

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	40
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	43
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	45
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	46
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	48
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	50
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	53
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	56
[700002] Datos informativos del estado de resultados	57
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	58
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	59
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	63
[800500] Notas - Lista de notas.....	65
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	85
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	86
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	89
[815101] Anexo AA.....	91

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Discusión de Resultados Trimestrales

Los resultados a continuación muestran la comparativa del cuarto trimestre contra el tercer trimestre de 2023:

Ingresos

Los ingresos totales incrementaron en Ps. \$334.9 millones alcanzando Ps. 6,783.0 millones o 5.2% respecto al trimestre anterior. Esto se debe principalmente a:

- i. Incremento en el área bruta rentable ocupada (+100 bps).
- ii. El efecto de los incrementos por inflación en contratos vigentes.
- iii. El efecto de incrementos en renovaciones de contratos.
- iv. Contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio promedio y su impacto en las rentas en dólares.

Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al final del trimestre fue de 95.0%, es decir, un incremento de 100 pbs respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento *industrial* tuvo una ocupación de 98.5%; es decir, un incremento de 90 pbs respecto al 3T23.
- ii. El segmento *comercial* tuvo una ocupación de 91.8%; es decir, un incremento de 110 pbs respecto al 3T23.
- iii. El segmento de *oficinas* tuvo una ocupación de 81.7%, es decir, un incremento de 200 pbs respecto al 3T23.
- iv. El segmento *otros* tuvo una ocupación de 99.2%; es decir, un incremento de 10 pbs respecto al trimestre anterior.
- v. La ocupación total de la categoría “*In Service*” es de 87.4%, es decir, una disminución de 520 pbs respecto al trimestre anterior, esto debido principalmente a la salida del hotel de Galerías Valle Oriente de esta categoría.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

El gasto de operación tuvo un incremento de Ps. \$132.8 millones o 17.5% respecto al 3T23, debido principalmente a la estacionalidad de algunos gastos, así como a incrementos superiores a inflación en algunos de nuestros insumos y servicios.

El gasto de predial disminuyó en Ps. \$2.9 millones o -1.5% vs 3T23, debido principalmente a un descuento aplicado durante el trimestre.

El gasto de seguro incrementó en Ps. \$1.3 millones o 1.3% respecto al 3T23, debido a actualizaciones en nuestra póliza de seguros.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. \$81.0 millones o 1.6% respecto al 3T23 para llegar a Ps. \$5,111.2 millones. Lo que significa un margen del 83.6% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾ y 75.4% comparado con ingresos totales.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses, disminuyeron en Ps. \$0.3 millones o -0.1% respecto al 3T23. Esto debido principalmente a:

- i. La apreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. \$ 17.7287 a Ps. \$16.9220.
- ii. La capitalización de intereses por Ps. \$544.5 millones.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. \$89.5 millones o 4.0% comparado con el 3T23, para llegar a un monto total de Ps. \$2,306.4 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo un incremento de Ps. \$89.5 millones o 4.0% comparado con el 3T23, alcanzando un total de Ps. \$2,306.4 millones.

FFO y AFFO por CBFÍ

Durante el 4T23 Fibra Uno no recompró ni liberó CBFÍs, cerrando el trimestre con 3,807,288,235 CBFÍs en circulación. El FFO y AFFO por CBFÍ⁽²⁾ promedio fueron de Ps. \$0.6058 en ambos casos, con variación de 4.0% vs 3T23.

Distribución Anual

Considerando el monto total de las distribuciones efectuadas durante 2022 y 2023, el pago total distribuido es 3% mayor al AFFO generado en ambos años. Por lo que se ha utilizado una parte del flujo de 1T24 para pagar el remanente necesario para cumplir con el pago total requerido por ley.

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

	4T23	3T23	2T23	1T23	4T22	$\Delta\%$ 4T23vs3T23	$\Delta\%$ 4T23vs4T22
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	6,040.7	5,728.6	5,770.5	5,726.7	5,549.5	5.4%	8.9%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	74.1	79.3	56.5	55.0	75.6	-6.6%	-2.0%
Comisión por Administración	36.8	33.6	37.2	33.7	50.9	9.7%	-27.6%
Total Ingresos	6,151.6	5,841.5	5,864.2	5,815.4	5,676.0	5.3%	8.4%
Gastos de Administración	-452.0	-369.3	-386.3	-372.1	-277.8	33.2%	77.1%
Reembolso de clientes - gastos de operación	-260.3	-152.1	-160.0	-152.7	-251.9	71.1%	3.3%
Predial	-188.7	-191.6	-196.2	-194.0	-177.4	-1.5%	6.4%
Seguro	-99.5	-98.2	-98.2	-96.5	-96.9	1.3%	2.7%
Total Gastos de operación	-1040.4	-811.2	-840.6	-815.3	-809.9	28.3%	29.4%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	5,111.2	5,030.2	5,023.6	5,000.1	4,872.1	1.6%	4.9%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	83.6%	86.6%	86.2%	86.5%	86.6%	-3.0%	-3.0%

(1) Los ingresos por rentas incluyen los ingresos de activos financieros de propiedades.

(2) El margen de NOI sobre ingresos de propiedades incluye el dividendo sobre rentas de derechos fiduciarios, así como ingresos de activos financieros de propiedades.

Balance generalRentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 4T23 alcanzaron los Ps. \$3,537.2 millones, es decir, un incremento de Ps. \$360.8 millones o 11.4% respecto al trimestre anterior. Esto debido al curso normal de las operaciones del negocio.

Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades, incluyendo activos financieros de propiedades e inversión en asociadas incrementó en Ps. \$3,092.8 millones o 1.0% respecto al 3T23, como resultado de:

- Ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de inversión, activos financieros de propiedades e inversión en asociadas
- El avance en la construcción de los proyectos en desarrollo.
- El CAPEX invertido en nuestro portafolio de propiedades operativas.

Deuda

La deuda total en el 4T23 alcanzó los Ps. \$129,469.1 millones contra Ps. \$ 131,665.7 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- El efecto de la apreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. \$ 17.7287 a Ps. \$16.9920
- El prepagado del bono FUNO 13-2 por Ps. \$3,120.9 millones.
- La emisión del bono FUNO 23-3L por Ps. \$1,500 millones.
- El incremento en la disposición de líneas de crédito por Ps. \$2,550 millones.
- Disposición de crédito hipotecario de Portal Norte por Ps. \$300 millones.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. \$4,348.9 millones o 2.3% (incluyendo la participación controlada y no controlada) comparado con el trimestre anterior, derivado principalmente de:

- Utilidades generadas del resultado del trimestre.
- Valuación de instrumentos financieros derivados.
- El pago de dividendos correspondientes al resultado del 3T23, y
- Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Información operativa

Leasing spreads:

Los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **+1,680 pbs** para el segmento industrial, **+660 pbs** para el segmento comercial, **+500 pbs** para el segmento *otros*, y **+180 pbs** para el segmento de oficinas. Los *leasing spreads* considerando inflación en pesos de 5.4% fueron de +1,140 pbs para el segmento industrial, +120 pbs para el segmento comercial, -40 pbs para el segmento *otros*, y -360 pbs para el segmento de oficinas. Este último debido principalmente a que ~80% de los m2 renovados mantuvieron su renta anterior.

Para los contratos renovados en dólares, el segmento comercial creció **+1,000 pbs**, el segmento industrial creció **+480 pbs** y el segmento de oficinas bajó **780 pbs**. Los *leasing spreads* considerando inflación en dólares de 3.5% fueron de +650 pbs para el segmento comercial, +130 pbs para el segmento industrial, y -1,130 pbs para el segmento de oficinas.

Propiedades Constantes:

En cuanto al desempeño de la renta por metro cuadrado de propiedades constantes, se tuvo un **incremento de 3.0%**; considerando una inflación promedio ponderada de 5.1%, equivalente a una reducción de 2.1% en términos reales. Esto debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio (10% comparando 4T22 vs 4T23) y su efecto en las rentas en USD, al desfase normal en el incremento de inflación y su reflejo en la totalidad de nuestros contratos, renovaciones sin incremento en el segmento oficinas, y en menor medida a algunos incrementos topados en el subsegmento de manufactura ligera.

Subsegmentos:

A nivel subsegmento podemos observar que el precio por metro cuadrado total de la compañía pasó de Ps. \$193.1 a Ps. \$192.3, es decir, una disminución de 0.4% respecto al trimestre anterior. Esto debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en dólares, contrarrestado por incrementos tanto en contratos vigentes como en renovaciones.

El NOI total a nivel propiedad del trimestre **incrementó en 4.8%** respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- a) Para el segmento Industrial, el NOI del subsegmento *Logística* creció 4.7%, mientras que el de *Manufactura Ligera* incrementó 8.8% y el subsegmento *Business Park* disminuyó 0.8%. Este último debido a una baja en la ocupación del subsegmento. El crecimiento generalizado en el segmento industrial se debe principalmente a incrementos en ocupación y niveles de renta.
- b) En el segmento de *Oficinas* el NOI subió 2.0% debido principalmente a la recuperación en la ocupación.
- c) En el segmento *Comercial*, el NOI del subsegmento *Stand alone* bajó 1.0%. El subsegmento *Regional center* incrementó 1.3% y el subsegmento *Fashion mall* subió 12.0%; estos últimos debido principalmente a incrementos en renovaciones y recuperación de ocupación.
- d) En el segmento *Otros* el NOI subió 7.6% debido principalmente al incremento en los ingresos variables de hoteles.

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 neto y al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, entre otros requisitos.

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. A continuación, se muestra la ocupación operativa de FUNO por segmento, excluyendo las propiedades “In Service” al cierre del 4T23:

SEGMENTO	4T23				
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	246,061	2,748,516	24,826	3,019,403	91.8%
INDUSTRIAL	91,253	5,954,027		6,045,281	98.5%
OFICINA	208,931	935,649		1,144,580	81.7%
OTROS	7,153	847,209		854,362	99.2%
TOTAL	553,398	10,485,401	24,826	11,063,625	95.0%

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 4T23 es el siguiente:

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

Nota: La propiedad que actualmente se encuentra en la categoría “In Service” es la siguiente: *Tapachula*

- 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]

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. \$4,348.9 millones o 2.3% (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 3T23, y
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

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

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.

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.

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.

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.

III. Riesgos Relacionados con nuestras Propiedades y Operaciones.

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

Nuestros ingresos por arrendamiento y resultados operativos dependen significativamente de los niveles de ocupación en nuestras propiedades.

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.

IV. 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.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

a) Historia y Desarrollo del Fideicomiso

FIBRA UNO

General

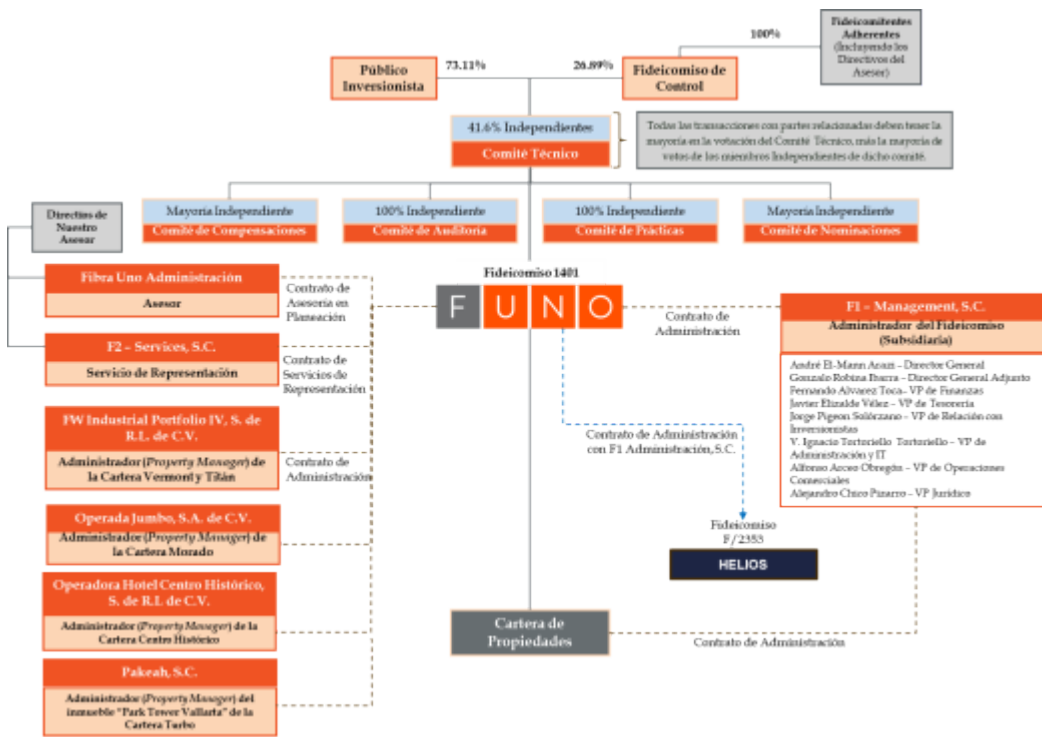
Somos una FIBRA y nos dedicamos principalmente a la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2023, continuamos siendo la empresa pública inmobiliaria más grande de México con relación a número de propiedades,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

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

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

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

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



b) Descripción del negocio

i) Actividad principal

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

ii) Canales de distribución.

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios, y está ubicada en todos los estados de México. Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares estratégicos, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento sostenido de población e ingreso. 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 ejemplifica 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 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.

iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

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

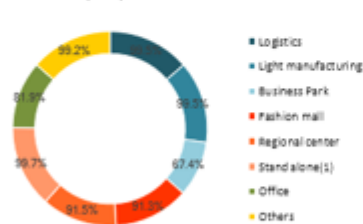
iv) Principales Clientes

Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. 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.

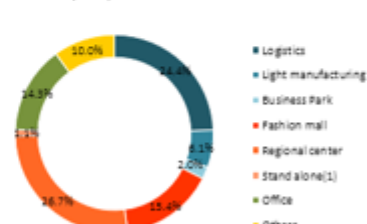
Resumen por Subsegmento

Subsegmento ⁽¹⁾	ABR Total ⁽¹⁾ (000 m ²)	ABR Ocupado ⁽¹⁾ (000 m ²)	% Ocupación ⁽¹⁾	\$/m2/mes (Ps.)	NOI ⁽²⁾⁽⁴⁾ 4T23 (Ps. millones)
Logistics	4,500.0	4,476.8	99.5%	102.8	1,318.9
Light manufacturing	1,348.7	1,341.7	99.5%	95.5	327.5
Business Park	187.4	126.3	67.4%	283.0	100.0
Fashion mall	763.0	696.3	91.3%	433.3	830.2
Regional center	2,049.8	1,874.6	91.5%	276.6	1,442.6
Stand alone ⁽¹⁾	161.4	161.0	99.7%	147.6	60.2
Office	1,174.1	961.5	81.9%	378.7	771.5
Others	854.4	847.2	99.2%	217.4	541.7
Total	11,038.8	10,485.4	95.0%	192.3	5,392.0

Ocupación por Subsegmento
(% OGLA) 4T23



NOI por Subsegmento
(% NOI) 4T23



(1) Las propiedades del portafolio Rojo se clasifican como Otros, a excepción de Oficinas (2) El NOI de oficinas en el caso de Mitikah incluye el 100% de Centro Bancomer, Centro Comercial y Torre M debido a que consolidamos Mitikah, sin embargo, únicamente el 62% el correspondiente a FUNO.

(3) Clasificación diferente a clasificación por segmento. Las propiedades de uso mixto se incluyen en el subsegmento preponderante (4) NOI a nivel propiedad (5) No considera m2 In Service.

v) Legislación Aplicable y Régimen Fiscal

I. Régimen fiscal aplicable a los CBFIs

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

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

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

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

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

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

1. Residentes en México

A. Pagos de rendimientos.

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

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

B. Enajenaciones

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

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

C. Otros Impuestos

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

2. Residentes en el Extranjero.

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

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

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

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

A. Pago de rendimientos

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

B. Enajenaciones

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

C. Tratados

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

D. Otros Impuestos

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

vi) Recursos humanos

La administración del Fideicomiso se encuentra delegada a nuestro Administrador, siendo este quien tiene a su cargo los servicios de administración del personal en coordinación con nuestra subsidiaria F1 Controladora de Activos, S.C.

