



FUNO

SUPLEMENTO INFORMATIVO
2T21

Conferencia telefónica

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

La conferencia telefónica se llevará a cabo el martes 27 de julio 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 SÓLIDO CRECIMIENTO EN NOI DE 30.7%, FFO DE 117.2% Y FFO POR CBFÍ DE 124.3% vs 2T20

Ciudad de México a 26 de julio 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 segundo trimestre del 2021.

Durante el Segundo Trimestre 2021

- **Disminución** en Ingresos Totales **neto de apoyos** por COVID-19 de **1.6%** para llegar a Ps. \$5,285.5 millones, superando por segundo trimestre consecutivo niveles de ingresos pre-pandemia.
- **Incremento en NOI** de **0.5%** alcanzando los Ps. \$4,241.1 millones y margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de **88.3%**.
- **Distribución trimestral de Ps. \$0.3311 por CBFÍ, equivalente al 57.7% de AFFO.**
- **Recompra de 18,072,917 CBFIs** equivalentes al **0.5%** de los CBFIs en circulación al cierre del trimestre.
- La ocupación del portafolio en operación cerró en 91.8% vs 92.5% del trimestre anterior.
- Leasing spread en pesos del segmento industrial fue de 5.2%, el comercial de -0.8% y el de oficinas de -4.9%, todos considerando inflación.
- **NAV/CBFÍ⁽¹⁾= Ps. \$ 45.06 (0.6% mayor al 1T21).**

Comparado con el Segundo Trimestre 2020

- **Incremento** en Ingresos Totales netos de apoyos por COVID-19 de **23.0%**.
- Incremento en NOI de **30.7%**.
- Margen NOI sobre ingresos por rentas de propiedades se mantiene arriba del **88%**.
- **Crecimiento en NOI/CBFÍ⁽²⁾ de 35.0%**.
- Durante los últimos 12 meses hemos recomprado **149,443,010 CBFIs equivalentes al 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.
- Crecimiento de 4.2% en ABR alcanzando 10.8 millones de m2.
- Terminación de 3 propiedades que se encontraban en desarrollo: Fase I Tepozpark/*La Teja*, *La Isla Cancún II* y *Torre de Consultorios (Mitikah)*. Equivalentes a aprox. 172 mil m2.

Estimados todos,

Me complace comentar los resultados de 2T21 de nuestra compañía. Como mencioné en trimestres anteriores, esperábamos que el camino hacia la recuperación completa fuera disparejo con varias de las variables que reportamos contraponiéndose entre sí; sin embargo, estoy seguro de que estamos claramente en una trayectoria de recuperación.

Quiero resaltar que, tomando como base de Utilidad Operativa Neta y los flujos de operación, básicamente el resultado final de nuestro negocio, estamos Ps. 996.9 millones (+30.7%) y Ps. 1,176.3 millones (+117.2%) por encima del 2T20 respectivamente. Además, quiero resaltar que por CBFIs nuestro FFO creció un notable 124.3% año a año, por lo que se comienzan a notar los beneficios de la recompra de CBFIs que hemos realizado.

Quiero enfatizar mi punto de vista sobre FUNO; estamos en camino de recuperación.

Continuando, quiero compartir mi percepción del estado de los diferentes segmentos en los que operamos. El segmento industrial sigue manteniéndose muy sólido, en particular para el subsegmento logístico. Seguimos viendo una demanda creciente impulsada por la recuperación económica, la falta de penetración de la logística para terceros, el crecimiento del comercio electrónico, los enormes estímulos fiscales en E.U.A. y las tendencias de *nearshoring* que benefician a México. Cambiando al segmento comercial, observamos que este se está recuperando bien, con una demanda de consumo muy sólida que impulsa la recuperación. Otro indicador de esta salud es el hecho de que finalizamos negociaciones con grandes inquilinos clave de este segmento y que nos han permitido reversar más de Ps. 370 millones en reservas, al tiempo que reducimos nuestros días cartera a 37, cifra que esta cerca de nuestra normalidad de aproximadamente 35 días de cuentas por cobrar. En otras palabras, pudimos recuperar una cantidad significativa de rentas atrasadas y finalizamos y los descuentos asociados a inquilinos clave en el segmento. En términos de ocupación, estamos viendo un cambio de rumbo en la empresa y creemos que ya hemos tocado fondo en este segmento. Al día de hoy, después del cierre de trimestre, estamos viendo una clara recuperación del consumo, y, por consiguiente, la demanda del espacio comercial se está recuperando a buen ritmo. En cuanto al segmento de oficinas, seguimos viendo algunas salidas en el ABR ocupado, registrando una leve caída en la ocupación del mismo. Esperamos que este segmento continúe con cierta volatilidad en el corto plazo, ya que existe un gran inventario disponible en la Ciudad de México, donde se concentra la mayor parte del espacio. Por otro lado, no hay una nueva oferta visible, lo que nos lleva a creer que la absorción del espacio disponible se recuperará a medida que se recupere la actividad económica y las empresas regresan a sus oficinas. Permítanme ser claro en nuestra visión de este segmento, esperamos que este segmento vuelva a la normalidad, no a una nueva normalidad. Como administradores de activos inmobiliarios, debemos tener una visión a largo plazo del negocio y, si bien hay obstáculos en el camino a corto plazo, no creemos que estos obstáculos representen un cambio de paradigma para el segmento.

