1.1	-3.2	-5.4	-4.7	73.5%	-57.8%
Reserva por Covid-19	114.0	28.4	-5.1	-6.7	-2.1	301.3%	-5568.8%
Reembolso de clientes - gastos de operación (post-apoyos COVID-19)	17.1	-165.5	8.4	57.4	-54.4	-110.3%	-131.4%
Predial	-174.5	-150.4	-150.4	-150.4	-148.6	16.0%	17.4%
Seguro	-89.0	-89.0	-88.3	-88.3	-78.0	0.0%	14.1%
Total Gastos de operación	-623.3	-691.6	-564.0	-584.0	-701.3	-9.9%	-11.1%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	4,589.1	4,665.3	4,342.0	4,171.1	4,225.9	-1.6%	8.6%
Ingreso Operativo Neto (NOI) (post-apoyos COVID-19)	4,616.0	4,604.4	4,356.1	4,241.1	4,220.1	0.3%	9.4%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	86.6%	87.0%	89.1%	88.4%	86.2%	-0.5%	0.4%
Margen NOI sobre ingreso por rentas (post-apoyos COVID-19)	88.5%	87.3%	89.0%	88.3%	86.1%	1.3%	2.8%

(1) El margen de NOI sobre ingresos de propiedades incluye el dividendo sobre rentas de derechos fiduciarios.

Co-inversión Helios

- Helios ha comprometido un total de Ps. \$3,800 millones
- Se han invertido en el proyecto Ps. \$6,951.1 millones adicionales a la reinversión de la pre-venta de condominios y a la reinversión de los guantes en el centro comercial.
- Mitikah tendrá un área bruta rentable aproximadamente de 337,410 m2 que se construirá en dos fases y se estima que concluirá en 2024.



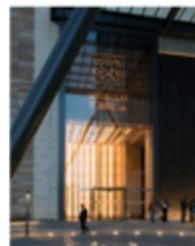
La información financiera se resume a continuación:

31/03/2022

Activos	\$2,215,060
Propiedades de inversión	\$14,437,938
Pasivos	\$4,524,557
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$7,519,633
Participación no controlada	\$4,608,808

31/03/2022

Utilidad del año	\$305,604
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$116,129

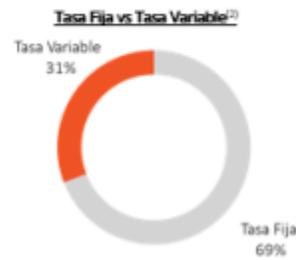
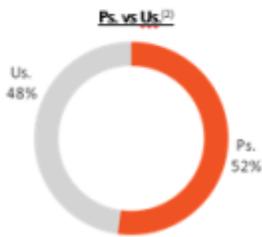


Nota: Cifras en miles de pesos.

Perfil Crediticio

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

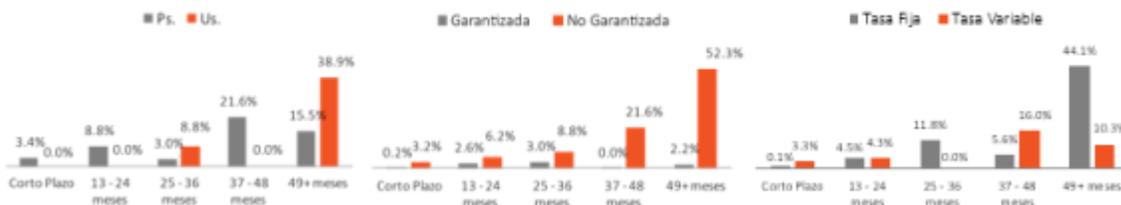
Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV) ⁽¹⁾ (2)	43.5%	Menor o igual a 60%	Cumple
Límite de deuda garantizada	3.4%	Menor o igual a 40%	Cumple
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.9X	Mayor o igual a 1.5x	Cumple
Activos totales no gravados ⁽²⁾	225.0%	Mayor o igual a 150%	Cumple



- (1) Considera el valor de los activos totales excluyendo cuentas por cobrar e intangibles.
- (2) Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés

Razones de apalancamiento CNBV

Métrica	Cifras en millones de pesos	FUNO	Limite	Status
Activos líquidos ⁽¹⁾	5,443.6			
Utilidad de operación después de distribuciones	14,395.3			
Lineas de crédito	26,497.6			
Subtotal	46,336.5	Razón de apalancamiento (LTV)	Menor o igual a 50%	Cumple
Servicio de la deuda	13,371.0	Razón de servicio de la deuda⁽¹⁾	Mayor o igual a 1.0x	Cumple
CapEx	4,684.8			
Subtotal	18,055.8			



- (1) Activos Líquidos + Utilidad de operación + líneas de crédito / Servicio de la deuda + Capex estimados para los próximos 12 meses
- (2) Incluye efectivo e inversiones en valores, impuestos por recuperar y excluye efectivo restringido y reservas bancarias
- (3) Las gráficas incluyen el efecto de las coberturas del tipo de cambio y las tasas de interés

Cifras en millones de pesos.

Distribución Trimestral

- En línea con el compromiso de FUNO de creación de valor constante a sus tenedores de CBFIs, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral por un monto de Ps. \$1,907.9 millones correspondiente al período del 1 de enero de 2022 al 31 de marzo de 2022. Esto es equivalente a Ps. \$0.5049 por CBF⁽¹⁾ de los cuales 100% corresponden al resultado fiscal.
- Bajo la legislación mexicana, FUNO está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.
- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1T	0.0343	0.1960	0.3700	0.4366	0.4921	0.502	0.5154	0.5297	0.5806	0.2904	0.3283	0.5049
2T	0.3022	0.3000	0.4100	0.4014	0.4934	0.4801	0.5115	0.5401	0.5836	0.2810	0.3311	
3T	0.3779	0.4045	0.4504	0.4976	0.5005	0.4894	0.5166	0.5550	0.5850	0.3170	0.3700	
4T	0.3689	0.4216	0.4800	0.4890	0.5097	0.5116	0.5107	0.5755	0.5899	0.3119	0.6829	

(1) Distribución calculada con base en el número de CBFIs en circulación al día de la distribución: 3,779,000,000.

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activos	Notas	31/03/2022	31/12/2021
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 4,336,725	\$ 6,739,511
Rentas por cobrar a clientes	4.	2,731,552	2,323,542
Otras cuentas por cobrar	5.	2,115,707	1,801,424
Préstamos por cobrar		680,000	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	9,074	2,845
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		643,716	1,145,757
Pagos anticipados		2,225,316	1,989,064
Total de activo circulante		12,742,090	14,002,143
Activo no circulante:			
Inversiones en Instrumentos Financieros de LP	6.	1,272,064	1,256,939
Propiedades de inversión	7.	288,817,480	286,470,312
Inversiones en asociadas	8.	10,025,151	9,957,484
Otras cuentas por cobrar		1,561,891	1,561,891
Pagos anticipados		869,412	1,066,873
Instrumentos financieros derivados	11.	416,777	1,083,513
Otros activos	9.	1,196,810	1,222,356
Total de activo no circulante		304,159,585	302,619,368

Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	10.	4,469,484	4,462,865
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	4,748,741	4,818,582
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		624,051	624,051
Depósitos de los arrendatarios		250,055	250,055
Rentas cobradas por anticipado		403,117	357,298
Derechos de Arrendamiento		118,874	95,560
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	145,407	147,094
Total de pasivo a corto plazo		10,799,729	10,755,505
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	10.	129,840,704	131,563,333
Pasivos acumulados		418,822	449,498
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,102,191	1,095,598
Rentas cobradas por anticipado		570,374	565,578
Instrumentos financieros derivados	11.	1,550,578	959,501
Total de pasivo a largo plazo		133,775,396	134,926,235
Total de pasivo		144,535,125	145,681,740
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	15.	105,497,448	105,407,873
Utilidades retenidas		60,334,313	58,826,408
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(1,254,523)	(1,003,836)
Efectos por valuación actuarial- planes de beneficios		2,984	2,984
Reserva para la recompra de CBFIs		2,091,390	2,396,830
Total de patrimonio controladora		166,671,612	165,630,259
Participación no controladora		5,694,938	5,309,512
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		172,366,550	170,939,771
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 316,901,675	\$ 316,621,511

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/03/2022	31/03/2021
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 5,238,163	\$ 4,772,841
Reserva por descuentos	(85,114)	979
Ingresos por mantenimiento	498,077	454,808
Reserva por descuentos	112,011	(6,747)
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	61,436	128,021
Comisiones	24,801	19,589
	5,849,274	5,369,491
Honorarios de administración	(221,962)	(220,781)
Gastos de administración	(376,938)	(420,357)
Gastos de operación	(592,988)	(502,459)
Predial	(174,471)	(148,623)
Seguros	(88,980)	(77,960)
	(1,455,339)	(1,370,180)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	4,394,035	3,999,311
Gastos por intereses	(1,919,946)	(1,962,772)
Ingresos por intereses	38,711	79,858
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	2,512,800	2,116,397
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	47,181
(Perdida) Utilidad cambiaria, Neta	1,815,316	(2,417,257)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(43,565)	(43,934)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	305,170	155,588
Efecto de Valuación en Inversiones	-	(48,286)
Amortización plataforma administrativa	(25,546)	(25,546)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(59,218)	(50,846)
Otros gastos	(52,944)	9,986
Bono ejecutivo	(89,575)	(81,750)
Utilidad (perdida) neta consolidada	\$ 4,362,438	\$ (238,467)

Otros resultados integrales:

Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados (pérdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros

(211,976) 430,363

Utilidad (pérdida) integral consolidada**\$ 4,150,462 \$ 91,896**

Utilidad (pérdida) neta consolidada:

Participación controladora

4,235,172 (416,505)

Participación no controladora

127,266 78,038

\$ 4,362,438 \$ (338,467)

Utilidad (pérdida) integral consolidada

Participación controladora

3,984,485 (45,949)

Participación no controladora

165,977 137,845

\$ 4,150,462 \$ 91,896

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

Actividades de operación:**Utilidad neta consolidada del año**

	31/03/2022	31/03/2021
\$	4,362,438	\$ (338,467)

Ajustes para partidas que no generaron efectivo:

(Utilidad) Pérdida en participación de inversión en asociadas y Valor Razonable de Propiedades de Inversión

(305,170) (155,588)

Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)

(1,895,851) 1,973,534

Utilidad en venta de propiedades de inversión

- (47,181)

Amortizaciones de la plataforma y comisiones

84,764 76,392

Bono ejecutivo

89,575 81,750

Intereses a favor

(38,711) (79,858)

Intereses a cargo

1,919,946 1,962,772

Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados

(211,976) 43,934

Otras partidas no monetarias

37,386 -

Total

4,042,401 3,517,288

Cambios en el capital de trabajo:

(Incremento) disminución en:

Rentas por cobrar a clientes

(408,010) (652,826)

Otras cuentas por cobrar

(87,911) (135,909)

Cuentas por cobrar a partes relacionadas

(6,229) (348)

Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado

502,041 266,602

Pagos anticipados y otros activos

(98,008) (365,852)

Incremento (disminución) en:

Pasivos acumulados y acreedores diversos

(329,297) 278,838

Rentas cobradas por anticipado

50,615 40,256

Derechos de arrendamiento

23,314 -

Depósitos de los arrendatarios

6,593 12,462

Cuentas por pagar partes relacionadas

(1,687) (42,238)

Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación**3,693,822 2,918,273**

Actividades de inversión:

Inversiones en desarrollo de proyectos	(1,800,065)	(1,109,914)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	27,962	(3,449,915)
Recuperación de seguros	220,000	-
Adquisición de Inversiones en Instrumentos Financieros a LP	-	(948,514)
Venta de propiedades de inversión	-	273,403
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(306,996)	(218,950)
Intereses cobrados	38,711	185,961
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(1,820,378)	(5,267,929)

Actividades de financiamiento:

Pagos de préstamos	(6,172,765)	(7,047,812)
Préstamos obtenidos	7,300,000	11,183,380
Préstamos por cobrar	(680,000)	-
Instrumentos Financieros Derivados	624,443	35,533
Distribuciones a los fideicomisarios	(2,587,884)	(1,213,187)
Recompra de CBFIs	(451,646)	(1,283,446)
Intereses pagados	(2,308,278)	(2,251,145)
Flujo neto de efectivo utilizado de actividades de financiamiento	(4,276,230)	(576,677)

Efectivo y efectivo restringido:

Decremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(2,402,786)	(2,926,333)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	6,739,511	7,746,593

Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período

\$ 4,336,725	\$ 4,820,260
---------------------	---------------------

Control interno [bloque de texto]

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. 1
- Retirar y nombrar al Representante Común CBFi. 2

- Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso. 3
- Inversiones o adquisiciones con Personas Relacionadas o conflicto de interés que representen 10% o más del Patrimonio Fideicomiso. 4
- Aprobar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso.
- Remover a F2 Services, S.C. sin Conducta de Destitución. 5
- Reformar ciertas estipulaciones del contrato de fideicomiso. 5
- Terminar el contrato de fideicomiso. 5
- Liquidar nuestros activos. 5
- Cancelación de los CBFIs del Registro Nacional de Valores y desliste de la Bolsa Mexicana de Valores. 5
- Aprobar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso. 6
- 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. 7
- 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. 8
- Ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador del Fideicomiso por el incumplimiento de sus obligaciones. 9
- Oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas. 10
- Aprobar adquisiciones en bienes inmuebles que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso. 11
- Aprobar las políticas de distribución menores al 95 del Resultado Fiscal.

COMITÉS

Comité Técnico ¹²

- Órgano de administración de nuestro negocio.
- Transacciones que representen 5% y hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso. ¹³
- 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.¹⁴
- Nombrar a un liquidador en caso de que ocurrieron eventos que detonaran la terminación del fideicomiso.
- Aprobar políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas.¹⁵
- Asignar a un comité o subcomité la facultad de vigilar la contratación de financiamientos conforme a la Legislación Aplicable.

De Auditoría¹⁶

- 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 Prácticas¹⁷

- Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones.

- Opinión para nombramiento del Asesor cuando de 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 ¹⁸

- 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.

Hines Interests, S.A. de C.V.

- Realizar los servicios necesarios relacionados con la administración, operación y mantenimiento de la Cartera Maine.

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.

¹ 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.

² 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.

³ 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.

⁴ 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.

⁵ Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de más del 85% de nuestros CBFIs en circulación.

⁶ 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.

⁷ Deberán abstenerse de votar los Tenedores de CBFIs que sean Personas Relacionadas o representen un conflicto de interés.

⁸ 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.

⁹ 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.

¹⁰ 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.

¹¹ 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.

¹² 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.

¹³ 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.

¹⁴ 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.

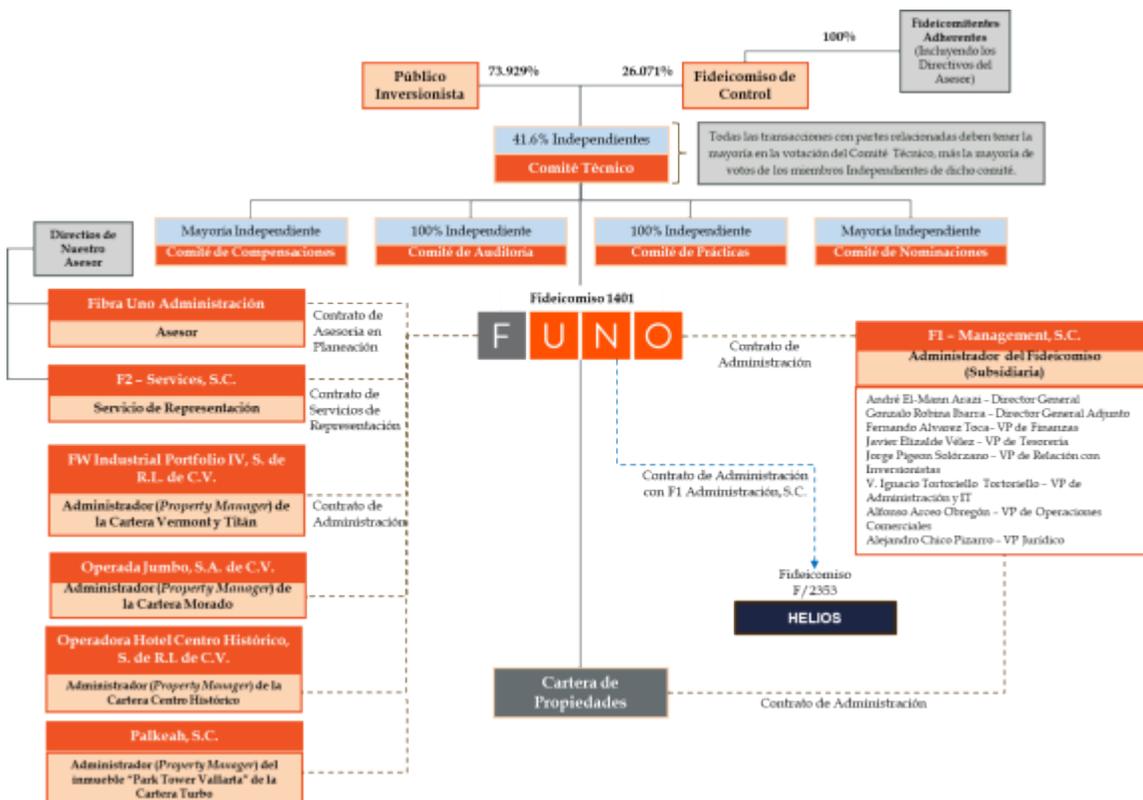
¹⁵ Requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

¹⁶ 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.

¹⁷ 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.

¹⁸ 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.

A continuación se presenta un diagrama que representa nuestra estructura corporativa y de administración al 31 de diciembre de 2021:



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 2021, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 635 Propiedades (dentro de las que se comprende 1 Propiedad que se encuentra en proceso de estabilización), con 661 Operaciones diversificadas en: 149 comerciales, 197 industriales, 93 de oficinas y 222 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus

universitarios y un hospital), con 10.9 millones de metros cuadrados de GLA (2.9 millones comerciales, 6.0 millones industriales, 1.1 millones de oficinas y 0.8 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2021 del 92.2%. Adicionalmente, nuestra Cartera cuenta con 4 (cuatro) Propiedades que actualmente están en diversas etapas de desarrollo o de construcción, que se espera a su término comprendan 514,764.3 metros cuadrados totales de GLA (nuestra Cartera en Desarrollo), de los cuales, al 31 de diciembre de 2021, se habían entregado ya 199,853 metros cuadrados.

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.

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. 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.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Miembros de nuestro Comité Técnico

Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha [*] de abril de 2021, actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 (doce) miembros propietarios (4 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	Miembro Independiente	Edad	Sexo ⁽¹⁾	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
1	Moisés El-Mann Arazi	No	68	Masculino	11	N/A
2	André El-Mann Arazi	No	57	Masculino	11	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	53	Masculino	11	Grupo Financiero Actinver, S.A.*
4	Elías Sacal Micha	No	72	Masculino	11	N/A
5	Max El-Mann Arazi	No	62	Masculino	11	N/A
6	Abude Attié Dayán	No	79	Masculino	11	N/A
7	Jaime Kababie Sacal	No	72	Masculino	11	N/A
8	Ignacio Trigueros Legarreta	Sí	71	Masculino	11	N/A
9	Antonio Hugo Franck Cabrera	Sí	69	Masculino	6	Concesionara

10	Rubén Goldberg Javkin	Si	73	Masculino	11	Mexiquense, S.A. de C.V.** Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C.** Galileo Investment Management, LLC**, Disi Operaciones Empresariales, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR**, Grupo Collado, S.A. de C.V.**
11	Herminio Blanco Mendoza	Si	71	Masculino	11	IQOM Inteligencia Comercial, S.A. de C.V.**
12	Alberto Felipe Mulás Alonso	Si	61	Masculino	6	Grupo Proeza**, Cinépolis**, Citelis**, BBVA Seguros**, BBVA Pensiones**, Farmacias del Ahorro**, Grupo Estafeta**, Grupo Sánchez**, Ienova**, Grupo Financiero Santander**, Grupo Modelo**, Comex** y Aleática**

* Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.

** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.

*** Fideicomitente del Fideicomiso

① 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.

vi) 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 ⁽¹⁾	Sexo ⁽²⁾	Cargo	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el sector (años)
André El-Mann Arazi	57	Masculino	Director General	11	42
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	60	Masculino	Director General Adjunto	10	37
Fernando Álvarez Toca	49	Masculino	Vicepresidente de Finanzas	4	4
Javier Elizalde Vélez	49	Masculino	Vicepresidente de Tesorería	11	12
Jorge Humberto Pigeon Solórzano	52	Masculino	Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas	9	9
Víctor Ignacio Tortoriello Tortoriello	64	Masculino	Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información	9	9
Alfonso Arceo Oregón	50	Masculino	Vicepresidente de Operaciones	8	13
Alejandro Chico Pizarro	46	Masculino	Vicepresidente Jurídico	7	7

Al 31 de diciembre de 2021.

⁽²⁾ 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.

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.

