



SUPLEMENTO INFORMATIVO

F U N O

4T20

Conferencia telefónica

Fibra Uno les invita a participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del cuarto trimestre de 2020.

La conferencia telefónica se llevará a cabo el viernes 26 de febrero 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.rodiguez@signumreaseach.com
Santander	Jose Ramirez	jmramirezma@santander.com.mx
Scotiabank	Francisco Suarez	Francisco.Suarez@scotiabank.com

FIBRA UNO REPORTA FUERTE CRECIMIENTO EN FFO Y AFFO POR CBFi DE 61.3% Y 59.1% RESPECTIVAMENTE vs 3Q20

Ciudad de México a 25 de febrero 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 cuarto trimestre del 2020.

Durante el Cuarto Trimestre 2020

- Incremento en Ingresos Totales neto de apoyos por COVID-19 de 14.5% para llegar a Ps. \$5,191.4 millones.
- Incremento en NOI de 20.7% alcanzando los Ps. \$4,112.5 millones y margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de 87.4%.
- Repago total de nuestra línea de crédito revolvente por Ps. 6,736.5 millones y Us. 204.6 millones.
- Acciones de reducción de apalancamiento por aprox. Ps. 670 millones.
- Cierre de venta de una propiedad industrial en Ramos Arizpe por un monto de Us. 60 millones previamente anunciado.
- Cierre de la adquisición de *Uptown Juriquilla* por Ps. 1,060.4 millones a un Cap rate de 8.5%.
- **Distribución trimestral equivalente al 56.7% de AFFO.**
- Recompra de 23,300,186 CBFIs equivalentes al 0.6% de los CBFIs en circulación.
- La ocupación del portafolio en operación cerró en 93.1% vs 93.3% del trimestre anterior.
- Crecimiento neto en el ABR de 2.0% alcanzando 10.7 millones de m2.
- Leasing spread en pesos del segmento comercial cierra en 0.8%, el industrial en 4.1% y el de oficinas en menos 1.4%, todos por arriba de inflación.
- **NAV/CBFi⁽¹⁾ = Ps. \$ 44.78 un crecimiento de 5.9% vs el trimestre anterior**

Comparado con el Cuarto Trimestre 2019

- Los Ingresos Totales netos de apoyos por COVID-19 incrementaron en 1.9% para llegar a Ps. \$5,191.4 millones.
- Incremento en NOI de 2.2% alcanzando los Ps. \$4,112.5 millones.
- Margen NOI sobre ingresos por rentas de propiedades se mantiene arriba del 87%.
- **Crecimiento en NOI/CBFi⁽²⁾ de 3.8%.**
- Durante el año realizamos acciones de reducción de apalancamiento por aprox. Ps. 890 millones.
- Durante 2020 cerramos la venta de 3 propiedades industriales y 3 terrenos por Us. 98.8 millones a un múltiplo de **1.33x** valor en libros y a un **Cap Rate de 7.25%.**
- **Distribución total anual acumulada al 4Q20 equivalente al 69.2% del AFFO.**
- Recompra durante 2020 de 77,027,606 CBFIs equivalentes al 2.0% de los CBFIs en circulación.
- Crecimiento de 5.8% en ABR alcanzando 10.7 millones de m2.
- Terminación de 4 propiedades que se encontraban en desarrollo: *Torre M (Mitikah)*, *La Viga*, *La Isla Cancún II* y *Torre de Consultorios (Mitikah)*. Equivalentes a aprox. 136 mil m2.
- Realizamos las adquisiciones del grupo de propiedades denominado *Hércules*, *Uptown Juriquilla* y el portafolio *Titan* por aproximadamente 1.5 millones de m2.

Estimados todos ,

Quiero compartir con ustedes los resultados del cuarto trimestre de 2020, así como los resultados anuales al 31 de diciembre de 2020. Sin duda alguna, este ha sido el año más difícil en la historia de FUNO, sin embargo, estoy muy satisfecho con los resultados de la compañía durante el año y la manera en que logramos navegar con éxito en este complejo entorno. Estoy orgulloso de los sólidos resultados de la compañía, que demuestran que nuestro modelo de negocios contracíclico funciona de acuerdo a como la experiencia de nuestro equipo previó funcionaría. Este entorno requirió esforzarnos más, para, en primer lugar, asegurarnos de que la cadena de suministros que gestionamos se mantuviera operando sin interrupción en medio de la crisis sanitaria, lo cual era prioritario; en segundo lugar, escuchar las necesidades de nuestros inquilinos, analizarlas cuidadosamente y brindar la cantidad de apoyo que consideramos adecuada para asegurar la continuidad de nuestro negocio y, apoyar la continuidad de los negocios de nuestros clientes.

Enfocándonos en nuestros resultados, quiero resaltar el crecimiento en FFO por CBFi durante el 4T20, el cual creció 61.3% en comparación con el 3T20, alcanzando los Ps. 0.4726 por CBFi o Ps. 1,828.5 millones. Este es el resultado final de la combinación de crecimiento en nuestros ingresos, una mejora significativa en la cobranza, una menor cantidad de apoyo requerido por nuestros inquilinos y un control estricto de nuestros gastos que llevó a un crecimiento de NOI del 20.7% en comparación con el trimestre anterior y un margen NOI sobre rentas de 87.4%. Además, el efecto de gastos por intereses y, el costo adicional de haber utilizado un tramo de nuestra línea de crédito revolvente, lo cual hicimos en abril con el fin de asegurar tener suficientes fondos para nuestra empresa en un punto en donde no conocíamos el alcance de la crisis por la pandemia y cómo impactaría nuestro negocio. Sin embargo, a medida que pasaba el tiempo y teníamos mayor claridad y prevalecía con solidez nuestro modelo de negocio, decidimos repagar dicha antes de terminar el año, lo cual contribuyó al sólido resultado de nuestra generación de caja operativa o FFO.

Sin embargo, más que enfocarnos en lo minucioso de las cifras financieras y operativas, las cuales se incluyen más adelante en este reporte, quiero resaltar la resiliencia y fortaleza de nuestra compañía desde la perspectiva estratégica de la empresa. Esta es la primera vez desde que nos convertimos en una FIBRA pública, que una crisis o ciclo ha golpeado a nuestro negocio. Nuestro modelo de negocio está diseñado para momentos como estos, que de manera simplificada se basa en cuatro pilares que son:

- a. La mejor ubicación y los mejores activos,
- b. Rentas competitivas en los diferentes mercados,
- c. Diversificación y,
- d. Prudencia financiera

La combinación de estas variables en la manera que hemos creado y logrado configurar FUNO nos permitió navegar de manera RENTABLE la peor crisis registrada en los últimos 80 años en México, y ciertamente una de las crisis más difíciles a escala global. Permítanme enfatizar esto nuevamente, FUNO no sólo pudo navegar la crisis; lo logramos generando flujos de caja operativa positivos. Generamos un FFO positivo de al menos Ps. 1,000 millones durante cada uno de los cuatro trimestres del año. Mantuvimos la ocupación a nivel de empresa muy por encima del 90% con márgenes operativos saludables. Estoy muy contento con estos resultados, pero no estamos satisfechos ya que aún hay mucho trabajo por hacer, dado que la tormenta todavía está presente, y a pesar de que la situación ha mejorado un poco, todavía quedan muchos desafíos por delante conforme entramos en el año 2021.

Quiero resaltar el valor de la diversificación de nuestro portafolio, no sólo en segmentos, sino también en geografía y tipo de clientes. Estamos muy satisfechos con la operación de nuestro portafolio industrial, que, como saben está principalmente orientado a logística y se encuentra localizado en el corazón del corredor logístico del área metropolitana de la Ciudad de México. Contamos con un portafolio industrial de más de 5.8 millones de metros cuadrado de área bruta rentable, de los cuales 4.3 millones corresponden a logística, por mucho el portafolio más grande en México. Nos da gusto ver el sólido desempeño de comercialización y actividad operativa y puedo decir que no percibimos mayores signos de estrés en este segmento de nuestro negocio. Cambiando de segmento, continuamos viendo un estrés moderado en las operaciones comerciales actualmente dado el semáforo rojo en algún momento en algunas de nuestras principales ubicaciones como lo es la Ciudad de México, Jalisco, Monterrey y Querétaro, por ejemplo; sin embargo, creemos que podemos esperar una recuperación total dado el desempeño que vimos durante 2020 cuando se les permitió a los comercios reanudar operaciones.