Estamos experimentando un fuerte aumento en el costo de construcción para todas las clases de activos inmobiliarios, esto invariablemente conducirá a un aumento equivalente en los niveles de alquiler como consecuencia. Cuando observo las rentas en todos los segmentos en México, creo que son demasiado bajas para el costo de construcción que prevalece; por lo que la única manera en la que se puede mover las rentas es al alza.

Quiero abordar el cambio en el valor razonable de nuestras propiedades, que como saben se valúa utilizando una combinación de tres metodologías, que incluyen: costo de reposición, capitalización de rentas y transacciones comparables. Nuestro objetivo en los estados financieros es presentar el valor razonable de nuestro portfolio de propiedades. Valuamos cada propiedad de manera independiente y el ajuste al valor razonable es la combinación de la valoración de todas nuestras propiedades. Este trimestre en particular se vio, por primera vez, una disminución neta en el valor agregado de nuestro portafolio de propiedades. Este cambio en el valor surge de un aumento neto en el valor de nuestro portafolio industrial, combinado con una disminución neta en el valor de nuestro portafolio de oficinas y, en menor grado, una disminución neta en el valor de las propiedades en nuestro portafolio comercial. También quiero comentar que este cambio en el valor de nuestros activos representa una variación de menos de 130 puntos base del valor total de nuestras propiedades; aunque es un cambio mínimo, queremos asegurarnos de que nuestra contabilidad siempre refleje el valor razonable de nuestro portafolio, incluso si el cambio no es material. Como saben, este proceso es dinámico y evolucionará con el tiempo; por lo tanto, esperamos ver en el futuro una revaluación neta de todas nuestras propiedades, ya que la parte la ecuación del costo de reposición llevará a un crecimiento de las rentas y por lo tanto un aumento en el valor de nuestro portafolio.

Pasando al frente de ASG, quiero compartir con ustedes algunas de nuestras actividades y compromisos más recientes. Este trimestre concluimos nuestra evaluación de vulnerabilidad a los riesgos de cambio climático, lo que nos acerca un paso en la transición hacia un portafolio aún más resiliente. Identificar, monitorear y mitigar nuestros riesgos ASG ha sido clave para nuestro modelo de negocio, y prueba de ello fue la resiliencia que mostramos durante esta crisis y el hecho de que no recortamos, sino que continuamos invirtiendo en nuestros compromisos ambientales y sociales. Donamos más de Ps. 58 millones a iniciativas sociales, beneficiando a más de 15,000 personas de forma directa y a 814,000 de forma indirecta. Además, nuestro informe de sostenibilidad de 2020 ahora está disponible públicamente y muestra el progreso hacia nuestros objetivos con una reducción en la intensidad energética del 36.6%, el 51.4% en la intensidad de agua y el 43% en las emisiones en comparación con nuestra base de 2018. Si bien estos datos provienen de un año excepcional, estamos comprometidos a continuar esta tendencia en los próximos años.

La pandemia ha demostrado ser un enemigo difícil de vencer para el mundo; sin embargo, no tengo ninguna duda sobre la recuperación global total y el hecho de que la humanidad prevalecerá sobre el virus. La situación me recuerda la historia de los años veinte que vinieron después de la pandemia global de 1918. Hoy estamos mejor preparados y tenemos más herramientas de las que estaban disponibles para el mundo entonces. Mirando a largo plazo, que es la naturaleza de nuestro negocio, estoy seguro de que estamos en el camino de la recuperación. Seguimos confiando en que FUNO continuará brindando resultados consistentemente sólidos al largo del ciclo de negocio.