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.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización: FUNO

Periodo cubierto por los estados financieros: 2022-01-01 al 2022-03-31

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa: 2022-03-31

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación: FUNO

Descripción de la moneda de presentación: MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros: MILES

Consolidado: Si

Número De Trimestre: 1

Tipo de emisora: FIBRAS

Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros
[bloque de texto]

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,336,725,000	6,739,511,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	5,536,333,000	4,127,811,000
Impuestos por recuperar	643,716,000	1,145,757,000
Otros activos financieros	2,225,316,000	1,989,064,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	12,742,090,000	14,002,143,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	12,742,090,000	14,002,143,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	1,561,891,000	1,561,890,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	2,558,253,000	3,407,325,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	10,025,151,000	9,957,484,000
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión	288,817,480,000	286,470,312,000
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	1,196,810,000	1,222,357,000
Total de activos no circulantes	304,159,585,000	302,619,368,000
Total de activos	316,901,675,000	316,621,511,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	4,621,111,000	4,070,438,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	6,138,618,000	6,685,067,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	10,759,729,000	10,755,505,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	10,759,729,000	10,755,505,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	3,149,202,000	3,041,448,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	130,626,194,000	131,884,787,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	133,775,396,000	134,926,235,000
Total pasivos	144,535,125,000	145,681,740,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	105,497,448,000	105,407,873,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	62,425,703,000	61,223,238,000
Otros resultados integrales acumulados	(1,251,539,000)	(1,000,852,000)
Total de la participación controladora	166,671,612,000	165,630,259,000
Participación no controladora	5,694,938,000	5,309,512,000
Total de capital contable	172,366,550,000	170,939,771,000
Total de capital contable y pasivos	316,901,675,000	316,621,511,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-03-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	5,849,374,000	5,369,491,000
Costo de ventas	0	0
Utilidad bruta	5,849,374,000	5,369,491,000
Gastos de venta	1,286,321,000	1,139,413,000
Gastos de administración	337,083,000	328,078,000
Otros ingresos	0	0
Otros gastos	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	4,225,970,000	3,902,000,000
Ingresos financieros	2,159,197,000	282,627,000
Gastos financieros	2,022,729,000	4,523,094,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	4,362,438,000	(338,467,000)
Impuestos a la utilidad	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	4,362,438,000	(338,467,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	4,362,438,000	(338,467,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	4,235,172,000	(416,505,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	127,266,000	78,038,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	0	0
Utilidad por acción [sinopsis]		
Utilidad por acción [partidas]		
Utilidad por acción básica [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.0543	(0.012)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.0543	(0.012)
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.7812	(0.0089)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.7812	(0.0089)

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-03-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	4,362,438,000	(338,467,000)
Otro resultado integral [sinopsis]		
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Efecto por conversión [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	(211,976,000)	430,363,000
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	(211,976,000)	430,363,000
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-03-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-03-31
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	(211,976,000)	430,363,000
Total otro resultado integral	(211,976,000)	430,363,000
Resultado integral total	4,150,462,000	91,896,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	3,984,485,000	(45,949,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	165,977,000	137,845,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-03-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	4,362,438,000	(338,467,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	1,881,235,000	1,926,848,000
+ Gastos de depreciación y amortización	84,764,000	76,392,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	89,575,000	81,750,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(1,895,851,000)	1,973,534,000
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	(305,170,000)	(155,588,000)
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	(47,181,000)
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(408,010,000)	(652,826,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	309,893,000	(235,507,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(329,297,000)	278,838,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	78,835,000	10,480,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(174,590,000)	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(668,616,000)	3,256,740,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	3,693,822,000	2,918,273,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	3,693,822,000	2,918,273,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	273,403,000
- Compras de propiedades, planta y equipo	(27,962,000)	3,449,915,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	1,800,055,000	2,277,378,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-03-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-03-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	38,711,000	185,961,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(86,996,000)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1,820,378,000)	(5,267,929,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	451,646,000	1,283,446,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	6,620,000,000	11,183,360,000
- Reembolsos de préstamos	6,172,765,000	7,047,812,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	2,587,984,000	1,213,167,000
- Intereses pagados	2,308,278,000	2,251,145,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	624,443,000	35,533,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(4,276,230,000)	(576,677,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(2,402,786,000)	(2,926,333,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(2,402,786,000)	(2,926,333,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	4,336,725,000	15,447,603,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	6,739,511,000	18,373,936,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	105,407,873,000	0	0	61,223,238,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	4,235,172,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	4,235,172,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	89,575,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	2,581,061,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	451,646,000	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	89,575,000	0	0	1,202,465,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	105,497,448,000	0	0	62,425,703,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	2,984,000	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	2,984,000	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(1,003,836,000)	(1,000,852,000)	165,630,259,000	5,309,512,000	170,939,771,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	4,235,172,000	127,266,000	4,362,438,000
Otro resultado integral	0	0	0	(250,687,000)	(250,687,000)	(250,687,000)	38,711,000	(211,976,000)
Resultado integral total	0	0	0	(250,687,000)	(250,687,000)	3,984,485,000	165,977,000	4,150,462,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	89,575,000	226,372,000	315,947,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	2,581,061,000	6,923,000	2,587,984,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	451,646,000	0	451,646,000
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(250,687,000)	(250,687,000)	1,041,353,000	385,426,000	1,426,779,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(1,254,523,000)	(1,251,539,000)	166,671,612,000	5,694,938,000	172,366,550,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	106,183,896,000	0	0	63,345,822,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(416,505,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(416,505,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	81,750,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	1,201,350,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	1,283,445,000	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	81,750,000	0	0	(2,901,300,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	106,265,646,000	0	0	60,444,522,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(996,626,000)	(996,626,000)	168,533,092,000	4,862,480,000	173,395,572,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(416,505,000)	78,038,000	(338,467,000)
Otro resultado integral	0	0	0	370,556,000	370,556,000	370,556,000	59,807,000	430,363,000
Resultado integral total	0	0	0	370,556,000	370,556,000	(45,949,000)	137,845,000	91,896,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	81,750,000	0	81,750,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	1,201,350,000	11,818,000	1,213,168,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	1,283,445,000	0	1,283,445,000
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	370,556,000	370,556,000	(2,448,994,000)	126,027,000	(2,322,967,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(626,070,000)	(626,070,000)	166,084,098,000	4,988,507,000	171,072,605,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	105,497,448,000	105,407,873,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	20	20
Numero de empleados	266	266
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	3,779,000,000	3,799,999,999
Numero de acciones recompradas	89,759,256	75,674,417
Efectivo restringido	165,168,000	270,234,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-03-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	25,546,000	25,546,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	2021-04-01 - 2022-03-31	2020-04-01 - 2021-03-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	22,379,880,000	21,868,710,000
Utilidad (pérdida) de operación	16,344,353,000	16,020,383,000
Utilidad (pérdida) neta	4,362,438,000	4,010,004,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	6,497,158,000	3,659,538,000
Depreciación y amortización operativa	102,184,000	102,184,000

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	2,417,425,000	3,660,591,000
Total efectivo	2,417,425,000	3,660,591,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	165,168,000	270,234,000
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	1,754,132,000	2,808,686,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	1,919,300,000	3,078,920,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	4,336,725,000	6,739,511,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	2,731,552,000	2,323,542,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	9,074,000	2,845,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	2,795,707,000	1,801,424,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	5,536,333,000	4,127,811,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	1,561,891,000	1,561,890,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	1,561,891,000	1,561,890,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	10,025,151,000	9,957,484,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	10,025,151,000	9,957,484,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	288,817,480,000	286,470,312,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	288,817,480,000	286,470,312,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	2,088,747,000	1,766,465,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	145,407,000	147,094,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	521,991,000	452,858,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	521,991,000	452,858,000
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	990,860,000	829,915,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	1,512,851,000	1,282,773,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	874,106,000	874,106,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	4,621,111,000	4,070,438,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	4,469,484,000	4,462,865,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	1,669,134,000	2,222,202,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	6,138,618,000	6,685,067,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	418,822,000	449,498,000
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	570,374,000	565,578,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	570,374,000	565,578,000
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	2,160,006,000	2,026,372,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	3,149,202,000	3,041,448,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	20,677,555,000	19,850,935,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	109,948,639,000	112,033,852,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	130,626,194,000	131,884,787,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	(1,254,523,000)	(1,003,836,000)
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	2,984,000	2,984,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(1,251,539,000)	(1,000,852,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	316,901,675,000	316,621,511,000
Pasivos	144,535,125,000	145,681,740,000
Activos (pasivos) netos	172,366,550,000	170,939,771,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	12,742,090,000	14,002,143,000
Pasivos circulantes	10,759,729,000	10,755,505,000
Activos (pasivos) circulantes netos	1,982,361,000	3,246,638,000

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-03-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Ingresos por renta fija	4,730,562,000	4,598,949,000
Ingresos por renta variable	422,487,000	174,871,000
Ingresos por renta de habitación	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	61,436,000	128,021,000
Ingresos por estacionamientos	0	0
Intereses	0	0
Ingresos por mantenimiento	610,088,000	448,061,000
Ingresos por publicidad	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0
Otros ingresos	24,801,000	19,589,000
Total de ingresos	5,849,374,000	5,369,491,000
Costo de Venta [sinopsis]		
Costo por habitación	0	0
Alimentos y bebidas	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0
Otros costos	0	0
Total de costos de venta	0	0
Gastos de venta [sinopsis]		
Gastos de mantenimiento	592,988,000	502,459,000
Gastos por administración	376,938,000	420,357,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0
Energéticos	0	0
Venta y Publicidad	0	0
Seguros	88,980,000	77,960,000
Predial	174,471,000	148,623,000
Otros Gastos de operación	52,944,000	(9,986,000)
Total de gastos de venta	1,286,321,000	1,139,413,000
Gastos Administrativos [sinopsis]		
Comisión por asesoría	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0
Honorarios legales	0	0
Honorarios administrativos	311,537,000	302,532,000
Honorarios profesionales	0	0
Sueldos	0	0
Depreciación y amortización	25,546,000	25,546,000
Otros gastos administrativos	0	0
Total de gastos administrativos	337,083,000	328,078,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	38,711,000	79,858,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	1,815,316,000	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	47,181,000
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	305,170,000	155,588,000
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0
Otros ingresos financieros	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-03-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-03-31
Total de ingresos financieros	2,159,197,000	282,627,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	1,919,946,000	1,962,772,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	2,417,257,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	43,565,000	43,934,000
Pérdida por venta de activo fijo	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0
Otros gastos financieros	59,218,000	99,131,000
Total de gastos financieros	2,022,729,000	4,523,094,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	0	0
Impuesto diferido	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

Información general y actividades

El Fideicomiso Fibra UNO ("Fibra UNO") se estableció como un fideicomiso inmobiliario 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 ("Deutsche Bank México") como Fiduciario. 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.

El 29 de junio de 2018, Fibra UNO realizó un convenio de sustitución fiduciaria, con efectos a partir del 1 de julio de 2018, nombrando a Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver ("Actinver") como nuevo fiduciario de Fibra UNO, en sustitución de Deutsche Bank México. En consecuencia, el nombre de Fibra UNO ha cambiado a Fideicomiso Fibra UNO (Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver).

Fibra UNO, como un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR"). Por lo tanto, el resultado fiscal generado por las operaciones de Fibra UNO se atribuyen a los fideicomisarios o 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 en México. Para cumplir con los requisitos 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 a los titulares de los CBFIs emitidos.