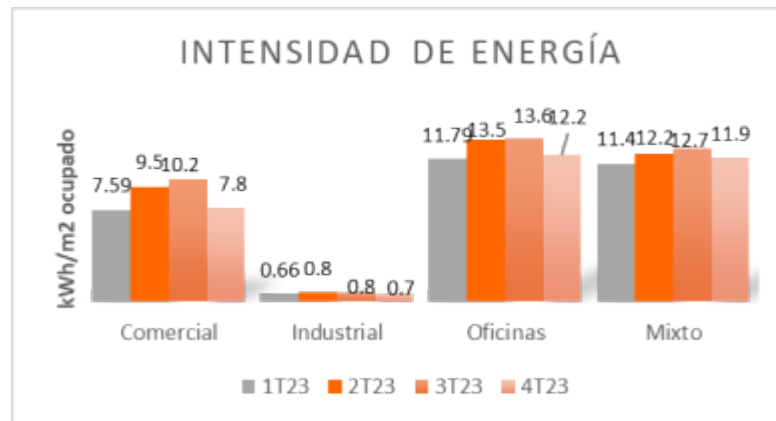


vii) Desempeño ambiental

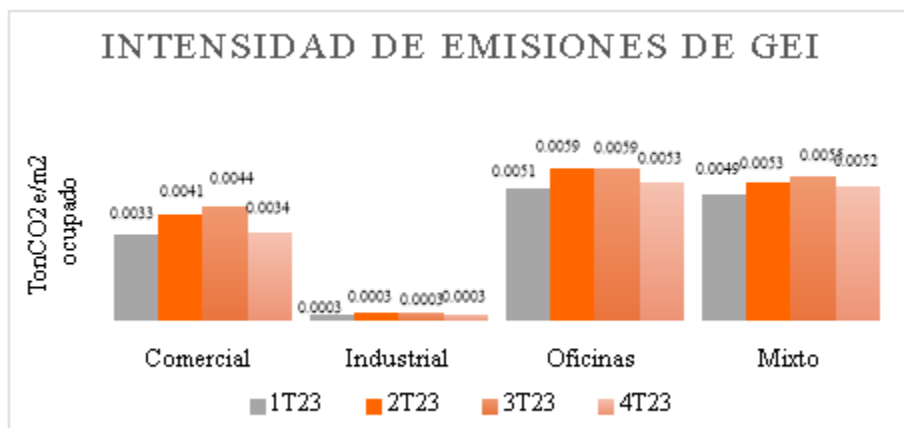
Durante el cuarto trimestre de 2023:

- Aprobación de nuestros Science Based Targets (SBTi) en el último trimestre del 2023.
- Certificación Edge en San Martin Obispo I y Lago II destacando las siguientes eficiencias:
 - Energía 21%-42%,
 - Agua entre 20% y 37%
 - Energía embebida en materiales de 86%-98%.
- Entregamos 32 toneladas de ayuda humanitaria (alimentos, productos de limpieza, medicamentos e insumos básicos).
- Habilitamos seis centros de acopio en diferentes centros comerciales de la CDMX.
- Continuidad ininterrumpida del 100% de empleos, sueldos y salarios de colaboradores (incluidos los servicios de seguridad y limpieza)
- Área de hospedaje para 14 colaboradores, que, por distintos motivos, no tenían o no podían regresar a su hogar.
- Estacionamiento de Patio Acapulco funcionó como centro de operaciones para helicóptero de CFE en los trabajos de atención a la emergencia.
- Habilitación de comedor comunitario para 100 personas diarias con suministros aportados por FUNO.
- Acceso a internet gratuito para los vecinos de Patio Acapulco.

- Donativo de croquetas al centro de rehabilitación para perros y gatos.
- Habilitación de un módulo del INE para brindar servicio a la comunidad en Patio Acapulco ya que perdieron sus oficinas tras el paso de “Otis”.
- Patio Acapulco fungió como centro de distribución para la Secretaría de Marina para la entrega de 150,000 despensas y 30,000 electrodomésticos.
- Donativo económico a CADENA para refugios temporales en conjunto con las fibras inmobiliarias.
- Alianzas estratégicas: Secretaría de Marina, Guardia Nacional, CADENA, Grupo Alas y Grupo Almex.



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.

*viii) Información de mercado***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 17 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, Fibra SOMA y Agrofibra.

El mercado industrial en México continúa beneficiado por el comercio electrónico en los formatos logísticos tradicionales y de última milla, asimismo, el Nearshoring continua con un crecimiento importante en ciudades centrales y fronteras del país.

La falta de inmuebles y una alta demanda ha presionado los precios al alza, los principales jugadores del mercado inmobiliario han tomado posturas menos flexibles en cuanto a los temas contractuales y las empresas ocupan inmuebles en pre-arrendamiento.

México ha mostrado ser un país con distintas oportunidades y retos, hoy en día existe mercados en recuperación y expansión, los cuales han mostrado una gran adaptabilidad y se espera que los siguientes años mejoren su desempeño.

Entorno General de las Competencia y Oportunidades de inversión

Hoy en día, a nivel global existen tensiones importantes por el conflicto en Ucrania, los problemas de salud han disminuido, sin embargo, no se han mitigado por completo. Por lo anterior existen efectos financieros importantes en las principales economías.

El mercado inmobiliario continúa presentando retos significativos para los inversionistas y desarrolladores en todos los sectores, principalmente aquellos que están enfocados en el mercado corporativo.

Actualmente el panorama en el país no presenta un escenario tan complicado como los años 2020 y 2021, 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.

El mercado inmobiliario en el país se ha mostrado estable y con potencial de crecimiento, 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 varias 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 los 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.
17. Agrofibra (AGRO): propiedades agroindustriales.

Al cierre del presente trimestre Fibra UNO presenta la siguiente ocupación de sus Portafolios por sección Geográfica:

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾				ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS		COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
AGUASCALIENTES	34,155	43,423	1,248	11,287	MORELOS	13,015	4,627	-	22,692
BAJA CALIFORNIA	-	199,897	4,054	15,559	NAVARRIT	45,815	-	-	520
BAJA CALIF. SUR	35,133	-	-	427	NUEVO LEON	197,994	724,488	25,744	49,673
CAMPECHE	-	-	-	951	OAXACA	28,462	-	-	6,197
CHIAPAS	103,091	15,585	-	5,832	PUEBLA	-	100,994	655	1,050
CHIHUAHUA	98,201	380,596	-	11,686	QUERETARO	145,238	327,783	6,522	425
CD. DE MEXICO	586,910	44,934	813,022	232,975	QUINTANA ROO	243,706	30,232	12,984	23,307
COAHUILA	46,341	110,072	-	8,271	SAN LUIS POTOSI	7,142	-	-	2,157
COLIMA	13,191	-	381	719	SINALOA	15,800	-	820	1,996
DURANGO	-	23,185	-	1,163	SONORA	89,993	4,499	5,711	6,839
EDO. DE MEXICO	472,898	3,301,761	6,119	137,863	TABASCO	19,512	-	-	300
GUANAJUATO	57,081	28,317	-	12,548	TAMAULIPAS	20,672	250,212	1,437	6,367
GUERRERO	60,537	-	-	4,838	TLAXCALA	36,275	-	-	-
HIDALGO	56,375	62,189	-	1,473	VERACRUZ	71,647	-	5,829	8,191
JALISCO	204,482	264,988	50,663	261,803	YUCATAN	61,846	-	2,461	10,901
MICHODACAN	-	-	-	1,419	ZACATECAS	7,008	36,242	-	-
						2,748,516	5,954,027	935,649	847,209

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

ix) Derechos

Los Tenedores de CBFIs, de conformidad con el artículo 63, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, tendrán 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 de CBFIs. Los CBFIs que se encuentran en tesorería no otorgan derechos corporativos o económicos alguno hasta en tanto no sean puestos en circulación.

Los Tenedores de CBs tendrán derecho a recibir el principal y los intereses de los CBs, relativos a las Emisiones directas o al amparo del programa que tenemos autorizado conforme a lo establecido en los Títulos y Suplementos Informativos correspondientes.

x) Distribuciones

Llevamos a cabo nuestras operaciones con el fin de ser considerados contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas

De conformidad con nuestro Fideicomiso llevaremos a cabo la distribución del 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales dichas Distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo. Cualquier Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Hasta la fecha, las Distribuciones de Efectivo se han efectuado de forma trimestral y pretendemos continuar con esta práctica siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Nuestro Comité Técnico tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos pagar a los Tenedores Distribuciones equivalentes al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal.

A continuación, se presenta una tabla que incluye, las Distribuciones de Efectivo realizadas durante 2023:

	Distribuciones de efectivo al 4Q 23:		Total distribuido
	Por CBFI (Pz.)	Fecha de Pago	(Pz. En miles)
2023			
Primer trimestre.....	0.3891	9 de mayo	1,470,533
Segundo trimestre.....	0.5713	9 de agosto	2,175,153
Tercer trimestre.....	0.5823	9 de noviembre	2,216,904
Cuarto trimestre.....	0.6058	9 de febrero	2,306,359
	0.097	15 de marzo	369,449

(1) Al final del periodo, calculado utilizando el número de CBFIs en circulación a dicha fecha.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo son determinadas por nuestro Comité Técnico, el cual podrá considerar, entre otros factores, los siguientes:

- nuestros resultados reales de operación;
- nuestro nivel de flujos de efectivo retenidos;
- nuestras obligaciones bajo los CBFIs y los términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- nuestro requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- requerimientos de CAPEX de Mantenimiento para nuestras Propiedades;
- nuestro ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- nuestros gastos de operación; y
- otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

Anticipamos que nuestro efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias tendríamos que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable y para ello podríamos tener que utilizar los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo. No podemos garantizar que nuestra política de distribución no será modificada en el futuro.

c) Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso

(i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso

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

Al cierre del presente trimestre la ocupación de nuestro portafolio se integra como sigue:

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽¹⁾	Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽¹⁾
INICIAL	17	718,846	694,378	97%	ESPACIO AGS.	1	24,048	23,732	99%
GRIS	1	79,329	78,266	99%	LA VIGA	1	79,608	54,813	69%
BLANCO	1	44,197	41,531	94%	R15	5	329,959	296,732	90%
AZUL	19	104,059	101,782	98%	HOTEL C. HISTORICO	1	40,000	39,544	99%
ROJO	179	125,575	125,575	100%	SAMARA	1	132,757	116,554	88%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	23,739	19,512	82%	KANSAS	13	426,719	387,862	91%
VERDE	1	118,455	118,455	100%	INDIANA	17	330,527	330,527	100%
MORADO	16	546,419	474,055	87%	OREGON	3	34,338	28,932	84%
TORRE MAYOR	1	84,770	70,346	83%	ALASKA	6	126,107	88,655	70%
FACE	2	43,593	43,593	100%	TURBO	20	579,944	529,818	95%
G30	32	2,060,422	1,983,638	96%	APOLO III	16	237,003	228,036	96%
IND. INDUSTRIALES	2	77,725	77,725	100%	FRIMAX	3	620,336	620,336	100%
INDIVIDUALES	9	239,170	211,962	89%	TITAN	62	1,068,874	1,068,874	100%
VERMONT	31	479,624	472,656	99%	IND. HERCULES	4	406,237	406,237	100%
APOLO	47	934,098	881,608	94%	MITKAH	7	284,020	270,783	95%
P12	10	93,999	73,184	78%	MEMORIAL	16	79,384	79,384	100%
MAINE	5	136,886	131,412	96%	EX-ROJO	10	36,751	12,830	35%
CALIFORNIA	26	316,104	302,072	96%	Total	586	11,063,625	10,485,401	95.0%



(1) Número de propiedades. (2) Metros cuadrados. Excluye el área rentable en desarrollo e incluye el total del área rentable

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 ejemplifica 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 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 cierre del presente trimestre, las Propiedades de nuestra Cartera se encuentran ubicadas en todos los estados de México. La siguiente tabla muestra la ocupación del portafolio por Geografía:

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾				ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS		COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
AGUASCALIENTES	34,155	43,423	1,248	11,287	MORELOS	13,015	4,627	-	22,692
BAJA CALIFORNIA	-	199,897	4,054	13,559	NAYARIT	43,813	-	-	320
BAJA CALIF. SUR	35,133	-	-	427	NUEVO LEON	197,994	724,488	25,744	49,673
CAMPECHE	-	-	-	951	OAXACA	28,462	-	-	6,197
CHIAPAS	103,091	15,585	-	5,832	PUEBLA	-	100,994	655	1,050
CHIHUAHUA	98,201	380,596	-	11,686	QUERETARO	145,238	327,783	6,522	425
CD. DE MEXICO	586,910	44,934	813,022	232,975	QUINTANA ROO	243,706	30,232	12,984	23,307
COAHUILA	46,341	110,072	-	8,271	SAN LUIS POTOSI	7,142	-	-	2,137
COLIMA	13,191	-	381	719	SINALOA	13,800	-	820	1,996
DURANGO	-	23,185	-	1,163	SONORA	69,993	4,499	5,711	6,839
EDO. DE MEXICO	472,898	3,301,761	6,119	137,863	TABASCO	19,512	-	-	300
GUANAJUATO	57,081	28,317	-	12,548	TAMAULIPAS	20,672	250,212	1,437	6,367
GUERRERO	60,537	-	-	4,838	TLAXCALA	36,275	-	-	-
HIDALGO	56,373	62,189	-	1,473	VERACRUZ	71,647	-	3,829	8,191
JALISCO	204,482	264,988	50,663	261,803	YUCATAN	61,846	-	2,461	10,901
MICHODACAN	-	-	-	1,419	ZACATECAS	7,008	36,242	-	-
						2,748,516	5,954,027	935,649	847,209

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

(ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.

CAPEX Portafolio

Cifras en millones de pesos

Co-inversiones

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
Mitkah	Mitkah fase 2 ⁽²⁾	Comercial/Oficina/Otros	TBD	TBD	TBD	0	TBD	TBD	TBD
Apolo II	Satélite ⁽³⁾	Retail/Otros	66,561	3,312.1	187.9	0	392.0	392.0	4Q'24
Total			66,561	3,312.1	187.9	0	392.0	392.0	

Inversión Portafolio Operativo

Inversión acumulada al 4T23⁽⁴⁾

Comercial	1,433.4
Industrial	827.2
Oficina	279.4
Otros	46.3
Total	2,586.3

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.
 (2) El GLA en operación al 4T23 es de aprox. 294 mil m² incluidos Centro comercial, Torre M, Torre de consultorios y Centro Bancomar.
 (3) Incluye valor de terrenos.
 (4) Incluye expansiones.

iii) Evolución de los activos del Fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc..

En la siguiente tabla se muestra el Resumen del Portafolio en Operación al cierre del presente trimestre:

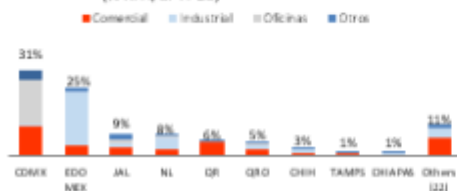
Resumen del Portafolio en Operación

	4T23	3T23	2T23	1T23	4T22	A% 4T23vs3T23	A% 4T23vs4T22
Comercial							
GLA Total ('000 m ²)	3,019.4	3,018.4	3,020.4	2,998.0	2,998.4	0.0%	0.7%
Operaciones ⁽¹⁾	147	147	147	146	146		
Duración promedio de contratos (años)	3.9	3.9	4.0	4.1	4.2		
Ocupación total	91.8%	90.7%	90.6%	90.3%	90.0%	1.1%	1.8%
Industrial							
GLA Total ('000 m ²)	6,045.3	6,021.7	6,012.5	6,003.0	6,000.3	0.4%	0.7%
Operaciones ⁽¹⁾	180	180	180	180	180		
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.6	3.6	3.6	3.7		
Ocupación total	98.5%	97.6%	97.6%	97.9%	98.0%	0.9%	0.5%
Oficinas							
GLA Total ('000 m ²)	1,144.6	1,139.3	1,137.0	1,134.5	1,134.2	0.5%	0.9%
Operaciones ⁽¹⁾	80	80	80	80	80		
Duración promedio de contratos (años)	4.4	4.3	4.5	4.7	4.6		
Ocupación total	81.7%	79.7%	78.0%	77.7%	76.8%	2.0%	4.9%
Otros							
GLA Total ('000 m ²)	854.4	854.4	854.4	854.4	854.4	0.0%	0.0%
Operaciones ⁽¹⁾	206	206	206	206	206		
Duración promedio de contratos (años)	8.0	7.9	8.1	8.3	8.6		
Ocupación total	99.2%	99.1%	99.1%	99.1%	99.1%	0.1%	0.1%

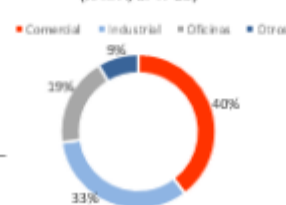


Adicionalmente detallamos los principales cambios respecto a ingresos, y ocupación, al cierre del presente trimestre:

Participación por Ingresos del Portafolio (% RFA, al 4T'23)



Ingresos por sector⁽²⁾ (% RFA, al 4T'23)



Terminación de arrendamientos (% RFA, al 4T'23)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número total de propiedades es de 586. (2) Se consideran los ingresos de los contratos firmados y el 100% de los ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor, Torre Diana, Antea así como al 100% de la renta de Torre Latino. (3) contratos estatutarios.

Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T22 (Ps.) millones	4T23 (Ps.) millones	% Variación
INDUSTRIAL	\$ 7,234	\$ 7,502	3.7%
COMERCIAL	\$ 9,374	\$ 10,209	8.9%
OFICINA	\$ 4,119	\$ 4,275	3.8%
OTROS	\$ 2,268	\$ 2,210	-2.5%
Total	\$ 22,996	\$ 24,196	5.2%

Durante el cuarto trimestre de 2023, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 5.2% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el segmento comercial con un 8.9%, seguido por el segmento oficinas con un 3.8%, el segmento de industrial con un 3.7% y el segmento otros con una caída de 2.5%. Este último debido principalmente al componente de rentas variables en el segmento. La recuperación en ocupación es el principal impulsor al crecimiento en ingresos del portafolio total. Contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio (4T23 vs 4T22: 10%).

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T22	4T23	% Variación
INDUSTRIAL	98.0%	98.5%	0.5%
COMERCIAL	89.8%	91.8%	2.0%
OFICINA	76.8%	81.7%	4.9%
OTROS	99.2%	99.2%	0.0%
Total	93.6%	95.0%	1.3%

La ocupación total de propiedades constantes tuvo un incremento de 130 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento oficinas subió su ocupación en 490 pbs, mientras que el segmento comercial creció 200 pbs, el segmento industrial creció 50 pbs y el segmento otros se mantuvo estable. La recuperación de los segmentos oficinas y comercial lideraron la recuperación en la ocupación de mismas propiedades en el portafolio.

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T22	4T23	% Variación
INDUSTRIAL	6,000,323	6,045,281	0.7%
COMERCIAL	2,998,374	2,994,577	-0.1%
OFICINA	1,134,240	1,144,580	0.9%
OTROS	842,649	854,362	1.4%
Total	10,975,586	11,038,799	0.6%

En cuanto al área bruta rentable total, tuvo un incremento de 0.6%. El segmento otros tuvo el mayor crecimiento con un 1.4% debido principalmente a la inclusión del hotel de Galerías Valle Oriente, seguido del segmento oficinas con un 0.9%, el segmento industrial con un 0.7% y el segmento comercial disminuyó 0.1%. Este último debido a una reconversión de m2 de comerciales a oficinas derivado de la expansión de un inquilino. El crecimiento general es debido a expansiones o reconversiones en propiedades que tienen más de un año operando, realizadas para satisfacer las necesidades de crecimiento de nuestros clientes.

\$/M2 PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T22(Ps.)	4T23 (Ps.)	% Var. \$ / M2
INDUSTRIAL	\$ 102.8	\$ 105.0	2.4%
COMERCIAL	\$ 290.1	\$ 309.6	6.7%
OFICINA	\$ 402.7	\$ 382.6	-5.0%
OTROS	\$ 226.2	\$ 217.4	-3.9%
Total	\$ 186.8	\$ 192.4	3.0%

Respecto al cambio global en el precio por m2 de propiedades constantes se tuvo un incremento de 3.0%, considerando una inflación promedio ponderada de 5.1% en el mismo periodo, vimos una reducción en términos reales de 2.1%. El segmento comercial creció 6.7%, el segmento industrial creció 2.4%, mientras que los segmentos oficina y otros bajaron 5.0% y 3.9% respectivamente. En general, el incremento en las rentas se vio afectado por la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en USD (10% año a año), al desfase normal en el incremento de inflación y su reflejo en la totalidad de nuestros contratos, renovaciones sin incremento en el segmento oficinas, y en menor medida a algunos incrementos topados en el subsegmento de manufactura ligera.

(iv) Desempeño de los activos del Fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (NOI, FFO, Cartera vencida, etc.)

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. \$81.0 millones o 1.6% respecto al 3T23 para llegar a Ps. \$5,111.2 millones. Lo que significa un margen del 83.6% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾ y 75.4% comparado con ingresos totales.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses, disminuyeron en Ps. \$0.3 millones o -0.1% respecto al 3T23. Esto debido principalmente a:

- La apreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. \$ 17.7287 a Ps. \$16.9220.
- La capitalización de intereses por Ps. \$544.5 millones.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. \$89.5 millones o 4.0% comparado con el 3T23, para llegar a un monto total de Ps. \$2,306.4 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo un incremento de Ps. \$89.5 millones o 4.0% comparado con el 3T23, alcanzando un total de Ps. \$2,306.4 millones.

FFO y AFFO por CBFÍ

Durante el 4T23 Fibra Uno no recompró ni liberó CBFÍs, cerrando el trimestre con 3,807,288,235 CBFÍs en circulación. El FFO y AFFO por CBFÍ⁽²⁾ promedio fueron de Ps. \$0.6058 en ambos casos, con variación de 4.0% vs 3T23.

Distribución Anual

Considerando el monto total de las distribuciones efectuadas durante 2022 y 2023, el pago total distribuido es 3% mayor al AFFO generado en ambos años. Por lo que se ha utilizado una parte del flujo de 1T24 para pagar el remanente necesario para cumplir con el pago total requerido por ley.

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

	4T23	3T23	2T23	1T23	4T22	$\Delta\%$ 4T23vs3T23	$\Delta\%$ 4T23vs4T22
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	6,040.7	5,728.6	5,770.5	5,726.7	5,549.5	5.4%	8.9%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	74.1	79.3	56.5	55.0	75.6	-6.6%	-2.0%
Comisión por Administración	36.8	33.6	37.2	33.7	50.9	9.7%	-27.6%
Total Ingresos	6,151.6	5,841.5	5,864.2	5,815.4	5,676.0	5.3%	8.4%
Gastos de Administración	-492.0	-369.3	-386.3	-372.1	-277.8	33.2%	77.1%
Reembolso de clientes - gastos de operación	-260.3	-152.1	-160.0	-152.7	-251.9	71.1%	3.3%
Predial	-188.7	-191.6	-196.2	-194.0	-177.4	-1.5%	6.4%
Seguro	-99.5	-98.2	-98.2	-96.5	-96.9	1.3%	2.7%
Total Gastos de operación	-1040.4	-811.2	-840.6	-815.3	-803.9	28.3%	29.4%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	5,111.2	5,030.2	5,023.6	5,000.1	4,872.1	1.6%	4.9%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	83.6%	86.6%	86.2%	86.5%	86.6%	-3.0%	-3.0%

(1) Los ingresos por rentas incluyen los ingresos de activos financieros de propiedades.

(2) El margen de NOI sobre ingresos de propiedades incluye dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios, así como ingresos de activos financieros de propiedades.

Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	4T23	3T23	2T23	1T23	4T22	$\Delta\%$ 4T23 vs 3T23	$\Delta\%$ 4T23 vs 4T22
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	6,114.8	5,807.9	5,827.0	5,781.7	5,625.1	5.3%	8.7%
Ingresos totales	6,783.0	6,448.1	6,448.6	6,377.6	6,231.6	5.2%	8.8%
- Gastos administrativos	-492.0	-369.3	-386.3	-372.1	-277.8	33.2%	77.1%
- Gastos operativos	-891.6	-758.8	-744.4	-714.9	-807.5	17.5%	10.4%
- Predial	-188.7	-191.6	-196.2	-194.0	-177.4	-1.5%	6.4%
- Seguro	-99.5	-98.2	-98.2	-96.5	-96.9	1.3%	2.7%
Ingreso neto operativo (NOI)	5,111.2	5,030.2	5,023.6	5,000.1	4,872.1	1.6%	4.9%
Margen sobre ingresos totales	75.4%	78.0%	77.9%	77.9%	78.4%	-2.7%	-2.8%
Margen sobre ingresos por renta ⁽¹⁾	83.6%	86.6%	86.2%	86.5%	86.6%	-3.0%	-3.0%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	6,064.9	-73.7	5,683.5	6,669.3	12,728.8	-833.5%	-52.4%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversión en inv. en asoci.	-1,043.8	-73.4	-816.9	-230.0	-7,195.3	1322.5%	-85.5%
+/- Variación de tipo de cambio	-2,830.4	2,555.5	-3,003.8	-4,175.7	-3,167.2	-210.8%	-10.6%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	78.2	-154.8	71.8	-108.1	62.8	-150.5%	24.4%
+ Amortización de comisiones bancarias	61.9	64.3	60.8	61.0	59.0	-3.8%	4.9%
+ Provisión para el PCE	80.5	34.4	103.5	103.5	425.4	133.8%	-81.1%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-130.9	-127.0	-126.2	-127.3	-93.3	3.1%	40.4%
+/- Otros (ingresos/gastos)	0.6	-202.9	176.9	1.4	1.4	-100.3%	-55.9%
+/- Gastos financieros por liq. ant. de instrumentos financieros	0.0	168.9	0.0	0.0	0.0	-100.0%	0.0%
+/- Utilidad en compra de propiedades de inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	-597.8	0.0%	-100.0%
FFO	2,306.4	2,216.9	2,175.2	2,219.7	2,249.4	4.0%	2.5%
+ Utilidad en venta de propiedades de inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	597.8	0.0%	-100.0%
+ Utilidad en compra de propiedades de inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
AFFO	2,306.4	2,216.9	2,175.2	2,219.7	2,847.2	4.0%	-19.0%
Por CBI							
NOI ⁽²⁾	1.3425	1.3212	1.3252	1.3231	1.2892	1.6%	4.1%
FFO ⁽³⁾⁽⁴⁾	0.6058	0.5823	0.5738	0.5874	0.5952	4.0%	1.8%
AFFO ⁽²⁾	0.6058	0.5823	0.5738	0.5874	0.7534	4.0%	-19.6%
Distribución ⁽²⁾	0.7028	0.5823	0.5713	0.3891	1.1068	20.7%	-36.5%

(1) Incluye dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios e ingresos de activos financieros de propiedades.

(2) Cálculo en base al promedio de CBI del período (ver página 6).

(3) Distribución calculada en base en los CBI estimados a día de la distribución 2,807,388,325. Detalle revisado en los comunicados relacionados con las distribuciones de los ejercicios correspondientes.

(4) Constante con AMEIBRA SBC.

Las rentas por cobrar netas del 4T23 alcanzaron los Ps. \$3,537.2 millones, es decir, un incremento de Ps. \$360.8 millones o 11.4% respecto al trimestre anterior. Esto debido al curso normal de las operaciones del negocio.

Rentas por cobrar a clientes	31/12/2023	31/12/2022
Rentas por cobrar a clientes	\$ 4,162,074	\$ 3,410,344
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	(624,915)	(558,712)
	<u>\$ 3,537,159</u>	<u>\$ 2,851,632</u>

(v) *Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones*

Incremento en Ingresos totales de 5.2% para llegar a Ps. \$6,783.0 millones, a pesar de la apreciación del tipo de cambio y su efecto en nuestros ingresos en dólares.

Crecimiento en NOI de 1.6% cerrando en Ps. \$5,111.2 millones y con margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de 83.6%.

La ocupación del portafolio en operación cerró en 95.0%, incrementando 100 pbs vs 3T23.

La ocupación del segmento oficinas creció 200 pbs durante el trimestre, cerrando en 81.7%.

Incrementos en contratos renovados en pesos de +1,680 pbs en el segmento industrial, +660 pbs para el segmento comercial, +500 pbs en el segmento otros y +180 pbs en el segmento oficinas.

Incremento en contratos renovados en dólares de +1,000 pbs en el segmento comercial, y +480 pbs en el segmento industrial.

Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión (Ps. millones)	Fecha estimada de cierre
Comercial	1,600	3T24
Oficinas	940	3T24
Otros	1,700	2T24
Total	4,240	

Nota: Referente a posibles futuras ventas.

(vi) *Informe de deudores relevantes*

A la fecha del presente documento, ninguno de nuestros Bienes Inmuebles presenta retraso o incumplimiento o se encuentra en proceso judicial, administrativo o arbitral que represente 3% (tres por ciento) o más de los ingresos trimestrales del Fideicomiso.

d) *Contratos y acuerdos relevantes*

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; 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.
- ii. Un contrato de administración para las propiedades con F1 Management, S.C. (“F1 Management”), para administrar diariamente la operación de Fibra UNO; 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

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; 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.

e) Administradores

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.

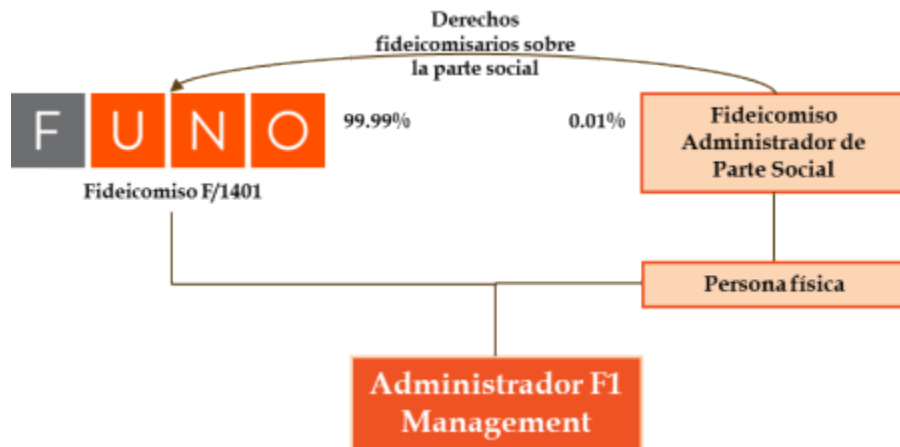
El Administrador del Fideicomiso fue creada para proporcionarnos los Servicios de Administración; en el entendido que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detendrá y controlará como socio, en todo momento, al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos 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.

La actividad principal del Administrador del Fideicomiso es prestarnos los Servicios de Administración. A través del Administrador del Fideicomiso conducimos nuestra administración diaria y continua de nuestro negocio además de la planeación y administración estratégica para todas nuestras Propiedades.

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:



Administradores y Tenedores de los CBFIs

Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha 28 de abril de 2022, 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 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	69	Masculino	12	E-Group Holding S.A. de C.V.*
2	André El-Mann Arazi	No	58	Masculino	12	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	54	Masculino	12	Grupo Financiero Actinver, S.A.*
4	Elías Sacal Micha	No	73	Masculino	12	N/A
5	Max El-Mann Arazi	No	63	Masculino	12	E-Group Holding S.A. de C.V.*
6	Abude Attié Dayán	No	80	Masculino	12	N/A
7	Jaime Kababie Sacal	No	73	Masculino	12	N/A
8	Ignacio Trigueros Legarreta	Sí	72	Masculino	12	N/A
9	Antonio Hugo Franck Cabrera	Sí	70	Masculino	7	Concesionaria Mexiquense, S.A.

10	Rubén Goldberg Javkin	Sí	74	Masculino	12	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	Sí	72	Masculino	12	IQOM Inteligencia Comercial, S.A. de C.V.**
12	Alberto Felipe Mulás Alonso	Sí	62	Masculino	7	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.

④ El 100% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico son del sexo masculino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Max El-Mann Arazi son hermanos. Elías Sacal Micha es cuñado de éstos. Por su parte Abude Attié Dayán es padre de Isidoro Attié Laniado. Salvo lo revelado anteriormente, respecto del resto de los miembros del Comité Técnico, no existe parentesco por consanguinidad o afinidad.

f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del Fideicomiso:

i. Contrato relativo a Asesoría.

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.

ii. Contrato relativo al Administrador.

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.

iii. Contrato de servicios de Representación.

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.

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

i) Conflictos de Interés

Estamos sujetos a que surjan conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y con F2 Services, S.C. y sus afiliadas. Específicamente, ciertos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. y sus filiales, y tienen intereses en las mismas. Nuestros contratos fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, pudieran no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos de nuestro Asesor tienen capacidad de decisión en y son directivos de Grupo-E. Perseguimos una estrategia similar a la de Grupo-E y podríamos competir con Grupo-E en oportunidades de inversión. Como resultado, podría haber conflictos en la distribución de los activos que sean adecuados para nosotros.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación con una Persona Relacionada, incluyendo a nuestro Asesor, a F2 Services, S.C., a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a la Familia El-Mann, a la Familia Attié, a los miembros de nuestro Comité Técnico, Grupo-E o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

Asimismo, consideramos que nuestra estructura y gobierno corporativo han sido diseñados para alinearse con los intereses de nuestros Tenedores de CBFIs y mitigar potenciales conflictos de interés.

ii) Política de conflictos de interés

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestra política con respecto a transacciones con Personas Relacionadas, así como de aprobar las operaciones con Personas Relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador del Fideicomiso o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

Estamos sujetos a conflictos de intereses que se originan de nuestra relación con nuestro Asesor y sus filiales, y celebraremos transacciones con Personas Relacionadas. No podemos asegurar que nuestra política podrá eliminar la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosas, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores de CBs.

h) Auditores externos

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.