Sinceramente,
André El-Mann
CEO, FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

	2T21	1T21	4T20	3T20	2T20	Δ%	Δ%
						2T21vs1T21	2T21vs2T20
Ingresos totales	5,215.5	5,375.3	5,364.2	5,197.7	5,248.2	-3.0%	-0.6%
NC realizadas por COVID-19	-306.1	-154.8	-265.0	-331.9	-251.0	97.7%	22.0%
Reserva de NC COVID-19	376.1	149.0	92.2	-331.4	-699.0	152.4%	-153.8%
Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)	5,285.5	5,369.5	5,191.4	4,534.3	4,298.3	-1.6%	23.0%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	4,802.1	4,901.8	4,703.0	4,076.7	3,886.2	-2.0%	23.6%
Ingreso operativo neto (NOI)	4,241.1	4,220.1	4,112.5	3,408.3	3,245.0	0.5%	30.7%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	80.2%	78.6%	79.2%	75.2%	75.5%	1.6%	4.7%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades ⁽³⁾	88.3%	86.1%	87.4%	83.6%	83.5%	2.2%	4.8%
Fondos de operaciones (FFO)	2,179.7	2,059.0	1,828.5	1,146.3	1,003.4	5.9%	117.2%
Margen FFO	45.4%	42.0%	38.9%	28.1%	25.8%	3.4%	19.6%
POR CBFIs							
NOI ⁽⁴⁾	1.1149	1.0982	1.0628	0.8713	0.8261	1.5%	35.0%
FFO ⁽⁴⁾	0.5730	0.5358	0.4726	0.2930	0.2554	6.9%	124.3%
AFFO ⁽⁴⁾	0.5730	0.5481	0.5474	0.3441	0.2554	4.5%	124.3%
Distribución ⁽⁵⁾	0.3311	0.3283	0.3119	0.3170	0.2810	0.8%	17.8%
CBFIs							
CBFIs promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,803.9	3,842.7	3,869.4	3,911.8	3,928.2	-1.0%	-3.2%
CBFIs en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,800.0	3,818.1	3,872.4	3,874.5	3,928.2	-0.5%	-3.3%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾	10,793.6	10,804.0	10,721.0	10,512.0	10,354.4	-0.1%	4.2%
Propiedades ⁽⁸⁾	661	661	646	647	647	0.0%	2.2%
Duración promedio de contratos (años)	4.3	4.4	4.3	4.1	4.2	-2.6%	2.9%
Ocupación total	91.8%	92.5%	93.1%	93.3%	93.8%	-0.7%	-2.0%
GLA en desarrollo ('000 m ²) ⁽¹⁰⁾	402.9	402.9	402.9	499.7	499.7	0.0%	-19.4%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽⁹⁾	191.1	191.1	191.1	191.1	191.1	0.0%	0.0%

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

(2) NOI/ingresos totales.

(3) NOI/ingresos por renta.

(4) Se calcula con el promedio de 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

	2T21	1T21	4T20	3T20	2T20	Δ%	Δ%
						2T21vs1T21	2T21vs2T20
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	4,658.8	4,772.8	4,780.4	4,620.3	4,662.2	-2.4%	-0.1%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	-300.6	-150.1	-260.6	-315.5	-237.5	100.3%	26.6%
Reserva por COVID-19	382.7	151.1	110.0	-313.0	-606.6	153.3%	-163.1%
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾ (post-apoyos COVID-19)	4,740.9	4,773.8	4,629.8	3,991.7	3,818.1	-0.7%	24.2%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	61.2	128.0	102.7	109.9	91.4	-52.2%	-33.0%
Apoyos por COVID-19	0.0	0.0	-29.5	-24.9	-23.3	0%	-100.0%
Dividendos (post-apoyos COVID-19)	61.2	128.0	73.2	85.0	68.1	-52.2%	-10.1%
Comisión por Administración	22.9	19.6	22.6	21.1	34.3	17.0%	-33.1%
Total Ingresos	4,825.0	4,921.4	4,725.6	4,097.8	3,920.5	-2.0%	23.1%
Gastos de Administración	-402.7	-420.4	-334.9	-435.5	-426.1	-4.2%	-5.5%
Reembolso de clientes - gastos de operación (pre-NC)	69.5	-47.7	-61.0	-5.0	63.2	-245.8%	9.9%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	-5.4	-4.7	-4.4	-16.4	-13.4	16.1%	-59.7%
Reserva por Covid-19	-6.7	-2.1	-17.8	-18.4	-92.3	219.9%	-92.8%
Reembolso de clientes - gastos de operación (post-apoyos COVID-19)	57.4	-54.4	-68.8	-39.8	-42.5	-205.5%	-235.0%
Predial	-150.4	-148.6	-137.2	-142.0	-138.4	1.2%	8.7%
Seguro	-88.3	-78.0	-72.2	-72.2	-68.4	13.2%	29.0%
Total Gastos de operación	-584.0	-701.3	-613.1	-689.5	-675.5	-16.7%	-13.5%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	4,171.1	4,225.9	4,300.4	4,096.6	4,218.2	-1.3%	-1.1%
Ingreso Operativo Neto (NOI) (post-apoyos COVID-19)	4,241.1	4,220.1	4,112.5	3,408.3	3,245.0	0.5%	30.7%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	88.4%	86.2%	88.1%	86.6%	88.7%	2.1%	-0.4%
Margen NOI sobre ingreso por rentas (post-apoyos COVID-19)	88.3%	86.1%	87.4%	83.6%	83.5%	2.2%	4.8%