Para el desarrollo de su operación, Fibra UNO ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de asesoría con Fibra UNO Administración, S.C. ("Fibra UNO Administración o el Asesor") (parte relacionada) para que el asesor asista a Fibra UNO en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras;
- ii. Un contrato de administración para las propiedades con F1 Management, S.C. ("F1 Management"), Operadora CVC, S.C. ("Operadora CVC") y F1 Controladora de Activos, S.C. ("F1 Controladora") (compañías subsidiarias) – para administrar diariamente la operación de Fibra UNO;
- iii. Un contrato de servicios con F2 Services, S.C. ("F2 Services") (parte relacionada) – para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra UNO, sujeto a su supervisión y seguimiento;
- iv. Un contrato de asesoría y servicios con Operadora Jumbo, S.A. de C.V. ("Operadora Jumbo") (parte relacionada) de características similares a los mencionados anteriormente, enfocado a ciertas propiedades.
- v. Dos contratos de administración de propiedades con Finsa Holding, S.A. de C.V. ("Finsa") – para administrar diariamente la operación de los portafolios "Vermont" y "Titán";
- vi. Un contrato de administración de propiedades con Hines Interest, S.A. de C.V. – para administrar diariamente la operación del portafolio "Maine";
- vii. Un contrato de administración con Consultora Centro Histórico, S.A. de C.V.- para administrar diariamente la operación del edificio denominado Hotel Centro Histórico;
- viii. Un contrato de administración con Operadora Galgua, S.A. de C.V.- para administrar diariamente la operación de la propiedad Galerías Guadalajara;
- ix. Un contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración - compañía subsidiaria) y Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar diariamente la operación del Fideicomiso F/2353, y
- x. Un contrato de servicios con MTK Developers, S.A. de C.V. (subsidiaria indirecta) para la construcción del proyecto Mitikah.

El domicilio fiscal de Fibra UNO se encuentra en Av. Antonio Dovalí Jaime N°70, Torre A Piso 11 Colonia Zedec Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.

Eventos importantes del primer trimestre

1. Como resultado de la pandemia por COVID- 19 y otros factores macroeconómicos, el 25 de noviembre de 2021, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) publicó un aumento del producto interno bruto (“PIB”) de 6.4% durante los primeros nueve meses de 2021, en comparación con el mismo periodo de 2020 y de 4.7% durante el tercer trimestre de 2021, comparado con el tercer trimestre de 2020. Sin embargo, hubo una disminución en el PIB del 0.4% durante el tercer trimestre de 2021, comparado con el segundo trimestre de 2021. En su informe trimestral para el periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2021, el Banco de México hizo mención que, en un contexto de mayor cobertura de vacunación y disminución de casos de contagio por COVID-19, a partir del cuarto trimestre de 2021, la actividad económica debería retomar su ritmo de expansión, apoyado tanto por la demanda externa como interna. No obstante, anticipó que la economía mexicana seguirá enfrentando dificultades, toda vez que se percibe que tanto los cuellos de botella en la producción, como la incertidumbre en la evolución de la pandemia a nivel mundial seguirán presentes.

Al primer trimestre de 2022, la pandemia de Covid-19 parece encontrarse en una fase más controlada gracias al avance de las campañas de vacunación. La pandemia del COVID-19 ha estado afectando significativamente la economía global, incluyendo la economía mexicana, y afectando a diversas industrias, incluyendo muchas en las que operan 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 o acontecimientos externos relacionados con ello, podrían seguir afectando nuestros negocios, resultados de operación, flujos de efectivo y situación financiera de numerosas formas.

Eventos extraordinarios como las ordenes de confinamiento y otras medidas relacionadas con COVID-19, en el contexto de una economía debilitada, con inflación a la alza a nivel local y global, así como cualquier condición adversa futura relacionada con la pandemia por COVID-19 aún no conocida, podrá 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 la 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 la pandemia puede, en última instancia, disminuir los niveles de ocupación y los precios en nuestras Propiedades a medida que nuestros arrendatarios reduzcan o difieran sus gastos.

Además, los efectos potenciales de la pandemia del COVID-19 también podrían intensificarse o afectar a muchos de nuestros otros factores de riesgo.

Actualmente se ha presentado una invasión de Rusia a Ucrania, en el cual no han estado únicamente involucrados dichos países sino también un gran número de países europeos y los Estados Unidos. Dicha invasión ha ocasionado que diversos países implementen sanciones principalmente del tipo económico en contra de Rusia y algunos de sus ciudadanos más ricos, lo cual ha tenido un impacto negativo en las relaciones geopolíticas y en la economía mundial, ocasionando entre otros la volatilidad en los mercados de capitales así como afectaciones negativas en la economía y de tipo inflacionarias en algunos países, dentro de los cuales podría incluirse a México. El grado y alcance del impacto negativo que esta invasión pueda ocasionar para México, su economía y las relaciones internacionales con los países involucrados es difícil de estimar en este momento. Como resultado de las circunstancias descritas, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y prospectos, así como el precio de nuestros CBFIs así como el negocio de nuestros clientes podrían verse adversamente afectados.

2. El 9 de febrero de 2022, Fibra UNO efectuó el pago de distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios correspondiente al flujo por las operaciones del 4T21. La distribución fue por un monto de \$2,581.1 millones de Pesos que en su totalidad corresponden al resultado fiscal neto.
3. El 18 de marzo de 2022, Fibra UNO realizó la disposición de un nuevo crédito con Santander por un monto de \$3,000 millones de Pesos, las condiciones del mismo se encuentran detalladas en la Nota 10.
4. El 18 de marzo de 2022, Fibra UNO efectuó el prepagado anticipado del crédito con Santander que tenía vencimiento en agosto 2024. El monto del prepagado fue de \$1,820 millones de Pesos mismos que fueron tomados de la disposición anteriormente mencionada.
5. Durante marzo 2022 el Fideicomiso 2584 otorgó un préstamo por \$680 millones de Pesos al Fideicomiso 2585, mismos que serán cobrados antes de que concluya este año.

2. Bases de presentación

a) Bases de presentación

Los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Reportes financieros intermedios”. Fibra UNO aplicó las mismas políticas contables en la información intermedia y en sus últimos estados financieros anuales.

La Administración de Fibra UNO considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una adecuada presentación de los estados financieros consolidados condensados intermedios fueron incluidos.

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma “reportes financieros intermedios”. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

b) Estacionalidad

La Administración de Fibra UNO no considera que el negocio esté sujeto a fluctuaciones estacionales materiales.

c)Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 han sido reclasificados en ciertos rubros para facilitar su comparabilidad con respecto a la su presentación con la utilizada en 2022.

d) Valuación de propiedades de inversión

Para el cierre de cada ejercicio la Administración de Fibra UNO se apoya de firmas especializadas independientes para valorar sus propiedades de inversión estabilizadas utilizando los enfoques de ingresos, costo y mercado. Para los estados financieros consolidados condensados intermedios, la Administración realiza su mejor estimación del valor razonable de las propiedades de inversión antes del cierre del trimestre aplicando factores globales, principalmente la inflación y el tipo de cambio del Peso Mexicano frente al Dólar Norteamericano. En consecuencia, los estados financieros adjuntos incluyen una estimación detallada de sus propiedades de inversión a valor razonable.

Para las propiedades en desarrollo la política de Fibra UNO consiste en registrarlas a valor de costo contable hasta que se cumplan 12 meses de no haber realizado pagos significativos por el proyecto y al menos una más de las siguientes, i) que se cumplan 12 meses de que le sea entregado el activo por parte del proveedor, ii) que se cumplan 12 meses del cobro de la primera renta de la propiedad o iii) que se alcance la estabilización de la propiedad, es decir un 80% de su ocupación.

e) Detalles de las subsidiarias controladas y que tienen una participación no controlada significativa

La siguiente tabla muestra los detalles de subsidiarias controladas por Fibra UNO que tienen participaciones no controladas materiales:

Nombre de la subsidiaria	Tipo	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controlada		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controlada		Participación no controlada acumulada	
		31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Fid. 1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 11,137	\$ 95,391	\$ 859,759	\$ 855,545
Fid. 12594 Mitikah (ii)	Mixta	39.00%	39.00%	116,129	265,095	4,609,909	4,453,967
Fid. 1955 Satellite (iii)	Mixta	20.00%	-	-	-	226,372	-
Total				\$ 127,266	\$ 350,486	\$ 5,694,938	\$ 5,309,512

- i. A partir del 1 de enero de 2016 y derivado del segundo convenio modificatorio al Fideicomiso 1127/2010 (Torre Reforma Latino), en el que se estipulan los siguientes datos y participaciones:

Nombre	Descripción	Participación
Ecocinemas, S.A. de C.V. (Ecocinemas)	Fideicomitente/Fideicomisario A	22.53%
Fibra UNO	Fideicomitente/Fideicomisario B	77.47%

El porcentaje de participación de cada uno de los Fideicomitentes / Fideicomisarios será sobre el producto neto de los ingresos por arrendamiento y del eventual producto de la enajenación de Torre Reforma Latino; Fibra UNO registró en sus estados financieros consolidados condensados intermedios el 100% de las cifras del Fideicomiso 1127/2010 incluida la participación minoritaria correspondiente al 22.53% que representa la participación que Ecocinemas tiene sobre el patrimonio de Torre Reforma Latino y lo muestra bajo el rubro de Participación no controlada en los estados consolidados condensados intermedios de resultados mientras que la parte referente al patrimonio del Fideicomitente / Fideicomisario A se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de posición financiera en el rubro de Participación no controladora.

- ii. Con fecha 27 de junio de 2016, se celebró el contrato de Fideicomiso número 2584, entre

Nombre	Descripción	Participación
Fibra UNO	Fideicomitente/Fideicomisario A	62.00%
Fideicomiso 2353; fungiendo como Fiduciario, Banco INVEX, S. A. Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero	Fideicomitente/Fideicomisario B	38.00%

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", excepto por la porción de tierra denominada "Huella residencial", y el compromiso por parte del Fideicomiso 2353 de aportar en efectivo los recursos necesarios para la realización del proyecto. Fibra UNO registró en sus estados financieros consolidados

condensados intermedios el 100% de las cifras del Fideicomiso 2584 incluida la participación minoritaria correspondiente al 38.00% que representa la participación que el Fideicomiso 2353 tiene sobre el patrimonio del proyecto de usos mixtos denominado Mitikah y lo muestra bajo el rubro de Participación no controlada en los estados consolidados condensados intermedios de resultados mientras que la parte referente al patrimonio del Fideicomitente / Fideicomisario B se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de posición financiera en el rubro de Participación no controladora.

- iii. El 31 de marzo de 2022, Fibra UNO llevó a cabo el cierre de una alianza estratégica con AXA Seguros para el desarrollo del proyecto de usos mixtos Portal Norte ubicado en Satélite en el municipio de Naucalpan, Estado de México. La inversión total del proyecto provendrá de las aportaciones de FUNO y de AXA Seguros conforme a lo siguiente:

Nombre	Descripción	Participación
Fibra UNO	Fideicomitente/Fideicomisario A	80.00%
AXA Seguros SA de CV	Fideicomitente/Fideicomisario B	20.00%

El resumen de la información financiera de cada una de las subsidiarias controladas por Fibra UNO en las que tiene una participación no controladora significativa se presenta a continuación antes de eliminaciones intercompañía.

