



SUPLEMENTO INFORMATIVO

FUNO

1T21

Conferencia telefónica

Fibra Uno les invita a participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del primer trimestre de 2021.

La conferencia telefónica se llevará a cabo el viernes 30 de abril del 2021.

México / 12 hrs. / +52 55 1168 9973

E.U.A / 14 hrs. / +1 718 866 4614

Reino Unido / 18 hrs. / +44 203 984 9844

Brasil / 15 hrs. / +55 61 2017 1549

Código de conferencia: **121095**

Cobertura de analistas

Compañía	Analista	Correo electrónico
Actinver	Pablo Duarte	pduarte@actinver.com.mx
Bank of America	Carlos Peyrelongue	carlos.peyrelongue@baml.com
Barclays	Pablo Monsivais	pablo.monsivais@barclays.com
BBVA	Francisco Chavez	f.chavez@bbva.com
Bradesco BBI	Victor Tapia	victor.tapia@bradescobbi.com.br
BTG Pactual	Gordon Lee	Gordon.Lee@btgpactual.com
Citi	Andre Mazini	andre.mazini@citi.com
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	vanessa.quiroga@credit-suisse.com
Evercore ISI	Sheila Mcgrath	sheila.mcgrath@evercoreisi.com
GBM	Javier Gayol	jgayol@gbm.com.mx
HSBC	Eduardo Altamirano	eduardo.x.altamirano@us.hsbc.com
Intercam	Alejandro Gonzalez	algonzalezd@intercam.com.mx
Invex	Giovanni Bisogno	GBISOGNO@invex.com
Itau BBA Securities	Pablo Ordóñez	pablo.ordonez@itaubba.com
JP Morgan	Adrian Huerta	adrian.huerta@jpmorgan.com
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	nikolaj.lippmann@morganstanley.com
Nau securities	Luis Prieto	luisprieto@nau-securities.com
Punto casa de bolsa	Armando Rodriguez	armando.rodriguez@ignumreseach.com
Santander	Jose Ramirez	jmrarezma@santander.com.mx
Scotiabank	Francisco Suarez	Francisco.Suarez@scotiabank.com

FIBRA UNO REPORTA FUERTE CRECIMIENTO EN FFO POR CBFIs DE 13.4% vs 4T20

Ciudad de México a 29 de abril de 2021 – Fibra Uno (BMV: FUNO11) (“FUNO” o “Fideicomiso Fibra Uno”), el primer y mayor fideicomiso de inversión de bienes raíces en América Latina, anuncia sus resultados al cierre del primer trimestre del 2021.

Durante el Primer Trimestre 2021	Comparado con el Primer Trimestre 2020
<ul style="list-style-type: none">Incremento en Ingresos Totales neto de apoyos por COVID-19 de 3.4% para llegar a Ps. \$5,369.5 millones vs 4T20.Incremento en NOI de 2.6% alcanzando los Ps. \$4,220.1 millones y margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de 86.1%.Monto neto del total de apoyos por Covid-19 de Ps. \$5.8 millones.Cierre de venta de un edificio de oficinas en Estado de México por un monto de Ps. \$172.5 millones a un múltiplo de 1.2x valor en libros.Venta de terreno “Corredor Urbano” en Querétaro por Ps. \$100 millones y a un múltiplo de 1.2x valor en libros.Cierre de la adquisición del <i>Portafolio Memorial</i> por Ps. \$2,192.0 millones y un <i>Cap Rate</i> del 12.3%.Distribución trimestral por Ps. \$0.3283/CBFI, equivalente al 59.2% de AFFO.Recompra de 54,342,487 CBFIs equivalentes al 1.4% de los CBFIs en circulación al cierre del trimestre.La ocupación del portafolio en operación cerró en 92.5% vs 93.1% del trimestre anterior.Crecimiento neto en el ABR de 0.8% alcanzando 10.8 millones de m2.Leasing spread en pesos del segmento industrial cerraron en 5.7%, el comercial en 0% y el de oficinas en menos 2.3%, todos por arriba de inflación.NAV/CBFI⁽¹⁾= Ps. \$ 44.80.	<ul style="list-style-type: none">Incremento en Ingresos Totales netos de apoyos por COVID-19 por 3.9%.Incremento en NOI de 1.4%.Margen NOI sobre ingresos por rentas de propiedades se mantiene arriba del 86%.Crecimiento en NOI/CBFI⁽²⁾ de 3.7%.Durante los últimos 12 meses hemos recomprado 131,370,093 CBFIs equivalentes al 3.4% de los CBFIs en circulación al cierre del trimestre.Continuamos apegados a una política de distribución similar en rendimiento a lo distribuido el trimestre inmediato anterior o a lo mínimo requerido por ley (95% del resultado fiscal neto).Crecimiento de 5.5% en ABR alcanzando 10.8 millones de m2.Terminación de 5 propiedades que se encontraban en desarrollo: Fase I Tepozpark/<i>La teja</i>, <i>Torre M (Mitkah)</i>, <i>La Viga</i>, <i>La Isla Cancún II</i> y <i>Torre de Consultorios (Mitkah)</i>. Equivalentes a aprox. 236 mil m2.Durante los últimos 12 meses cerramos las adquisiciones de 5 propiedades del grupo de propiedades denominado <i>Hércules</i>, <i>Uptown Juriquilla</i> y el <i>Portafolio Memorial</i> por aproximadamente 415 mil m2.

Mensaje del CEO

Estimados todos ,

Una vez más me complace escribirles para presentarles los resultados de nuestra empresa. Estoy muy complacido con el desempeño general de la compañía, sin embargo, no estoy del todo satisfecho dado que todavía queda mucho trabajo por hacer, incluso aun cuando la crisis está disminuyendo, los efectos de la pandemia y por consiguiente la desaceleración económica no han terminado.

No encuentro cómo enfatizar más el hecho del que he estado hablando durante los últimos diez años, durante todos nuestros FUNO Day, en cada reunión individual, en cada evento grupal en el que he tenido la oportunidad de hablar; hablo con orgullo sobre la compañía defensiva y resiliente que hemos creado. **FUNO se ha comportado como lo esperábamos, ha sido defensiva y resiliente, exactamente como diseñamos la compañía** desde el IPO hace 10 años. Hemos visto que nuestro modelo de negocios continúa siendo “el camino a seguir” incluso en medio de los cambios provocados por la revolución digital, la globalización y muchos otros factores que no estaban presentes en México cuando iniciamos nuestro negocio inmobiliario. Permitanme enfatizar que **nuestro modelo de negocios ha demostrado ser defensivo y resistente en medio de la peor crisis económica registrada en México**. De esto estoy orgulloso, complacido, pero no satisfecho, dado que FUNO siempre se esfuerza por mejorar, por superar lo que ya hemos hecho.

En los frentes operativo y financiero, observamos un reflejo de la validez de nuestro modelo de negocio que se muestra en las cifras. Sólo para citar algunos de estos, nuestros ingresos totales, netos de apoyos por Covid-19, crecieron un 3.9% vs el 1T20, momento en el que la pandemia aún no había afectado a nuestros ingresos. Además, trimestre a trimestre nuestros ingresos crecieron 3.4%, lo cual es indicativo de la mejora de la salud de la economía y de nuestra base de inquilinos.

En el frente operativo estamos viendo que los efectos de la crisis se manifiestan en nuestras cifras, que van retrasados respecto a la actividad que vemos en el día a día. Por ejemplo, vimos otra caída en la ocupación general de FUNO, alcanzando el 92.5% a nivel compañía. El principal obstáculo para la ocupación fue el segmento de oficinas, que anticipamos sería bajo durante 2021, seguido del comercial, que esperamos inicie recuperación en la primera mitad de 2021 y por último el segmento industrial que sigue teniendo el mejor desempeño.

Como saben, al final del trimestre reabrimos nuestros bonos 2026 por Us. 300 millones. Los recursos de esta emisión se han utilizado para pagar deuda, lo que hace que la transacción sea neutral para FUNO. El reporte incluye una explicación más detallada de nuestras actividades de gestión de pasivos, algunas de las cuales ocurrieron después del cierre del trimestre dada la fecha de reapertura de nuestro bono. Nuestras actividades de manejo de pasivos han logrado que ahorraremos aproximadamente Ps. 120 millones en intereses. Nuestro costo de deuda actual se encuentra en 6.42%.

Estoy satisfecho, pero no del todo, con la generación de flujo de nuestra compañía. La solidez de nuestros ingresos aunado al trabajo de cobranza nos ha permitido revertir algunas reservas por COVID-19 por segundo trimestre consecutivo. Somos conscientes de que la recuperación, en particular en el sector comercial, apenas está en camino, no obstante, hemos podido aumentar sustancialmente nuestra generación de flujo de efectivo y seguimos enfocados en la gestión de cobranza, que se refleja en una normalización de los días de cartera por cobrar.