El desempeño durante el otoño y el mes de diciembre 2020 fue muy alentador. Por lo que esperamos una recuperación sostenida de nuestro segmento comercial conforme 2021 avanza y el efecto de los gastos electorales y la inyección de liquidez global estimulan una recuperación macroeconómica global. Pasando al segmento de oficinas, no vimos signos de mayor estrés durante 2020; sin embargo, a medida que entramos en 2021 y un gran número de empresas siguen enfrentando dificultades económicas, y las empresas más pequeñas se han visto obligadas a reducir su tamaño, hemos empezado a ver signos de estrés en el corto plazo en el segmento de oficinas. Nuevamente, creemos que en general, cuando nos comparamos con el mercado, nuestro portafolio debería tener un buen desempeño, sin embargo, esperamos un estrés moderado a corto plazo en este segmento.

Continuamos siendo positivos sobre las perspectivas generales de nuestro negocio en estos tiempos aún difíciles. Hemos construido una empresa sólida y muy resiliente a través de estrategias probadas que nos han funcionado durante crisis pasadas, y que ha demostrado ser eficaces durante esta. Tenemos una empresa que no solo logró mantenerse rentable y generar sólidos flujos de caja durante la crisis, sino que también logró acceder a los mercados de capitales a costos competitivos, demostrando la confianza que nuestros inversionistas tienen en la resiliencia de nuestro negocio. También pudimos reciclar activos con una prima del 33% sobre su valor neto contable o NAV. Invertimos los ingresos de estas ventas en la recompra de nuestros propios CBFIs y en repago de nuestra deuda en las proporciones en las que nuestros activos son financiados por deuda y capital respectivamente.

También retuvimos efectivo de nuestras distribuciones de AFFO, primero, como medida precautoria dada la incertidumbre que enfrentamos, y ahora hemos decidido limitar el pago al mínimo requerido por ley. El resto del flujo de efectivo generado por nuestras operaciones y no distribuido se destinará a recomprar nuestros CBFIs o repagar deuda con el fin de maximizar el resultado final por CBFI. Durante 2020 generamos Ps. 6,260 millones de FFO. Además, las ventas de activos aportaron Ps. 489.7 millones a nuestro AFFO, para un flujo de caja total generado de Ps. 6,749.7 millones vs distribuciones de Ps. 4,670.8 millones. Esto nos deja con Ps. 2,078.9 millones en efectivo neto disponible para estos propósitos. Incluyendo las operaciones realizadas después del cierre del trimestre, hemos recomprado más de 125 millones de CBFIs y Ps. 1,400 millones en deuda.

En cuanto a ASG, no convertimos en signatarios de los Principios de Inversión Responsable (PRI) y nos hemos asegurado de que nuestros procesos de inversión estén alineados con dichos principios. Además, fuimos reconocidos por S&P dentro del 15% de las empresas con las mejores prácticas ASG a nivel mundial.

Como muchos de ustedes saben, Bienes Raíces es un negocio oportunista y siempre permanecemos abiertos a transacciones que agreguen valor a nuestra compañía. En esta línea quiero anunciar que estamos a punto de cerrar la venta de un edificio de oficinas de aprox. 5,000 m2 ubicados en el Estado de México que compramos en 2014 a un *Cap Rate* 8.75% y venderemos a un *Cap Rate* de 7.4% y a una prima de 19% sobre NAV. La venta es por Ps. 172.5 millones y la TIR de la inversión es de 16.1%.

De igual manera aprovechamos la oportunidad de adquirir un portafolio inmobiliario muy atractivo; una operación con estructura *sale and lease back* con Grupo Gayosso. Compramos 18 propiedades por un total de Ps. 2,192.0 millones, un portafolio que incluye ubicaciones premium principalmente en la Ciudad de México y que, debido a la naturaleza del negocio de nuestro inquilino, significa un flujo de caja constante y creciente; además de un rendimiento bruto muy atractivo del 14% y rendimiento neto del 12.3%. Consideramos esta adquisición como una jugada inmobiliaria sumamente positiva.

En resumen, la tormenta está pasando, pero aún no ha terminado, mantenemos una actitud positiva en nuestro negocio y somos conscientes de los desafíos que nos esperan. También estamos trabajando para seguir dando resultados sólidos y esperamos que 2021 sea un año en el que recuperemos el terreno perdido durante 2020. Lo mejor está por venir para nuestra empresa.

Sinceramente,
André El-Mann
CEO, FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

	4T20	3T20	2T20	1T20	4T19	Δ% 4T20vs3T20	Δ% 4T20vs4T19
Ingresos totales	5,370.0	5,197.7	5,248.2	5,169.2	5,093.1	3.3%	5.4%
NC realizadas por COVID-19	-265.0	-331.9	-251.0			-20.2%	100.0%
Reserva de NC COVID-19	86.5	-331.4	-699.0			-126.1%	100.0%
Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)	5,191.4	4,534.3	4,298.3	5,169.2	5,093.1	14.5%	1.9%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	4,703.0	4,076.7	3,886.2	4,637.9	4,567.7	15.4%	3.0%
Ingreso operativo neto (NOI)	4,112.5	3,408.3	3,245.0	4,160.1	4,024.0	20.7%	2.2%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	79.2%	75.2%	75.5%	80.5%	79.0%	4.0%	0.2%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades ⁽³⁾	87.4%	83.6%	83.5%	89.7%	88.1%	3.8%	-0.7%
Fondos de operaciones (FFO)	1,828.5	1,146.3	1,003.4	2,281.8	2,475.6	59.5%	-26.1%
Margen FFO	38.9%	28.1%	25.8%	49.2%	54.2%	10.8%	-15.3%
POR CBFi							
NOI ⁽⁴⁾	1.0628	0.8713	0.8261	1.0590	1.0244	22.0%	3.8%
FFO ⁽⁴⁾	0.4726	0.2930	0.2554	0.5809	0.6302	61.3%	-25.0%
AFFO ⁽⁴⁾	0.5474	0.3441	0.2554	0.5809	0.6302	59.1%	-13.1%
Distribución ⁽⁵⁾	0.3119	0.3170	0.2810	0.2904	0.5899	-1.6%	-47.1%
CBFi's							
CBFi's promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,869.4	3,911.8	3,928.2	3,928.2	3,928.2	-1.1%	-1.5%
CBFi's en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,872.4	3,874.5	3,928.2	3,928.2	3,928.2	-0.1%	-1.4%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾	10,721.0	10,512.0	10,354.4	10,242.9	10,130.4	2.0%	5.8%
Propiedades ⁽⁸⁾	646	647	647	643	641	-0.2%	0.8%
Duración promedio de contratos (años)	4.3	4.1	4.2	4.2	4.2	4.4%	2.1%
Ocupación total	93.1%	93.3%	93.8%	94.5%	94.5%	-0.2%	-1.4%
GLA en desarrollo ('000 m ²) ⁽¹⁰⁾	402.9	499.7	499.7	499.7	508.5	-19.4%	-20.8%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽⁹⁾	191.1	191.1	191.1	201.1	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 CBFi's durante el período.

(5) Distribución calculada con base en los CBFi's al día de la distribución: 3,851,565,719.

(6) Millones de CBFi's.

(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 619.

(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

						Δ%	Δ%
	4T20	3T20	2T20	1T20	4T19	4T20vs3T20	4T20vs4T19
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	4,800.5	4,620.3	4,662.2	4,547.5	4,476.2	3.9%	7.2%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	-260.6	-315.5	-237.5			-17.4%	100.0%
Reserva por COVID-19	89.8	-313.0	-606.6			-128.7%	100.0%
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾ (post-apoyos COVID-19)	4,629.8	3,991.7	3,818.1	4,547.5	4,476.2	16.0%	3.4%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	102.7	109.9	91.4	90.4	91.5	-6.6%	12.2%
Apoyos por COVID-19	-29.5	-24.9	-23.3			18.2%	100.0%
Dividendos (post-apoyos COVID-19)	73.2	85.0	68.1	90.4	91.5	-13.8%	-20.0%
Comisión por Administración	22.6	21.1	34.3	48.0	40.3	7.1%	-44.0%
Total Ingresos	4,725.6	4,097.8	3,920.5	4,685.9	4,608.1	15.3%	2.5%
Gastos de Administración	-334.9	-435.5	-426.1	-387.3	-354.3	-23.1%	-5.5%
Reembolso de clientes - gastos de operación (pre-NC)	-61.0	-5.0	63.2	63.5	-10.6	1122.1%	475.9%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	-4.4	-16.4	-13.4			-73.2%	100.0%
Reserva por Covid-19	-3.4	-18.4	-92.3			-81.8%	100.0%
Reembolso de clientes - gastos de operación (post-apoyos COVID-19)	-68.8	-39.8	-42.5	63.5	-10.6	72.7%	549.2%
Predial	-137.2	-142.0	-138.4	-133.6	-152.6	-3.4%	-10.1%
Seguro	-72.2	-72.2	-68.4	-68.4	-66.6	0.0%	8.3%
Total Gastos de operación	-613.1	-689.5	-675.5	-525.8	-584.1	-11.1%	5.0%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	4,320.5	4,096.6	4,218.2	4,160.1	4,024.0	5.5%	7.4%
Ingreso Operativo Neto (NOI) (post-apoyos COVID-19)	4,112.5	3,408.3	3,245.0	4,160.1	4,024.0	20.7%	2.2%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	88.1%	86.6%	88.7%	89.7%	88.1%	1.5%	0.0%
Margen NOI sobre ingreso por rentas (post-apoyos COVID-19)	87.4%	83.6%	83.5%	89.7%	88.1%	3.8%	-0.7%