Fideicomiso 1127

	31/03/2022	31/12/2021
Activos	\$ 205,646	\$ 190,953
Propiedades de inversión	3,680,591	3,675,091
Pasivos	70,178	68,687
Patrimonio total	3,816,059	3,797,357
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	2,956,301	2,941,812
Participación no controlada	859,758	855,545
Utilidad (pérdida) del año	49,430	378,966
Utilidad (pérdida) del año atribuible a FUNO	38,293	293,585
Utilidad (pérdida) del año atribuible a la participación no controladora	\$ 11,137	\$ 85,381

Fideicomiso 2584

	31/03/2022	31/12/2021
Activos	\$ 2,215,060	\$ 1,311,371
Propiedades de inversión	14,437,938	13,708,967
Pasivos	4,524,557	3,299,373
Patrimonio total	12,128,441	11,720,965
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	7,519,633	7,266,998
Participación no controlada	4,608,808	4,453,967
Utilidad del año	305,604	697,591
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	189,475	432,506
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 116,129	\$ 265,085

Fideicomiso 955**31/03/2022**

Activos	\$	226,372
Propiedades de inversión		905,488
Pasivos		-
Patrimonio total		1,131,860
Patrimonio atribuible a Fibra UNO		905,488
Participación no controlada		226,372
Utilidad del año		-
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO		-
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$	-

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:

IFRS 17	Contratos de Seguro
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Modificaciones a IAS 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Modificaciones a IFRS 3	Referencias al marco conceptual
Modificaciones a IAS 37	Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura
Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS	Revelación de las políticas contables
Modificaciones a la IAS 8	Definición de las estimaciones contables

La Administración de Fibra UNO no espera que la adopción de las normas mencionadas anteriormente tenga un impacto material en los estados financieros consolidados condensados en periodos futuros.

3. Efectivo y efectivo restringido	31/03/2022	31/12/2021
Efectivo y bancos	\$ 2,417,425	\$ 3,660,591
Inversiones a la vista	1,754,132	2,808,686
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	165,168	270,234
	\$ 4,336,725	\$ 6,739,511

4. Rentas por cobrar a clientes	31/03/2022	31/12/2021
Rentas por cobrar a clientes	\$ 3,306,298	\$ 3,035,592
Estimación preventiva para apoyo Covid	-	(113,979)
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	(574,746)	(598,071)
	\$ 2,731,552	\$ 2,323,542

5. Otras cuentas por cobrar	31/03/2022	31/12/2021
Avance de obra por cobrar	\$ 556,850	\$ 525,103
Comisiones por cobrar	607,701	592,440
Deudores por venta de propiedades	110,575	110,575
Otras cuentas por cobrar	840,581	573,306
	<u>\$ 2,115,707</u>	<u>\$ 1,801,424</u>

6. Inversiones en Instrumentos Financieros de LP

El Fideicomiso cuenta con dos emisiones de deuda denominadas en UDIS que al cierre del 1Q22 totalizaban \$6,399.4 millones de Pesos y tienen vencimientos en abril 27 y noviembre 28 (Nota 10); con el fin de cubrir los movimientos de la UDI así como de invertir en instrumentos líquidos para mejorar algunas métricas de endeudamiento, durante el ejercicio 2021, la compañía realizó inversiones en varios instrumentos denominados en UDIS emitidos por Gobierno Federal de México llamados Udibonos; se planea mantener la posesión de estos instrumentos hasta el vencimiento de las emisiones propias en UDIS. La posición en Udibonos al cierre del 1Q22 resultó como se muestra a continuación:

Tipo	Identificador	Fecha vencimiento	No. De Títulos	31/03/2022	31/12/2021
Udibono	231116	16-nov-23	112,519	\$ 84,685	\$ 83,964
Udibono	251204	04-dic-25	546,752	442,848	438,771
Udibono	281130	30-nov-28	403,046	340,471	336,559
Udibono	311127	27-nov-31	531,614	404,060	397,645
Total			1,593,931	\$ 1,272,064	\$ 1,256,939

7. Propiedades de inversión	31/03/2022	31/12/2021
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 268,097,399	\$ 261,851,129
Inversión en proceso de construcción	13,112,537	17,281,241
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	3,110,481	2,850,481
Reservas territoriales	1,536,061	1,536,061
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,961,002	2,951,400
	<u>\$ 288,817,480</u>	<u>\$ 286,470,312</u>

7a. Propiedades de inversión	Tipo	Propiedades	31/03/2022	31/12/2021
Saldos al inicio del período			\$ 286,470,312	\$ 278,253,392
Adquisiciones:				
Memorial	Comercial	16	-	2,192,000
Yucatan 21	Terreno	1	-	27,000
Nave La Teja	Industrial	1	-	785,000
Galerías Guadalajara	Terreno	1	-	2,290
Disposiciones:				
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			1,849,665	5,997,455
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión			260,000	2,850,481
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			237,503	(3,056,477)
Saldos al final del período			\$ 288,817,480	\$ 286,470,312

Por el periodo que comprende del 1 de enero al 31 de marzo de 2022, Fibra UNO ha capitalizado costos por préstamos por \$306.9 millones de Pesos.

8. Inversiones en asociadas	% de participación	31/03/2022	31/12/2021
Torre Mayor	70%	\$ 5,260,952	\$ 5,277,918
Torre Diana	50%	2,810,470	2,710,892
Antea Querétaro	40%	1,953,729	1,968,674
		\$ 10,025,151	\$ 9,957,484

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por \$67.6 millones de Pesos y \$155.6 millones de Pesos, respectivamente, y se muestran en los estados consolidados condensados intermedios de resultados en el rubro de Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas.

9. Otros activos	31/03/2022	31/12/2021
Plataforma administrativa (a)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
Amortización acumulada	(876,864)	(851,318)
	\$ 1,196,810	\$ 1,222,356

(a) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos.

10. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de marzo de 2022					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Quirogasteria	BBVA	USD	LIBOR + 1.95%	dic-19	nov-23	-	\$ 500,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional**	USD	5.25%	dic-15	ene-26	-	900,000
Bono	Internacional	USD	4.97%	jun-19	ene-30	-	769,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	972,000
Quirogasteria	Scotiabank	MXN	TIE + 0.95%	feb-22	may-22	\$ 1,900,000	-
Quirogasteria	Santander	MXN	TIE + 0.94%	mar-22	may-22	2,500,000	-
Quirogasteria	Actinver	MXN	TIE + 1.90%	jun-21	jun-22	100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 19)	MXN	TIE + 0.93%	sep-19	abr-23	5,250,391	-
Hipotecaria	HSBC Samara**	MXN	TIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,245,714	-
Hipotecaria	MetLife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	245,293	-
Hipotecaria	MetLife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	509,793	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	9.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Hipotecaria	MONEX- La Prensa**	MXN	TIE + 2.25%	oct-20	feb-24	127,526	-
Hipotecaria	MONEX- PKO**	MXN	TIE + 2.25%	oct-20	feb-24	479,223	-
Hipotecaria	HSBC Verano**	MXN	TIE + 2.15%	jun-19	jun-24	4,144,400	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 212X)	MXN	TIE + 0.90%	oct-21	oct-25	5,200,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 21X)	MXN	9.99%	oct-21	oct-29	2,900,000	-
Hipotecaria	Santander**	MXN	TIE + 2.95%	mar-22	nov-29	3,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	3,316,253	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-29	3,093,197	-
Salidas insolutas al 31 de marzo de 2022						\$ 50,320,270	\$ 4,240,000
Tipo de cambio al 31 de marzo de 2022							19,994.2
Saldo de Dólares en Pesos equivalentes						\$	94,775,409
Salidas insolutas al 31 de marzo de 2022 en Pesos equivalentes						\$	135,095,679
Préstamos a corto plazo							(4,469,494)
Total préstamos a largo plazo							130,626,194
Costo de la transacción							(796,496)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados							10,996
						\$	129,840,704

* Al 31 de marzo de 2022 el valor de mercado de la UDI fue de 7.242651 Pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs ya se encuentran expresados en Pesos Mexicanos.

** Estos compromisos financieros cuentan con Coberturas a través de Instrumentos Financieros Derivados, ver Nota 11.

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2021					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo milés USD
Quirografía	BBVA	USD	LIBOR + 1.95%	dic-19	nov-23	-	\$ 500,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional**	USD	5.25%	dic-15	ene-26	-	900,000
Bono	Internacional	USD	4.97%	jun-19	ene-30	-	769,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	972,000
Quirografía	Scotiabank	MXN	TIE + 0.95%	nov-21	feb-22	\$ 1,900,000	-
Quirografía	Santander	MXN	TIE + 0.70%	dic-21	mar-22	2,500,000	-
Quirografía	Actinver	MXN	TIE + 1.90%	jun-21	jun-22	100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 19)	MXN	TIE + 0.93%	sep-19	abr-23	5,250,391	-
Hipotecario	HSBC Samara**	MXN	TIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,290,000	-
Hipotecario	MetLife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	246,074	-
Hipotecario	MetLife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	510,494	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	9.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Hipotecario	MONEX- La Prensa**	MXN	TIE + 2.25%	oct-20	feb-24	129,912	-
Hipotecario	MONEX- PIA**	MXN	TIE + 2.25%	oct-20	feb-24	493,420	-
Hipotecario	HSBC Verano**	MXN	TIE + 2.15%	jun-19	jun-24	4,153,150	-
Hipotecario	Santander**	MXN	TIE + 3.00%	ago-19	ago-24	1,920,000	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 212X)	MXN	TIE + 0.90%	oct-21	oct-25	5,200,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 21X)	MXN	9.99%	oct-21	oct-29	2,900,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	3,254,706	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-29	3,025,975	-
Saldo insolutos al 31 de diciembre de 2021						\$ 49,073,612	\$ 4,240,000
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2021							20.5935
Saldo de Dólares en Pesos equivalentes						\$	97,274,040
Saldo insolutos al 31 de diciembre de 2021 en Pesos equivalentes						\$	136,347,652
Préstamos a corto plazo							(4,462,965)
Total préstamos a largo plazo							131,984,797
Costo de la transacción							(929,241)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados							507,797
						\$	131,563,333

*Al 31 de diciembre de 2021 el valor de mercado de la UDI fue de 7.108233 Pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs ya se encuentran expresados en Pesos Mexicanos.

** Estos compromisos financieros cuentan con Coberturas a través de Instrumentos Financieros Derivados, ver Nota 11.

La deuda establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, según se describe a continuación:

- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento, el impuesto predial y demás contribuciones de sus propiedades.
- 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 estándar en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso de Operación Neto (ION) entre el Servicio de Deuda) por debajo de 1.5 veces.

11. Instrumentos financieros derivados

Fibra UNO cuenta con diversos instrumentos financieros derivados que tienen el objetivo de limitar parcialmente el riesgo de mercado ya sea por movimientos en las tasas de interés y/o tipo de cambio, que puedan afectar los costos y valores de sus compromisos financieros.

Para el caso de Fibra UNO y sus compromisos, se han contratado dos tipos de instrumentos financieros derivados: Swap de Tasa de Interés (IRS por sus siglas en inglés) y Swap de Moneda (CCS por sus siglas en inglés). Una vez realizado el análisis de riesgo aceptable para la operación de la Entidad, se ha decidido contratar dichos instrumentos financieros derivados, con la finalidad de topar el riesgo de mercado acorde a su nivel de riesgo deseado.

Portafolios de instrumentos financieros derivados de Fibra UNO

En primera instancia, se muestra un detalle de toda la posición, valor razonable del derivado y valor razonable de la deuda, tanto de los IRS (Swap de Tasa de Interés) como de los CCS (Swap de Moneda).

Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Notional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Marzo 2022	VR Derivado Marzo 2022	VR Deuda Diciembre 2021	VR Derivado Diciembre 2021
1	FUNO 21-22(1)	Flujos Efectivos	Diciembre-2022	4,100,000	(777)	(782)	(38,568)	(38,574)
2	Samara (2)	Flujos Efectivos	Septiembre-2023	2,046,207	12,094	12,024	(14,304)	(14,799)
3	Samara (2)	Flujos Efectivos	Septiembre-2023	886,880	5,288	5,288	(5,487)	(5,484)
4	Hércules (P. Q.) (3)	Flujos Efectivos	Febrero-2024	513,512	28,852	28,738	22,188	22,077
5	Hércules (La Presa) (3)	Flujos Efectivos	Febrero-2024	138,300	7,772	7,741	5,971	5,947
6	Vermont (4)	Flujos Efectivos	Mayo-2024	2,100,000	28,966	28,796	(20,157)	(20,129)
7	Vermont (4)	Flujos Efectivos	Mayo-2024	2,089,738	38,388	38,167	(9,644)	(9,889)
8	Mitkah (5)	Flujos Efectivos	Agosto-2024	57,436	136	108	(8,915)	(8,887)
9	Mitkah (5)	Flujos Efectivos	Agosto-2024	52,554	(84)	(105)	(7,772)	(7,760)
10	Mitkah (5)	Flujos Efectivos	Agosto-2024	52,554	(84)	(82)	(7,772)	(7,762)
11	Mitkah (5)	Flujos Efectivos	Agosto-2024	57,436	136	110	(8,915)	(8,827)
12	Mitkah (5)	Flujos Efectivos	Agosto-2024	57,436	136	110	(8,915)	(8,888)
13	Mitkah (5)	Flujos Efectivos	Agosto-2024	52,554	(84)	(72)	(7,772)	(7,760)
14	Mitkah (5)	Flujos Efectivos	Agosto-2024	57,436	4,476	4,440	(4,201)	(4,194)
15	Mitkah (5)	Flujos Efectivos	Agosto-2024	52,554	3,380	3,331	(3,965)	(3,948)
16	Mitkah (5)	Flujos Efectivos	Agosto-2024	52,554	3,380	3,331	(3,965)	(3,968)
17	Mitkah (5)	Flujos Efectivos	Agosto-2024	57,436	4,476	4,438	(4,201)	(4,219)
18	Mitkah (5)	Flujos Efectivos	Agosto-2024	57,436	4,476	4,438	(4,201)	(4,194)
19	Mitkah (5)	Flujos Efectivos	Agosto-2024	52,554	3,380	3,331	(3,965)	(3,948)
			Total	12,664,427	144,171	143,336	(187,471)	(187,477)

La relación compromiso-cobertura se describe a continuación:

- Bono Sustentable por \$5,200 millones de Pesos con pagos mensuales de intereses a tasa variable de TIIE + 0.90% con vencimiento en octubre de 2025:
 - Estructura de un instrumento financiero derivado con vencimiento diciembre de 2022, que tiene como objetivo transformar los flujos variables para pagos de intereses en flujos a tasa fija de 8.65% (7.75% del instrumento financiero derivado + 0.90% del compromiso financiero fijo).
- Crédito Hipotecario para el desarrollo Samara por \$2,451 millones de Pesos con pagos cada 30 días a tasa variable de TIIE + 2.00% y fecha de vencimiento en septiembre de 2023:
 - Estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses de la deuda, en flujos a una tasa fija de 9.73% (7.73% del instrumento financiero derivado + 2.00% del compromiso financiero fijo).
- Crédito Hipotecario asociado a dos de las propiedades dentro del grupo conocido como Hércules por un monto de \$653 millones de Pesos a tasa variable TIIE + 2.20% y fecha de vencimiento febrero de 2024:
 - Estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija promedio de 7.1550% (4.9550% del instrumento financiero derivado + 2.20% del compromiso financiero fijo).
- Crédito Hipotecario asociado al Proyecto Vermont por un monto de \$4,200 millones de Pesos a tasa variable TIIE + 2.15% y fecha de vencimiento a final de mayo de 2024:
 - Estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija promedio de 9.8450% (7.6950% del instrumento financiero derivado + 2.15% del compromiso financiero fijo).
- Crédito Hipotecario para el desarrollo del Proyecto Mitkah por montos dispuestos por \$1,820 millones de Pesos a tasas variables de TIIE + Spread variable (entre 2.60% y 3.00%) y fecha de vencimiento en agosto 2024:
 - Estructura de 12 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija promedio de 8.12% del instrumento financiero derivado más un spread variable (entre 2.60% y 3.00%).

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Millones de Dólares)	Nocional Inicial (Millones de Pesos)	VR Deuda Marzo 2022	VR Derivado Marzo 2022	VR Deuda Diciembre 2021	VR Derivado Diciembre 2021
1	Bono H. 300 USD (1)	Valor Favorable	Enero-2026	50,000	944,750	51,197	45,281	149,302	149,302
2	Bono H. 300 USD (1)	Valor Favorable	Enero-2026	80,000	1,119,000	73,281	71,513	197,230	133,501
3	Bono H. 300 USD (1)	Valor Favorable	Enero-2026	40,000	792,000	50,559	43,543	122,244	120,857
4	Bono H. 300 USD (1)	Valor Favorable	Enero-2026	75,000	1,327,750	102,777	101,260	119,403	103,132
5	Bono H. 300 USD (1)	Valor Favorable	Enero-2026	50,000	930,000	53,915	54,053	129,117	122,307
6	Bono H. 300 USD (1)	Valor Favorable	Enero-2026	25,000	503,000	110,702	110,702	50,522	50,337
7	Bono H. 300 USD (1)	Valor Favorable	Enero-2026	50,000	950,000	50,505	25,522	129,194	122,822
8	Bono H. 300 USD (1)	Fujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	42,941	37,555	113,505	112,349
9	Bono H. 300 USD (1)	Fujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	950,000	25,401	20,341	100,825	94,812
10	Bono H. 300 USD (1)	Fujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	1101,054	1100,529	122,834	120,019
11	Bono H. 300 USD (1)	Fujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	502,500	143,130	143,120	13,324	110,503
12	Bono H. 300 USD (1)	Fujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	502,500	144,720	144,894	15,027	18,302
13	Bono H. 300 USD (1)	Fujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	100,307	100,000	110,000	112,704
14	Bono H. 300 USD (1)	Fujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	100,547	94,130	118,850	119,340
15	Bono H. 300 USD (1)	Fujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,337,500	119,002	115,420	140,302	144,254
16	Bono H. 300 USD (1)	Fujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,337,500	110,921	112,222	122,474	120,432
17	Bono H. 375 USD (2)	Fujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,550,000	1300,120	1300,049	1050,500	1057,300
			Total	1,000,000	20,546,913	(1,307,301)	(1,277,137)	319,444	261,483

(1) Bono Internacional por \$800 millones de Dólares Norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 5.25% con vencimiento en enero de 2026:

- a. Estructura de 7 instrumentos financieros derivados que tienen dos objetivos:
 - i. Cubrir parcialmente el pago del principal del bono internacional en caso de una posible depreciación del Peso, al garantizar la compra de 350 millones de Dólares Norteamericanos a un tipo de cambio promedio de 19.3716 Pesos por Dólar Norteamericano.
 - ii. Transformar los flujos fijos para pagos de intereses en Dólares Norteamericanos a una tasa de 5.25% en flujos variables en Pesos a una tasa promedio de THIE + 3.2686% (THIE al 31 de marzo de 2022: 6.7265%).
- b. Estructura de 9 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo:
 - i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del Peso al garantizar la compra de 450 millones de Dólares Norteamericanos un tipo de cambio promedio de 19.7877 Pesos por Dólar Norteamericano. Como contraprestación, Fibra UNO se obliga a pagar a la contraparte mensualmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en Pesos por una tasa anual promedio de THIE - 3.2667% (THIE al 31 de marzo de 2022: 6.7265%).

(2) Bono Internacional por \$875 millones de Dólares Norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 6.39% con vencimiento en enero de 2050:

- a. Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo:
 - i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del Peso al garantizar la compra de 200 millones de Dólares Norteamericanos un tipo de cambio de 19.9915 Pesos por Dólar Norteamericano. Como contraprestación, Fibra UNO se obliga a pagar a la contraparte mensualmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en Pesos por una tasa anual de THIE - 4.7200% (THIE al 31 de marzo de 2022: 6.7265%).

Ahora bien, la valuación total de los instrumentos financieros derivados de acuerdo con su naturaleza en el Balance General al 31 de marzo de 2022 asciende a un pasivo de \$1,550,838 y a un activo de \$417,037.

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 crédito en Dólares fue ajustado a \$10,996 Pesos Mexicanos al 31 de marzo de 2022, 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 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 contempla la probabilidad de supervivencia al 15 de enero de 2050 y va cambiando hasta llegar a los \$200 millones de Dólares Norteamericanos. 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.

Por otro lado, si tomamos en cuenta el movimiento acumulado del año de ambos portafolios, tenemos lo siguiente:

Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nominal Inicial (Miles de Peso)	VR Deuda Marzo 2022	VR Derivado Marzo 2022	VR Deuda Diciembre 2021	VR Derivado Diciembre 2021
1	FUNO 21-22	Flujos Efectivos	Diciembre-2022	4,100,000	(777)	(782)	(3,558)	(3,574)
2	Samera	Flujos Efectivos	Sepiembre-2022	2,045,207	12,054	12,024	(14,204)	(14,299)
3	Samera	Flujos Efectivos	Sepiembre-2022	895,850	5,235	5,239	(5,437)	(5,434)
4	Hércules (PA)	Flujos Efectivos	Febrero-2022+	513,512	23,852	23,739	22,148	22,077
5	Hércules (La Presa)	Flujos Efectivos	Febrero-2022+	138,300	7,772	7,741	5,971	5,947
6	Vermont	Flujos Efectivos	Mayo-2022+	2,100,000	28,565	28,755	(20,157)	(20,129)
7	Vermont	Flujos Efectivos	Mayo-2022+	2,039,738	33,355	33,167	(9,644)	(9,659)
8	Milkah	Flujos Efectivos	Agosto-2022+	57,435	135	108	(3,915)	(3,887)
9	Milkah	Flujos Efectivos	Agosto-2022+	52,554	(34)	(105)	(7,772)	(7,750)
10	Milkah	Flujos Efectivos	Agosto-2022+	52,554	(34)	(32)	(7,772)	(7,752)
11	Milkah	Flujos Efectivos	Agosto-2022+	57,435	135	110	(3,915)	(3,877)
12	Milkah	Flujos Efectivos	Agosto-2022+	57,435	135	110	(3,915)	(3,888)
13	Milkah	Flujos Efectivos	Agosto-2022+	52,554	(34)	(72)	(7,772)	(7,751)
14	Milkah	Flujos Efectivos	Agosto-2022+	57,435	4,475	4,440	(4,201)	(4,194)
15	Milkah	Flujos Efectivos	Agosto-2022+	52,554	3,360	3,331	(3,955)	(3,949)
16	Milkah	Flujos Efectivos	Agosto-2022+	52,554	3,360	3,331	(3,955)	(3,939)
17	Milkah	Flujos Efectivos	Agosto-2022+	57,435	4,475	4,439	(4,201)	(4,219)
18	Milkah	Flujos Efectivos	Agosto-2022+	57,435	4,475	4,439	(4,201)	(4,194)
19	Milkah	Flujos Efectivos	Agosto-2022+	52,554	3,360	3,331	(3,955)	(3,949)
			Total	12,564,427	144,171	143,335	(137,471)	(137,477)