(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 segundo trimestre de 2021 contra el primer trimestre de 2021 con algunos resultados anuales a destacar:

Ingresos

Los ingresos totales netos de apoyos por Covid-19 se redujeron en Ps. \$83.9 millones alcanzando Ps. \$5,285.5 millones, lo que representa una disminución de 1.6% respecto al 1T21. Esta variación se debe principalmente a:

- i. Disminución en el área bruta rentable ocupada.
- ii. Disminución en ingresos por rentas variables.
- iii. Al ingreso neto de Ps. 70 millones como resultado del otorgamiento de notas de crédito apoyos COVID-19 por Ps. \$306.1 millones menos la cancelación de reservas por Ps. \$376.1 millones.
- iv. A la apreciación del tipo de cambio.
- v. Así como al efecto de los incrementos tanto de contratos vigentes como de renovaciones.

Comparando contra el segundo trimestre de 2020, los ingresos totales netos de apoyos por Covid-19 incrementaron en **Ps.\$987.3 millones o 23.0%**.

Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al final del trimestre fue de 91.8%, con una disminución de 70 pbs respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento industrial operativo tuvo una ocupación de 95.5%, es decir, una disminución de 50 pbs respecto al 1T21.
- ii. El segmento comercial operativo tuvo una ocupación de 89.8%; 40 pbs por debajo del 1T21.
- iii. El segmento de oficinas operativo tuvo una ocupación de 74.4%, es decir, una disminución de 200 pbs respecto al 1T21.
- iv. El segmento otros operativo tuvo una ocupación de 99.3%; ocupación estable respecto al trimestre anterior.
- v. La ocupación total de la categoría “*In Service*” pasó de 84.4% a 80.7%, es decir una disminución de 370 pbs, debido principalmente a la salida de 22,700 m² de la categoría con una ocupación superior al 90%.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

El gasto de operación tuvo una disminución de Ps. \$99.4 millones o 19.8% respecto al 1T21, debido principalmente a un desfase en el ejercicio de ciertos gastos.

Los gastos de seguros incrementaron en Ps. \$10.3 millones o 13.2% respecto al trimestre anterior, debido principalmente a la renovación de pólizas de seguro.

El impuesto predial incrementó en Ps. \$1.8 millones o 1.2% relacionado principalmente a actualizaciones catastrales de algunas propiedades.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI tuvo un incremento de Ps. \$21.0 millones o 0.5% respecto al 1T21 para llegar a Ps. \$4,241.1 millones. Lo que significa un margen del 88.3% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾ y 80.2% comparado con ingresos totales.

Comparando contra el segundo trimestre de 2020, el NOI tuvo un incremento de **Ps.\$996.0 millones o 30.7%**.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses tuvieron una **reducción de Ps. \$108.3 millones o -5.7%** respecto al 1T21, esto debido principalmente a:

- i. El decremento en los intereses relacionados con líneas de crédito bilaterales pagadas en su totalidad en el 1T21.
- ii. El efecto de ingresos por inversión de efectivo proveniente de la reserva y la retención de distribuciones.
- iv. A la apreciación del tipo de cambio que pasó de Ps. \$20.6025 a Ps. \$19.8157.
- v. La actualización en la capitalización de intereses.
- vi. 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. \$120.7 millones o 5.9% comparado con el 1T21, para llegar a un monto total de Ps. \$2,179.7 millones.