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

Discusión de Resultados Trimestrales

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

Ingresos

Los ingresos totales incrementaron en Ps. \$657.1 millones alcanzando Ps. \$5,191.4 millones, lo que representa un incremento de 14.5% respecto al 3T20. Esta variación se debe principalmente a:

- i. Al otorgamiento de notas de crédito y reservas por apoyos por COVID-19 durante el trimestre por Ps. 178.5 millones, lo que representa una disminución de Ps. 484.8 millones vs el 3T20.
- 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 93.1%, con una disminución de 20 pbs respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento industrial operativo tuvo una ocupación de 96.3%, es decir, un incremento de 30 pbs respecto al 3T20.
- ii. El segmento comercial operativo tuvo una ocupación de 90.9%; 70 pbs por debajo del 3T20.
- iii. El segmento de oficinas operativo tuvo una ocupación de 78.6%, es decir, una disminución de 200 pbs respecto al 3T20.
- iv. El segmento Otros operativo tuvo una ocupación de 99.7% manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.
- v. La ocupación total de la categoría “*In Service*” pasó de 73.4% a 84.3%, es decir un incremento de 1090 pbs, debido principalmente a que los m2 de *Midtown jalisco (torre oficinas)*, *Guanajuato* y *La Viga* pasaron al portafolio operativo, así como al avance en la comercialización del resto de las propiedades en esta categoría.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

El gasto de operación tuvo un incremento de Ps. \$58.3 millones o 12.2% respecto al 3T20, debido principalmente a la reactivación operativa de nuestros centros comerciales así como a la estacionalidad de algunos gastos.

Los gastos de seguros se mantuvieron estables, con un crecimiento de 0% respecto al trimestre anterior.

El impuesto predial disminuyó en Ps. \$4.8 millones o 3.4% relacionado principalmente a la venta de propiedades.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI tuvo un incremento de Ps. \$704.2 millones o 20.7% respecto al 3T20 para llegar a Ps. \$4,112.5 millones. Lo que significa un margen del 87.4% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾ y 79.2% comparado con ingresos totales.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses tuvo un decremento de Ps. \$20.8 millones o -1.0% respecto al 3T20, esto debido principalmente a:

- i. El pago total de nuestra línea revolvante comprometida por un monto de Us. \$204.6 millones y Ps. \$6,736.5 millones.
- ii. El incremento en la capitalización de intereses, cerrando el trimestre con Ps. \$230.6 millones capitalizados.
- iii. El efecto de ingresos por inversión de efectivo relacionado a los recursos del efectivo remanente de la emisión de bonos y al efectivo proveniente de la reserva y la retención de distribuciones de 1T20.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. \$682.2 millones o 59.5% comparado con el 3T20, para llegar a un monto total de Ps. \$1,828.5 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, incrementó Ps. \$ 772.1 millones o 57.4% comparado con el 3T20 alcanzando un total de Ps. \$2,118.3 millones. Debido principalmente a la actividad de reciclaje de activos.

FFO y AFFO por CBFi

Durante el 4T20 Fibra Uno compró 23.3 millones de CBFIs o 0.6% de la compañía. Asimismo realizó la emisión de 21.2 millones de CBFIs correspondientes al PCE⁽³⁾ cerrando el trimestre con 3,872,415,403 CBFIs. El FFO y AFFO por CBFi⁽²⁾ promedio fueron de Ps. \$0.4726 y Ps. \$0.5474 respectivamente.

Balance General

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 4T20 alcanzaron Ps. \$1,612.4 millones, es decir, tuvieron un decremento de Ps. \$656.1 millones o **-28.9%** respecto al trimestre anterior. Resultado del esfuerzo en la cobranza de pagos atrasados de algunos inquilinos derivados de la pandemia por COVID-19, así como la reducción de reservas de cobro dudoso por Ps. \$28.3 millones para llegar a Ps. \$490.4 millones.

Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades se incrementó en Ps. \$3,158.8 millones o 1.1% respecto al 3T20, incluida Inversión en Asociadas, como resultado de:

- i. La revaluación de nuestros activos, incluida Inversión en Asociadas.
- ii. Adquisición de *Uptown Juriquilla (Portafolio Turbo)*, terminación de aprox. 100 mil m2 de *Tepozpark/La Teja*, así como la expansión en uno de nuestros planteles del portafolio Indiana.
- iii. Venta de una propiedad industrial en Ramos Arizpe.
- iv. El avance en la construcción de los proyectos en desarrollo.

Deuda

La deuda neta en el 4T20 alcanzó los Ps. \$ 117,430.6 millones contra Ps. \$ 124,689.6 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- i. Pago total de línea de crédito revolvente por Us. \$204.6 millones y Ps. \$6,736.5 millones.
- ii. Incremento neto de saldo en líneas bilaterales por Ps. \$2,500 millones.
- iii. Nuevo crédito hipotecario por Ps. \$638.7 millones.
- iv. Recompra de bonos por Ps. \$50 millones (FUNO-18).
- v. La apreciación del tipo de cambio que pasó de 22.3598 a 19.9352.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. \$ 9,616.0 millones o 5.9% (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 3T20, y
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Información Operativa

Leasing spread:

Los *leasing spreads* por encima de inflación en pesos fue de 410 pbs para el segmento industrial, 80 pbs para el segmento comercial y 140 pbs negativos para el segmento de oficinas.

Para los contratos en dólares, los *leasing spreads* fueron de 280 pbs para el segmento comercial, 0 pbs para el segmento industrial y 560 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 se encuentra 170 pbs por debajo de la inflación promedio ponderada de 2.77% comparado contra el 4T19, debido principalmente a la disminución en rentas variables. Considerando únicamente las variaciones en **renta fija**, el incremento de la renta por m2 del portafolio es de **96 pbs por arriba de la inflación promedio ponderada** de 2.77%.

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. \$171.2 a Ps. \$166.7, debido principalmente a reducción de rentas variables, la variación en el tipo de cambio y al incremento de m2 del segmento industrial en el portafolio, que tienen una renta por metro cuadrado inferior al promedio de FUNO y sus otros segmentos.

El NOI total del trimestre decreció un 1.6% respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- Para el segmento Industrial, el NOI del subsegmento Logística creció 4.7%, mientras que el de Manufactura Ligera decreció 7.1%. Las variaciones se deben principalmente a la venta de propiedades generadoras de dólares y a la variación en tipo de cambio.
- En el segmento de Oficinas el NOI decreció 3.9% debido principalmente a la variación del tipo de cambio, a una baja en ocupación, así como apoyos por COVID-19.
- En el segmento Comercial, el NOI del subsegmento Stand alone se mantuvo estable. Los subsegmentos Fashion mall y Regional center disminuyeron 5.5% y 1.0% respectivamente. La disminución se debe principalmente a la reducción de rentas variables, así como a apoyos otorgados a nuestros inquilinos por COVID-19.
- En el segmento Otros el NOI decreció 2.1% debido principalmente al efecto 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