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nominal Inicial (Miles de Dólares)	Nominal Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Marzo 2022	VR Derivado Marzo 2022	VR Deuda Diciembre 2021	VR Derivado Diciembre 2021
1	Bero H. 300 USD	Valor Razonable	Enero-2022	50,000	944,750	51,197	45,281	142,302	142,528
2	Bero H. 300 USD	Valor Razonable	Enero-2022	80,000	1,112,000	73,281	71,513	197,233	193,201
3	Bero H. 300 USD	Valor Razonable	Enero-2022	40,000	750,000	39,559	43,543	132,244	128,897
4	Bero H. 300 USD	Valor Razonable	Enero-2022	75,000	1,327,750	(32,777)	(31,255)	113,455	103,132
5	Bero H. 300 USD	Valor Razonable	Enero-2022	50,000	900,000	29,915	24,033	129,117	122,307
6	Bero H. 300 USD	Valor Razonable	Enero-2022	25,000	500,000	(10,732)	(10,733)	33,559	33,337
7	Bero H. 300 USD	Valor Razonable	Enero-2022	50,000	950,000	30,305	25,559	129,194	123,833
8	Bero H. 300 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2022	50,000	944,750	42,941	37,555	113,505	112,342
9	Bero H. 300 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2022	50,000	950,000	25,401	20,941	100,625	94,812
10	Bero H. 300 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2022	50,000	1,125,000	(101,054)	(100,523)	(22,834)	(20,012)
11	Bero H. 300 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2022	25,000	502,500	(43,133)	(43,123)	(3,324)	(10,503)
12	Bero H. 300 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2022	25,000	502,500	(44,723)	(44,884)	(3,027)	(8,303)
13	Bero H. 300 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2022	50,000	1,125,000	(33,337)	(33,030)	(10,035)	(12,784)
14	Bero H. 300 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2022	50,000	1,125,000	(25,547)	(24,138)	(18,850)	(13,340)
15	Bero H. 300 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2022	75,000	1,337,500	(157,802)	(155,438)	(40,303)	(44,254)
16	Bero H. 300 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2022	75,000	1,337,500	(150,321)	(148,222)	(32,474)	(36,432)
17	Bero H. 315 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2022	200,000	3,560,000	(332,128)	(323,049)	(650,530)	(627,300)
			Total	1,000,000	20,546,913	(1,307,331)	(1,277,137)	319,444	261,488

En términos generales, para el portafolio de Swap de Tasa de Interés, Fibra UNO paga flujos a tasa fija mientras que recibe flujos a tasa variable. Dicha tasa se encuentra ligada a la THIE (Tasa de interés interbancaria de equilibrio). La plusvalía o minusvalía de este portafolio dependerá entonces del movimiento actual y de las expectativas futuras de la THIE.

Por otro lado, para el portafolio de Swap de Moneda, Fibra UNO paga flujos a tasa variable, ligados a la THIE y recibe flujos a tasa fija, pero en Dólares Norteamericanos. La plusvalía o minusvalía de este portafolio dependerá entonces del movimiento actual y de las expectativas futuras de la THIE y del tipo de cambio.

12. Pasivos acumulados y acreedores diversos	31/03/2022	31/12/2021
Intereses por pagar	\$ 1,669,134	\$ 2,222,202
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	990,860	829,914
Proveedores	2,088,747	1,766,466
	\$ 4,748,741	\$ 4,818,582

13. Pagos Basados en CBFIs

Los costos de compensación relacionados con el plan ejecutivo de compensación a largo plazo (LTI por sus siglas en inglés) basado en el otorgamiento de CBFIs al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, fueron por \$89.5 millones de Pesos y \$358.3 millones de Pesos, respectivamente.

Asimismo, considerando el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2022 y 2021, los costos asociados a este plan fueron por \$89.5 millones de Pesos y \$81.7 millones de Pesos, respectivamente.

Durante 2022 y 2021, derivado del programa se pusieron en circulación 0 y 3,259,013 CBFIs, respectivamente.

14. Operaciones y saldos con partes relacionadas	31/03/2022	31/12/2021
Ingresos:		
F1 Administración, S.C.		
Comisión por administración (6)	\$ 18,207	\$ 68,096
Comisión por arrendamiento	2,301	8,884
Gastos por:		
Fibra UNO Administración, S.C.		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	45,000	65,760
Honorarios de administración 0.5% (1)	206,825	825,227
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.		
Servicios recibidos capitalizados (3)	41,571	870,779
F2 Services, S.C.		
Servicios recibidos (2)	113,384	394,329
Parks Mantenimiento, S.C.		
Servicios recibidos (4)	118,781	439,911
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.		
Servicios de administración inmobiliaria (5)	14,441	51,173

1. Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente, a cambio de servicios de asesoría y el 3% sobre el valor de compra de los inmuebles adquiridos de terceros.
2. Fibra UNO paga a F2 Services un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el IVA correspondiente a cambio de servicios administrativos.
3. Fibra UNO celebró un contrato de construcción de obra con Parks Desarrolladora, S.A. y Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V., por el cual los honorarios serán pagados en base al avance de cada obra.

4. Fibra UNO celebró un contrato de prestación de servicios con Parks Mantenimiento, S.C., por el cual los servicios de mantenimiento prestados a los inmuebles serán pagados conforme se devenguen los mismos.
5. Fibra UNO celebró un contrato de asesoría y servicios 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.
6. De acuerdo con lo establecido en el contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración-compañía subsidiaria) y Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para el desarrollo del proyecto Mitikah, F1 Administración tendrá derecho a recibir (i) una comisión anual equivalente a 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión del Fideicomiso F/2353 y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido del Fideicomiso F/2353.

Las operaciones antes mencionadas, son llevadas a cabo en todo momento a precios de mercado y se encuentran amparadas por los correspondientes contratos entre las partes.

Los saldos con partes relacionadas son:

	31/03/2022	31/12/2021
Por cobrar:		
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	\$ 2,546	\$ 423
F2 Services, S.C.	109	98
Otras	6,419	2,324
	\$ 9,074	\$ 2,845

	31/03/2022	31/12/2021
Por pagar:		
Fibra UNO Administración, S.C.	\$ 13,947	\$ 69,835
Parks Mantenimiento, S.C.	27,169	21,228
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	32,785	25,369
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.	9,649	8,505
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	49,032	8,662
Otros	12,825	13,495
	\$ 145,407	\$ 147,094

15. Patrimonio

- El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de un mil Pesos, el monto de los recursos netos provenientes de emisiones de CBFIs y las aportaciones de propiedades de inversión hechas al patrimonio del fideicomiso pagadas con CBFIs.
- Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, existen 3,779,000,000 y 3,799,999,999 CBFIs en circulación, respectivamente.

Distribuciones

El Comité Técnico de Fibra UNO ha aprobado y pagado distribuciones de las cuentas de ingresos fiscales correspondientes y reembolso de capital a los titulares de los CBFIs (fideicomisarios) de la siguiente manera:

Fecha de distribuciones	Resultado Fiscal	Reembolso de Capital	Total Distribuido
9 de febrero de 2022	\$ 2,581,061	\$ -	\$ 2,581,061
Total al 31 de marzo de 2022	\$ 2,581,061	\$ -	\$ 2,581,061
9 de noviembre de 2021	\$ 1,124,800	\$ 281,200	\$ 1,406,000
9 de agosto de 2021	830,399	427,781	1,258,180
10 de mayo de 2021	822,370	425,342	1,247,712
9 de febrero de 2021	1,201,350	-	1,201,350
Total al 31 de diciembre de 2021	\$ 3,978,919	\$ 1,134,323	\$ 5,113,242

Al 31 de marzo de 2022, Fibra UNO distribuyó por concepto de resultado fiscal \$ 2,581.1 millones de Pesos, los cuales corresponden al flujo de operaciones durante el 4T21. Al 31 de diciembre de 2021, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de patrimonio \$ 1,134.3 millones de Pesos, y de resultado fiscal \$ 3,978.9 millones de Pesos, de los cuales \$ 1,201.3 millones de Pesos corresponden al ejercicio 2020.

Reserva para recompra de CBFIs

Al 31 de marzo de 2022 la Reserva para recompra de CBFIs autorizada en el Comité del 22 de julio de 2020 comprende 89,759,256 CBFIs a un precio de cierre a esta fecha de 23.2999 lo que equivale a \$2,091,390 Pesos.

16. Compromisos

Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.

17. Eventos Subsecuentes

El 5 de abril de 2022, Fibra UNO anunció que el 31 de marzo se llevó a cabo el cierre de una alianza estratégica con AXA Seguros para el desarrollo del proyecto de usos mixtos Portal Norte ubicado en Naucalpan, Estado de México. Las aportaciones a dicho proyecto provendrán de FUNO y AXA Seguros en una proporción 80% y 20% respectivamente.

18. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Fernando Álvarez Toca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico del 28 de abril de 2022.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

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:

IFRS 17	Contratos de Seguro
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Modificaciones a IAS 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Modificaciones a IFRS 3	Referencias al marco conceptual
Modificaciones a IAS 37	Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura
Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS	Revelación de las políticas contables
Modificaciones a la IAS 8	Definición de las estimaciones contables

La Administración de Fibra UNO no espera que la adopción de las normas mencionadas anteriormente tenga un impacto material en los estados financieros consolidados condensados en periodos futuros.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

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:

IFRS 17	Contratos de Seguro
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Modificaciones a IAS 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Modificaciones a IFRS 3	Referencias al marco conceptual
Modificaciones a IAS 37	Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura
Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS	Revelación de las políticas contables
Modificaciones a la IAS 8	Definición de las estimaciones contables

La Administración de Fibra UNO no espera que la adopción de las normas mencionadas anteriormente tenga un impacto material en los estados financieros consolidados condensados en periodos futuros.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Reportes financieros intermedios”. Fibra UNO aplicó las mismas políticas contables en la información intermedia y en sus últimos estados financieros anuales.

La Administración de Fibra UNO considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una adecuada presentación de los estados financieros consolidados condensados intermedios fueron incluidos.

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma “reportes financieros intermedios”. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos importantes del primer trimestre

1. Como resultado de la pandemia por COVID- 19 y otros factores macroeconómicos, el 25 de noviembre de 2021, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) publicó un aumento del producto interno bruto (“PIB”) de 6.4% durante los primeros nueve meses de 2021, en comparación con el mismo periodo de 2020 y de 4.7% durante el tercer trimestre de 2021, comparado con el tercer trimestre de 2020. Sin embargo, hubo una disminución en el PIB del 0.4% durante el tercer trimestre de 2021, comparado con el segundo trimestre de 2021. En su informe trimestral para el periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2021, el Banco de México hizo mención que, en un contexto de mayor cobertura de vacunación y disminución de casos de contagio por COVID-19, a partir del cuarto trimestre de 2021, la actividad económica debería retomar su ritmo de expansión, apoyado tanto por la demanda externa como interna. No obstante, anticipó que la economía mexicana seguirá enfrentando dificultades, toda vez que se percibe que tanto los cuellos de botella en la producción, como la incertidumbre en la evolución de la pandemia a nivel mundial seguirán presentes.