Comparando contra el segundo trimestre de 2020, el FFO incrementó **Ps.\$1,176.3 millones o 117.2%**.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, incrementó en Ps. \$73.5 millones o 3.5% comparado con el 1T21 alcanzando un total de Ps. \$2,179.7 millones. Esto a pesar de la inexistencia de utilidad por venta de activos durante el trimestre.

Comparando contra el segundo trimestre de 2020, el AFFO incrementó **Ps.\$1,176.3 millones o 117.2%**.

FFO y AFFO por CBFIs

Durante el 2T21 Fibra Uno recompró 18.1 millones de CBFIs o 0.5% de los CBFIs en circulación, cerrando el trimestre con 3,799,999,999 CBFIs. El FFO y AFFO por CBFIs⁽²⁾ promedio fueron de Ps. \$0.5730 en ambos casos, con crecimientos de 6.9% y 4.5% respecto al trimestre anterior.

Comparando contra el segundo trimestre del 2020, el FFO y AFFO por CBFIs incrementaron **124.3%** en ambos casos.

Balance General

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 2T21 alcanzaron los Ps. \$2,193.8 millones, es decir, tuvieron una disminución de Ps. \$71.4 millones o **-3.2%** respecto al trimestre anterior. Cabe resaltar que logramos mantener los días cartera en 37 días, aún considerando la reversa de Ps. \$376.1 millones de reservas para apoyos por Covid-19. Comparando cuentas por cobrar brutas trimestre a trimestre, la recuperación de cartera atrasada es de **Ps. \$418.2 millones**.

Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades se redujo en Ps. \$1,982.6 millones o -0.7% respecto al 1T21, incluida Inversión en Asociadas, como resultado de:

- i. El ajuste en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión.
- ii. El avance en la construcción de los proyectos en desarrollo.

Deuda

La deuda bruta en el 2T21 alcanzó los Ps. \$128,150.1 millones contra Ps. \$131,465.8 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- i. La depreciación del tipo de cambio que pasó de Ps. \$20.6025 a Ps. \$19.8157 (Aprox. - Ps. \$3,300 millones).

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. \$169.8 millones o 0.1% (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 1T21.
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE), y
- v. Recompra de CBFIs.

Información Operativa

Leasing spread:

Los *leasing spreads* considerando inflación en pesos fueron de 5.2% para el segmento industrial, -0.8% para el segmento comercial y -4.9% para el segmento de oficinas. Este último debido a que el 21.3% de los m² renovados no tuvieron incremento.

Para los contratos en dólares, los *leasing spreads* fueron de -0.9% para el segmento industrial, -2.3% para el segmento comercial y -7.0% para el segmento de oficinas; comparados con la inflación en dólares. Este último debido principalmente a que el 41.7% de los m² renovados tuvieron una reducción significativa en la renta relacionada con la terminación de amortización de TIs.

Para mayor detalle ver página 21.

Propiedades Constantes:

En cuanto al desempeño de la renta por metro cuadrado de propiedades constantes, tuvo una reducción de **-9.4%** contra el 2T20 considerando una inflación promedio ponderada de **3.7%**. Esto debido principalmente a la **fluctuación cambiaria de -10.7%**, así como la diferencia en rentas variables.

Eliminando el efecto de **fluctuación cambiaria de -10.7%** y considerando únicamente renta fija, la renta por m² de propiedades constantes se encuentra en **-2.3%** comparado contra el 2T20. 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. \$168.0 a Ps. \$168.2, es decir, un incremento de 0.1%, debido principalmente al incremento tanto de contratos vigentes como de algunas renovaciones, así como a la variación en el tipo de cambio.

El NOI total a nivel propiedad del trimestre bajó 8.6% respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- a) Para el segmento Industrial, el NOI del subsegmento Logística creció 2.4%, mientras que el de Manufactura Ligera bajó 6.8%, debido principalmente a la variación en tipo de cambio, así como al efecto de un siniestro en una de las propiedades.
- b) En el segmento de Oficinas el NOI disminuyó 10.8% 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 0.1%. Los subsegmentos Fashion mall y Regional center bajaron 12.7% y 15.5% respectivamente. Debido principalmente al cierre de negociación y aplicación de notas de crédito a uno de los inquilinos más grandes del segmento de entretenimiento.
- d) En el segmento Otros el NOI bajó 8.7% debido principalmente a la disminución en ingresos variables de hoteles.