						Δ%	Δ%
	4T20	3T20	2T20	1T20	4T19	4T20vs3T20	4T20vs4T19
Ingresos de las propiedades (Post apoyos COVID-19)	4,703.0	4,076.7	3,886.2	4,637.9	4,567.7	15.4%	3.0%
Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)	5,191.4	4,534.3	4,298.3	5,169.2	5,093.1	14.5%	1.9%
- Gastos administrativos	-334.9	-435.5	-426.1	-387.3	-354.3	-23.1%	-5.5%
- Gastos operativos	-534.7	-476.3	-420.3	-419.8	-495.6	12.2%	7.9%
- Predial	-137.2	-142.0	-138.4	-133.6	-152.6	-3.4%	-10.1%
- Seguro	-72.2	-72.2	-68.4	-68.4	-66.6	0.0%	8.3%
+/- Gastos no recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
Ingreso neto operativo (NOI)	4,112.5	3,408.3	3,245.0	4,160.1	4,024.0	20.7%	2.2%
Margen sobre ingresos totales	79.2%	75.2%	75.5%	80.5%	79.0%	4.0%	0.2%
Margen sobre ingresos por renta	87.4%	83.6%	83.5%	89.7%	88.1%	3.8%	-0.7%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	11,121.7	4,539.1	13,357.8	-15,059.4	6,442.8	145.0%	72.6%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoci.	-667.0	-696.0	-8,681.9	10.8	-2,163.1	-4.2%	-69.2%
+/- Variación de tipo de cambio	-7,710.4	-2,175.2	-3,344.8	15,389.4	-1,861.4	254.5%	314.2%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	-731.5	-339.6	-287.8	1,829.1	-205.1	115.4%	256.7%
+ Amortización de comisiones bancarias	80.2	36.7	29.2	83.0	51.3	118.3%	56.2%
+ Provisión para el PCE	30.7	13.1	-32.4	62.0	142.0	134.8%	-78.4%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-58.5	-57.5	-62.4	-50.4	-14.8	1.8%	296.3%
+/- Otros (ingresos/gastos)	27.7	0.0	0.0	-8.4	58.2	100.0%	-52.4%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversion	-289.8	-199.9	0.0	0.0	0.0	45.0%	100.0%
FFO	1,828.5	1,146.3	1,003.4	2,281.8	2,475.6	59.5%	-26.1%
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	289.8	199.9	0.0	0.0	0.0	45.0%	100.0%
AFFO	2,118.3	1,346.2	1,003.4	2,281.8	2,475.6	57.4%	-14.4%
Por CBFi							
NOI ⁽¹⁾	1.0628	0.8713	0.8261	1.0590	1.0244	22.0%	3.8%
FFO ⁽¹⁾	0.4726	0.2930	0.2554	0.5809	0.6302	61.3%	-25.0%
AFFO ⁽¹⁾	0.5474	0.3441	0.2554	0.5809	0.6302	59.1%	-13.1%
Distribución ⁽²⁾	0.3119	0.3170	0.2810	0.2904	0.5899	-1.6%	-47.1%

(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 3,851,565,719.

(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 restados 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 4T20:

NAV FUNO	Ps. (000's)
Total de patrimonio controladora	168,533
Participación no controladora	4,862
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	173,396
CBFIs (millones)	3,872.4
NAV/CBFI*	\$ 44.78

CAP RATE	Ps. (000's)
NOI ⁽¹⁾	16,302
Inversión terminada	259,124
Inversiones en asociadas	9,511
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,190
Total propiedades operativas ⁽²⁾	271,825
CAP RATE	6.0%

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 Cancun 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 últimos 12 meses.

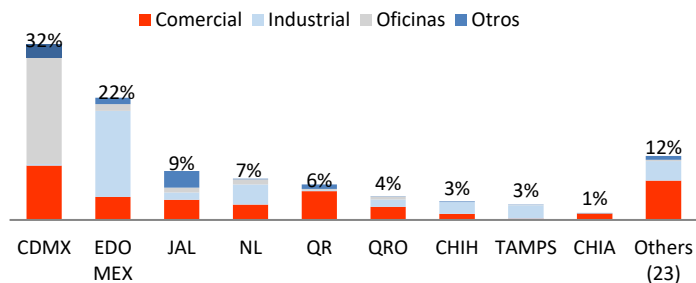
(2) Incluye propiedades “In service” y valor razonable de Centro Bancomer. Excluye propiedades en desarrollo y terrenos.

Resumen del Portafolio en Operación

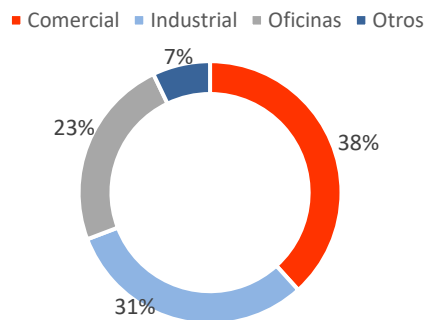
	4T20	3T20	2T20	1T20	4T19	$\Delta\%$ 4T20vs3T20	$\Delta\%$ 4T20vs4T19
Comercial							
GLA Total ('000 m ²)	2,853.0	2,786.6	2,792.8	2,790.7	2,751.3	2.4%	3.7%
Operaciones ⁽¹⁾	148	147	147	147	146		
Duración promedio de contratos (años)	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5		
Ocupación total	90.9%	91.6%	92.2%	93.0%	93.3%	-0.7%	-2.4%
Industrial							
GLA Total ('000 m ²)	5,788.7	5,723.5	5,558.8	5,459.5	5,423.8	1.1%	6.7%
Operaciones ⁽¹⁾	192	194	194	191	191		
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.7	3.7	3.7	3.7		
Ocupación total	96.3%	96.0%	96.2%	96.9%	96.6%	0.3%	-0.3%
Oficinas							
GLA Total ('000 m ²)	1,312.0	1,309.0	1,309.9	1,299.9	1,274.9	0.2%	2.9%
Operaciones ⁽¹⁾	100	100	100	99	99		
Duración promedio de contratos (años)	4.0	3.9	4.1	4.4	4.3		
Ocupación total	78.6%	80.6%	81.8%	83.0%	83.6%	-2.0%	-5.0%
Otros							
GLA Total ('000 m ²)	767.2	692.9	692.9	692.9	680.4	10.7%	12.8%
Operaciones ⁽¹⁾	206	206	206	206	205		
Duración promedio de contratos (años)	9.0	7.3	7.9	6.7	6.8		
Ocupación total	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	0.0%	0.0%



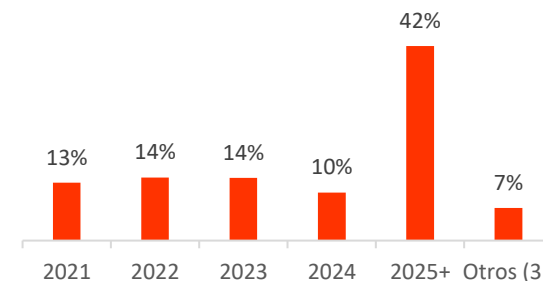
Participación por Ingresos del Portafolio
(% RFA, al 4T'20)



Ingresos por sector⁽²⁾
(% RFA, al 4T'20)



Terminación de arrendamientos
(% RFA, al 4T'20)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número total de propiedades es de 619, (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 4T20 excluyendo las propiedades “In Service”:

SEGMENTO	4T20				
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	257,743	2,565,242	29,996	2,852,981	90.9%
INDUSTRIAL	212,509	5,576,235		5,788,743	96.3%
OFICINA	263,195	966,485	82,353	1,312,033	78.6%
OTROS	2,611	764,629		767,241	99.7%
TOTAL	736,058	9,872,591	112,349	10,720,998	93.1%

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 4T20 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	TOTAL M2	% OCUPACION 4T20	VS 3T20
COMERCIAL	7,222	22,774	29,996	75.9%	-1.9%
INDUSTRIAL	0	0	0	n/a	n/a
OFICINA	10,429	71,924	82,353	87.3%	15.6%
OTROS	0	0	0	n/a	n/a
TOTAL	17,651	94,699	112,349	84.3%	10.9%

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	4T19 (Ps.) 000's	4T20 (Ps.) 000's	% Variación	
INDUSTRIAL	\$ 5,145.1	\$ 5,640.3	9.6%	
COMERCIAL	\$ 9,466.8	\$ 9,503.2	0.4%	
OFICINA	\$ 4,556.2	\$ 4,665.0	2.4%	
Total general	\$ 19,168.1	\$ 19,808.5	3.3%	

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T19	4T20	% Variación
INDUSTRIAL	96.5%	96.3%	-0.2%
COMERCIAL	94.1%	92.6%	-1.5%
OFICINA	84.1%	79.2%	-4.9%
Total general	94.1%	92.8%	-1.3%

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T19	4T20	% Variación
INDUSTRIAL	5,291,594	5,466,840	3.3%
COMERCIAL	3,435,029	3,543,448	3.2%
OFICINA	1,251,210	1,315,323	5.1%
Total general	9,977,832	10,325,611	3.5%

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	4T19 (Ps.)	4T20 (Ps.)	% Var. \$ / M2	Spread vs inflación @ 2.77%
INDUSTRIAL	\$ 83.9	\$ 89.3	6.4%	3.7%
COMERCIAL	\$ 244.2	\$ 241.4	-1.1%	-3.9%
OFICINA	\$ 367.9	\$ 373.4	1.5%	-1.3%
Total general	\$ 170.5	\$ 172.3	1.1%	-1.7%

Durante el cuarto trimestre 2020, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 3.3% respecto al mismo trimestre del año anterior. Esto a pesar de que **no existieron rentas variables en el 4Q20**. El segmento con mayor incremento es el industrial con un 9.6%, seguido por el segmento de oficinas con un 2.4% y comercial con un 0.4%. Los incrementos se deben principalmente tanto a los *leasing spreads* por arriba de inflación y al arrendamiento de propiedades en etapa de estabilización (*In Service*).