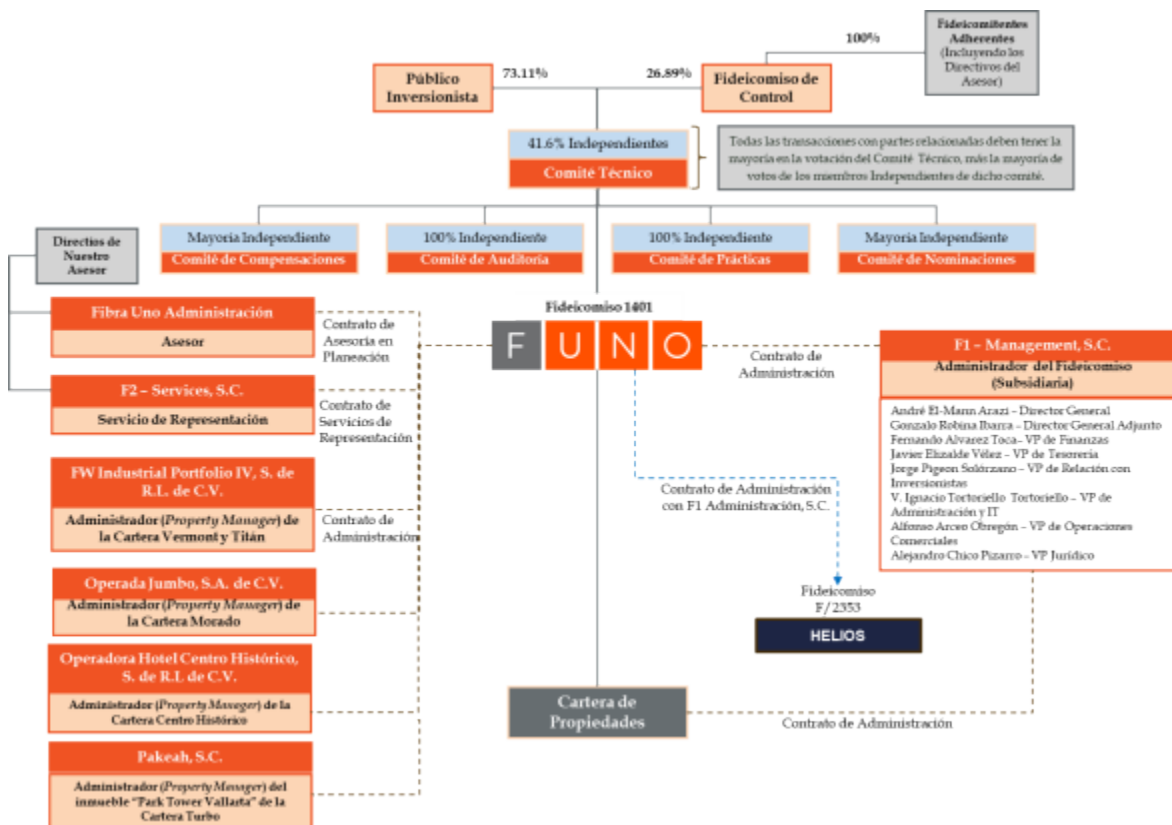
El Auditor Externo puede ser removido de su encargo por nuestro Comité Técnico previa recomendación de nuestro Comité de Auditoría, pero dicha remoción no entrará en vigor sino hasta que se haya nombrado a un nuevo auditor externo.

i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores (de los CBFIs y de los CBs).

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.

j) Mercado de Capitales.**(i) Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores de CBFIs***Estructura del Fideicomiso*

La siguiente gráfica muestra nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2023:

**Principales Tenedores de CBFIs**

Los miembros de nuestro Comité Técnico y los directivos de nuestro Asesor y del Administrador del Fideicomiso son propietarios de CBFIs indirectamente a través del Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por un comité técnico integrado por los siguientes 5

miembros: Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abud Attié Dayan y Max El-Mann Arazi. Al 31 de diciembre de 2023, un total de 3,807,288,235 CBFIs se encontraban en circulación.

(ii) Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores

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

Nuestros CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. bajo la clave de pizarra "FUNO 11".

No podemos predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado.

La siguiente gráfica muestra el comportamiento del precio de nuestros CBFIs de manera trimestral durante 2023:

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento	Volumen Operado Promedio Diario
1Q2023	25.23	27.09	23.39	9.89%	6,491,318
2Q2023	25	26.16	23.51	-0.40%	6,473,243
3Q2023	29.05	29.05	24.34	16.25%	7,674,980
4Q2023	30.57	30.72	27.31	6.48%	7,606,102

(iii) Formador de mercado

Actualmente tenemos celebrado un contrato de servicios de formación de mercado con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander. 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.

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

Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera

Al 31 de diciembre 2023 y 2022

(En miles de pesos, cifras auditadas)

Activo	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 2,826,642	\$ 6,887,111
Rentas por cobrar a clientes	4.	3,837,159	2,851,632
Otras cuentas por cobrar	5.	1,680,862	6,237,460
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	25,947	153,272
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		1,227,392	965,200
Activo financiero de propiedades		336,871	231,699
Instrumentos financieros derivados	11.	5,586	50,068
Pagos anticipados		764,906	1,759,223
Total de activo circulante		10,405,365	19,135,655
Activo no circulante:			
Inversiones en instrumentos financieros	6.	-	1,324,008
Propiedades de inversión	7.	312,270,870	300,889,667
Activo financiero de propiedades		2,697,217	2,513,859
Inversiones en asociadas	8.	9,892,099	10,679,088
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	1,603,276	1,596,636
Pagos anticipados		647,584	762,751
Instrumentos financieros derivados	11.	99,366	190,264
Otros activos	9.	1,017,989	1,120,173
Total de activo no circulante		328,228,400	319,176,346
Total de activo		338,633,765	338,312,001
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios			
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	10.	23,253,195	22,859,941
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	6,621,167	6,573,665
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		676,418	676,418
Depósitos de los arrendatarios		151,430	135,940
Rentas cobradas por anticipado		353,649	317,493
Derechos de arrendamiento		149,280	48,600
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	635,780	439,799
Total de pasivo a corto plazo		31,840,919	31,151,846
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	10.	105,302,400	116,479,110
Pasivos acumulados		587,930	535,805
Depósitos de los arrendatarios		1,390,464	1,354,305
Rentas cobradas por anticipado		567,908	713,247
Instrumentos financieros derivados	11.	4,181,535	1,826,580
Total de pasivo a largo plazo		112,030,227	121,009,147
Total de pasivo		143,871,146	152,160,993
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	15.	106,372,973	106,051,073
Utilidades retenidas		80,801,128	73,814,800
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / valuación actuarial		(1,103,698)	(1,346,796)
Reserva para la recompra de CBFIs		1,866,914	1,407,837
Total de patrimonio controladora		188,037,417	179,927,914
Participación no controladora		6,725,202	6,223,094
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		194,762,619	186,151,008
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 338,633,765	\$ 338,312,001

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Esta información consolidada es una medida de cambios en el patrimonio de los fideliarios / fideliarias.
 Por los periodos de doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2023
 (En miles de pesos, cifras auditadas)

	Patrimonio	Utilidad o pérdida	Reserva de Instrumentos Financieros de Valor Fijo de Fecha de Activos / Valoración Actual de	Reserva para la recuperación de CSF's	Total de participación controlada	Total de participación no controlada	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 106,051,073	\$ 73,814,800	\$ (1,45,796)	\$ 1,407,837	\$ 17,927,914	\$ 6,223,094	\$ 186,151,008
Contribuciones de los Fideicomitantes	321,900	-	-	-	321,900	61,201	383,101
Distribuciones a los Fideicomitantes	-	(10,207,660)	-	-	(10,207,660)	(1,921,150)	(11,128,810)
Reserva para recuperación de CSF's	-	(150,077)	-	150,077	-	-	-
Utilidad neta e Integral consolidada	-	17,003,555	272,190	-	19,075,835	407,647	19,483,482
Saldo al 31 de diciembre de 2023	\$ 106,372,973	\$ 80,901,120	\$ (1,103,598)	\$ 1,866,914	\$ 18,803,747	\$ 6,725,202	\$ 194,762,619
Saldo al 31 de diciembre de 2021	\$ 105,407,873	\$ 58,826,408	\$ (1,000,852)	\$ 2,396,830	\$ 16,563,259	\$ 5,309,512	\$ 179,930,771
Contribuciones de los Fideicomitantes	613,200	-	-	-	613,200	1,056,116	1,669,316
Distribuciones a los Fideicomitantes	-	(9,606,343)	-	-	(9,606,343)	(1,577,390)	(11,183,733)
Reserva para recuperación de CSF's	-	(14,120)	-	(989,993)	(1,004,113)	-	(1,994,106)
Utilidad neta e Integral consolidada	-	23,612,667	(377,977)	-	23,234,690	523,703	23,758,393
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 106,051,073	\$ 73,814,800	\$ (1,45,796)	\$ 1,407,837	\$ 17,927,914	\$ 6,223,094	\$ 186,151,008

Las notas adjuntas con esta información financiera consolidada continúan los detalles.

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo
Por los periodos de doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En miles de pesos, cifras auditadas)

	31/12/2023	31/12/2022
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 18,344,065	\$ 24,096,888
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	(2,164,140)	(11,102,844)
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(7,728,395)	(3,091,626)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	(873,052)
Amortizaciones y Provisiones de gastos	1,939,689	1,341,783
Bono ejecutivo	321,900	643,200
Intereses a favor	(253,991)	(280,541)
Gastos por liquidación anticipada de instrumentos financieros	168,927	-
Intereses a cargo	9,975,677	8,575,120
Efecto de valuación actuarial por obligaciones laborales	(1,253)	8,795
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(112,899)	99,986
Otras partidas no monetarias	(41,150)	(59,580)
Total	20,448,430	19,358,129
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(852,321)	(499,835)
Otras cuentas por cobrar	278,407	(164,486)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(19,171)	(3,931)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	325,808	180,557
Pagos anticipados y otros activos	(1,672,245)	(997,056)
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(236,884)	1,586,948
Rentas cobradas por anticipado	(109,283)	107,964
Derechos de arrendamiento	100,680	(46,963)
Depósitos de los arrendatarios	51,639	144,592
Cuentas por pagar partes relacionadas	172,087	(22)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	18,487,147	19,665,897
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(5,945,415)	(7,174,575)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(50,000)	(3,040,000)
Recuperación de seguros	139,185	264,132
Liquidación anticipada de instrumentos financieros	1,167,462	-
Venta de propiedades de inversión	3,608,683	1,067,348
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(1,867,316)	(1,203,179)
Inversiones en asociadas	(15,594)	(35,254)
Préstamos por cobrar a partes relacionadas	-	(680,000)
Pago de préstamos otorgados a partes relacionadas	146,496	533,504
Intereses cobrados	253,991	280,542
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(2,562,508)	(9,987,482)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(28,224,313)	(35,309,334)
Préstamos obtenidos	28,051,638	43,942,323
Instrumentos Financieros Derivados	(1,389,577)	(839,506)
Contribuciones al patrimonio	143,722	356,278
Distribuciones a los fideicomisarios	(10,292,848)	(8,652,082)
Recompra de CBFIs	-	(1,037,116)
Intereses pagados	(8,273,730)	(7,991,378)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(19,985,108)	(9,530,815)
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(4,060,469)	147,600
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	6,887,111	6,739,511
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 2,826,642	\$ 6,887,111

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

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 Fid. 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 ocurrieran 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 Auditoría ¹⁶

- Evaluar auditores externos y analizar sus reportes.
- Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.
- Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes.
- Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables.
- Investigar el incumplimiento con las políticas operativas y contables.
- Verificar el cumplimiento del Asesor y del fiduciario con las resoluciones de los Tenedores de CBFIs y el Comité Técnico.
- Recomendar el nombramiento y el retiro de un auditor externo.
- Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico.
- Brindar opiniones sobre las políticas contables, antes de la aprobación del Comité Técnico.
- Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros antes de su aprobación por el comité técnico.

De Prácticas 17

- 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.

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.

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]

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. \$81.0 millones o 1.6% respecto al 3T23 para llegar a Ps. \$5,111.2 millones. Lo que significa un margen del 83.6% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾ y 75.4% comparado con ingresos totales.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses, disminuyeron en Ps. \$0.3 millones o -0.1% respecto al 3T23. Esto debido principalmente a:

- i. La apreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. \$ 17.7287 a Ps. \$16.9220.
- ii. La capitalización de intereses por Ps. \$544.5 millones.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. \$89.5 millones o 4.0% comparado con el 3T23, para llegar a un monto total de Ps. \$2,306.4 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo un incremento de Ps. \$89.5 millones o 4.0% comparado con el 3T23, alcanzando un total de Ps. \$2,306.4 millones.

FFO y AFFO por CBFÍ

Durante el 4T23 Fibra Uno no recompró ni liberó CBFÍs, cerrando el trimestre con 3,807,288,235 CBFÍs en circulación. El FFO y AFFO por CBFÍ⁽²⁾ promedio fueron de Ps. \$0.6058 en ambos casos, con variación de 4.0% vs 3T23.

Distribución Anual

Considerando el monto total de las distribuciones efectuadas durante 2022 y 2023, el pago total distribuido es 3% mayor al AFFO generado en ambos años. Por lo que se ha utilizado una parte del flujo de 1T24 para pagar el remanente necesario para cumplir con el pago total requerido por ley.

Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	4T23	3T23	2T23	1T23	4T22	Δ%	Δ%
						4T23 vs 3T23	4T23 vs 4T22
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	6,114.8	5,807.9	5,827.0	5,781.7	5,625.1	5.3%	8.7%
Ingresos totales	6,783.0	6,448.1	6,448.6	6,377.6	6,231.6	5.2%	8.8%
- Gastos administrativos	-492.0	-369.3	-386.3	-372.1	-277.8	33.2%	77.1%
- Gastos operativos	-891.6	-758.8	-744.4	-714.9	-807.5	17.5%	10.4%
- Predial	-188.7	-191.6	-196.2	-194.0	-177.4	-1.5%	6.4%
- Seguro	-99.5	-98.2	-98.2	-96.5	-96.9	1.3%	2.7%
Ingreso neto operativo (NOI)	5,111.2	5,030.2	5,023.6	5,000.1	4,872.1	1.6%	4.9%
Margen sobre ingresos totales	75.4%	78.0%	77.9%	78.4%	78.2%	-2.7%	-2.8%
Margen sobre ingresos por renta ⁽²⁾	83.6%	86.6%	86.2%	86.5%	86.6%	-3.0%	-3.0%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	6,064.9	-73.7	5,683.5	6,669.3	12,728.8	-8333.5%	-52.4%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversión e inv. en asoc.	-1,043.8	-73.4	-816.9	-230.0	-7,195.3	1322.5%	-85.5%
+/- Variación de tipo de cambio	-2,830.4	2,555.5	-3,003.8	-4,175.7	-3,167.2	-210.8%	-10.6%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	78.2	-154.8	71.8	-108.1	62.8	-150.5%	24.4%
+ Amortización de comisiones bancarias	61.9	64.3	60.8	61.0	59.0	-3.8%	4.9%
+ Provisión para el PCE	80.5	34.4	103.5	103.5	425.4	133.8%	-81.1%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-130.9	-127.0	-126.2	-127.3	-93.3	3.1%	40.4%
+/- Otros (ingresos/gastos)	0.6	-202.9	176.9	1.4	1.4	-100.3%	-55.9%
+/- Gastos financieros por liq. ant. de instrumentos financieros	0.0	168.9	0.0	0.0	0.0	-100.0%	0.0%
+/- Utilidad en compra de propiedades de inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	-597.8	0.0%	-100.0%
FFO	2,306.4	2,216.9	2,175.2	2,219.7	2,249.4	4.0%	2.5%
+ Utilidad en venta de propiedades de inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	597.8	0.0%	-100.0%
+ Utilidad en compra de propiedades de inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
AFFO	2,306.4	2,216.9	2,175.2	2,219.7	2,847.2	4.0%	-19.0%
Por CBFi							
NOI ⁽³⁾	1.3425	1.3212	1.3252	1.3231	1.2892	1.6%	4.1%
FFO ⁽³⁾⁽⁴⁾	0.6058	0.5823	0.5738	0.5874	0.5952	4.0%	1.8%
AFFO ⁽³⁾	0.6058	0.5823	0.5738	0.5874	0.7534	4.0%	-19.6%
Distribución ⁽³⁾	0.7028	0.5823	0.5713	0.3891	1.1068	20.7%	-36.5%

(1) Incluye dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios e ingresos de activos financieros de propiedades.