Para mayor detalle ver página 24.

Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	2T21	1T21	4T20	3T20	2T20	Δ%	Δ%
Ingresos de las propiedades (Post apoyos COVID-19)	4,802.1	4,901.8	4,703.0	4,076.7	3,886.2	-2.0%	23.6%
Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)	5,285.5	5,369.5	5,191.4	4,534.3	4,298.3	-1.6%	23.0%
- Gastos administrativos	-402.7	-420.4	-334.9	-435.5	-426.1	-4.2%	-5.5%
- Gastos operativos	-403.1	-502.5	-534.7	-476.3	-420.3	-19.8%	-4.1%
- Predial	-150.4	-148.6	-137.2	-142.0	-138.4	1.2%	8.7%
- Seguro	-88.3	-78.0	-72.2	-72.2	-68.4	13.2%	29.0%
Ingreso neto operativo (NOI)	4,241.1	4,220.1	4,112.5	3,408.3	3,245.0	0.5%	30.7%
Margen sobre ingresos totales	80.2%	78.6%	79.2%	75.2%	75.5%	1.6%	4.7%
Margen sobre ingresos por renta	88.3%	86.1%	87.4%	83.6%	83.5%	2.2%	4.8%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	1,519.2	-338.5	11,121.7	4,539.1	13,357.8	-548.8%	-88.6%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoc.	3,747.9	-155.6	-667.0	-696.0	-8,681.9	-2508.9%	-143.2%
+/- Variación de tipo de cambio	-2,921.3	2,417.3	-7,710.4	-2,175.2	-3,344.8	-220.9%	-12.7%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	-202.9	43.9	-731.5	-339.6	-287.8	-561.8%	-29.5%
+ Amortización de comisiones bancarias	51.9	50.8	80.2	36.7	29.2	2.2%	77.9%
+ Provisión para el PCE	69.0	81.8	30.7	13.1	-32.4	-15.6%	-313.1%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-61.4	-57.4	-58.5	-57.5	-62.4	6.9%	-1.5%
+/- Otros (ingresos/gastos)	-48.3	38.3	27.7	0.0	0.0	-226.1%	100.0%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversion	-47.2	-289.8	-199.9	0.0	0.0	-100.0%	100.0%
FFO	2,179.7	2,059.0	1,828.5	1,146.3	1,003.4	5.9%	117.2%
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	0.0	47.2	289.8	199.9	0.0	-100.0%	100.0%
AFFO	2,179.7	2,106.1	2,118.3	1,346.2	1,003.4	3.5%	117.2%
Por CBFIs							
NOI ⁽¹⁾	1.1149	1.0982	1.0628	0.8713	0.8261	1.5%	35.0%
FFO ⁽¹⁾	0.5730	0.5358	0.4726	0.2930	0.2554	6.9%	124.3%
AFFO ⁽¹⁾	0.5730	0.5481	0.5474	0.3441	0.2554	4.5%	124.3%
Distribución ⁽²⁾	0.3311	0.3283	0.3119	0.3170	0.2810	0.8%	17.8%

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

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

(3) Consistente con AMEFIBRA FFO.

Cálculo de NAV:

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

Los desarrollos y terrenos se encuentran valuados a costo.

A continuación el desglose del cálculo de NAV de FUNO al 2T21:

NAV FUNO	Ps. (000's)
Total de patrimonio controladora	166,244
Participación no controladora	4,993
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	171,236
CBFIs (millones)	3,800.0
NAV/CBFI*	\$ 45.06

CAP RATE	Ps. (000's)
NOI ⁽¹⁾	16,168
Inversión terminada	261,166
Inversiones en asociadas	9,886
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,196
Total propiedades operativas⁽²⁾	274,247
CAP RATE	5.9%

Nota: Dentro del portafolio existen varios inmuebles que aún no generan su potencial de flujo estabilizado; por lo que suman el 100% en valor pero sólo reflejan parcialmente su flujo esperado. Ejemplo: *La Isla Cancún II, Torre M (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.