La ocupación total de propiedades constantes tuvo una disminución de 130 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento de oficinas bajó su ocupación en 490 pbs, el segmento comercial bajo 150 pbs y el industrial bajo 20 pbs. La baja en ocupación se debe principalmente a los efectos de la pandemia COVID-19 y 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 3.5%. El segmento de oficinas tuvo el mayor crecimiento con un 5.1%, seguido del segmento industrial con un 3.3% y el segmento comercial con un 3.2%. El crecimiento general es debido a la inclusión de propiedades *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, el segmento con mayor crecimiento es el industrial con un 3.7% arriba de inflación, seguido del de oficinas con un decremento de 1.3% sobre inflación y finalmente el segmento comercial con un decremento de 3.9% sobre inflación. Este último decremento es debido principalmente a la **disminución de ingresos variables**. Haciendo la comparativa únicamente de **rentas fijas**, los segmentos industrial, comercial y de oficinas incrementaron **3.3%, 1.2% y menos 1.1%** respectivamente. El crecimiento global del precio por m2 en propiedades constantes por arriba de la inflación promedio ponderada del año es de menos 1.7%. **Sin considerar rentas variables**, el crecimiento fue de 0.96%.

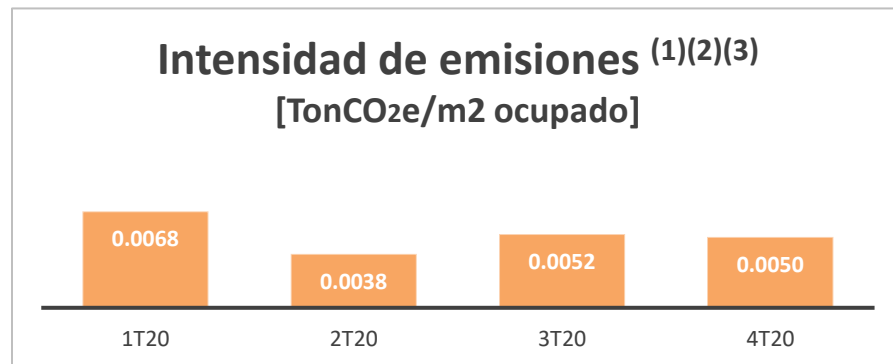
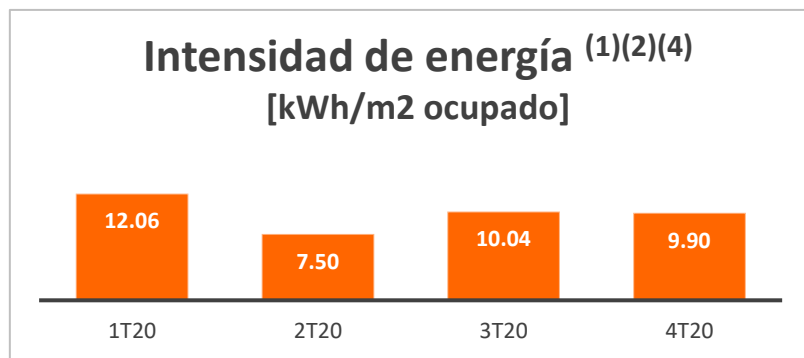
Resultados ASG

Durante el 4T del 2020 FUNO hizo público en su página web, el análisis de vulnerabilidad de riesgos de cambio climático. Dicho análisis se realizó, alineado a las recomendaciones de TCFD y empleando dos Rutas de Concentración Representativas dadas por el IPCC (RCP4.5 y RCP 8.5) bajo horizontes a corto y mediano plazo (2039, 2069). Este análisis comprende 3 etapas:

1. Identificación de riesgos físicos relacionados a los impactos del Cambio Climático
2. Identificación de implicaciones financieros asociadas al Cambio Climático
3. Desarrollo de estrategias hacia un portafolio mas resiliente

Adicionalmente, hemos identificado los inmuebles que actualmente están presentes en regiones de alto estrés hídrico. Los resultados de esta evaluación pueden encontrarse en <https://funo.mx/inversionistas/esg-sostenibilidad/ecoeficiencia-operacional/agua> y aquellos que se encuentran en zonas de alta biodiversidad: https://funo.mx/panel/archivos_subidos/reporte_espanol-2017.pdf

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.

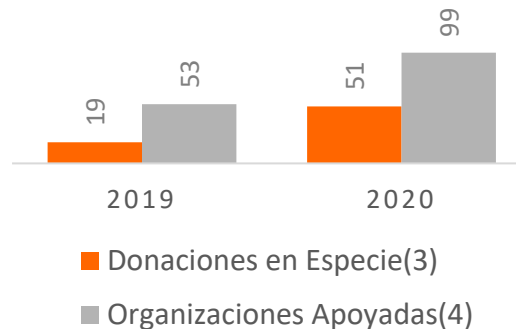
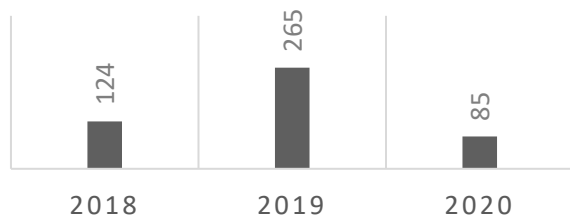
Las intensidades son medidas de productividad que permiten determinar la cantidad de recursos que necesita FUNO® para dar servicio a sus inquilinos en base a la ocupación

1. Se consideran propiedades con control operacional de enero a diciembre 2019.
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 2020"

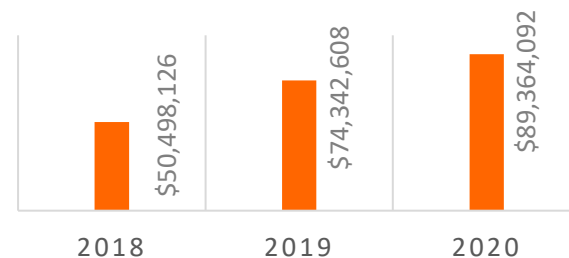
Resultados ASG

Información Social

INICIATIVAS SOCIALES⁽¹⁾



DONACIONES FINANCIERAS⁽²⁾



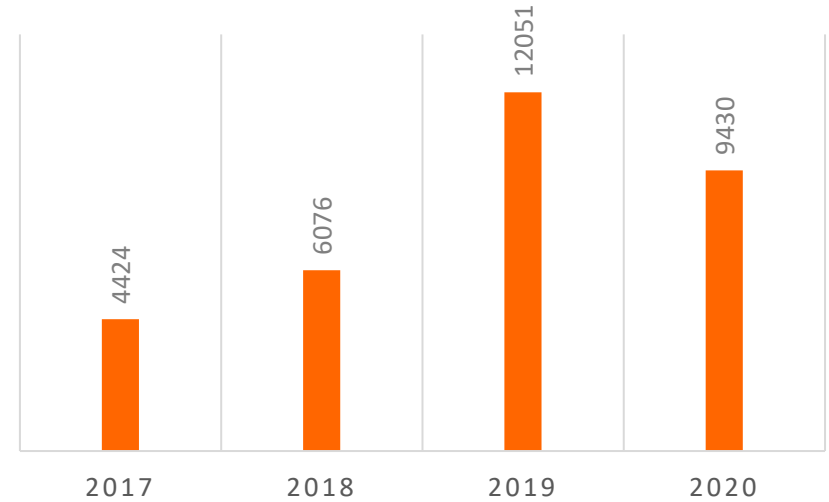
1. Considera actividades realizadas en cada uno de los inmuebles que buscan promover salud, educación, conservación ambiental, inclusión social, etc.
 2. Consideran recursos de FUNO® o sus subsidiarias destinadas a Asociaciones de la Sociedad Civil, Fundaciones y Organizaciones No Gubernamentales.
 3. 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
- * Personas con discapacidad, padres y madres solteras, LGBTQ+, comunidades indígenas y migrantes.