Como saben, cuando conocimos de la pandemia en marzo de 2020, decidimos reducir nuestro pago de dividendo. Desde entonces, hemos decidido modificar nuestra política de dividendos reduciendo nuestro pago de AFFO al mayor de: a) un mínimo del 95% de nuestra utilidad fiscal neta (mínimo requerido por ley) o, b) una distribución similar al trimestre anterior en términos de rendimiento. Para este trimestre en particular estaremos distribuyendo un total de Ps. 0.3283 por CBFIs, del cual Ps. 0.2164 corresponden a resultado fiscal y Ps. 0.1119 a retorno de capital. Continuaremos utilizando el efectivo no distribuido para recomprar nuestros propios CBFIs o recomprar y/o pagar deuda. Continuaremos con estas acciones siempre que el valor de mercado de nuestro CBFIs no refleje lo que consideramos el valor **mínimo**, que es nuestro NAV.

Continuamos con nuestras actividades de reciclaje de activos, esta vez vendimos un edificio de oficinas y un terreno por Ps. 172.5 millones y Ps. 100 millones respectivamente, ambos a 1.2x valor en libros. Quiero enfatizar que seguimos reciclando activos no esenciales con una **prima del NAV**, y continuaremos usando los recursos de estas ventas para: a) pagar deuda (en proporción a su peso en la compañía) y b) recomprar CBFIs (en la proporción de capital de FUNO). Actualmente 60% capital y 40% deuda.

La combinación de ventas por encima de NAV y la recompra de CBFIs es muy positiva para nuestros tenedores de CBFIs; a la fecha de distribución esperamos cerrar con 3,799,999,999 CBFIs en circulación. Como se mencionó anteriormente, esperamos continuar con nuestras recompras mientras el valor de mercado de nuestros CBFIs continúe ofreciendo una oportunidad de inversión increíblemente atractiva para nosotros. Hoy continuamos cotizando con aprox. un 45% de descuento vs NAV. Desde 2020 hemos recomprado más de 149 millones de CBFIs o el 4% de los CBFIs en circulación. **Quiero enfatizar que todos los CBFIs recomprados serán cancelados y que desde su momento de recompra no tienen derechos corporativos o económicos.**

Me da mucho gusto anunciar que en ASG continuamos con actividades que apuntalan nuestro estatus como una de las compañías líderes a nivel mundial en estos temas. Este trimestre apoyamos a más de 240 familias con COVID-19 que necesitaban concentradores de oxígeno. Fundación FUNO inauguró una planta de tratamiento de agua en Acapulco que beneficiará a 3,000 familias y eliminará las descargas de aguas residuales a la Bahía de Acapulco. Seguimos apoyando el programa “La Escuela Más Grande del Mundo” en el cual brindamos acceso WiFi en nuestros centros comerciales para que los estudiantes puedan asistir a clases virtuales y/o descargar y cargar sus trabajos escolares. Asimismo, reabrimos nuestras actividades de apoyo a ONG nacionales e internacionales en nuestros centros comerciales.

Para finalizar mi carta dirigida a todos nuestros grupos de interés, estoy satisfecho con la dirección de nuestra empresa, creo que hemos tocado fondo y estamos en trayectoria de recuperación, esperamos volatilidad en algunas métricas en el corto plazo, pero con una tendencia clara hacia la recuperación en los próximos trimestres. Me complace haber confirmado una vez más que nuestro conocimiento inmobiliario nos ha permitido crear una empresa basada en estrategias de éxito probadas y comprobadas. FUNO ha demostrado ser una empresa altamente defensiva y resiliente, a pesar de los muchos desafíos que hemos superado y los que esperamos seguir enfrentando, hemos prevalecido y continuaremos liderando nuestro sector y creciendo hacia una empresa de clase mundial.

Sinceramente,
André El-Mann
CEO, FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

	1T21	4T20	3T20	2T20	1T20	Δ%	Δ%
	1T21	4T20	3T20	2T20	1T20	1T21vs4T20	1T21vs1T20
Ingresos totales	5,375.3	5,364.2	5,197.7	5,248.2	5,169.2	0.2%	4.0%
NC realizadas por COVID-19	-154.8	-265.0	-331.9	-251.0		-41.6%	100.0%
Reserva de NC COVID-19	149.0	92.2	-331.4	-699.0		61.6%	100.0%
Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)	5,369.5	5,191.4	4,534.3	4,298.3	5,169.2	3.4%	3.9%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	4,901.8	4,703.0	4,076.7	3,886.2	4,637.9	4.2%	5.7%
Ingreso operativo neto (NOI)	4,220.1	4,112.5	3,408.3	3,245.0	4,160.1	2.6%	1.4%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	78.6%	79.2%	75.2%	75.5%	80.5%	-0.6%	-1.9%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades ⁽³⁾	86.1%	87.4%	83.6%	83.5%	89.7%	-1.4%	-3.6%
Fondos de operaciones (FFO)	2,059.0	1,828.5	1,146.3	1,003.4	2,281.8	12.6%	-9.8%
Margen FFO	42.0%	38.9%	28.1%	25.8%	49.2%	3.1%	-7.2%
POR CBFIs							
NOI ⁽⁴⁾	1.0982	1.0628	0.8713	0.8261	1.0590	3.3%	3.7%
FFO ⁽⁴⁾	0.5358	0.4726	0.2930	0.2554	0.5809	13.4%	-7.8%
AFFO ⁽⁴⁾	0.5481	0.5474	0.3441	0.2554	0.5809	0.1%	-5.6%
Distribución ⁽⁵⁾	0.3283	0.3119	0.3170	0.2810	0.2904	5.3%	13.1%
CBFIs							
CBFIs promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,842.7	3,869.4	3,911.8	3,928.2	3,928.2	-0.7%	-2.2%
CBFIs en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,818.1	3,872.4	3,874.5	3,928.2	3,928.2	-1.4%	-2.8%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾	10,804.0	10,721.0	10,512.0	10,354.4	10,242.9	0.8%	5.5%
Propiedades ⁽⁸⁾	661	646	647	647	643	2.3%	2.8%
Duración promedio de contratos (años)	4.4	4.3	4.1	4.2	4.2	3.7%	6.9%
Ocupación total	92.5%	93.1%	93.3%	93.8%	94.5%	-0.6%	-2.0%
GLA en desarrollo ('000 m ²) ⁽¹⁰⁾	402.9	402.9	499.7	499.7	499.7	0.0%	-19.4%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽⁹⁾	191.1	191.1	191.1	191.1	201.1	0.0%	-5.0%

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

(2) NOI/ingresos totales.

(3) NOI/ingresos por renta.

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

(5) Distribución calculada con base en los CBFIs al día de la distribución: 3,799,999,999.

(6) Millones de CBFIs.

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

(8) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades es 634.

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

(10) Incluye expansión de Galerías Valle Oriente.

Cifras en millones de pesos

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

	1T21	4T20	3T20	2T20	1T20	1T21vs4T20	1T21vs1T20
						Δ%	Δ%
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	4,772.8	4,780.4	4,620.3	4,662.2	4,547.5	-0.2%	5.0%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	-150.1	-260.6	-315.5	-237.5		-42.4%	100.0%
Reserva por COVID-19	151.1	110.0	-313.0	-606.6		37.4%	100.0%
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾ (post-apoyos COVID-19)	4,773.8	4,629.8	3,991.7	3,818.1	4,547.5	3.1%	5.0%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	128.0	102.7	109.9	91.4	90.4	24.7%	41.6%
Apoyos por COVID-19	0.0	-29.5	-24.9	-23.3		-100.0%	0.0%
Dividendos (post-apoyos COVID-19)	128.0	73.2	85.0	68.1	90.4	74.9%	41.6%
Comisión por Administración	19.6	22.6	21.1	34.3	48.0	-13.2%	-59.2%
Total Ingresos	4,921.4	4,725.6	4,097.8	3,920.5	4,685.9	4.1%	5.0%
Gastos de Administración	-420.4	-334.9	-435.5	-426.1	-387.3	25.5%	8.5%
Reembolso de clientes - gastos de operación (pre-NC)	-47.7	-61.0	-5.0	63.2	63.5	-21.9%	-175.0%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	-4.7	-4.4	-16.4	-13.4		5.8%	100.0%
Reserva por Covid-19	-2.1	-3.4	-18.4	-92.3		-37.9%	100.0%
Reembolso de clientes - gastos de operación (post-apoyos COVID-19)	-54.4	-68.8	-39.8	-42.5	63.5	-20.9%	-185.6%
Predial	-148.6	-137.2	-142.0	-138.4	-133.6	8.3%	11.2%
Seguro	-78.0	-72.2	-72.2	-68.4	-68.4	8.0%	13.9%
Total Gastos de operación	-701.3	-613.1	-689.5	-675.5	-525.8	14.4%	33.4%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	4,225.9	4,300.4	4,096.6	4,218.2	4,160.1	-1.7%	1.6%
Ingreso Operativo Neto (NOI) (post-apoyos COVID-19)	4,220.1	4,112.5	3,408.3	3,245.0	4,160.1	2.6%	1.4%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	86.2%	88.1%	86.6%	88.7%	89.7%	-1.8%	-3.5%
Margen NOI sobre ingreso por rentas (post-apoyos COVID-19)	86.1%	87.4%	83.6%	83.5%	89.7%	-1.4%	-3.6%

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

Discusión de Resultados Trimestrales

Los resultados a continuación muestran la comparativa del primer trimestre de 2021 contra el cuarto trimestre de 2020 con algunos resultados anuales a destacar:

Ingresos

Los ingresos totales incrementaron en Ps. \$178.1 millones alcanzando Ps. \$5,369.5 millones, lo que representa un incremento de 3.4% respecto al 4T20. Esta variación se debe principalmente a:

- i. Al otorgamiento de notas de crédito apoyos COVID-19 por Ps. \$154.8 millones y a la cancelación de reservas por Ps. \$149.0 millones, lo que representa una disminución del total de apoyos por COVID-19 de Ps. \$167.0 millones vs el 4T20.
- ii. El efecto de los incrementos tanto de contratos vigentes como de renovaciones.
- iii. Disminución en ingresos por rentas variables y *kioskos*.
- iv. Así como la disminución en el área bruta rentable ocupada.

Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al final del trimestre fue de 92.5%, con una disminución de 60 pbs respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento industrial operativo tuvo una ocupación de 96.0%, es decir, un decremento de 30 pbs respecto al 4T20.
- ii. El segmento comercial operativo tuvo una ocupación de 90.2%; 70 pbs por debajo del 4T20.
- iii. El segmento de oficinas operativo tuvo una ocupación de 76.4%, es decir, una disminución de 220 pbs respecto al 4T20.
- iv. El segmento Otros operativo tuvo una ocupación de 99.3%; 40 pbs por debajo del trimestre anterior.
- v. La ocupación total de la categoría “*In Service*” pasó de 84.3% a 84.4%, es decir un incremento de 10 pbs, debido principalmente al avance en la comercialización del resto de las propiedades en esta categoría.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

El gasto de operación tuvo un decremento de Ps. \$32.2 millones o -6.0% respecto al 4T20, debido principalmente a la estacionalidad de algunos gastos.

Los gastos de seguros incrementaron en Ps. \$5.8 millones o 8.0% respecto al trimestre anterior.

El impuesto predial incrementó en Ps. \$11.4 millones o 8.3% relacionado principalmente a actualizaciones catastrales de propiedades que se encontraban en desarrollo.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI tuvo un incremento de Ps. \$107.6 millones o 2.6% respecto al 4T20 para llegar a Ps. \$4,220.1 millones. Lo que significa un margen del 86.1% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾ y 78.6% comparado con ingresos totales.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses tuvo un decremento de Ps. \$93.3 millones o -4.7% respecto al 4T20, esto debido principalmente a:

- i. El decremento en los intereses relacionados con nuestra línea de crédito revolvente que fue pagada en su totalidad en diciembre de 2020.
- ii. El efecto de ingresos por inversión de efectivo proveniente de la reserva y la retención de distribuciones durante 2020.
- iii. Actividades de gestión de pasivos.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. \$230.4 millones o 12.6% comparado con el 4T20, para llegar a un monto total de Ps. \$2,059.0 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, decrementó en Ps. \$12.2 millones o -0.6% comparado con el 4T20 alcanzando un total de Ps. \$2,106.1 millones. Debido principalmente a la diferencia en la utilidad de reciclaje de activos vs el trimestre anterior.

FFO y AFFO por CBFIs

Durante el 1T21 Fibra Uno recompró 54.3 millones de CBFIs o 1.4% de los CBFIs en circulación, cerrando el trimestre con 3,818,072,916 CBFIs. El FFO y AFFO por CBFIs⁽²⁾ promedio fueron de Ps. \$0.5358 y Ps. \$0.5481 respectivamente.

Balance General

a) Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 1T21 alcanzaron los 38 días cartera vs 28 días cartera del trimestre anterior, cuyo nivel fue extraordinariamente bajo dadas las condiciones de pandemia. El incremento en días cartera refleja la normalización de nuestras cuentas por cobrar derivado de la actividad de cobranza, el nivel de reservas y la expectativa de cobranza de cuentas de cobro dudoso que tenemos en este momento. Para mayor referencia, a continuación el comportamiento histórico de días cartera:

	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21
Cuentas por cobrar (Ps. 000's)	1,668	1,729	1,649	1,488	1,958	2,289	2,269	1,612	2,265
Ingresos anualizados (Ps. 000's)	18,413	18,948	19,023	20,372	20,677	17,193	18,137	20,766	21,478
Días cartera	33	33	31	26	34	48	45	28	38

Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades se incrementó en Ps. \$4,990.2 millones o 1.7% respecto al 4T20, incluida Inversión en Asociadas, como resultado de:

- i. Adquisición del *Portafolio Memorial*.
- ii. Venta de una propiedad de oficinas en el Estado de México.
- iii. El avance en la construcción de los proyectos en desarrollo.
- iv. La revaluación de nuestros activos, incluida Inversión en Asociadas.

Deuda

La deuda bruta en el 1T21 incrementó en Ps. \$6,288.6 millones vs el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- i. Deuda nueva por Ps. 3,459.2 millones utilizada para desarrollo y adquisiciones.
- ii. Reapertura de nuestros *Senior Notes 2026* por Us. \$300 millones, cuyos recursos se utilizaron para:
 - b) Recompra de bonos por Ps. \$100 millones (FUNO-18).
 - c) Compra de UDIBonos por Ps. \$948.5 millones.
 - d) Pagos anticipados de créditos quirografarios.
- ii. La depreciación del tipo de cambio que pasó de Ps.\$19.9352 a Ps.\$20.6025 (+ Ps. 2,829.4 millones).

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un decremento de Ps. \$ 2,323.0 millones o -1.3% (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 4T20.
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE), y
- v. Recompra de CBFIs.

Información Operativa

Leasing spread:

Los *leasing spreads* por encima de inflación en pesos fueron de 570 pbs para el segmento industrial, 0 pbs para el segmento comercial y 230 pbs negativos para el segmento de oficinas.

Para los contratos en dólares, los *leasing spreads* fueron de 60 pbs para el segmento comercial, 0 pbs para el segmento industrial y 540 pbs negativos para el segmento de oficinas; comparados con la inflación en dólares.

Para mayor detalle ver página 21.

Propiedades Constantes:

En cuanto al desempeño de la renta por metro cuadrado de propiedades constantes y considerando únicamente las variaciones en **renta fija**, el decremento de la renta por m² del portafolio es de **20 pbs** por arriba de la inflación promedio ponderada de 2.75%.

Considerando la **fluctuación cambiaria (-14.8%)** y la diferencia en rentas variables, la renta por m² de propiedades constantes se encuentra 980 pbs por debajo de la inflación promedio ponderada de 2.75% comparado contra el 1T20. Para mayor detalle ver página 16.

Subsegmentos:

A nivel subsegmento podemos observar que el precio por metro cuadrado total de la compañía pasó de Ps. \$166.7 a Ps. \$168.0, es decir, un incremento de 0.7%, debido principalmente al incremento de m² de los segmentos *Industrial* y *Otros* en el portafolio, derivado de la inclusión de una parte de los m² de *Tepozpark/La Teja* y de la adquisición del *Portafolio Memorial*, que tienen una renta por metro cuadrado inferior al promedio de FUNO, así como a una ligera mejora en el arrendamiento de propiedades que se encuentran en estabilización.

El NOI total a nivel propiedad del trimestre **creció** un **7.8%** respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- a) Para el segmento Industrial, el NOI del subsegmento Logística creció 0.1%, mientras que el de Manufactura Ligera decreció 2.7%, debido principalmente a la variación en tipo de cambio.
- b) En el segmento de Oficinas el NOI decreció 3.1% debido principalmente a la variación del tipo de cambio y a una baja en ocupación.
- c) En el segmento Comercial, el NOI del subsegmento Stand alone se mantuvo estable con un crecimiento de 0.2%. Los subsegmentos Fashion mall y Regional center crecieron 13.3% y 19.2% respectivamente. Debido principalmente a la reducción de apoyos otorgados a nuestros inquilinos por COVID-19.
- d) En el segmento Otros el NOI creció 30.6% debido principalmente al ingreso del *Portafolio Memorial* y a la disminución de descuentos temporales otorgados a inquilinos por COVID-19.

Para mayor detalle ver página 24.

Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	1T21	4T20	3T20	2T20	1T20	Δ%	Δ%
	1T21	4T20	3T20	2T20	1T20	1T21vs4T20	1T21vs1T20
Ingresos de las propiedades (Post apoyos COVID-19)	4,901.8	4,703.0	4,076.7	3,886.2	4,637.9	4.2%	5.7%
Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)	5,369.5	5,191.4	4,534.3	4,298.3	5,169.2	3.4%	3.9%
- Gastos administrativos	-420.4	-334.9	-435.5	-426.1	-387.3	25.5%	8.5%
- Gastos operativos	-502.5	-534.7	-476.3	-420.3	-419.8	-6.0%	19.7%
- Predial	-148.6	-137.2	-142.0	-138.4	-133.6	8.3%	11.2%
- Seguro	-78.0	-72.2	-72.2	-68.4	-68.4	8.0%	13.9%
+/- Gastos no recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
Ingreso neto operativo (NOI)	4,220.1	4,112.5	3,408.3	3,245.0	4,160.1	2.6%	1.4%
Margen sobre ingresos totales	78.6%	79.2%	75.2%	75.5%	80.5%	-0.6%	-1.9%
Margen sobre ingresos por renta	86.1%	87.4%	83.6%	83.5%	89.7%	-1.4%	-3.6%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	-338.5	11,121.7	4,539.1	13,357.8	-15,059.4	-103.0%	-97.8%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoc.	-155.6	-667.0	-696.0	-8,681.9	10.8	-76.7%	-1537.4%
+/- Variación de tipo de cambio	2,417.3	-7,710.4	-2,175.2	-3,344.8	15,389.4	-131.4%	-84.3%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	43.9	-731.5	-339.6	-287.8	1,829.1	-106.0%	-97.6%
+ Amortización de comisiones bancarias	50.8	80.2	36.7	29.2	83.0	-36.6%	-38.8%
+ Provisión para el PCE	81.8	30.7	13.1	-32.4	62.0	166.7%	31.9%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-57.4	-58.5	-57.5	-62.4	-50.4	-1.8%	14.0%
+/- Otros (ingresos/gastos)	38.3	27.7	0.0	0.0	-8.4	38.1%	-558.6%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversión	-47.2	-289.8	-199.9	0.0	0.0	-83.7%	100.0%
FFO	2,059.0	1,828.5	1,146.3	1,003.4	2,281.8	12.6%	-9.8%
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	47.2	289.8	199.9	0.0	0.0	-83.7%	100.0%
AFFO	2,106.1	2,118.3	1,346.2	1,003.4	2,281.8	-0.6%	-7.7%
Por CBFIs							
NOI ⁽¹⁾	1.0982	1.0628	0.8713	0.8261	1.0590	3.3%	3.7%
FFO ⁽¹⁾	0.5358	0.4726	0.2930	0.2554	0.5809	13.4%	-7.8%
AFFO ⁽¹⁾	0.5481	0.5474	0.3441	0.2554	0.5809	0.1%	-5.6%
Distribución ⁽²⁾	0.3283	0.3119	0.3170	0.2810	0.2904	5.3%	13.1%

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

(2) Distribución calculada con base en los CBFIs al día de la distribución 3,799,999,999.

(3) Basado en estados financieros dictaminados

(4) Consistente con AMEFIBRA FFO

Cálculo de NAV:

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

Los desarrollos y terrenos se encuentran valuados a costo.

A continuación el desglose del cálculo de NAV de FUNO al 1T21:

NAV FUNO	Ps. (000's)
Total de patrimonio controladora	166,078
Participación no controladora	4,989
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	171,067
CBFIs (millones)	3,818.1
NAV/CBFI*	\$ 44.80

CAP RATE	Ps. (000's)
NOI ⁽¹⁾ (último trimestre x 4)	17,086
Inversión terminada	263,709
Inversiones en asociadas	9,666
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,195
Total propiedades operativas⁽²⁾	276,570
CAP RATE	6.2%

Nota: Dentro del portafolio existen varios inmuebles que aún no generan su potencial de flujo estabilizado; por lo que suman el 100% en valor pero sólo reflejan parcialmente su flujo esperado. Ejemplo: *Torre Consultorios (Mitikah), La Viga, La Isla Cancún II, Torre M (Mitikah)*, etc. Asimismo, los apoyos por COVID-19 realizados ocasionaron una **disminución temporal en el NOI**. Tomando esto en consideración el *Cap Rate* estabilizado de la compañía debería ser más alto que el aquí mostrado.

(1) NOI a nivel propiedad (consultar página 24).

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

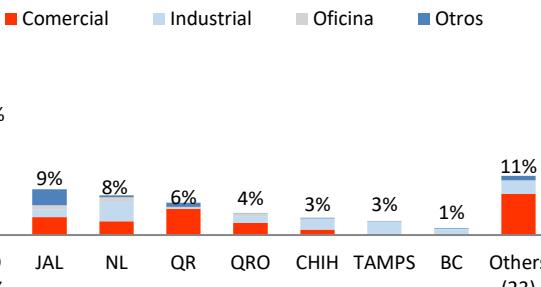
* CBFIs al cierre del trimestre

Resumen del Portafolio en Operación

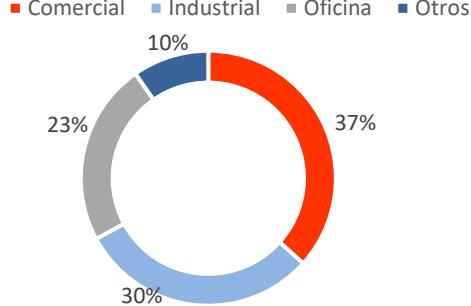
	1T21	4T20	3T20	2T20	1T20	Δ%	Δ%
						1T21vs4T20	1T21vs1T20
Comercial							
GLA Total ('000 m ²)	2,860.2	2,853.0	2,786.6	2,792.8	2,790.7	0.3%	2.5%
Operaciones ⁽¹⁾	148	148	147	147	147		
Duración promedio de contratos (años)	4.2	4.1	4.2	4.3	4.4		
Ocupación total	90.2%	90.9%	91.6%	92.2%	93.0%	-0.7%	-2.8%
Industrial							
GLA Total ('000 m ²)	5,792.0	5,788.7	5,723.5	5,558.8	5,459.5	0.1%	6.1%
Operaciones ⁽¹⁾	192	192	194	194	191		
Duración promedio de contratos (años)	3.9	3.7	3.7	3.7	3.7		
Ocupación total	96.0%	96.3%	96.0%	96.2%	96.9%	-0.3%	-0.9%
Oficinas							
GLA Total ('000 m ²)	1,305.1	1,312.0	1,309.0	1,309.9	1,299.9	-0.5%	0.4%
Operaciones ⁽¹⁾	99	100	100	100	99		
Duración promedio de contratos (años)	4.1	4.0	3.9	4.1	4.4		
Ocupación total	76.4%	78.6%	80.6%	81.8%	83.0%	-2.2%	-6.6%
Otros							
GLA Total ('000 m ²)	846.6	767.2	692.9	692.9	692.9	10.3%	22.2%
Operaciones ⁽¹⁾	222	206	206	206	206		
Duración promedio de contratos (años)	9.5	9.0	7.3	7.9	6.7		
Ocupación total	99.3%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	-0.4%	-0.4%



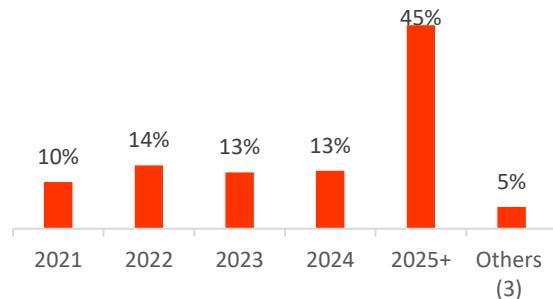
Participación por Ingresos del Portafolio
(% RFA, al 1T'21)



Ingresos por sector⁽²⁾
(% RFA, al 1T'21)



Terminación de arrendamientos
(% RFA, al 1T'21)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número total de propiedades es de 634, (2) Se consideran los ingresos de los contratos firmados y el 100% de los ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor, Torre Diana, Antea así como el 100% de la renta de Torre Latino. (3) contratos estatutarios.

Resumen del Portafolio “In Service”

A continuación se muestra la ocupación operativa de FUNO por segmento al cierre del 1T21 excluyendo las propiedades “In Service”:

SEGMENTO	1T21				
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	276,404	2,553,714	30,077	2,860,195	90.2%
INDUSTRIAL	231,097	5,560,944		5,792,041	96.0%
OFICINA	288,809	933,951	82,353	1,305,113	76.4%
OTROS	5,959	840,665		846,625	99.3%
TOTAL	802,270	9,889,274	112,430	10,803,974	92.5%

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 1T21 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	TOTAL M2	% OCUPACION 1T21	VS 4T20
COMERCIAL	8,467	21,610	30,077	71.8%	-4.1%
INDUSTRIAL	0	0	0	n/a	n/a
OFICINA	9,120	73,233	82,353	88.9%	1.6%
OTROS	0	0	0	n/a	n/a
TOTAL	17,587	94,843	112,430	84.4%	0.1%

Nota: Las propiedades que actualmente se encuentran en la categoría “In Service” son las siguientes: *Mariano Escobedo, La Isla Cancún II* (únicamente ABR comercial), *Torre M (Mitikah)* y *Torre de Consultorios (Mitikah)*.

Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	1T20 (Ps.) 000's	1T21 (Ps.) 000's	% Variación	
INDUSTRIAL	\$ 5,863.9	\$ 5,750.7	-1.9%	
COMERCIAL	\$ 9,769.9	\$ 9,292.4	-4.9%	
OFICINA	\$ 5,323.5	\$ 4,625.9	-13.1%	
Total general	\$ 20,957.3	\$ 19,669.1	-6.1%	

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T20	1T21	% Variación
INDUSTRIAL	96.9%	96.0%	-0.9%
COMERCIAL	93.6%	91.9%	-1.6%
OFICINA	82.1%	77.2%	-4.9%
Total general	93.9%	92.2%	-1.6%

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T20	1T21	% Variación
INDUSTRIAL	5,323,297	5,515,775	3.6%
COMERCIAL	3,464,932	3,550,662	2.5%
OFICINA	1,285,177	1,308,403	1.8%
Total general	10,073,406	10,374,841	3.0%

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	1T20 (Ps.)	1T21 (Ps.)	% Var. \$ / M2	Spread vs inflación @ 2.75%
INDUSTRIAL	\$ 94.8	\$ 90.9	-4.1%	-6.8%
COMERCIAL	\$ 251.1	\$ 237.2	-5.5%	-8.3%
OFICINA	\$ 422.0	\$ 381.9	-9.5%	-12.3%
Total general	\$ 184.8	\$ 171.7	-7.1%	-9.8%

Durante el primer trimestre 2021, FUNO registró un decremento en ingresos totales de propiedades constantes de 6.1% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con menor decremento es el industrial con un -1.9%, seguido por el segmento comercial con un -4.9% y el de oficinas con un -13.1%. Los decrementos se deben principalmente al tipo de cambio que pasó de \$23.56 a \$20.07 (**-14.8%**) comparando cierre de marzo 2020 vs marzo 2021, seguido por falta de ingresos por rentas variables durante el 1T21 y por último, los *leasing spreads* por arriba de inflación y el arrendamiento de propiedades en etapa de estabilización (*In Service*) ayudaron a amortiguar la caída.

La ocupación total de propiedades constantes tuvo una disminución de 160 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento de oficinas bajó su ocupación en 490 pbs, el segmento comercial bajo 160 pbs y el industrial bajo 90 pbs. La baja en ocupación se debe principalmente a la actividad de comercialización, a los efectos de la pandemia COVID-19 y a la inclusión de nuevos m2 de propiedades "*In Service*" que se encontraban en operación el año pasado pero que aun no terminan su periodo de estabilización.

En cuanto al área bruta rentable total, tuvo un incremento total de 3.0%. El segmento industrial tuvo el mayor crecimiento con un 3.6%, seguido del segmento comercial con un 2.5% y el segmento de oficinas con un 1.8%. El crecimiento general es debido a la inclusión de propiedades adquiridas y/o *In Service* que ya tienen un año operando, así como a las constantes remodelaciones y/o expansiones realizadas para satisfacer las necesidades de nuestros clientes.

Respecto al precio por metro cuadrado y excluyendo el efecto del tipo de cambio, las rentas fijas incrementaron **3.2%, 0.8% y -2.2%** en los segmentos industrial, comercial y de oficinas respectivamente.

Considerando la apreciación del tipo de cambio que pasó de \$23.56 a 20.07 (**-14.8%**) y a la inexistencia de rentas variables, todos los segmentos mostraron un decremento. El segmento con menor decremento es el industrial con un -6.8%, seguido del comercial con -8.3% y finalmente el segmento de oficinas con -12.3%. El crecimiento global del precio por m2 en propiedades constantes por arriba de la inflación promedio ponderada del año es de menos 9.8%. **Eliminando el efecto de tipo de cambio y rentas variables, el decremento en rentas fijas fue de 0.2%.**

Resultados ASG

En este trimestre FUNO® logró la puesta en marcha de la Planta de Tratamiento de Aguas residuales en Acapulco; que captará las aguas negras de más de 3,000 familias y evitará que sean descargadas a la bahía de Acapulco, siendo reutilizadas en el Jardín Botánico de la localidad.

Logramos también beneficiar a más de 240 personas con la donación de 200 concentradores de oxígeno que en su segunda fase se donarán a su vez a fundaciones y asociaciones civiles para que puedan beneficiar a mas personas.

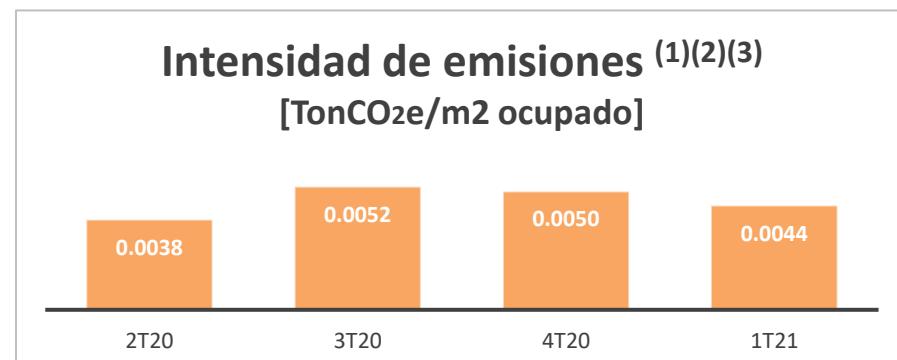
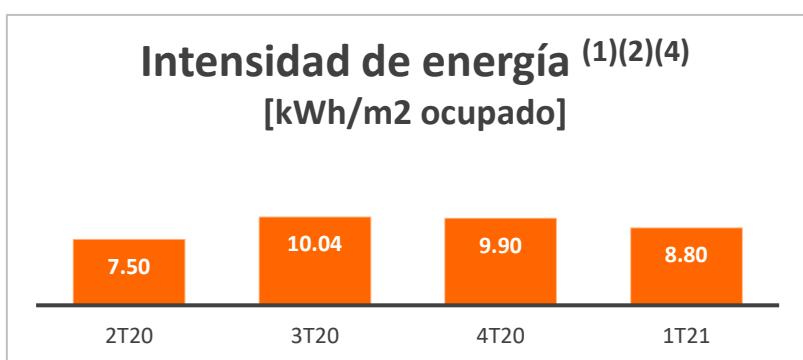
También logramos implementar la iniciativa de La Escuela Más Grande del Mundo, apoyando a niños y jóvenes que no tienen acceso a internet y que ha impactado de manera importante su acceso a la educación.

Contribuimos con una beca a perpetuidad en el Tecnológico de Monterrey que será asignada a alumnos de bajos recursos en México.

Continuamos también los apoyos a las fundaciones y organizaciones a través de donaciones en especie y financiera.

Con todas las iniciativas sociales implementadas en 2020 logramos beneficiar a 10,749 personas de manera directa. Esperamos tener aún mejores resultados durante 2021.

Información Ambiental



Intensidad de energía: mide los Kilowatt hora consumidos por metro cuadrado ocupado

Intensidad de emisiones: mide las toneladas de CO₂ equivalente por cada metro cuadrado ocupado.

Las intensidades son medidas de productividad que permiten determinar la cantidad de recursos que necesita FUNO® para dar servicio a sus inquilinos en base a la ocupación

1. Se consideran propiedades con control operacional de enero a diciembre 2020.
2. Menor ocupación no necesariamente se reflejará en menor consumo puesto que existen servicios básicos que deben mantenerse; sin embargo si refleja menor productividad.
3. Considera las emisiones Alcance 2, las cuales fueron calculadas utilizando el factor de emisión del sistema eléctrico nacional 2019, publicado por RENE, SEMARNAT. Disponible en: <https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/537538/2019.pdf>
4. Los indicadores mostrados se calcularon con base en la información disponible de CFE, cualquier ajuste posterior realizado por el proveedor será reflejado en el indicador anual al cierre de 2021"

Resultados ASG

Información Social



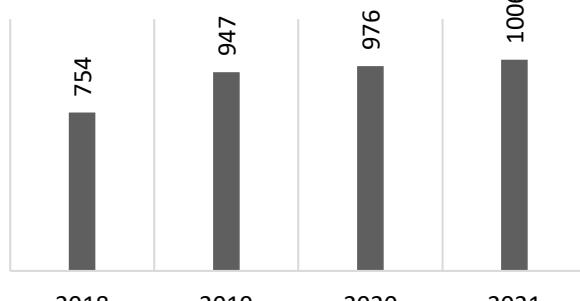
1. Considera actividades realizadas en cada uno de los inmuebles que buscan promover salud, educación, conservación ambiental, inclusión social, etc.
2. Consideran recursos de FUNO® o sus subsidiarias destinadas a Asociaciones de la Sociedad Civil, Fundaciones y Organizaciones No Gubernamentales.
3. Considera bienes en especie, destinados a beneficio de Asociaciones de la Sociedad Civil, Fundaciones y Organizaciones No Gubernamentales.
4. Instituciones beneficiarias de cualquiera de las 3 formas de apoyo arriba mencionadas
5. Personas con discapacidad, padres y madres solteras, LGBTQ+, comunidades indígenas y migrantes.