(2) Cálculo en base al promedio de CBFi del periodo (ver página 6).

(3) Distribución calculada con base en los CBFi estimados al día de la distribución 2,807,286,225. Detalle detallado en los comunicados relacionados con las distribuciones de los ejercicios correspondientes.

(4) Coherente con AME/FBBA/FFO.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización: FUNO

Periodo cubierto por los estados financieros: 2023-01-01 al 2023-12-31

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa : 2023-12-31

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: 4D

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]**

Nombre de proveedor de servicios de Auditoria externa [bloque de texto]

De conformidad con las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNVB”) que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos también conocidas como Circular Única de Auditores Externos (“CUAE, con fecha del 24 de abril de 2023 mediante sesión de comité técnico se resolvió contratar los servicios profesionales de la empresa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. para llevar a cabo la auditoria de los Estados Financieros del Fideicomiso correspondiente al ejercicio fiscal 2023. El 07 de junio de 2023 se firmó la propuesta de prestación de servicios con el auditor externo.

Se hace constar que durante el ejercicio 2023 no existe otra opinión de un experto independiente que haya sido emitida para cumplir con los requisitos y características de la operación

Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]

El socio que firma la opinión es C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos.

Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]

La opinión emitida por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. como auditor externo designado, por los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023 es favorable, en su informe el auditor expresa: “En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondiente a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).”

Fecha de opinión sobre los estados financieros [bloque de texto]

La fecha de opinión de los estados financieros dictaminados fue el 29 de febrero de 2024.

Fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros [bloque de texto]

La fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros consolidados fue el 22 de febrero de 2024.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,826,642,000	6,887,111,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	5,243,968,000	9,242,355,000
Impuestos por recuperar	1,227,392,000	965,200,000
Otros activos financieros	1,107,363,000	2,040,990,000
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	10,405,365,000	19,135,656,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	10,405,365,000	19,135,656,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	1,603,276,000	1,596,636,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	3,444,166,000	4,790,882,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	9,892,099,000	10,679,088,000
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión	312,270,870,000	300,989,567,000
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	1,017,989,000	1,120,172,000
Total de activos no circulantes	328,228,400,000	319,176,345,000
Total de activos	338,633,765,000	338,312,001,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	6,509,779,000	6,112,826,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	25,331,140,000	25,039,020,000
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	31,840,919,000	31,151,846,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	31,840,919,000	31,151,846,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	5,814,321,000	3,549,921,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	106,215,906,000	117,459,226,000
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	112,030,227,000	121,009,147,000
Total pasivos	143,871,146,000	152,160,993,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	106,372,973,000	106,051,073,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	82,768,042,000	75,222,637,000
Otros resultados integrales acumulados	(1,103,598,000)	(1,345,796,000)
Total de la participación controladora	188,037,417,000	179,927,914,000
Participación no controladora	6,725,202,000	6,223,094,000
Total de capital contable	194,762,619,000	186,151,008,000
Total de capital contable y pasivos	338,633,765,000	338,312,001,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Actual 2023-10-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Anterior 2022-10-01 - 2022-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	26,057,337,000	23,900,686,000	6,783,002,000	6,231,561,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	26,057,337,000	23,900,686,000	6,783,002,000	6,231,561,000
Gastos de venta	5,868,165,000	5,174,716,000	1,672,426,000	1,360,958,000
Gastos de administración	1,438,018,000	1,665,608,000	354,229,000	703,335,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	18,751,154,000	17,060,362,000	4,756,347,000	4,167,268,000
Ingresos financieros	9,985,438,000	15,950,323,000	3,842,587,000	11,056,162,000
Gastos financieros	10,392,527,000	8,913,796,000	2,534,060,000	2,494,595,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	18,344,065,000	24,096,889,000	6,064,874,000	12,728,835,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	18,344,065,000	24,096,889,000	6,064,874,000	12,728,835,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	18,344,065,000	24,096,889,000	6,064,874,000	12,728,835,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	17,833,355,000	23,642,858,000	5,927,874,000	12,535,546,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	510,710,000	454,031,000	137,000,000	193,289,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	0	0	0	0
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	4.7476	6.1651	1.6854	3.3006
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	4.7476	6.1651	1.6854	3.3006
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	3.5673	4.5833	1.2664	2.4538
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	3.5673	4.5833	1.2664	2.4538

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Actual 2023-10-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Anterior 2022-10-01 - 2022-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	18,344,065,000	24,096,889,000	6,064,874,000	12,728,835,000
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	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(1,253,000)	4,596,000	(1,253,000)	4,596,000
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	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	(1,253,000)	4,596,000	(1,253,000)	4,596,000
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	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	220,383,000	(279,868,000)	473,764,000	(73,382,000)
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	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	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	220,383,000	(279,868,000)	473,764,000	(73,382,000)
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	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Actual 2023-10-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Anterior 2022-10-01 - 2022-12-31
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	220,383,000	(279,868,000)	473,764,000	(73,382,000)
Total otro resultado integral	219,130,000	(275,272,000)	472,511,000	(68,786,000)
Resultado integral total	18,563,195,000	23,821,617,000	6,537,385,000	12,660,049,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	18,075,553,000	23,297,914,000	6,416,994,000	12,473,097,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	487,642,000	523,703,000	120,391,000	186,952,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	18,344,065,000	24,096,889,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	9,777,714,000	8,394,565,000
+ Gastos de depreciación y amortización	1,518,092,000	1,341,783,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	743,497,000	643,200,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(7,728,395,000)	(3,091,627,000)
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	(2,966,723,000)	(10,416,493,000)
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	(873,052,000)
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	802,583,000	(686,353,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(852,321,000)	(499,835,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(1,087,201,000)	(984,916,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(236,884,000)	1,586,948,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	213,870,000	214,369,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	(41,150,000)	(59,580,000)
+ 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)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	143,082,000	(4,430,991,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	18,487,147,000	19,665,898,000
- 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	18,487,147,000	19,665,898,000
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	3,608,683,000	1,067,348,000
- Compras de propiedades, planta y equipo	50,000,000	3,040,000,000
+ 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	7,828,325,000	8,413,008,000

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	680,000,000
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	146,496,000	533,504,000
- 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	253,991,000	280,541,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	1,306,647,000	264,132,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(2,562,508,000)	(9,987,483,000)
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	0	1,037,116,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	(143,722,000)	0
+ Importes procedentes de préstamos	28,051,638,000	43,942,323,000
- Reembolsos de préstamos	28,224,313,000	35,309,334,000
- 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	10,292,848,000	8,652,082,000
- Intereses pagados	8,273,730,000	7,991,378,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(1,389,577,000)	(483,228,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(19,985,108,000)	(9,530,815,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(4,060,469,000)	147,600,000
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	(4,060,469,000)	147,600,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	6,887,111,000	6,739,511,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,826,642,000	6,887,111,000

[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	106,051,073,000	0	0	75,222,637,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	17,833,355,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	17,833,355,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	321,900,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	10,287,950,000	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	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	321,900,000	0	0	7,545,405,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	106,372,973,000	0	0	82,768,042,000	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	7,580,000	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	(1,253,000)	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(1,253,000)	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	(1,253,000)	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	6,327,000	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	(1,353,376,000)	(1,345,796,000)	179,927,914,000	6,223,094,000	186,151,008,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	17,833,355,000	510,710,000	18,344,065,000
Otro resultado integral	0	0	0	243,451,000	242,198,000	242,198,000	(23,068,000)	219,130,000
Resultado integral total	0	0	0	243,451,000	242,198,000	18,075,553,000	487,642,000	18,563,195,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	321,900,000	64,381,000	386,281,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	10,287,950,000	49,915,000	10,337,865,000
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	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
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	243,451,000	242,198,000	8,109,503,000	502,108,000	8,611,611,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(1,109,925,000)	(1,103,598,000)	188,037,417,000	6,725,202,000	194,762,619,000

[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	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	23,642,858,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	23,642,858,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	643,200,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	8,606,343,000	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	1,037,116,000	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	643,200,000	0	0	13,999,399,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	106,051,073,000	0	0	75,222,637,000	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	4,596,000	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	4,596,000	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	4,596,000	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	7,580,000	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	23,642,858,000	454,031,000	24,096,889,000
Otro resultado integral	0	0	0	(349,540,000)	(344,944,000)	(344,944,000)	69,672,000	(275,272,000)
Resultado integral total	0	0	0	(349,540,000)	(344,944,000)	23,297,914,000	523,703,000	23,821,617,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	643,200,000	435,618,000	1,078,818,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	8,606,343,000	45,739,000	8,652,082,000
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	1,037,116,000	0	1,037,116,000
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	(349,540,000)	(344,944,000)	14,297,655,000	913,582,000	15,211,237,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(1,353,376,000)	(1,345,796,000)	179,927,914,000	6,223,094,000	186,151,008,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	106,372,973,000	106,051,073,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	24	23
Numero de empleados	310	294
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	3,807,288,235	3,779,000,000
Numero de acciones recompradas	0	49,548,955
Efectivo restringido	820,229,000	476,057,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Actual 2023-10-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Anterior 2022-10-01 - 2022-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	102,184,000	102,184,000	25,546,000	25,546,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31	Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	26,057,337,000	23,900,686,000
Utilidad (pérdida) de operación	18,751,154,000	17,060,362,000
Utilidad (pérdida) neta	18,344,065,000	24,096,889,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	17,833,355,000	23,642,858,000
Depreciación y amortización operativa	102,184,000	102,184,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	1,113,244,000	4,671,004,000
Total efectivo	1,113,244,000	4,671,004,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	820,229,000	476,057,000
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	893,169,000	1,740,050,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	1,713,398,000	2,216,107,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	2,826,642,000	6,887,111,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	3,537,159,000	2,851,632,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	25,947,000	153,272,000
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	1,680,862,000	6,237,451,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	5,243,968,000	9,242,355,000
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 2023-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
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	1,603,276,000	1,596,636,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	1,603,276,000	1,596,636,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	9,892,099,000	10,679,088,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	9,892,099,000	10,679,088,000
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	312,270,870,000	300,989,567,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	312,270,870,000	300,989,567,000
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	2,303,035,000	2,193,159,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	635,780,000	439,799,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	502,929,000	366,093,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	502,929,000	366,093,000
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	2,240,187,000	2,301,417,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	2,743,116,000	2,667,510,000
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	827,848,000	812,358,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	6,509,779,000	6,112,826,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	23,253,195,000	22,959,941,000
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	2,077,945,000	2,079,079,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	25,331,140,000	25,039,020,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	587,930,000	535,805,000
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	567,908,000	713,347,000
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	567,908,000	713,347,000
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	4,658,483,000	2,300,769,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	5,814,321,000	3,549,921,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	10,268,261,000	10,468,000,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	95,947,645,000	106,991,226,000
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	106,215,906,000	117,459,226,000
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	(1,109,925,000)	(1,338,216,000)
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	6,327,000	(7,580,000)

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
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	(1,103,598,000)	(1,345,796,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	338,633,765,000	338,312,001,000
Pasivos	143,871,146,000	152,160,993,000
Activos (pasivos) netos	194,762,619,000	186,151,008,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	10,405,365,000	19,135,656,000
Pasivos circulantes	31,840,919,000	31,151,846,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(21,435,554,000)	(12,016,190,000)

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Actual 2023-10-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Anterior 2022-10-01 - 2022-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	20,604,892,000	18,970,200,000	5,312,011,000	4,635,897,000
Ingresos por renta variable	2,364,899,000	1,924,406,000	654,318,000	604,913,000
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	264,895,000	271,457,000	74,078,000	75,585,000
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	296,728,000	308,665,000	74,391,000	308,665,000
Ingresos por mantenimiento	2,384,602,000	2,188,638,000	631,365,000	555,593,000
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	141,321,000	237,320,000	36,839,000	50,908,000
Total de ingresos	26,057,337,000	23,900,686,000	6,783,002,000	6,231,561,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	0	0	0	0
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	3,109,726,000	2,683,042,000	891,632,000	807,511,000
Gastos por administración	1,619,609,000	1,321,719,000	491,979,000	277,782,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	392,232,000	371,673,000	99,462,000	96,864,000
Predial	770,568,000	704,456,000	188,715,000	177,353,000
Otros Gastos de operación	(23,970,000)	93,826,000	638,000	1,448,000
Total de gastos de venta	5,868,165,000	5,174,716,000	1,672,426,000	1,360,958,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	0	0	0	0
Honorarios administrativos	1,335,834,000	1,563,424,000	328,683,000	677,789,000
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	102,184,000	102,184,000	25,546,000	25,546,000
Otros gastos administrativos	0	0	0	0
Total de gastos administrativos	1,438,018,000	1,665,608,000	354,229,000	703,335,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	253,991,000	280,541,000	46,473,000	95,805,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	7,454,408,000	3,596,715,000	2,830,445,000	3,167,185,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	112,899,000	0	(78,152,000)	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	873,052,000	0	597,825,000
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de	2,164,140,000	11,102,846,000	1,043,821,000	7,195,347,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Actual 2023-10-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Anterior 2022-10-01 - 2022-12-31
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	97,169,000	0	0
Total de ingresos financieros	9,985,438,000	15,950,323,000	3,842,587,000	11,056,162,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	10,144,604,000	8,575,120,000	2,472,196,000	2,372,790,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	99,986,000	0	62,826,000
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	247,923,000	238,690,000	61,864,000	58,979,000
Total de gastos financieros	10,392,527,000	8,913,796,000	2,534,060,000	2,494,595,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	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 al cierre del cuarto trimestre de 2023.

A partir del 31 de diciembre de 2022, fecha del último reporte anual, disponible para su consulta en https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/documento-i7G4r-1682706948.pdf, los eventos y transacciones más significativos para entender la situación de la compañía a la fecha son:

1. El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) informó que, a diciembre de 2023, el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) registró una inflación general anual de 4.66%, mientras que la anual a diciembre 2022 fue de 7.82%. De septiembre a diciembre de 2023 la variación fue de 1.73%, mientras que el mismo trimestre de 2022, fue de 1.53%
2. El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) informó que, a septiembre de 2023, el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) registró una variación de 2.88% respecto al de diciembre de 2022. Con este resultado, la inflación general anual de septiembre 2022 a septiembre de 2023 se ubicó en 4.45%, mientras que de septiembre 2021 a septiembre de 2022 fue de 8.70%.
3. A junio de 2023, el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) registró una variación de 1.37% respecto al de diciembre de 2022. Con este resultado, la inflación general anual de junio 2022 a junio de 2023 se ubicó en 5.06%, mientras que de junio 2021 a junio de 2022 fue de 7.99%.
4. Para el primer trimestre el INEGI informó que, en marzo de 2023, el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) registró una variación de 1.51% respecto al diciembre de 2022. Con este resultado, la inflación general anual de marzo 2022 a marzo de 2023 se ubicó en 6.85%, mientras que de marzo 2021 a marzo de 2022 fue de 7.45%.
5. En el último trimestre de 2023 el Fondo Monetario Internacional, señaló que la economía mexicana se encuentra en expansión, esperando un crecimiento del 3.2 % al cierre de 2023. Adicionalmente señala que la política monetaria se centra acertadamente en reducir la inflación. Asimismo prevé que el crecimiento económico se modere a 2.1 % en 2024.
6. El 9 noviembre de 2023, Fibra Uno efectuó el pago de distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente al flujo por las operaciones del tercer trimestre del 2023. La distribución fue por un monto de \$2,252.8 millones, misma que tuvo un ISR retenido y pagado por FUNO por cuenta y orden de los tenedores por \$35.9 millones. La distribución neta fue por un monto de \$2,216.9 millones de pesos que en su totalidad corresponden al resultado fiscal neto.
7. Durante el cuarto trimestre de 2023, Fibra Uno, hizo una disposición adicional del crédito con Inbursa (Portal Norte Fid. 955) por un monto de \$200 millones de pesos con fecha 12 de octubre; realizó disposiciones adicionales con fecha 7 de noviembre con Santander por un monto de \$150 millones de pesos, con BBVA por un monto de \$200 millones de pesos, con Banorte por un monto de \$250 millones de pesos y con Scotiabank por un monto de \$250 millones de pesos. Con fecha 27 de noviembre de 2023, realizó el refinanciamiento del crédito con Metlife por \$738.7 millones de pesos con nueva fecha de vencimiento en diciembre 2028. El 1 de diciembre, realizó la emisión de un bono vinculado a la sostenibilidad (FUNO 23-3L) por un monto de \$1,500 millones de pesos con vencimiento en noviembre 2026 y una disposición adicional del crédito con BBVA por un monto de \$1,100 millones de pesos. Con fecha 4 de diciembre realizó la liquidación del bono FUNO 13-2 por un monto de \$3,120 millones de pesos. El 7 de diciembre 2023 realizó una disposición adicional con

Inbursa (Portal Norte Fid. 955) por \$100 millones de pesos. El 15 de diciembre realizó una cesión de derechos con el banco Sabadell de una porción del crédito Samara por un monto de \$500 millones de pesos. Con fecha 21 de diciembre realizó una disposición con Citibanamex por un monto de \$600 millones de pesos.