Resultados ASG

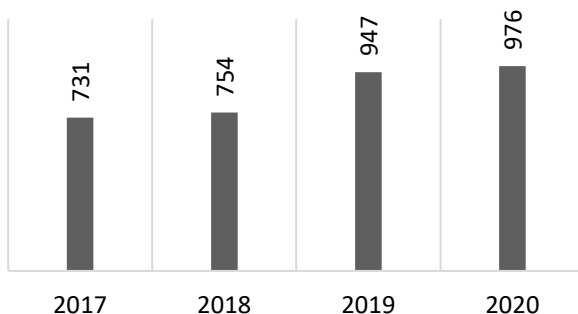
Información Social

	1T	2T	3T	4T
Número de fatalidades	0	0	0	0
Número de accidentes de trabajo	13	7	9	0
Días perdidos por incapacidad	137	121	308	0
Rotación de colaboradores FUNO (%)		1.42	1.7	8
Rotación de subcontractados (%)		21.5	25.3	40.6
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)			25	28.5

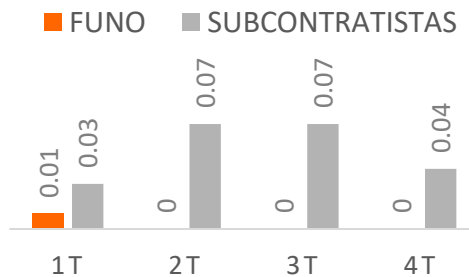
HORAS DE CAPACITACIÓN



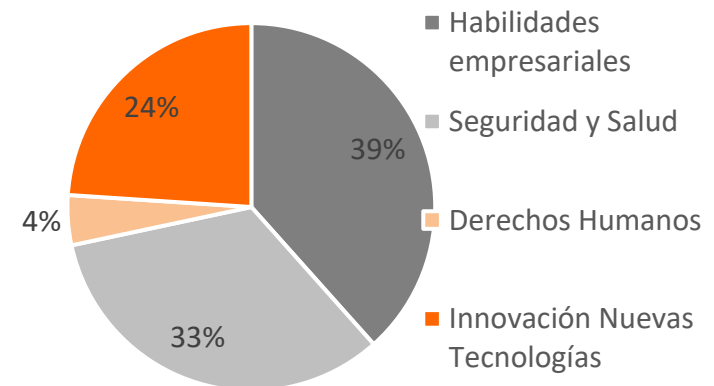
Número de Colaboradores



ÍNDICE DE AUSENTISMO



CAPACITACIÓN POR TEMA



Información Complementaria

Ingresos por segmento⁽¹⁾

Segmento	Ingresos 3T20	Ingresos 4T20	% Variación
Comercial	1,919,163	2,096,521	9.2%
Industrial	1,489,033	1,559,703	4.7%
Oficinas	896,551	883,742	-1.4%
Reserva de NC			
Covid-19	-313,000	89,812	-128.7%
TOTAL	3,991,748	4,629,778	16.0%

Pipeline Adquisiciones

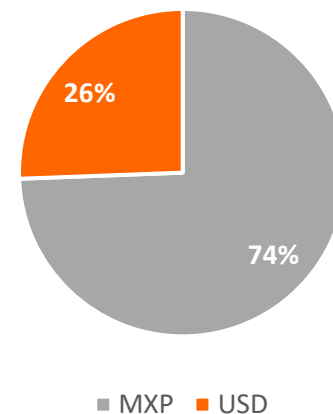
Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)

Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión (Ps. mm)	Fecha estimada de cierre
Oficinas	172.5	1Q21
Oficinas/Comercial	525.0	2Q21
TOTAL	697.5	

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	LEASE SPREAD 4T 2020						
			Ingresos Anualizados (000's)	M2 2020	\$ / M2 2019 (000's)	\$/M2 2020 (000's)	% Var \$ / M2 2020 vs 2019	Inflación promedio pond 12 meses	% Variación vs Inflación
MXP	Comercial	888	599,953	175,239	\$ 273.9	\$ 285.3	4.2%	3.4%	0.8%
	Industrial	60	418,181	433,952	\$ 74.7	\$ 80.3	7.5%	3.4%	4.1%
	Oficinas	51	387,455	122,545	\$ 258.4	\$ 263.5	2.0%	3.4%	-1.4%
USD	Comercial	63	3,714	6,051	\$ 49.2	\$ 51.2	4.0%	1.2%	2.8%
	Industrial	35	15,377	278,583	\$ 4.5	\$ 4.6	1.2%	1.2%	0.0%
	Oficinas	21	5,492	21,538	\$ 22.2	\$ 21.2	-4.4%	1.2%	-5.6%

Para el cuarto trimestre de 2020; el *leasing spread* vs la inflación en pesos (INPC), fue de 4.1% para el segmento comercial, 0.8% para el segmento industrial y una disminución de 1.4% para el segmento de oficinas. Este último debido a que el 51% de los m2 renovados no tuvieron incremento. El resto de los m2 renovados de oficinas tuvieron un leasing spread promedio de 0.9% arriba de inflación en pesos.

En cuanto al *leasing spread* vs la inflación en dólares (CPI), el segmento comercial presenta un incremento de 2.8%, seguido por el segmento industrial con un incremento de 0% y el segmento oficinas con una disminución de 5.6%. Este último debido principalmente a que 36% 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	718,835	673,375	94%
GRIS	1	78,643	78,643	100%
BLANCO	1	44,473	42,803	96%
AZUL	23	124,416	118,563	95%
ROJO	219	173,884	142,565	82%
S. VILLAHERMOSA	1	23,877	20,861	87%
VERDE	1	117,786	117,786	100%
MORADO	16	544,844	461,933	85%
TORRE MAYOR	1	83,971	79,715	95%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	32	2,039,801	1,935,601	95%
IND. INDUSTRIALES	2	77,695	77,695	100%
INDIVIDUALES	9	233,737	200,656	86%
VERMONT	34	530,427	477,987	90%
APOLO	47	927,669	886,963	96%
P12	10	91,158	70,094	77%
MAINE	6	160,319	152,529	95%

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
CALIFORNIA	29	348,304	291,130	84%
ESPACIO AGS.	1	22,531	21,370	95%
LA VIGA	1	78,166	58,459	75%
R15	5	330,944	272,143	90%
SAN MATEO	1	5,440	5,440	100%
H. CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,544	99%
SAMARA	1	133,035	119,912	90%
KANSAS	12	370,115	328,933	89%
INDIANA	17	330,527	330,527	100%
OREGON	3	34,031	31,930	94%
ALASKA	6	124,164	100,762	81%
TURBO	19	553,675	502,620	91%
APOLO II	16	236,865	227,020	96%
FRIMAX	3	369,274	369,274	100%
TITAN	73	1,222,860	1,168,251	96%
IND. HERCULES	6	327,248	317,872	97%
MITIKAH	3	178,690	106,041	100%
Total	619	10,720,998	9,872,591	93.1%



(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 112,349 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	31,524	43,423	1,248	11,910
BAJA CALIFORNIA	-	187,321	4,054	9,025
BAJA CALIF. SUR	25,810	-	-	773
CAMPECHE	-	-	-	951
CHIAPAS	103,188	15,585	-	5,832
CHIHUAHUA	97,224	423,638	-	11,686
CD. DE MEXICO	491,631	44,934	745,799	195,420
COAHUILA	47,180	91,350	-	6,669
COLIMA	13,191	-	381	719
DURANGO	-	23,185	-	1,163
EDO. DE MEXICO	443,963	2,870,662	77,079	139,354
GUANAJUATO	53,343	28,317	-	2,226
GUERRERO	57,098	-	-	4,838
HIDALGO	56,070	51,565	-	1,473
JALISCO	203,803	261,731	38,057	258,260
MICHOACAN	-	-	-	1,061

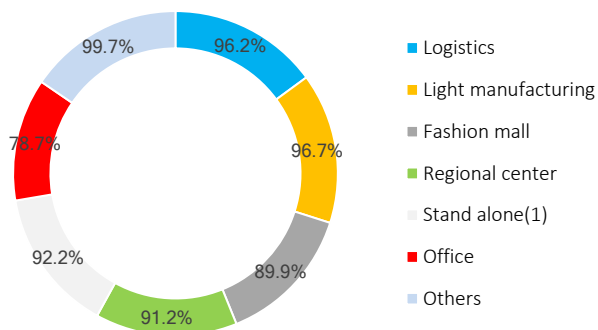
ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
MORELOS	13,439	4,627	-	23,221
NAYARIT	41,020	-	-	320
NUEVO LEON	195,260	631,752	39,442	15,349
OAXACA	26,692	-	-	6,197
PUEBLA	-	100,994	655	1,050
QUERETARO	136,171	285,490	27,484	2,244
QUINTANA ROO	208,953	30,232	13,384	23,711
SAN LUIS POTOSI	7,142	27,747	-	2,137
SINALOA	17,094	-	820	1,996
SONORA	69,319	15,959	5,711	10,187
TABASCO	20,861	-	-	300
TAMAULIPAS	20,614	406,925	3,385	6,660
TLAXCALA	35,374	-	-	-
VERACRUZ	78,514	-	5,014	8,191
YUCATAN	63,756	-	3,973	11,707
ZACATECAS	7,008	30,798	-	-
	2,565,242	5,576,235	966,485	764,629