Al primer trimestre de 2022, la pandemia de Covid-19 parece encontrarse en una fase más controlada gracias al avance de las campañas de vacunación. La pandemia del COVID-19 ha estado afectando significativamente la economía global, incluyendo la economía mexicana, y afectando a diversas industrias, incluyendo muchas en las que operan 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 o acontecimientos externos relacionados con ello, podrían seguir afectando nuestros negocios, resultados de operación, flujos de efectivo y situación financiera de numerosas formas.

Eventos extraordinarios como las ordenes de confinamiento y otras medidas relacionadas con COVID-19, en el contexto de una economía debilitada, con inflación a la alza a nivel local y global, así como cualquier condición adversa futura relacionada con la pandemia por COVID-19 aún no conocida, podrá 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 la 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 la pandemia puede, en última instancia, disminuir los niveles de ocupación y los precios en nuestras Propiedades a medida que nuestros arrendatarios reduzcan o difieran sus gastos.

Además, los efectos potenciales de la pandemia del COVID-19 también podrían intensificarse o afectar a muchos de nuestros otros factores de riesgo.

Actualmente se ha presentado una invasión de Rusia a Ucrania, en el cual no han estado únicamente involucrados dichos países sino también un gran número de países europeos y los Estados Unidos. Dicha invasión ha ocasionado que diversos países implementen sanciones principalmente del tipo económico en contra de Rusia y algunos de sus ciudadanos más ricos, lo cual ha tenido un impacto negativo en las relaciones geopolíticas y en la economía mundial, ocasionando entre otros la volatilidad en los mercados de capitales así como afectaciones negativas en la economía y de tipo inflacionarias en algunos países, dentro de los cuales podría incluirse a México. El grado y alcance del impacto negativo que esta invasión pueda ocasionar para México, su economía y las relaciones internacionales con los países involucrados es difícil de estimar en este momento. Como resultado de las circunstancias descritas, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y prospectos, así como el precio de nuestros CBFIs así como el negocio de nuestros clientes podrían verse adversamente afectados.

2. El 9 de febrero de 2022, Fibra UNO efectuó el pago de distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios correspondiente al flujo por las operaciones del 4T21. La distribución fue por un monto de \$2,581.1 millones de Pesos que en su totalidad corresponden al resultado fiscal neto.
3. El 18 de marzo de 2022, Fibra UNO realizó la disposición de un nuevo crédito con Santander por un monto de \$3,000 millones de Pesos, las condiciones del mismo se encuentran detalladas en la Nota 10.
4. El 18 de marzo de 2022, Fibra UNO efectuó el prepago anticipado del crédito con Santander que tenía vencimiento en agosto 2024. El monto del prepago fue de \$1,820 millones de Pesos mismos que fueron tomados de la disposición anteriormente mencionada.
5. Durante marzo 2022 el Fideicomiso 2584 otorgó un préstamo por \$680 millones de Pesos al Fideicomiso 2585, mismos que serán cobrados antes de que concluya este año.

Dividendos pagados, acciones ordinarias: 0

Dividendos pagados, otras acciones: 0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción: 0

Dividendos pagados, otras acciones por acción: 0

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Actinver	601000003477	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2021-06-14	2022-06-14	TIIE 28	8.53	Quirografario	500,000,000	100,000,000	100,000,000	0	0	0	0	469,000	0.07	0
Santander	05010632477	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2021-10-15	2022-03-15	TIIE 28	7.57	Quirografario	2,500,000,000	2,500,000,000	2,500,000,000	0	0	0	0	7,870,000	1.85	0
Scotiabank	1600000021746	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2021-11-26	2022-02-26	TIIE 28	7.58	Quirografario	1,800,000,000	1,800,000,000	1,800,000,000	0	0	0	0	2,496,000	1.33	0
Crédito Sindicado - PIQ	FUNO13U	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2020-03-30	2024-02-25	TIIE 28	8.98	Garantía Hipotecaria y Prendaria	524,999,000	478,223,000	10,395,000	10,395,000	10,395,000	447,038,000	0	119,000	0.35	0
Crédito Sindicado - La Presa	3198942	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2020-03-30	2024-02-25	TIIE 28	8.98	Garantía Hipotecaria y Prendaria	140,000,000	127,526,000	2,772,000	2,772,000	2,772,000	119,210,000	0	32,000	0.09	0
HSBC México	83039761	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2019-06-06	2024-05-31	TIIE 28	8.88	Garantía Hipotecaria y Prendaria	4,200,000,000	4,144,400,000	27,500,000	27,500,000	40,000,000	4,049,400,000	0	463,000	3.08	0
HSBC México	81257897	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2016-09-23	2023-09-15	TIIE 28	8.73	Garantía Hipotecaria y Prendaria	3,000,000,000	2,245,714,000	68,571,000	68,572,000	2,108,571,000	0	0	8,227,000	1.66	0
Metlife	50520105	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2015-11-10	2023-12-01	Tasa Fija	7.92	Garantía Hipotecaria y Prendaria	540,000,000	508,793,000	3,163,000	3,402,000	3,430,000	498,798,000	0	0	0.38	0
Metlife	50520110	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2016-04-26	2023-12-01	Tasa Fija	7.92	Garantía Hipotecaria y Prendaria	259,000,000	245,283,000	1,466,000	1,579,000	1,590,000	240,648,000	0	0	0.18	0
Santander (Crédito Sindicado)	N/D	Pago a vencimiento	MXN	SI	Flujos de propiedades en garantía	2022-03-18	2028-11-18	TIIE 28	9.58	Garantía Hipotecaria y Prendaria	6,000,000,000	3,000,000,000	0	0	0	0	3,000,000,000	9,869,000	2.22	0
HSBC México / BBVA (Crédito Sindicado)	9862761381	Pago a vencimiento	USD	SI	Pari-passu	2019-12-17	2026-12-13	Libor 3 meses	2.81	Quirografario	9,997,100,000	9,997,100,000	0	0	0	0	9,997,100,000	10,462,000	7.4	0
Total Bancarios [Miembro]											29,461,099,000	25,147,039,000	4,513,867,000	114,220,000	2,166,758,000	5,355,094,000	12,997,100,000	40,007,000		
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
FUNO13-2	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2013-12-16	2023-12-04	Tasa Fija	8.4	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	3,120,900,000	3,120,900,000	0	0	0	3,120,900,000	0	85,201,000	2.31	0
FUNO13U	Mexico	Pago a vencimiento	UDI	NO	Pari-passu	2013-12-16	2028-11-27	Tasa Fija	5.09	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	2,678,254,000	3,083,196,000	0	0	0	0	3,083,196,000	51,004,000	2.28	0
FUNO15	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2015-02-02	2025-07-23	Tasa Fija	6.99	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	7,500,000,000	7,500,000,000	0	0	0	0	7,500,000,000	99,025,000	5.55	0
FUNO16U	Mexico	Pago a vencimiento	UDI	NO	Pari-passu	2016-04-14	2027-04-01	Tasa Fija	4.6	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	2,880,700,000	3,316,253,000	0	0	0	0	3,316,253,000	74,155,000	2.46	0
FUNO17	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2017-12-11	2027-11-29	Tasa Fija	9.2	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	4,799,600,000	4,799,600,000	0	0	0	0	4,799,600,000	144,735,000	3.55	0
FUNO18	Mexico	Pago a	MXN	NO	Pari-passu	2018-09-	2023-04-25	TIIE 28	6.55	AAA (Mex) por	5,400,400,000	5,250,382,000	0	0	5,250,382,000	0	0	1,432,000	3.89	0

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)		
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]					
		vencimiento				18				Fitch y HR AAA por HR Ratings												
FUNO 21X	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2021-10-21	2028-10-12	Tasa Fija	8.98	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	2,900,000,000	2,900,000,000	0	0	0	0	2,900,000,000	116,466,000	2.15	0		
FUNO 21-2X	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2021-10-21	2025-10-16	TIIE 28	6.62	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	5,200,000,000	5,200,000,000	0	0	0	0	5,200,000,000	21,628,000	3.85	0		
VS898324AA61	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2014-01-30	2024-12-15	Tasa Fija	5.25	Baa2 por Moody's y BBB por Fitch	11,996,520,000	11,996,520,000	0	0	0	11,996,520,000	0	218,686,000	8.88	0		
BBG005XK4LK1	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2014-01-30	2044-01-30	Tasa Fija	6.95	Baa2 por Moody's y BBB por Fitch	13,995,940,000	13,995,940,000	0	0	0	0	13,995,940,000	216,159,000	10.36	0		
USP9406GAC26	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2015-12-03	2026-01-30	Tasa Fija	5.25	Baa2 por Moody's y BBB por Fitch	15,995,360,000	15,995,360,000	0	0	0	0	15,995,360,000	186,612,000	11.84	0		
US898339AA49/USP9401CAA01	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2019-06-28	2030-01-15	Tasa Fija	4.87	Baa2 por Moody's y BBB por Fitch	15,355,546,000	15,355,546,000	0	0	0	0	15,355,546,000	178,816,000	11.37	0		
US898339AB22/USP9401CAB83	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2019-06-28	2050-01-15	Tasa Fija	6.39	Baa2 por Moody's y BBB por Fitch	17,434,942,000	17,434,942,000	0	0	0	0	17,434,942,000	235,208,000	12.9	0		
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]													0	0	5,250,382,000	15,117,420,000	89,580,837,000	1,629,127,000				
Acreeedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)		
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]					
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]													0	0	0	0	0	0				
Total general [Miembro]													138,719,261,000	135,095,678,000	4,513,867,000	114,220,000	7,417,140,000	20,472,514,000	102,577,937,000	1,669,134,000		

[815101] Anexo AA**Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre**

Total de financiamientos:	25,147,039,000
----------------------------------	----------------

Total de deuda bursátil:	109,948,639,000
---------------------------------	-----------------

Total de intereses devengados no pagados

1,669,134,000

Activos:	316,901,675,000
-----------------	-----------------

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento

Nuestro nivel de apalancamiento debe de ser menor a 2.0x.

Nivel de apalancamiento:	2
---------------------------------	---

Activos:	316,901,675,000
-----------------	-----------------

Títulos de capital:	172,366,550,000
----------------------------	-----------------

Índice de cobertura de servicio de la deuda

3

Activos líquidos:	5,443,621,000
--------------------------	---------------

IVA por recuperar:	643,716,000
---------------------------	-------------

Utilidad operativa estimada:	13,751,582,000
-------------------------------------	----------------

Líneas de crédito revolventes:	26,497,622,000
---------------------------------------	----------------

Amortización estimadas intereses8,742,874,000

Amortización programadas capital4,628,086,000

Gastos de capital recurrentes estimados275,654,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados4,409,200,000

Comentarios Anexo AA

Las cifras se encuentran en miles de pesos. Se utilizó el tipo de cambio para solventar obligaciones al 31 de marzo de 2022 de 19.9942 pesos por dólar estadounidense. El valor de la UDI utilizado al cierre de marzo de 2022 es 7.242651.