8. El 9 agosto de 2023, Fibra Uno efectuó el pago de distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente al flujo por las operaciones del segundo trimestre del 2023. La distribución fue por un monto de \$2,175.1 millones de pesos que en su totalidad corresponden al resultado fiscal neto.
9. En el tercer trimestre de 2023, Fibra Uno, dispuso de un nuevo crédito el 5 de julio de 2023 con Inbursa (Portal Norte Fid. 955) por un monto de \$500 millones de pesos y vencimiento en junio 2030; el 19 de septiembre 2023 realizó una disposición adicional sobre este mismo crédito por \$300 millones de pesos. Con fecha 20 de julio de 2023 se realizó una disposición adicional con Santander (Mitikah Fid. 2584) por \$100 millones de pesos. Con fecha 15 de septiembre de 2023, se realizó el refinanciamiento del crédito con HSBC por \$2,051 millones de pesos con nueva fecha de vencimiento en septiembre 2026. De igual manera, Fibra Uno, realizó la recompra sobre el Bono Internacional (Funo2024) por 3,500 títulos, sobre el Bono Internacional (Funo2026) por 33,940 títulos, sobre el Bono Internacional (Funo2044) por 6,600 títulos y sobre el Bono Internacional (Funo50) por 10,565 títulos; los cuales equivalen a \$54.6 millones de dólares norteamericanos en valor nominal. Si contemplamos las recompras realizadas en periodos anteriores, llegamos a un acumulado de 185,926 títulos o su equivalente en valor nominal, \$185.9 millones de dólares norteamericanos, para todos nuestros Bonos Internacionales.
10. El 9 mayo de 2023, Fibra Uno efectuó el pago de distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. La distribución neta fue por un monto de \$1,470.5 millones de pesos que en su totalidad corresponden a resultado fiscal neto. De dicha distribución \$1,092.8 millones de pesos corresponden al primer trimestre del 2023 y el remanente corresponde al cuarto trimestre del 2022.
11. En el segundo trimestre de 2023, Fibra Uno, realizó la recompra sobre el Bono Internacional (Funo2024) por 9,900 títulos, sobre el Bono Internacional (Funo2026) por 4,200 títulos, sobre el Bono Internacional (Funo30) por 50,100 títulos, sobre el Bono Internacional (Funo2044) por 4,600 títulos y sobre el Bono Internacional (Funo50) por 1,900 títulos; los cuales equivalen a \$70.7 millones de dólares norteamericanos en valor nominal. Si contemplamos las recompras realizadas en periodos anteriores, llegamos a un acumulado de 131,321 títulos o su equivalente en valor nominal, \$131.3 millones de dólares norteamericanos, para todos nuestros Bonos Internacionales.
12. Fibra Uno efectuó el pago de una distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios correspondiente en su totalidad a resultado fiscal. El monto de la distribución neta fue por un monto de \$4,182.5 millones de pesos. Dicha distribución se llevó a cabo en dos exhibiciones; la primera el 10 de febrero de 2023 y la segunda el día 15 de marzo de 2023.
13. En el primer trimestre de 2023, Fibra Uno, realizó la emisión de dos bonos vinculados a la sostenibilidad (23L y 23-2L) por un monto total de \$6,700 millones de pesos con vencimientos en febrero 2033 y marzo 2027 respectivamente. Estos recursos fueron utilizados para prepagar el Bono Nacional (FUNO 18), por \$5,103 millones de pesos (este monto ya incorpora las recompras realizadas y estas ascienden a un monto total de \$297 millones de pesos), así como una porción del saldo insoluto de las líneas bilaterales con BBVA por \$200 millones de pesos, Citibanamex por \$250 millones de pesos, Banorte por \$250 millones de pesos, Santander por \$650 millones de pesos y Scotiabank por \$250 millones de pesos.

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 2022, 2021 y 2020, 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 2022 han sido reclasificados en ciertos rubros para facilitar su comparabilidad con respecto a la presentación utilizada en 2023.

d) Valuación de propiedades de inversión

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 de Pesos frente al dólar norteamericano. Para el cierre de cada ejercicio la Administración de Fibra Uno se apoya de firmas especializadas independientes para valuar sus propiedades de inversión estabilizadas utilizando los enfoques de ingresos, costo y mercado. En consecuencia, los estados financieros adjuntos incluyen la valuación detallada de sus propiedades de inversión a valor razonable, estimada por nuestros especialistas independientes.

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	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fid. /1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53 %	22.53 %	\$ 51,269	\$ 111,383	\$ 922,543	\$ 921,189
Fid. /2584 Mitikah (ii)	Mixto	38.00 %	38.00 %	461,178	343,088	5,304,836	4,866,727
Fid. /955 Satelite (iii)	Mixto	20.00 %	20.00 %	(1,737)	(440)	497,823	435,178
Total				\$ 510,710	\$ 454,031	\$ 6,725,202	\$ 6,223,094

- 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 Fibra Uno 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

	31/12/2023	31/12/2022
Activos	\$ 186,457	\$ 202,313
Propiedades de inversión	3,999,570	3,962,504
Pasivos	91,296	76,097
Patrimonio total	4,094,731	4,088,720
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	3,172,188	3,167,531
Participación no controlada	922,543	921,189
Utilidad del año	227,558	494,375
Utilidad del año atribuible a Fibra Uno	176,289	382,992
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ 51,269	\$ 111,383

Fideicomiso 2584

	31/12/2023	31/12/2022
Activos	\$ 1,086,770	\$ 1,494,213
Propiedades de inversión	18,987,551	16,992,274
Pasivos	6,114,225	5,679,311
Patrimonio total	13,960,096	12,807,176
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	8,655,260	7,940,449
Participación no controlada	5,304,836	4,866,727
Utilidad del año	1,213,627	902,864
Utilidad del año atribuible a Fibra Uno	752,449	559,776
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 461,178	\$ 343,088

Fideicomiso 955

	31/12/2023	31/12/2022
Activos	\$ 448,479	\$ 594,901
Propiedades de inversión	3,575,066	1,673,839
Pasivos	1,534,432	92,848
Patrimonio total	2,489,113	2,175,892
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	1,991,290	1,740,714
Participación no controlada	497,823	435,178
Utilidad (pérdida) del año	(8,686)	(2,202)
Utilidad (pérdida) del año atribuible a Fibra Uno	(6,949)	(1,762)
Utilidad (pérdida) del año atribuible a la participación no controlada	<u>\$ (1,737)</u>	<u>\$ (440)</u>

f) Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, Fibra Uno no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Enmiendas a IAS 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Enmiendas a IAS 1	Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)
Enmiendas a IAS 7	Acuerdos de proveedores de financiamiento
Enmiendas a IFRS 16	Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.

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	31/12/2023	31/12/2022
Efectivo y bancos	\$ 1,113,244	\$ 4,671,004
Inversiones a la vista	893,169	1,740,050
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	820,229	476,057
	<u>\$ 2,826,642</u>	<u>\$ 6,887,111</u>

Para un mejor análisis de la situación de liquidez de Fibra Uno, debe considerarse que a la fecha de publicación de estos estados financieros se cuenta con la existencia de una Línea de Crédito Revolvente Comprometida y Vinculada a la Sostenibilidad (LRCVS), dicha línea está respaldada y cuenta con el compromiso contractual de diez Instituciones Bancarias, Nacionales e Internacionales, le permite a Fibra Uno hacer disposiciones al amparo de la línea con fecha de vencimiento julio de 2026, dado que recientemente fue aprobada su extensión por dos años y notificada por Fibra Uno en julio 2023. Adicionalmente será hasta un mes antes de la fecha de vencimiento que se podrá realizar la última disposición. La LRCVS cuenta con dos tranches por tipo de moneda pesos y dólares norteamericanos, cada una con las siguientes condiciones:

1. Para la línea en pesos el monto disponible asciende a \$13,500 millones, a tasa variable ligada a la TIIE y un margen de 1.25%.
2. Para la línea en dólares norteamericanos el monto disponible asciende a \$410 millones, a tasa variable ligada a la SOFR1M y un margen de 1.25%.

El margen aplicable en ambas monedas podrá disminuir o incrementar en 0.05%, dependiendo del desempeño en materia de sustentabilidad (KPI's).

4. Rentas por cobrar a clientes	31/12/2023	31/12/2022
Rentas por cobrar a clientes	\$ 4,162,074	\$ 3,410,344
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	(624,915)	(558,712)
	<u>\$ 3,537,159</u>	<u>\$ 2,851,632</u>

5. Otras cuentas por cobrar	31/12/2023	31/12/2022
Avance de obra por cobrar	\$ 4,178	\$ 542,745
Comisiones por cobrar	784,807	698,924
Deudores por venta de propiedades	570,575	4,762,775
Otras cuentas por cobrar	321,302	233,006
	<u>\$ 1,680,862</u>	<u>\$ 6,237,450</u>

6. Inversiones en instrumentos financieros

El Fideicomiso cuenta con dos emisiones de deuda denominadas en UDIS que al cierre del cuarto trimestre de 2023 totalizaban \$7,052.4 millones de pesos y tienen vencimientos en abril 2027 y noviembre 2028 (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, en el ejercicio 2021, la compañía realizó inversiones en varios instrumentos denominados en UDIS, emitidos por el Gobierno Federal de México llamados Udibonos. Durante el tercer trimestre de 2023, el Fideicomiso realizó la venta de dichas inversiones, los efectos contables derivados de esta transacción fueron reconocidos en este mismo periodo y no representaron ninguna entrada/salida de efectivo:

Tipo	Identificador	Fecha vencimiento	No. De Títulos	31/12/2023	31/12/2022
Udibono	231116	16-nov-23	112,519	\$ -	\$ 87,701
Udibono	251204	04-dic-25	546,752	-	457,391
Udibono	281130	30-nov-28	403,046	-	353,813
Udibono	311127	27-nov-31	531,614	-	425,103
Total			1,593,931	\$ -	\$ 1,324,008

7. Propiedades de inversión	31/12/2023	31/12/2022
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 283,999,164	\$ 279,564,519
Inversión en proceso de construcción	23,223,836	16,531,225
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	600,000	550,000
Reservas territoriales	1,569,470	1,569,443
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,878,400	2,774,380
	<u>\$ 312,270,870</u>	<u>\$ 300,989,567</u>

7a. Concepto	Tipo	Propiedades	31/12/2023	31/12/2022
Saldo al inicio de periodo			\$ 300,989,567	\$ 286,470,312
Adquisiciones:				
Naves La Fleja	Industrial	1	-	2,890,000
Anteño	Terreno	1	-	72,233
Moctero	Terreno	1	-	89,457
Disposiciones:				
El Saucito II	Industrial	1	-	(100,450)
El Saucito III	Industrial	1	-	(161,950)
Civilitana 427-D15-025	Terreno	1	-	(802)
Portafolio Azul	Comercial	4	-	(90,135)
Portafolio Rojo	Comercial	19	-	(374,194)
Portafolio Flusa	Industrial	3	-	(555,040)
Portafolio California	Industrial	4	-	(522,573)
Portafolio Malive	Industrial	1	-	(296,600)
Portafolio Tita	Industrial	8	-	(2,013,508)
Portafolio Tita	Terreno	11	-	(94,658)
Portafolio Tita	Oficinas	1	-	(111,996)
Construcción en proceso, mejoras, autops y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión			8,559,751	7,926,316
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión			50,000	(2,300,481)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			2,671,552	10,164,236
Saldo al final del periodo			<u>\$ 312,270,870</u>	<u>\$ 300,989,567</u>

Por el periodo que comprende del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023, Fibra Uno ha capitalizado costos por préstamos por \$1,867.3 millones de pesos.

8. Inversiones en asociadas	% de participación	31/12/2023	31/12/2022
Torre Mayor	70%	\$ 5,031,472	\$ 5,520,270
Torre Diana	50%	2,655,377	3,104,338
Antea Querétaro	40%	2,205,250	2,054,480
		<u>\$ 9,892,099</u>	<u>10,679,088</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por (\$802.5) millones de pesos y \$686.3 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, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas.

9. Otros activos	31/12/2023	31/12/2022
Plataforma administrativa (a)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
Amortización acumulada	(1,055,885)	(953,501)
	<u>\$ 1,017,989</u>	<u>\$ 1,120,173</u>

(a) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos. La amortización correspondiente a los periodos de doce meses al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue por \$102.1 millones de pesos en ambos periodos.

10. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2023					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
Quirografario	Citibanamex	USD	SOFR+0.80%	nov-23	may-24	-	\$ 45,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	586,600
Bono	Internacional **	USD	5.25%	dic-15	ene-26	-	761,860
Quirografario	BBVA	USD	SOFR+2.10%	oct-22	sep-27	-	720,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	jun-19	ene-30	-	717,900
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	688,800
Bono	Internacional **	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	808,914
Quirografario	Santander II	MXN	TIE+1.00%	nov-23	feb-24	\$ 150,000	-
Quirografario	BBVA II	MXN	TIE+0.87%	nov-23	feb-24	200,000	-
Quirografario	Banorte II	MXN	TIE+0.83%	nov-23	feb-24	250,000	-
Quirografario	Scotiabank III	MXN	TIE+0.97%	nov-23	feb-24	250,000	-
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIE+0.97%	nov-23	feb-24	1,550,000	-
Quirografario	Santander	MXN	TIE+1.00%	nov-23	feb-24	1,850,000	-
Hipotecario	MONEX- La Presa **	MXN	TIE+2.25%	oct-20	feb-24	117,824	-
Hipotecario	MONEX- PIQ **	MXN	TIE+2.25%	oct-20	feb-24	441,840	-
Quirografario	Scotiabank II	MXN	TIE+0.97%	nov-23	feb-24	200,000	-
Quirografario	BBVA	MXN	TIE+0.87%	sep-23	mar-24	2,800,000	-
Quirografario	Banorte	MXN	TIE+0.83%	dic-23	abr-24	1,750,000	-
Quirografario	Citibanamex	MXN	TIE+0.95%	nov-23	may-24	1,750,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIE+1.80%	jun-23	jun-24	600,000	-
Quirografario	Citibanamex	MXN	TIE+0.95%	dic-23	jun-24	600,000	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,484,414	-
Bono	Nacional (FUNO 21-2X)	MXN	TIE+0.90%	oct-21	oct-25	5,200,000	-
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIE+2.75%	sep-23	sep-26	1,528,024	-
Hipotecario	Sabadell Samara	MXN	TIE+2.75%	dic-23	sep-26	500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23-3 L)	MXN	TIE+0.95%	dic-23	nov-26	1,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23-2 L)	MXN	TIE+0.95%	mar-23	mar-27	1,730,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 21X)	MXN	8.98%	oct-21	oct-28	2,900,000	-
Hipotecario	Santander - Mitikah Fid. 2584 **	MXN	TIE+2.85%	mar-22	nov-28	4,100,000	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	11.58%	nov-23	dic-28	738,439	-
Hipotecario	Inbursa - Portal Norte Fid. 955	MXN	TIE+2.85%	jul-23	jun-30	1,100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23L)	MXN	11.30%	mar-23	feb-33	4,970,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	3,654,602	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	3,397,768	-
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2023						\$ 56,212,511	\$ 4,329,074
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2023							16,9220
Saldo de dólares en pesos equivalentes						\$	73,256,590
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2023 en pesos equivalentes						\$	129,469,101
Préstamos a corto plazo							(23,253,195)
Total préstamos a largo plazo							106,215,906
Costo de la transacción							(674,077)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados							(239,429)
						\$	105,302,400

* Al 31 de diciembre de 2023 el valor de mercado de la UDI fue de 7.981602 pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs ya se encuentran expresados en pesos.