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

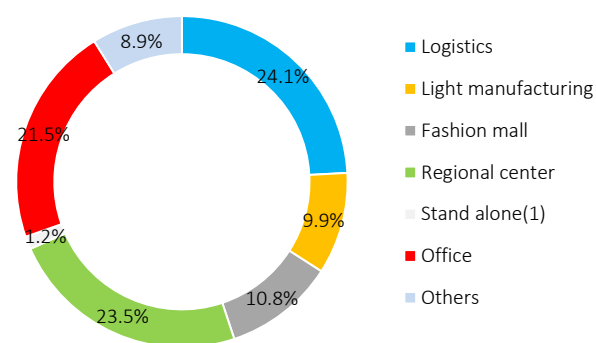
Resumen por Subsegmento

Subsegmento ⁽³⁾	ABR Total ⁽⁵⁾ (000 m ²)	ABR Ocupado ⁽⁵⁾ (000 m ²)	% Ocupación ⁽⁵⁾	\$/m2/mes (Ps.)	NOI ⁽⁴⁾ 4T20 (Ps. 000)
Logistics	4,317.3	4,153.2	96.2%	86.3	957,113.3
Light manufacturing	1,462.2	1,413.9	96.7%	98.2	393,974.0
Fashion mall	614.6	552.5	89.9%	360.2	427,890.6
Regional center	2,019.3	1,840.6	91.2%	229.1	931,351.2
Stand alone ⁽¹⁾	174.6	161.0	92.2%	118.4	49,229.7
Office	1,253.5	986.9	78.7%	365.4	852,639.5
Others	767.2	764.6	99.7%	194.0	351,807.1
Total	10,608.6	9,872.6	93.1%	166.7	3,964,005.3

Ocupación por Subsegmento
(%GLA) 4T20



NOI por Subsegmento
(% NOI) 4T20



(1) Las propiedades del portafolio Rojo se clasifican como *Others*, 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 ⁽⁴⁾	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⁽⁵⁾

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	1,053.5	446.5	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 ⁽⁶⁾	Comercial/Oficina	265,104	5,886.2	3,240.8	0	1767	1767	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

(4) El CAPEX considera el costo del terreno y el compromiso de pago de los m2 ya entregados

(5) Tabla incluye los proyectos más significativos.

(6) El proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitikah incluye los Portafolios de Colorado y Buffalo. Se excluye el valor de la tierra.

Co-inversión Helios

- Helios ha comprometido un total de Ps. \$3,800 millones
- Se han invertido en el proyecto Ps. \$5,886.2 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 **31/12/2020**

Activos	<u>\$ 1,175,378</u>
Propiedades de inversión	<u>\$ 12,448,560</u>
Pasivos	<u>\$ 2,969,663</u>
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	<u>\$ 6,605,650</u>
Participación no controlada	<u>\$ 4,048,625</u>

31/12/2020

Utilidad del año	<u>\$ 480,379</u>
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	<u>\$ 182,544</u>

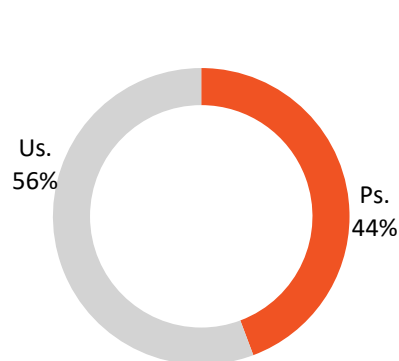


Perfil Crediticio

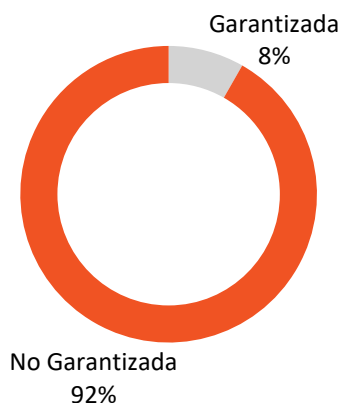
Al cierre de este trimestre nos encontramos en cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV) ⁽¹⁾	41.2%	Menor o igual a 60%	Cumple 
Límite de deuda garantizada	3.1%	Menor o igual a 40%	Cumple 
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.56x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple 
Activos totales no gravados	234.9%	Mayor o igual a 150%	Cumple 

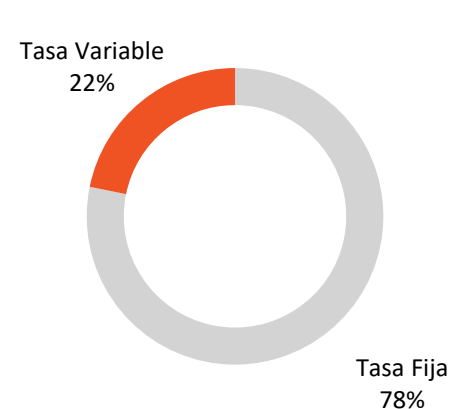
Ps. vs Us.⁽²⁾



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

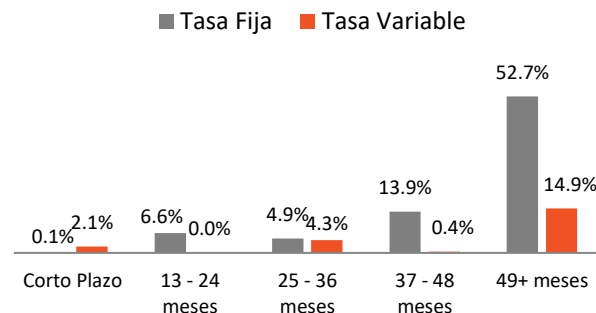
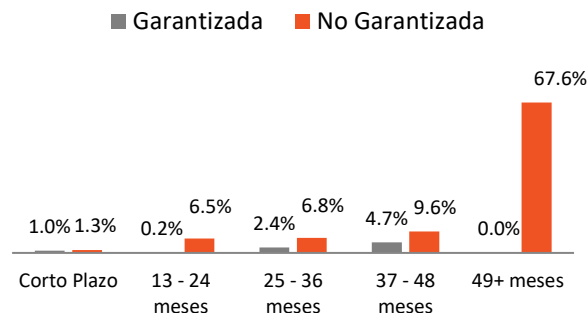
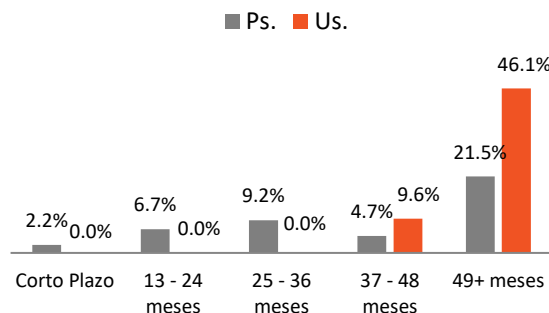
Razones de apalancamiento CNBV

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽²⁾	10,821.0
Utilidad de operación después de distribuciones	14,346.0
Líneas de crédito	27,783.4
Subtotal	52,950.4
Servicio de la deuda	10,195.0
CapEx	3,835.4
Subtotal	14,030.4



	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	40.8%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	3.77x	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. \$1,201.4 millones correspondiente al período del 1 de octubre de 2020 al 31 de diciembre de 2020. Esto es equivalente a Ps. 0.3119 por CBF⁽¹⁾.
- 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
1T	0.0343	0.196	0.37	0.4366	0.4921	0.502	0.5154	0.5297	0.5806	0.2904
2T	0.3022	0.300	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	0.555	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: 3,851,565,719.