Resultados ASG

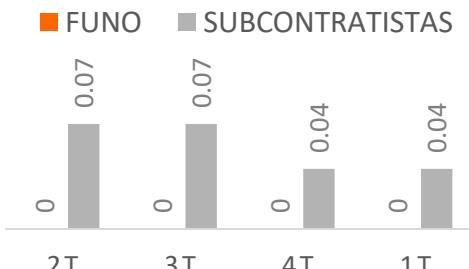
Información Social

	2T	3T	4T	1T
Número de fatalidades	0	0	0	0
Número de accidentes de trabajo	7	9	0	0
Días perdidos por incapacidad	121	308	0	0
Rotación de colaboradores FUNO (%)	1.42	1.7	8	2.8
Rotación de subcontratados (%)	21.5	25.3	40.6	9.9
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)		25	28.5	15.8

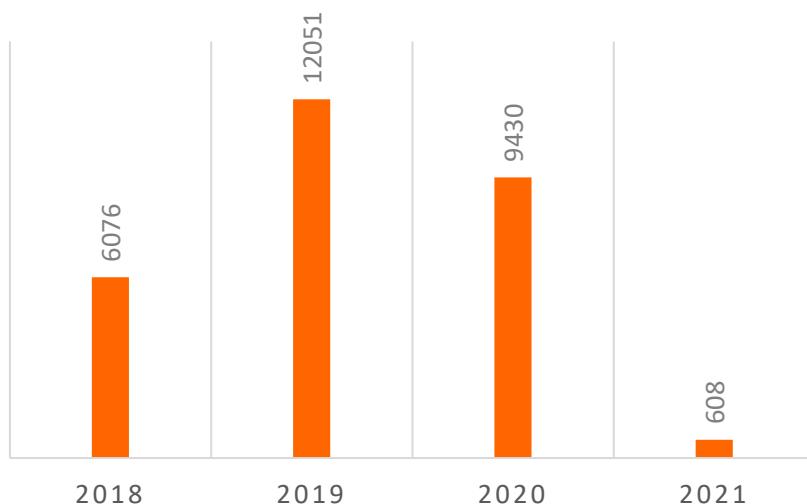
Número de Colaboradores



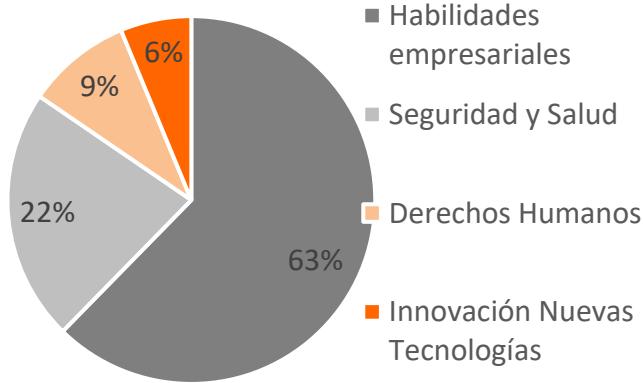
ÍNDICE DE AUSENTISMO



HORAS DE CAPACITACIÓN



CAPACITACIÓN POR TEMA



(1) Datos 2021 están calculados del 1 de enero al 31 de marzo de 2021.

Información Complementaria

Ingresos por segmento⁽¹⁾

Segmento	Ingresos 4T20	Ingresos 1T21	% Variación
Comercial	2,076,346	2,317,684	11.6%
Industrial	1,559,703	1,495,383	-4.1%
Oficinas	883,742	809,649	-8.4%
Reserva de NC			
Covid-19	109,987	151,104	37.4%
TOTAL	4,629,778	4,773,820	3.1%

Pipeline Adquisiciones

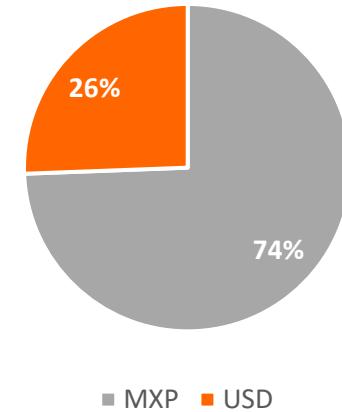
Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)

Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión (Ps. mm)	Fecha estimada de cierre
Oficinas/Comercial	525.0	2Q21
TOTAL	525.0	

Nota: Referente a posibles futuras ventas.

Desglose Ingresos



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

Indicadores *Leasing Spread* por segmento

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

Moneda	Segmento	# de casos	Ingresos Anualizados (000's)	LEASE SPREAD 1T 2021				% Var \$ / M2 2021 vs 2020	Inflación promedio pond 12 meses	% Variación vs Inflación
				M2 2021	\$ / M2 2020 (000's)	\$ / M2 2021 (000's)	% Var \$ / M2 2021 vs 2020			
MXP	Comercial	908	609,965	157,847	\$ 311.1	\$ 322.0	3.5%	3.5%	3.5%	0.0%
	Industrial	61	349,310	361,544	\$ 73.8	\$ 80.5	9.2%	3.5%	3.5%	5.7%
	Oficinas	97	276,624	87,341	\$ 260.9	\$ 263.9	1.2%	3.5%	3.5%	-2.3%
USD	Comercial	49	3,234	5,042	\$ 52.6	\$ 53.4	1.7%	1.1%	1.1%	0.6%
	Industrial	35	14,768	258,341	\$ 4.7	\$ 4.8	1.1%	1.1%	1.1%	0.0%
	Oficinas	18	5,782	22,539	\$ 22.3	\$ 21.4	-4.3%	1.1%	1.1%	-5.4%

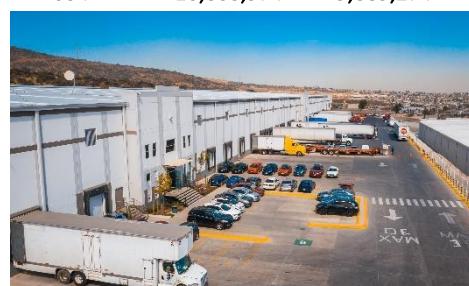
Para el primer trimestre de 2021, el *leasing spread* vs la inflación en pesos (INPC) se mantuvo estable con crecimiento de 0% para el segmento comercial, 5.7% para el segmento industrial y una disminución de 2.3% para el segmento de oficinas. Este último debido a que el 52% de los m2 renovados no tuvieron incremento.

En cuanto al *leasing spread* vs la inflación en dólares (CPI), el segmento comercial presenta un incremento de 0.6%, seguido por el segmento industrial con un incremento de 0% y el segmento oficinas con una disminución de 5.4%. Este último debido principalmente a que 35% de los m2 renovados tuvieron una reducción significativa en la renta relacionada con la terminación de amortización de TIs. De igual manera existen renovaciones con descuentos en el corto plazo y recuperación en el largo plazo, aunado a extensiones de contratos. Los estragos de la pandemia Covid-19 fue el principal obstáculo para lograr renovaciones en dólares por arriba de inflación.

Es importante mencionar que el *leasing spread* considera únicamente rentas fijas. Es decir, de incluir la renta variable el *spread* sería aún mayor.

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
INICIAL	17	720,169	673,633	94%
GRIS	1	78,643	78,643	100%
BLANCO	1	44,473	42,437	95%
AZUL	23	124,416	118,624	95%
ROJO	219	173,884	138,993	80%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	23,877	20,202	85%
VERDE	1	117,786	117,786	100%
MORADO	16	545,757	461,925	85%
TORRE MAYOR	1	83,971	76,271	91%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	32	2,043,930	1,916,185	94%
INDIVIDUALES INDUSTRIALES	2	76,173	76,173	100%
INDIVIDUALES	9	233,737	186,943	80%
VERMONT	34	530,427	485,798	92%
APOLO	47	928,583	882,778	95%
P12	10	91,589	70,962	77%
MAINE	6	160,319	151,161	94%



Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
CALIFORNIA	29	348,305	291,131	84%
ESPAZO AGUASCALIENTES	1	22,531	21,169	94%
LA VIGA	1	78,775	59,878	76%
R15	5	331,025	270,907	89%
HOTEL CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,544	99%
SAMARA	1	132,835	114,969	87%
KANSAS	12	372,549	323,975	87%
INDIANA	17	330,527	330,527	100%
OREGON	3	34,183	32,114	94%
ALASKA	6	124,164	94,827	76%
TURBO	19	553,415	500,623	90%
APOLO II	16	236,834	227,894	96%
FRIMAX	3	369,322	369,322	100%
TITAN	73	1,222,860	1,166,990	95%
INDIVIDUALES HERCULES	6	327,248	317,872	97%
MITIKAH	3	178,690	106,041	100%
MEMORIAL	16	79,384	79,384	100%
Total	634	10,803,974	9,889,274	92.5%

(1) Número de propiedades, (2) Excluye el área rentable en desarrollo e incluye el total del área rentable de Torre Mayor, Torre Diana y Antea (3) Se excluyen 112,430 m² de propiedades *In Service* para el cálculo de la ocupación.

Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
AGUASCALIENTES	31,324	43,423	1,248	14,390
BAJA CALIFORNIA	-	187,321	4,054	14,028
BAJA C. SUR	25,733	-	-	773
CAMPECHE	-	-	-	951
CHIAPAS	101,215	15,585	-	5,832
CHIHUAHUA	94,675	423,638	-	11,686
CD. DE MEXICO	497,142	44,934	715,937	234,917
COAHUILA	45,603	91,350	-	8,271
COLIMA	13,191	-	381	719
DURANGO	-	23,185	-	1,163
EDO. DE MEXICO	444,709	2,847,088	74,371	141,120
GUANAJUATO	53,433	28,317	-	12,846
GUERRERO	59,891	-	-	4,838
HIDALGO	55,188	51,565	-	1,473
JALISCO	201,637	264,931	39,150	262,594
MICHOACAN	-	-	-	2,143

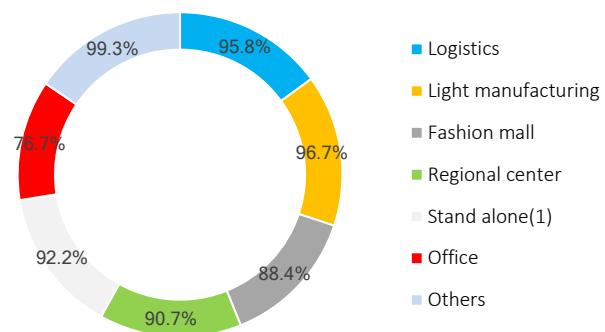
ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
MORELOS	13,959	4,627	-	23,221
NAYARIT	42,284	-	-	320
NUEVO LEON	190,911	636,994	39,442	28,349
OAXACA	26,592	-	-	6,197
PUEBLA	-	98,207	655	1,050
QUERETARO	135,249	285,544	27,484	2,244
QUINTANA ROO	206,208	28,710	13,512	23,711
SAN LUIS POTOSI	7,142	27,747	-	2,137
SINALOA	17,094	-	820	1,996
SONORA	68,743	15,959	5,711	6,839
TABASCO	20,202	-	-	300
TAMAULIPAS	19,556	411,020	3,385	6,660
TLAXCALA	35,374	-	-	-
VERACRUZ	77,473	-	3,829	8,191
YUCATAN	62,178	-	3,973	11,707
ZACATECAS	7,008	30,798	-	-
	2,553,714	5,560,944	933,951	840,665

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

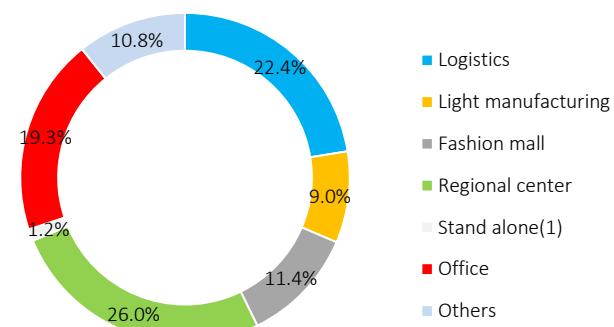
Resumen por Subsegmento

Subsegmento ⁽³⁾	ABR Total ⁽⁵⁾ (000 m ²)	ABR Ocupado ⁽⁵⁾ (000 m ²)	% Ocupación ⁽⁵⁾	\$/m ² /mes (Ps.)	NOI ⁽⁴⁾ 1T21 (Ps. 000)
Logística	4,319.0	4,135.6	95.8%	87.9	958,512.5
Manufactura Ligera	1,463.9	1,416.1	96.7%	99.5	383,356.8
Fashion mall	614.5	543.2	88.4%	355.7	484,886.6
Regional center	2,023.0	1,834.1	90.7%	223.8	1,110,001.7
Stand alone ⁽¹⁾	174.6	161.0	92.2%	117.8	49,304.2
Oficinas	1,250.0	958.6	76.7%	380.6	825,996.6
Otros	846.6	840.7	99.3%	201.5	459,351.8
Total	10,691.5	9,889.3	92.5%	168.0	4,271,410.2

Ocupación por Subsegmento
(%GLA) 1T21



NOI por Subsegmento
(% NOI) 1T21



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

Portafolio en Desarrollo

Cifras en millones de pesos

Desarrollos

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de
									Entrega
Frimax	Tepozpark (la Teja)	Industrial	255,603.1 ⁽³⁾	2,578.2	1,621.8	0	362.9	362.9	3Q'21 ⁽²⁾
Turbo	Tapachula	Retail	32,248.0	498.0	392.5	0	100	100	TBD
Apolo II	Satelite	Retail/Office	60,400.0	341.6	1,473.5	0	209.4	209.4	TBD
Total			348,251.1	3,417.8	3,487.8	0.00	672.3	672.3	

Expansiones/Re-desarrollos⁽⁴⁾

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
Kansas	Galerias Valle Oriente	Comercial/Oficina/Otros	54,671	1,385.9	114.1	0	185	185	4Q'21

Co-inversion Helios

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de
									Entrega
Mitikah	Mitikah ⁽⁵⁾	Comercial/Oficina	265,104	6,007.8	3,119.2	0	1,767	1,767	2Q'24

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) Entrega fase 2.

(3) GLA pendiente de entregar. El GLA total del proyecto: 352,340.5. Durante el 1T21 se formalizó la adquisición de la porción de terrenos entregados.

(4) Tabla incluye los proyectos más significativos.

(5) El proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitikah incluye los Portafolios de Colorado y Buffalo. Se excluye el valor de la tierra. El GLA del proyecto es de: 337,410 m².

Co-inversión Helios

- Helios ha comprometido un total de Ps. \$3,800 millones
- Se han invertido en el proyecto Ps. \$6,007.8 millones adicionales a la reinversión de la pre-venta de condominios y a la reinversión de los guantes en el centro comercial.
- Mitikah tendrá un área bruta rentable aproximadamente de 337,410 m² que se construirán en dos fases y se estima que concluirá en 2024.



La información financiera se resume a continuación:

31/03/2021

Activos	<u>\$ 1,233,130</u>
Propiedades de inversión	<u>\$ 12,652,165</u>
Pasivos	<u>\$ 2,941,526</u>
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	<u>\$ 6,778,937</u>
Participación no controlada	<u>\$ 4,154,832</u>

31/03/2021

Utilidad del año	<u>\$ 122,107</u>
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	<u>\$ 46,401</u>



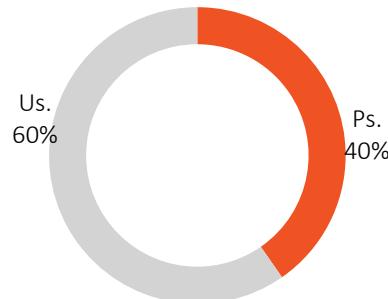
Nota: Cifras en miles de pesos.

Perfil Crediticio

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

Métrica	FUNO	Límite	Status	
Razón de apalancamiento (LTV) ⁽¹⁾	42.7%	Menor o igual a 60%	Cumple	✓
Límite de deuda garantizada	3.0%	Menor o igual a 40%	Cumple	✓
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.54X	Mayor o igual a 1.5x	Cumple	✓
Activos totales no gravados	225.7%	Mayor o igual a 150%	Cumple	✓

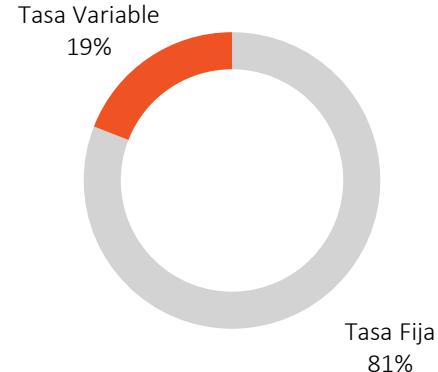
Ps. vs Us.⁽²⁾



Garantizado vs No Garantizado⁽²⁾



Tasa Fija vs Tasa Variable⁽²⁾



(1)

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

(2)

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

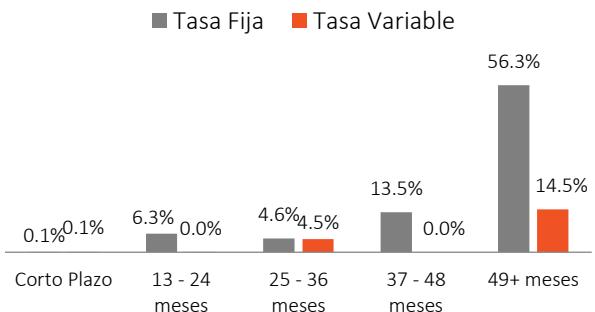
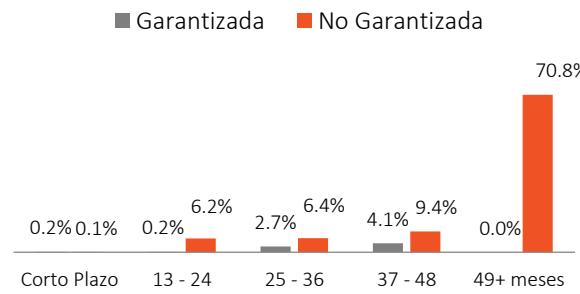
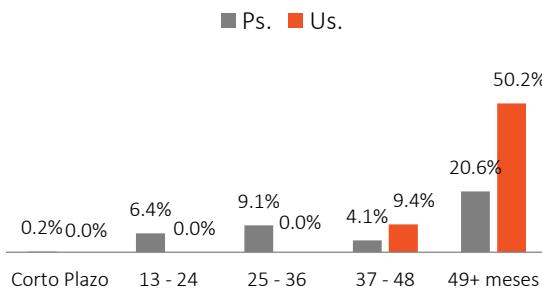
Razones de apalancamiento CNBV