** 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 2022					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
Quirografario	Citibanamex	USD	SOFR + 0.80%	nov-22	nov-23	-	\$ 45,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional **	USD	5.25%	dic-15	ene-26	-	800,000
Quirografario	BBVA	USD	SOFR + 2.15%	oct-22	sep-27	-	720,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	jun-19	ene-30	-	768,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	821,379
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIE + 0.85%	nov-22	feb-23	\$ 1,800,000	-
Quirografario	Banorte	MXN	TIIE + 0.83%	dic-22	mar-23	2,000,000	-
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIE + 0.85%	dic-22	mar-23	200,000	-
Quirografario	Santander	MXN	TIIE + 1.00%	dic-22	mar-23	2,500,000	-
Quirografario	BBVA	MXN	TIIE + 0.87%	sep-22	mar-23	2,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	TIIE + 0.83%	sep-18	abr-23	5,103,052	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 1.80%	jun-22	jun-23	200,000	-
Hipotecario	HSBC Samara **	MXN	TIIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,142,857	-
Quirografario	Actinver II	MXN	TIIE + 1.80%	sep-22	sep-23	400,000	-
Quirografario	Citibanamex	MXN	TIIE + 0.95%	nov-22	nov-23	2,000,000	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	243,089	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	504,057	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Hipotecario	MONEX- La Presa **	MXN	TIIE + 2.25%	oct-20	feb-24	123,368	-
Hipotecario	MONEX- PIQ **	MXN	TIIE + 2.25%	oct-20	feb-24	462,630	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,484,414	-
Bono	Nacional (FUNO 21-2X)	MXN	TIIE + 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	8.98%	oct-21	oct-28	2,900,000	-
Hipotecario	Santander - Mitikah Fid. 2584 **	MXN	TIIE + 2.85%	mar-22	nov-28	4,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	3,501,306	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	3,255,244	-
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2022						\$ 53,940,517	\$ 4,454,379
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2022							19,4143
Saldo de dólares en pesos equivalentes						\$	86,478,650
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2022 en pesos equivalentes						\$	140,419,167
Préstamos a corto plazo							(22,959,941)
Total préstamos a largo plazo							117,459,226
Costo de la transacción							(828,672)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados							(151,444)
						\$	116,479,110

* Al 31 de diciembre de 2022 el valor de mercado de la UDI fue de 7.646804 pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs ya se encuentran expresados en pesos.

** 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 diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, 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 Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Servicio de Deuda) por debajo de 1.5 veces.

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 topa 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) cómo de los CCS (Swap de Moneda).

Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nacional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2023	VR Derivado Diciembre 2023	VR Deuda Septiembre 2023	VR Derivado Septiembre 2023
1	Hércules (PIQ) (1)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	\$13,512	4,411	4,410	11,510	11,500
2	Hércules (La Presa) (1)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	138,320	1,176	1,176	3,070	3,067
3	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	5,671	5,667	8,264	8,252
4	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	4,803	4,800	6,720	6,710
5	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	4,803	4,800	6,720	6,711
6	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	5,671	5,667	8,264	8,253
7	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	5,671	5,667	8,264	8,253
8	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	4,803	4,800	6,720	6,711
9	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	6,804	6,799	9,785	9,772
10	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	5,483	5,479	7,905	7,894
11	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	5,483	5,479	7,905	7,894
12	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	6,804	6,799	9,785	9,772
13	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	6,804	6,799	9,785	9,772
14	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	5,483	5,479	7,905	7,894
			Total	1,311,832	73,270	73,221	112,602	112,455

La relación compromiso-cobertura se describe a continuación:

(1) Crédito Hipotecario asociado a dos de las propiedades dentro del grupo conocido como Hércules por un monto de \$560 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).

(2) Crédito Hipotecario para el desarrollo del Proyecto Mitkah por montos dispuestos por \$4,100 millones de pesos a tasas variables de TIIE + Spread variable (entre 2.85% y 2.90%) y fecha de vencimiento en noviembre 2028:

- 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 el spread variable (entre 2.85% y 2.90%) del compromiso primario.

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Dólares)	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2023	VR Derivado Diciembre 2023	VR Deuda Septiembre 2023	VR Derivado Septiembre 2023
1	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	(134,844)	(132,545)	(133,896)	(131,656)
2	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	(142,753)	(140,384)	(141,792)	(139,505)
3	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	(93,383)	(91,854)	(92,862)	(91,387)
4	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	(313,329)	(307,485)	(311,849)	(305,945)
5	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	950,000	(160,217)	(158,411)	(160,736)	(159,503)
6	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	(102,902)	(101,341)	(103,648)	(102,292)
7	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	(149,956)	(148,708)	(151,841)	(151,201)
8	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	(126,444)	(124,198)	(115,977)	(113,775)
9	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	(142,149)	(140,822)	(132,164)	(131,353)
10	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(286,935)	(280,452)	(274,387)	(267,864)
11	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(142,100)	(138,896)	(135,667)	(132,453)
12	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(140,077)	(136,899)	(133,407)	(130,229)
13	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(280,029)	(276,747)	(266,702)	(262,053)
14	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(283,707)	(280,391)	(269,716)	(266,011)
15	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(434,086)	(428,955)	(413,879)	(406,111)
16	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(429,739)	(424,663)	(409,135)	(403,442)
17	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(991,858)	(868,794)	(1,204,458)	(1,074,809)
18	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,430,000	(892,118)	(31,729)	(18,577)	14,130
			Total	1,200,000	23,976,913	(4,185,290)	(4,149,806)	(4,469,691)	(4,257,459)

(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 TIIE + 3.3700% (3 de los 7), y tasa fija de 9.87% + spread promedio de 3.1333% el resto (TIIE al 31 de diciembre de 2023: 11.5035%).
- 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 TIIE - 3.2750% (5 de los 9), y tasa fija de 9.87% - spread promedio de 3.2563% el resto (TIIE al 31 de diciembre de 2023: 11.5035%).

(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 TIIE - 4.7200% (TIIE al 31 de diciembre de 2023: 11.5035%).
- b. 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 17.1500 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno se obliga a pagar a la contraparte mensualmente, a partir del segundo semestre del año 2027, la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual de TIIE - 4.9000% (TIIE al 31 de diciembre de 2023: 11.5035%).

Ahora bien, la valuación total de los instrumentos financieros derivados de acuerdo con su naturaleza en el Balance General al 31 de diciembre de 2023 asciende a un pasivo de \$4,181,535 y a un activo de \$104,950.

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 \$239,429 pesos al 31 de diciembre de 2023, que fueron reconocidos en los resultados junto con el valor razonable de los CCS designados de

cobertura de valor razonable. Para la cobertura de flujo de efectivo los cambios asociados al tipo de cambio se reclasificaron de la cuenta de ORI hacia resultados.

El primer 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 Nocial 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	Nocial Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2023	VR Derivado Diciembre 2023	VR Deuda Diciembre 2022	VR Derivado Diciembre 2022
1	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	2,046,207	-	-	34,822	34,814
2	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	896,650	-	-	15,260	15,256
3	Hércules (PIQ)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	513,512	4,411	4,410	28,527	28,460
4	Hércules (La Presa)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	138,320	1,176	1,176	7,607	7,589
5	Mtkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	5,671	5,667	9,024	9,001
6	Mtkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	4,603	4,600	7,437	7,418
7	Mtkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	4,603	4,600	7,437	7,419
8	Mtkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	5,671	5,667	9,024	9,002
9	Mtkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	5,671	5,667	9,024	9,002
10	Mtkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	4,603	4,600	7,437	7,419
11	Mtkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	6,804	6,799	11,714	11,685
12	Mtkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	5,483	5,479	9,542	9,519
13	Mtkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	5,483	5,479	9,542	9,519
14	Mtkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	6,804	6,799	11,714	11,685
15	Mtkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	6,804	6,799	11,713	11,684
16	Mtkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	5,483	5,479	9,542	9,519
			Total	4,254,689	73,270	73,221	199,366	198,991

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocial Inicial (Miles de Dólares)	Nocial Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2023	VR Derivado Diciembre 2023	VR Deuda Diciembre 2022	VR Derivado Diciembre 2022
1	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	(134,844)	(132,545)	6,445	3,396
2	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	(142,753)	(140,384)	25,938	22,000
3	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	(93,383)	(91,854)	18,603	15,945
4	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	(313,329)	(307,485)	(100,138)	(92,074)
5	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	(160,217)	(158,411)	(17,957)	(16,316)
6	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	(102,902)	(101,341)	(33,150)	(30,870)
7	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	(149,956)	(148,708)	(12,476)	(11,533)
8	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	(126,444)	(124,198)	(6,883)	(4,513)
9	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	(142,149)	(140,822)	(23,422)	(22,509)
10	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(286,935)	(280,452)	(157,723)	(147,357)
11	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(142,100)	(138,896)	(76,967)	(71,883)
12	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(140,077)	(136,899)	(74,163)	(69,203)
13	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(280,029)	(276,747)	(147,923)	(140,203)
14	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(283,707)	(280,381)	(152,880)	(144,876)
15	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(434,086)	(428,955)	(240,811)	(228,157)
16	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(429,739)	(424,663)	(234,963)	(222,629)
17	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(991,858)	(988,794)	(860,776)	(724,457)
18	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,430,000	(699,218)	(699,218)	-	-
			Total	1,200,000	23,976,913	(4,185,290)	(4,149,806)	(2,089,036)	(1,885,239)

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 TIIE (Tasa de interés interbancaria de equilibrio). La plusvalía o minusvalía de este portafolio dependerá entonces del movimiento actual y de las expectativas de la TIIE.

Por otro lado, para el portafolio de Swap de Moneda, Fibra Uno paga flujos a tasa variable, ligados a la TIIE 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 de la TIIE y del tipo de cambio.

12. Pasivos acumulados y acreedores diversos	31/12/2023	31/12/2022
Intereses por pagar	\$ 2,077,945	\$ 2,079,079
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	2,240,187	2,301,417
Proveedores	2,303,035	2,193,159
	\$ 6,621,167	\$ 6,573,655

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 diciembre de 2023 y al 31 de diciembre 2022, fueron por \$321.9 millones de pesos y \$643.2 millones de pesos, respectivamente.

Asimismo, considerando el periodo de tres meses que terminó el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los costos asociados a este plan fueron por \$80.4 millones de pesos y \$425.4 millones de pesos, respectivamente.

Durante 2023 y 2022, derivado del programa se pusieron en circulación 28,288,235 CBFIs y 28,548,956 CBFIs, respectivamente.

14. Operaciones y saldos con partes relacionadas	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos:		
F1 Administración, S.C.		
Comisión por administración (6)	\$ 65,563	\$ 83,647
Comisión por arrendamiento	4,562	91,353
Comisión de administración de activos	63,816	60,431
Gastos por:		
Fibra Uno Administración, S.C.		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	-	45,000
Honorarios de administración 0.5% (1)	958,668	859,693
Parks Concentradora S.A. de C.V.		
Servicios recibidos capitalizados (7)	1,540,514	-
Servicios recibidos (7)	28,314	-
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.		
Servicios recibidos capitalizados (3)	-	41,571
F2 Services, S.C.		
Servicios recibidos (2)	466,719	443,566
Parks Mantenimiento, S.C.		
Servicios recibidos (4)	643,313	502,386
Servicios recibidos capitalizados (4)	357,344	-
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.		
Servicios de administración inmobiliaria (5)	-	54,335
Administradora y Operadora Profesional de Inmuebles, S.A. de C.V.		
Servicios de administración inmobiliaria (5)	41,306	-

- 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.
- 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.
- Fibra Uno celebró un contrato de construcción de obra con Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V., por el cual los honorarios serán pagados en base al avance de cada obra.
- 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. Adicionalmente celebró un contrato de servicios de mantenimiento mayor, para la supervisión y administración de las adecuaciones necesarias para los espacios arrendados, por el cual los honorarios serán pagados con base a los servicios efectivamente prestados.
- Fibra Uno celebró un contrato de asesoría y servicios con Administradora y Operadora Profesional de Inmuebles, S.A. de C.V. y con Operadora Jumbo, S.A. de C.V. por el cuál pagará una cantidad equivalente a (i) el 1.5% de los ingresos recaudados del Portafolio Morado, y (ii) el 0.25% anual del valor de la contribución de los activos de propiedad de inversión, pagadero por trimestre vencido.

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.

A partir del 25 de junio de 2023, la comisión anual se reduce a 0.625%, de acuerdo con el acta de asamblea ordinaria y extraordinaria de tenedores celebrada el 23 de junio 2023 entre F1 Administración, S.C. como fideicomitente y como administrador del patrimonio del Fideicomiso 2353 y Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero como fiduciario.

7. Fibra Uno tiene celebrados con Parks Concentradora contratos de construcción de obra, para estos los honorarios serán pagados en base al avance de cada obra. Adicionalmente celebró un contrato de honorarios equivalente al 2% de las rentas del Portafolio Turbo a cambio de coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la eficiente administración de los inmuebles.

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:

	31/12/2023	31/12/2022
Por cobrar:		
Fideicomiso 2585	\$ -	\$ 146,496
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	3,812	1,583
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	419	422
F2 Services, S.C.	598	578
Fibra UNO Administración, S.C.	20,033	3,386
Otras	1,085	807
	\$ 25,947	\$ 153,272
Por cobrar largo plazo:		
Fideicomiso 2585	\$ 1,603,276	\$ 1,596,636
	31/12/2023	31/12/2022
Por pagar:		
Fideicomiso 2585	\$ 493,542	\$ 292,727
Fibra UNO Administración, S.C.	72	5,260
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	24,084	46,124
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.	-	49,543
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	41,636	8,672
Parks Mantenimiento, S.C.	37,577	20,957
Administradora y Operadora Profesional de Inmuebles S.A. de C.V.	8,512	-
Otros	30,357	16,516
	\$ 635,780	\$ 439,799

15. Patrimonio

- i. 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.
- ii. Al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, existen 3,807,288,235 y 3,779,000,000 CBFIs en circulación, respectivamente.

Distribuciones

El Comité Técnico de Fibra Uno ha aprobado y pagado distribuciones de Resultado Fiscal durante 2022 y al 31 de diciembre de 2023 a los titulares de los CBFIs (fideicomisarios) de la siguiente manera:

Fecha de distribuciones	Distribución resultado fiscal	ISR pagado por cuenta de los tenedores	Distribución neta resultado fiscal
9 de noviembre de 2023	\$ 2,252,846	\$ 35,942	\$ 2,216,904
9 de agosto de 2023	2,175,153	-	2,175,153
9 de mayo de 2023	1,632,419	161,887	1,470,532
15 de marzo de 2023	587,303	-	587,303
10 de febrero de 2023	3,640,229	45,016	3,595,213
Total al 31 de diciembre de 2023	\$ 10,287,950	\$ 242,845	\$ 10,045,105
9 de noviembre de 2022	\$ 2,138,536	\$ -	\$ 2,138,536
9 de agosto de 2022	1,978,804	-	1,978,804
9 de mayo de 2022	1,907,942	-	1,907,942
9 de febrero de 2022	2,581,061	-	2,581,061
Total al 31 de diciembre de 2022	\$ 8,606,343	\$ -	\$ 8,606,343

Al 31 de diciembre de 2023, Fibra Uno distribuyó por concepto de resultado fiscal \$10,287.9 millones de pesos, de los cuales \$4,767.1 millones de pesos corresponden al ejercicio 2022. Al 31 de diciembre de 2022, Fibra Uno distribuyó por concepto de resultado fiscal \$8,606.3 millones de pesos, de los cuales \$2,581 millones de pesos corresponden al ejercicio 2021.

Reserva para recompra de CBFIs

Al 31 de diciembre de 2023 la Reserva para recompra de CBFIs autorizada en el Comité del 22 de julio de 2020 comprende 61,210,300 CBFIs a un precio de cierre a esta fecha de 30.50 lo que equivale a \$1,866,914,150 pesos.

16. Gastos por liquidación anticipada de instrumentos financieros

Durante el tercer trimestre de 2023, el Fideicomiso Fibra Uno realizó la venta anticipada de las inversiones en instrumentos emitidos por el Gobierno Federal de México llamados Udibonos, las cuales fungían como cobertura para sus emisiones de deuda denominadas en UDIS; dicha inversión, cuyo valor de adquisición fue de \$1,200.8 millones de pesos en el año 2021, se encontraba clasificada y contabilizada como inversiones mantenidas al vencimiento; debido a dicha clasificación, esta inversión se encontraba valuada en \$1,331.6 millones de pesos; el precio de mercado de la venta de dicha inversión fue de \$1,162.7 millones de pesos, reflejando así una pérdida contable (non cash) no recurrente por 168.9 millones de pesos.