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activos	Notas	31/12/2020	31/12/2019
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 7,746,593	\$ 3,042,914
Rentas por cobrar a clientes	4.	1,612,370	1,488,232
Otras cuentas por cobrar	5.	1,544,453	1,341,626
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.	8,478	41,999
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		3,294,006	4,127,887
Pagos anticipados		1,030,474	1,441,820
Total de activo circulante		15,236,374	11,484,478
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6.	278,253,392	259,485,461
Inversiones en asociadas	7.	9,510,584	7,657,301
Otras cuentas por cobrar		1,527,464	1,262,464
Pagos anticipados		840,301	792,432
Instrumentos financieros derivados	10.	375,330	30,232
Otros activos	8.	1,324,540	1,401,774
Total de activo no circulante		291,831,611	270,629,664
Total de activo		307,067,985	282,114,142

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	31/12/2020	31/12/2019
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	9.	2,803,048	2,064,512
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11.	4,316,335	3,821,965
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		669,636	926,235
Rentas cobradas por anticipado		336,255	387,735
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.	274,712	250,568
Total de pasivo a corto plazo		8,399,986	7,451,015
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	9.	122,726,810	104,994,126
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,273,029	1,162,532
Rentas cobradas por anticipado		541,696	611,953
Instrumentos financieros derivados	10.	438,165	696,921
Total de pasivo a largo plazo		125,272,427	107,758,259
Total de pasivo		133,672,413	115,209,274
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	14.	106,183,896	109,935,017
Utilidades retenidas		61,752,456	50,675,000
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(996,626)	(611,417)
Reserva para la recompra de CBFÍ's		1,593,366	2,894,230
Total de patrimonio controladora		168,533,092	162,892,830
Participación no controladora		4,862,480	4,012,038
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		173,395,572	166,904,868
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 307,067,985	\$ 282,114,142

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/12/2020	Transacciones del cuarto trimestre 2020	30/09/2020	31/12/2019	Transacciones del cuarto trimestre 2019	30/09/2019
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 17,816,871	\$ 4,539,966	\$ 13,276,905	\$ 16,843,134	\$ 4,476,227	\$ 12,366,907
Reserva por descuentos	(829,799)	89,812	(919,611)	-	-	-
Ingresos por mantenimiento	1,877,589	469,216	1,408,373	1,824,583	485,021	1,339,562
Reserva por descuentos	(114,110)	(3,358)	(110,752)	-	-	-
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	316,745	73,212	243,533	351,524	91,504	260,020
Comisiones	125,939	22,579	103,360	169,842	40,349	129,493
	19,193,235	5,191,427	14,001,808	19,189,083	5,093,101	14,095,982
Honorarios de administración	(860,787)	(249,267)	(611,520)	(898,508)	(225,329)	(673,179)
Gastos de administración	(1,583,795)	(334,908)	(1,248,887)	(1,228,201)	(348,339)	(879,862)
Gastos de operación	(1,851,136)	(534,668)	(1,316,468)	(1,939,700)	(495,620)	(1,444,080)
Predial	(551,161)	(137,178)	(413,983)	(533,806)	(152,555)	(381,251)
Seguros	(281,209)	(72,170)	(209,039)	(267,771)	(66,611)	(201,160)
	(5,128,088)	(1,328,191)	(3,799,897)	(4,867,986)	(1,288,454)	(3,579,532)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	14,065,147	3,863,236	10,201,911	14,321,097	3,804,647	10,516,450
Gastos por intereses	(7,882,981)	(2,034,124)	(5,848,857)	(5,690,016)	(1,415,649)	(4,274,367)
Ingresos por intereses	306,535	57,929	248,606	648,127	107,326	540,801
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	6,488,701	1,887,041	4,601,660	9,279,208	2,496,324	6,782,884

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/12/2020	Transacciones del cuarto trimestre 2020	30/09/2020	31/12/2019	Transacciones del cuarto trimestre 2019	30/09/2019
Utilidad en venta de propiedades de inversión	489,680	289,782	199,898	50,575	-	50,575
(Perdida) Utilidad cambiaria, Neta	(2,158,947)	7,710,447	(9,869,394)	1,559,953	1,861,443	(301,490)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(470,276)	731,510	(1,201,786)	279,664	205,071	74,593
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	10,099,883	666,979	9,432,904	8,161,085	2,163,062	5,998,023
Amortización plataforma administrativa	(102,184)	(25,546)	(76,638)	(108,184)	(31,548)	(76,636)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(229,070)	(80,152)	(148,918)	(195,341)	(51,313)	(144,028)
Gastos por adquisición de inversión en asociadas	-	-	-	(150,744)	-	(150,744)
Impuestos por la venta de propiedades de inversión	(65,848)	-	(65,848)		14,200	(14,200)
Otros gastos	(19,377)	(27,729)	8,352	(123,799)	(72,429)	(51,370)
Bono ejecutivo	(73,328)	(30,652)	(42,676)	(602,099)	(142,014)	(460,085)
Utilidad (perdida) neta consolidada	\$ 13,959,234	\$ 11,121,680	\$ 2,837,554	\$ 18,150,318	\$ 6,442,796	\$ 11,707,522
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados- (perdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros	(468,243)	35,842	(504,085)	(612,825)	117,999	(730,824)
Utilidad (perdida) integral consolidada	\$ 13,490,991	\$ 11,157,522	\$ 2,333,469	\$ 17,537,493	\$ 6,560,795	\$ 10,976,698
Utilidad (perdida) neta consolidada:						
Participación controladora	12,974,248	10,401,387	2,572,861	18,000,055	6,429,723	11,570,332
Participación no controladora	984,986	720,293	264,693	150,263	13,073	137,190
	\$ 13,959,234	\$ 11,121,680	\$ 2,837,554	\$ 18,150,318	\$ 6,442,796	\$ 11,707,522
Utilidad (perdida) integral consolidada						
Participación controladora	12,589,039	10,445,094	2,143,945	17,387,230	6,547,722	10,839,508
Participación no controladora	901,952	712,428	189,524	150,263	13,073	137,190
	\$ 13,490,991	\$ 11,157,522	\$ 2,333,469	\$ 17,537,493	\$ 6,560,795	\$ 10,976,698

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

Actividades de operación:

Utilidad neta consolidada del año

Ajustes para partidas que no generaron efectivo:

Ajuste al valor razonable de propiedad de inversión

Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)

Utilidad en venta de propiedades de inversión

Amortizaciones de la plataforma y comisiones

Bono ejecutivo

Intereses a favor

Intereses a cargo

Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados

Total

Cambios en el capital de trabajo:

(Incremento) disminución en:

Rentas por cobrar a clientes

Otras cuentas por cobrar

Cuentas por cobrar a partes relacionadas

Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado

Pagos anticipados y otros activos

Incremento (disminución) en:

Pasivos acumulados y acreedores diversos

Rentas cobradas por anticipado

Depósitos de los arrendatarios

Cuentas por pagar partes relacionadas

Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación

31/12/2020

31/12/2019

\$	13,959,234	\$	18,150,318
	(10,099,883)		(8,161,085)
	1,881,143		(760,121)
	(489,680)		(50,575)
	331,254		303,525
	73,328		602,099
	(306,535)		(648,127)
	7,882,981		5,690,016
	470,276		(279,664)
	13,702,118		14,846,386
	(124,138)		(180,075)
	(467,829)		(922,546)
	33,521		11,368
	833,882		(1,212,446)
	109,457		(411,360)
	(579,388)		(830,377)
	(121,737)		114,902
	110,496		205,455
	24,145		45,394
	13,520,527		11,666,701

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/12/2020	31/12/2019
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(5,591,676)	(7,401,364)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(5,582,266)	(17,013,964)
Venta de propiedades de inversión	2,243,202	250,575
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(1,069,549)	(2,124,476)
Depósitos de seriedad para la adquisición de propiedades de inversión	-	(601,077)
Compra de derechos fiduciarios, (inversión) y reembolso en asociadas	-	(2,036,500)
Adquisición de subsidiaria, neto de efectivo adquirido	-	(288,825)
Reembolso a Asociadas	(51,510)	-
Intereses cobrados	306,535	621,888
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(9,745,264)	(28,593,743)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(23,860,589)	(19,952,065)
Préstamos obtenidos	39,912,175	49,547,710
Instrumentos Financieros Derivados	(702,896)	-
Distribuciones a los fideicomisarios	(5,721,241)	(9,087,663)
Recompra de CBFIs	(1,300,864)	-
Intereses pagados	(7,398,169)	(4,946,952)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) de actividades de financiamiento	928,416	15,561,030
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	4,703,679	(1,366,012)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	3,042,914	4,408,926
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 7,746,593	\$ 3,042,914

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

Próximos Resultados

Reporte

Primer trimestre 2021

Segundo Trimestre 2021

Tercer Trimestre 2021

Cuarto trimestre 2022

Fecha

Tentativamente, 29 de Abril del 2021

Tentativamente , 27 de Julio del 2021

Tentativamente, 28 de Octubre del 2021

Tentativamente, 24 Febrero 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.