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽²⁾	7,558.0
Utilidad de operación después de distribuciones	15,281.8
Líneas de crédito	31,257.0
Subtotal	54,096.8
Servicio de la deuda	8,090.4
CapEx	3,480.5
Subtotal	11,570.9



	FUNO	Límite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	42.2%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	4.7x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple



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

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

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

Cifras en millones de pesos

Distribución Trimestral

- En línea con el compromiso de FUNO de creación de valor constante a sus tenedores de CBFIs, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral por un monto de Ps. \$1,247.7 millones correspondiente al período del 1 de enero de 2021 al 31 de marzo de 2021. Esto es equivalente a Ps. \$0.3283 por CBF⁽¹⁾ de los cuales Ps. \$0.2164 corresponden al resultado fiscal y Ps. \$0.1119 a retorno de capital.
- Bajo la legislación mexicana, FUNO está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.
- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1T	0.0343	0.196	0.37	0.4366	0.4921	0.502	0.5154	0.5297	0.5806	0.2904	0.3283
2T	0.3022	0.3	0.41	0.4014	0.4934	0.4801	0.5115	0.5401	0.5836	0.2810	
3T	0.3779	0.4045	0.4504	0.4976	0.5005	0.4894	0.5166	0.5550	0.5850	0.3170	
4T	0.3689	0.4216	0.48	0.489	0.5097	0.5116	0.5107	0.5755	0.5899	0.3119	

(1) Distribución calculada con base en el número de CBFIs en circulación al día de la distribución: 3,799,999,999.

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activos	Notas	31/03/2021	31/12/2020
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 4,820,260	\$ 7,746,593
Rentas por cobrar a clientes	4.	2,265,196	1,612,370
Otras cuentas por cobrar	5.	1,680,361	1,544,453
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	8,826	8,478
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		3,027,403	3,294,006
Pagos anticipados		1,323,649	1,030,474
Total de activo circulante		13,125,695	15,236,374
Activo no circulante:			
Inversiones en Instrumentos Financieros de LP	6.	948,514	-
Propiedades de inversión	7.	283,093,911	278,253,392
Inversiones en asociadas	8.	9,666,172	9,510,584
Otras cuentas por cobrar		1,527,464	1,527,464
Pagos anticipados		862,131	840,301
Instrumentos financieros derivados	11.	1,091,790	1,361,601
Otros activos	9.	1,298,994	1,324,540
Total de activo no circulante		298,488,976	292,817,882
Total de activo		311,614,671	308,054,256

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	31/03/2021	31/12/2020
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	10.	307,347	2,803,048
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	4,594,761	4,316,335
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		669,636	669,636
Rentas cobradas por anticipado		375,092	336,255
Derechos de Arrendamiento		92,970	92,970
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	232,473	274,712
Total de pasivo a corto plazo		6,272,279	8,492,956
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	10.	131,331,593	122,726,810
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,285,490	1,273,029
Rentas cobradas por anticipado		450,145	448,726
Instrumentos financieros derivados	11.	909,832	1,424,436
Total de pasivo a largo plazo		134,269,787	126,165,728
Total de pasivo		140,542,066	134,658,684
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	15.	106,265,646	106,183,896
Utilidades retenidas		60,134,601	61,752,456
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(626,070)	(996,626)
Reserva para la recompra de CBFI's		309,921	1,593,366
Total de patrimonio controladora		166,084,098	168,533,092
Participación no controladora		4,988,507	4,862,480
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		171,072,605	173,395,572
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	\$	311,614,671	\$ 308,054,256

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 4,772,841	\$ 4,547,480	\$ 4,519,789
Reserva por descuentos	979	-	109,989
Ingresos por mantenimiento	454,808	483,328	483,624
Reserva por descuentos	(6,747)	-	(17,766)
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	128,021	90,424	73,212
Comisiones	19,589	48,005	22,579
	5,369,491	5,169,237	5,191,427
Honorarios de administración	(220,781)	(214,592)	(249,267)
Gastos de administración	(420,357)	(387,286)	(334,908)
Gastos de operación	(502,459)	(419,813)	(534,668)
Predial	(148,623)	(133,619)	(137,178)
Seguros	(77,960)	(68,434)	(72,170)
	(1,370,180)	(1,223,744)	(1,328,191)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	3,999,311	3,945,493	3,863,236
Gastos por intereses	(1,962,772)	(1,644,458)	(2,034,124)
Ingresos por intereses	79,858	31,118	57,929
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	2,116,397	2,332,153	1,887,041
Utilidad en venta de propiedades de inversión	47,181	-	289,782
(Perdida) Utilidad cambiaria, Neta	(2,417,257)	(15,389,398)	7,710,447
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(43,934)	(1,829,141)	731,510
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	155,588	(10,824)	666,979
Efecto de Valuación en Inversiones	(48,286)	-	-
Amortización plataforma administrativa	(25,546)	(25,546)	(25,546)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(50,846)	(83,017)	(80,152)
Otros gastos	9,986	8,352	(27,729)
Bono ejecutivo	(81,750)	(62,000)	(30,652)
Utilidad (perdida) neta consolidada	\$ (338,467)	\$ (15,059,421)	\$ 11,121,680

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
--	------------	------------	------------

Otros resultados integrales:

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

	430,363	(190,047)	35,842
--	---------	-----------	--------

Utilidad (perdida) integral consolidada

\$ 91,896	\$ (15,249,468)	\$ 11,157,522
------------------	------------------------	----------------------

Utilidad (perdida) neta consolidada:

Participación controladora

(416,505)	(15,207,717)	10,401,387
-----------	--------------	------------

Participación no controladora

78,038	148,296	720,293
--------	---------	---------

\$ (338,467)	\$ (15,059,421)	\$ 11,121,680
---------------------	------------------------	----------------------

Utilidad (perdida) integral consolidada

Participación controladora

(45,949)	(15,397,764)	10,445,094
----------	--------------	------------

Participación no controladora

137,845	148,296	712,428
---------	---------	---------

\$ 91,896	\$ (15,249,468)	\$ 11,157,522
------------------	------------------------	----------------------

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/03/2021	31/03/2020
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ (338,467)	\$ (15,059,421)
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
(Utilidad) Pérdida en participación de inversión en asociadas y Valor Razonable de Propiedades de Inversión	(155,588)	10,824
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	1,973,534	15,665,087
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(47,181)	-
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	76,392	108,563
Bono ejecutivo	81,750	62,000
Intereses a favor	(79,858)	(31,118)
Intereses a cargo	1,962,772	1,644,458
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	43,934	1,829,141
Total	3,517,288	4,229,534
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(652,826)	(469,963)
Otras cuentas por cobrar	(135,909)	(57,532)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(348)	10,779
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	266,602	456,891
Pagos anticipados y otros activos	(365,852)	(396,195)
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	278,838	(205,189)
Rentas cobradas por anticipado	40,256	137,432
Depósitos de los arrendatarios	12,462	156,465
Cuentas por pagar partes relacionadas	(42,238)	25,394
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	2,918,273	3,887,616

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/03/2021	31/03/2020
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(1,109,914)	(633,367)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(3,449,915)	(1,233,329)
Adquisición de Inversiones en Instrumentos Financieros a LP	(948,514)	-
Venta de propiedades de inversión	273,403	-
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(218,950)	(453,062)
Intereses cobrados	185,961	31,118
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(5,267,929)</u>	<u>(2,288,640)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(7,047,812)	(1,838,101)
Préstamos obtenidos	11,183,360	5,300,000
Instrumentos Financieros Derivados	35,533	-
Contribuciones al patrimonio	-	36,962
Distribuciones a los fideicomisarios	(1,213,167)	(2,317,634)
Recompra de CBFIs	(1,283,446)	-
Intereses pagados	(2,251,145)	(1,754,163)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) de actividades de financiamiento	<u>(576,677)</u>	<u>(572,936)</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(2,926,333)	1,026,040
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	7,746,593	3,042,914
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 4,820,260</u>	<u>\$ 4,068,954</u>

Próximos Resultados

Reporte

Segundo Trimestre 2021

Tercer Trimestre 2021

Cuarto trimestre 2021

Primer trimestre 2022

Fecha

Tentativamente , 27 de Julio del 2021

Tentativamente, 28 de Octubre del 2021

Tentativamente, 24 Febrero del 2022

Tentativamente, 28 de Abril del 2022

Glosario:

NOI:

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

FFO:

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

AFFO:

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

Valor neto de los activos (NAV):

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

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

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

Capitalización de intereses:

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

Fondos disponibles para distribución:

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

Glosario:

Desarrollos:

Proyectos en fase de construcción.

Propiedades en Operación:

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

Número de Operaciones:

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

Cambios en contratos o Leasing Spreads:

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

Propiedades constantes:

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

Propiedades *In Service* o transición:

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

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

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

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

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

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

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