17. Compromisos

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

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 con la aprobación del Comité Técnico del 22 de febrero de 2024.

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:

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Enmiendas a IAS 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Enmiendas a IAS 1	Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)
Enmiendas a IAS 7	Acuerdos de proveedores de financiamiento
Enmiendas a IFRS 16	Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.

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:

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Enmiendas a IAS 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Enmiendas a IAS 1	Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)
Enmiendas a IAS 7	Acuerdos de proveedores de financiamiento
Enmiendas a IFRS 16	Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.

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 2022, 2021 y 2020, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos importantes al cierre del cuarto trimestre de 2023.

A partir del 31 de diciembre de 2022, fecha del último reporte anual, disponible para su consulta en https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/documento-i7G4r-1682706948.pdf, los eventos y transacciones más significativos para entender la situación de la compañía a la fecha son:

1. El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) informó que, a diciembre de 2023, el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) registró una inflación general anual de 4.66%, mientras que la anual a diciembre 2022 fue de 7.82%. De septiembre a diciembre de 2023 la variación fue de 1.73%, mientras que el mismo trimestre de 2022, fue de 1.53%
2. El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) informó que, a septiembre de 2023, el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) registró una variación de 2.88% respecto al de diciembre de 2022. Con este resultado, la inflación general anual de septiembre 2022 a septiembre de 2023 se ubicó en 4.45%, mientras que de septiembre 2021 a septiembre de 2022 fue de 8.70%.
3. A junio de 2023, el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) registró una variación de 1.37% respecto al de diciembre de 2022. Con este resultado, la inflación general anual de junio 2022 a junio de 2023 se ubicó en 5.06%, mientras que de junio 2021 a junio de 2022 fue de 7.99%.
4. Para el primer trimestre el INEGI informó que, en marzo de 2023, el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) registró una variación de 1.51% respecto al diciembre de 2022. Con este resultado, la inflación general anual de marzo 2022 a marzo de 2023 se ubicó en 6.85%, mientras que de marzo 2021 a marzo de 2022 fue de 7.45%.

5. En el último trimestre de 2023 el Fondo Monetario Internacional, señaló que la economía mexicana se encuentra en expansión, esperando un crecimiento del 3.2 % al cierre de 2023. Adicionalmente señala que la política monetaria se centra acertadamente en reducir la inflación. Asimismo prevé que el crecimiento económico se modere a 2.1 % en 2024.
6. El 9 noviembre de 2023, Fibra Uno efectuó el pago de distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente al flujo por las operaciones del tercer trimestre del 2023. La distribución fue por un monto de \$2,252.8 millones, misma que tuvo un ISR retenido y pagado por FUNO por cuenta y orden de los tenedores por \$35.9 millones. La distribución neta fue por un monto de \$2,216.9 millones de pesos que en su totalidad corresponden al resultado fiscal neto.
7. Durante el cuarto trimestre de 2023, Fibra Uno, hizo una disposición adicional del crédito con Inbursa (Portal Norte Fid. 955) por un monto de \$200 millones de pesos con fecha 12 de octubre; realizó disposiciones adicionales con fecha 7 de noviembre con Santander por un monto de \$150 millones de pesos, con BBVA por un monto de \$200 millones de pesos, con Banorte por un monto de \$250 millones de pesos y con Scotiabank por un monto de \$250 millones de pesos. Con fecha 27 de noviembre de 2023, realizó el refinanciamiento del crédito con Metlife por \$738.7 millones de pesos con nueva fecha de vencimiento en diciembre 2028. El 1 de diciembre, realizó la emisión de un bono vinculado a la sostenibilidad (FUNO 23-3L) por un monto de \$1,500 millones de pesos con vencimiento en noviembre 2026 y una disposición adicional del crédito con BBVA por un monto de \$1,100 millones de pesos. Con fecha 4 de diciembre realizó la liquidación del bono FUNO 13-2 por un monto de \$3,120 millones de pesos. El 7 de diciembre 2023 realizó una disposición adicional con Inbursa (Portal Norte Fid. 955) por \$100 millones de pesos. El 15 de diciembre realizó una cesión de derechos con el banco Sabadell de una porción del crédito Samara por un monto de \$500 millones de pesos. Con fecha 21 de diciembre realizó una disposición con Citibanamex por un monto de \$600 millones de pesos.
8. El 9 agosto de 2023, Fibra Uno efectuó el pago de distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente al flujo por las operaciones del segundo trimestre del 2023. La distribución fue por un monto de \$2,175.1 millones de pesos que en su totalidad corresponden al resultado fiscal neto.
9. En el tercer trimestre de 2023, Fibra Uno, dispuso de un nuevo crédito el 5 de julio de 2023 con Inbursa (Portal Norte Fid. 955) por un monto de \$500 millones de pesos y vencimiento en junio 2030; el 19 de septiembre 2023 realizó una disposición adicional sobre este mismo crédito por \$300 millones de pesos. Con fecha 20 de julio de 2023 se realizó una disposición adicional con Santander (Mitikah Fid. 2584) por \$100 millones de pesos. Con fecha 15 de septiembre de 2023, se realizó el refinanciamiento del crédito con HSBC por \$2,051 millones de pesos con nueva fecha de vencimiento en septiembre 2026. De igual manera, Fibra Uno, realizó la recompra sobre el Bono Internacional (Funo2024) por 3,500 títulos, sobre el Bono Internacional (Funo2026) por 33,940 títulos, sobre el Bono Internacional (Funo2044) por 6,600 títulos y sobre el Bono Internacional (Funo50) por 10,565 títulos; los cuales equivalen a \$54.6 millones de dólares norteamericanos en valor nominal. Si contemplamos las recompras realizadas en periodos anteriores, llegamos a un acumulado de 185,926 títulos o su equivalente en valor nominal, \$185.9 millones de dólares norteamericanos, para todos nuestros Bonos Internacionales.
10. El 9 mayo de 2023, Fibra Uno efectuó el pago de distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. La distribución neta fue por un monto de \$1,470.5 millones de pesos que en su totalidad corresponden a resultado fiscal neto. De dicha distribución \$1,092.8 millones de pesos corresponden al primer trimestre del 2023 y el remanente corresponde al cuarto trimestre del 2022.
11. En el segundo trimestre de 2023, Fibra Uno, realizó la recompra sobre el Bono Internacional (Funo2024) por 9,900 títulos, sobre el Bono Internacional (Funo2026) por 4,200 títulos, sobre el Bono Internacional (Funo30) por 50,100 títulos, sobre el Bono Internacional (Funo2044) por 4,600 títulos y sobre el Bono Internacional (Funo50) por 1,900 títulos; los cuales equivalen a \$70.7 millones de dólares norteamericanos en valor nominal. Si contemplamos las recompras realizadas en

periodos anteriores, llegamos a un acumulado de 131,321 títulos o su equivalente en valor nominal, \$131.3 millones de dólares norteamericanos, para todos nuestros Bonos Internacionales.

12. Fibra Uno efectuó el pago de una distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios correspondiente en su totalidad a resultado fiscal. El monto de la distribución neta fue por un monto de \$4,182.5 millones de pesos. Dicha distribución se llevó a cabo en dos exhibiciones; la primera el 10 de febrero de 2023 y la segunda el día 15 de marzo de 2023.
13. En el primer trimestre de 2023, Fibra Uno, realizó la emisión de dos bonos vinculados a la sostenibilidad (23L y 23-2L) por un monto total de \$6,700 millones de pesos con vencimientos en febrero 2033 y marzo 2027 respectivamente. Estos recursos fueron utilizados para prepagar el Bono Nacional (FUNO 18), por \$5,103 millones de pesos (este monto ya incorpora las recompras realizadas y estas ascienden a un monto total de \$297 millones de pesos), así como una porción del saldo insoluto de las líneas bilaterales con BBVA por \$200 millones de pesos, Citibanamex por \$250 millones de pesos, Banorte por \$250 millones de pesos, Santander por \$650 millones de pesos y Scotiabank por \$250 millones de pesos.

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	602007244361	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	TIIE 28	13.31	Quirografario	600,000,000	600,000,000	600,000,000	0	0	0	0	4,435,000	0.46	0
Santander	05010632477	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	TIIE 28	12.5	Quirografario	1,850,000,000	1,850,000,000	1,850,000,000	0	0	0	0	10,925,000	1.43	0
Santander	05010632477	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	TIIE 28	12.5	Quirografario	150,000,000	150,000,000	150,000,000	0	0	0	0	1,250,000	0.12	0
Banorte	1153078670	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	TIIE 28	12.34	Quirografario	1,750,000,000	1,750,000,000	1,750,000,000	0	0	0	0	10,194,000	1.35	0
Banorte	1153078670	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	TIIE 28	12.34	Quirografario	250,000,000	250,000,000	250,000,000	0	0	0	0	4,626,000	0.19	0
Citi Banamex	PQ1034	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	TIIE 28	12.45	Quirografario	1,750,000,000	1,750,000,000	1,750,000,000	0	0	0	0	8,476,000	1.35	0
Citi Banamex	ACS1035	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	SOFR 1M	6.16	Quirografario	761,490,000	761,489,000	761,489,000	0	0	0	0	1,172,000	0.59	0
Citi Banamex	PQ1034	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	TIIE 28	12.45	Quirografario	600,000,000	600,000,000	600,000,000	0	0	0	0	2,076,000	0.46	0
BBVA Bancomer	N/D	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	TIIE 28	12.37	Quirografario	1,800,000,000	1,800,000,000	1,800,000,000	0	0	0	0	1,237,000	1.39	0
BBVA Bancomer	N/D	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	TIIE 28	12.37	Quirografario	200,000,000	200,000,000	200,000,000	0	0	0	0	138,000	0.16	0
BBVA Bancomer	N/D	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	TIIE 28	12.37	Quirografario	1,100,000,000	1,100,000,000	1,100,000,000	0	0	0	0	11,343,000	0.85	0
Scotiabank	160000002174635	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	TIIE 28	12.47	Quirografario	1,550,000,000	1,550,000,000	1,550,000,000	0	0	0	0	2,685,000	1.2	0
Scotiabank	160000002174635	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	TIIE 28	12.47	Quirografario	200,000,000	200,000,000	200,000,000	0	0	0	0	1,594,000	0.15	0
Scotiabank		Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	TIIE 28	12.47	Quirografario	250,000,000	250,000,000	250,000,000	0	0	0	0	2,079,000	0.19	0
Crédito Sindicado - PIQ	3198942	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2023-12-31	2023-12-31	TIIE 28	13.76	Garantía Hipotecaria y Prendaria	524,999,000	441,840,000	441,840,000	0	0	0	0	338,000	0.34	0
Crédito Sindicado - La Presa	3198942	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2023-12-31	2023-12-31	TIIE 28	13.76	Garantía Hipotecaria y Prendaria	140,000,000	117,824,000	117,824,000	0	0	0	0	90,000	0.09	0
HSBC Mexico	81257897	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2023-12-31	2023-12-31	TIIE 28	14.25	Garantía Hipotecaria y Prendaria	3,000,000,000	1,528,024,000	36,516,000	39,193,000	42,067,000	1,410,248,000	0	9,680,000	1.18	0
Sabadell		Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2023-12-31	2023-12-31	TIIE 28	14.25	Garantía Hipotecaria y Prendaria	0	500,000,000	11,949,000	12,825,000	13,765,000	461,461,000	0	3,168,000	1.18	0
Metlife		Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2023-12-31	2023-12-31	Tasa Fija	11.58	Garantía Hipotecaria y Prendaria	738,671,000	738,439,000	1,439,000	1,525,000	1,615,000	5,444,000	728,416,000	7,128,000	0.57	0
Inbursa - Portal Norte	N/D	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2023-12-31	2023-12-31	TIIE 28	14.35	Garantía Hipotecaria y Prendaria	1,200,000,000	1,100,000,000	0	0	0	22,880,000	1,077,120,000	11,325,000	0.85	0
Santander (Crédito Sindicado) - Mitikah	N/D	Pago a vencimiento	MXN	SI	Flujos de propiedades en garantía	2023-12-31	2023-12-31	TIIE 28	14.36	Garantía Hipotecaria y Prendaria	6,000,000,000	4,100,000,000	0	0	0	242,310,000	3,857,690,000	32,700,000	3.17	0
BBVA (Crédito Sindicado)	N/D	Pago a vencimiento	USD	SI	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	SOFR 1M	7.46	Quirografario	12,183,840,000	12,183,840,000	0	0	0	0	12,183,840,000	5,047,000	9.41	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]					
Total Bancarios [Miembro]													13,421,057,000	53,543,000	57,447,000	2,142,343,000	17,847,066,000	131,706,000				
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)		
FUNO13U	Mexico	Pago a vencimiento	UDI	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	Tasa Fija	5.09	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	2,678,254,000	3,397,768,000	0	0	0	0	3,397,768,000	12,971,000	2.62	0		
FUNO15	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	Tasa Fija	6.99	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	7,500,000,000	7,484,414,000	0	0	0	7,484,414,000	0	229,609,000	5.78	0		
FUNO16U	Mexico	Pago a vencimiento	UDI	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	Tasa Fija	4.6	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	2,880,700,000	3,654,602,000	0	0	0	0	3,654,602,000	40,627,000	2.82	0		
FUNO17	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	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	33,117,000	3.71	0		
FUNO 21X	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	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	52,807,000	2.24	0		
FUNO 21-2X	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	TIIE 28	12.41	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	5,200,000,000	5,200,000,000	0	0	0	5,200,000,000	0	30,473,000	4.02	0		
FUNO 23L	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	Tasa Fija	11.3	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	4,970,000,000	4,970,000,000	0	0	0	0	4,970,000,000	177,843,000	3.84	0		
FUNO 23-2L	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	TIIE 28	12.46	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	1,730,000,000	1,730,000,000	0	0	0	0	1,730,000,000	9,580,000	1.34	0		
FUNO 23-3L	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	TIIE 28	12.45	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	1,500,000,000	1,500,000,000	0	0	0	1,500,000,000	0	1,038,000	1.16	0		
VS898324AA61	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	Tasa Fija	5.25	Baa2 por Moody's y BBB- por Fitch	10,153,200,000	9,926,445,000	0	9,926,445,000	0	0	0	22,459,000	7.67	0		
BBG005XK4LK1	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	Tasa Fija	6.95	Baa2 por Moody's y BBB- por Fitch	11,845,400,000	11,655,874,000	0	0	0	0	11,655,874,000	338,066,000	9	0		
USP9406GAC26	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	Tasa Fija	5.25	Baa2 por Moody's y BBB- por Fitch	13,537,600,000	12,892,195,000	0	0	0	12,892,195,000	0	348,261,000	9.96	0		
US898339AA49/USP9401CAA01	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	Tasa Fija	4.87	Baa2 por Moody's y BBB- por Fitch	13,114,550,000	12,148,304,000	0	0	0	0	12,148,304,000	271,262,000	9.38	0		
US898339AB22/USP9401CAB83	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2023-12-31	2023-12-31	Tasa Fija	6.39	Baa2 por Moody's y BBB- por Fitch	14,806,750,000	13,688,443,000	0	0	0	0	13,688,443,000	378,126,000	10.57	0		
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]												97,616,054,000	95,947,645,000	0	9,926,445,000	0	27,076,609,000	58,944,591,000	1,946,239,000			
Acceptor	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)		
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]													0	0	0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]													134,215,054,000	129,469,101,000	13,421,057,000	9,979,988,000	57,447,000	29,218,952,000	76,791,657,000	2,077,945,000		

[815101] Anexo AA

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.39

Total de financiamientos:	33,521,456,000
----------------------------------	----------------

Total de deuda bursátil:	95,947,645,000
---------------------------------	----------------

Total de intereses devengados no pagados

2,077,945,000

Activos:	338,633,765,000
-----------------	-----------------

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:	1.75
---------------------------------	------

Activos:	338,633,765,000
-----------------	-----------------

Títulos de capital:	193,492,516,000
----------------------------	-----------------

Índice de cobertura de servicio de la deuda

1.11

Amortización estimadas intereses:	11,163,110
--	------------

Amortización programadas capital:	23,401,046
--	------------

Gastos de capital recurrentes estimados

1,218,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

187,900

Comentarios Anexo AA

Las cifras se encuentran en miles de pesos. Se utilizó el tipo de cambio para solventar obligaciones al 30 de septiembre de 2023 de 16.9220 pesos por dólar estadounidense. El valor de la UDI utilizado al cierre de diciembre de 2023 es 7.981602