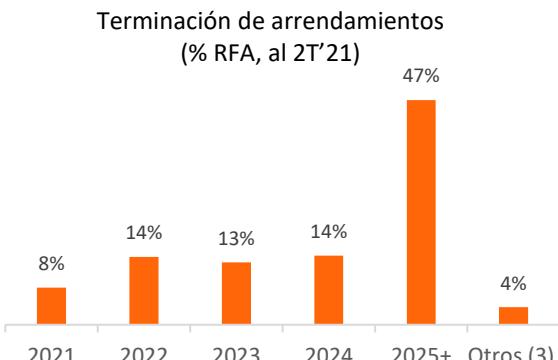
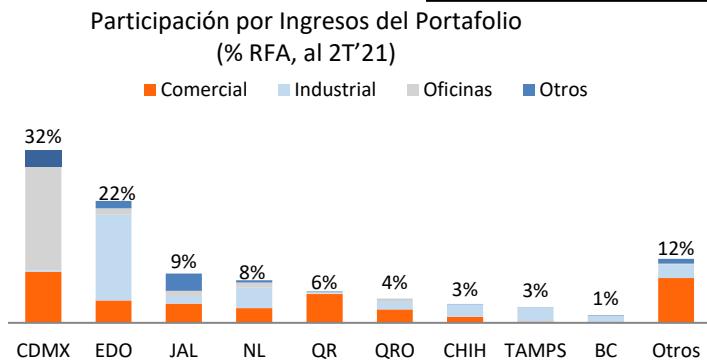
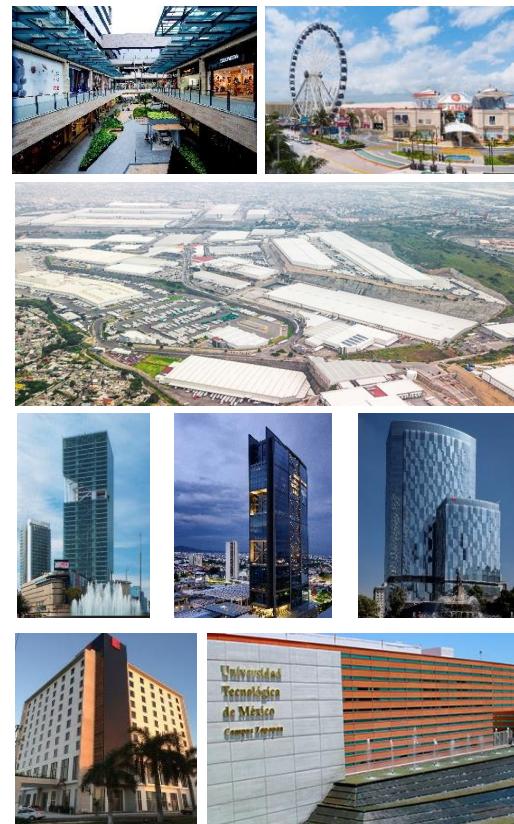
(1) NOI a nivel propiedad (últimos 12 meses).

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

* CBFIs al cierre del trimestre

Resumen del Portafolio en Operación

	2T21	1T21	4T20	3T20	2T20	$\Delta\%$ 2T21vs1T21	$\Delta\%$ 2T21vs2T20
Comercial							
GLA Total ('000 m ²)	2,852.7	2,860.2	2,853.0	2,786.6	2,792.8	-0.3%	2.1%
Operaciones ⁽¹⁾	148	148	148	147	147		
Duración promedio de contratos (años)	4.0	4.2	4.1	4.2	4.3		
Ocupación total	89.8%	90.2%	90.9%	91.6%	92.2%	-0.4%	-2.4%
Industrial							
GLA Total ('000 m ²)	5,789.1	5,792.0	5,788.7	5,723.5	5,558.8	-0.1%	4.1%
Operaciones ⁽¹⁾	192	192	192	194	194		
Duración promedio de contratos (años)	3.8	3.9	3.7	3.7	3.7		
Ocupación total	95.5%	96.0%	96.3%	96.0%	96.2%	-0.5%	-0.7%
Oficinas							
GLA Total ('000 m ²)	1,305.1	1,305.1	1,312.0	1,309.0	1,309.9	0.0%	-0.4%
Operaciones ⁽¹⁾	99	99	100	100	100		
Duración promedio de contratos (años)	4.1	4.1	4.0	3.9	4.1		
Ocupación total	74.4%	76.4%	78.6%	80.6%	81.8%	-2.0%	-7.4%
Otros							
GLA Total ('000 m ²)	846.6	846.6	767.2	692.9	692.9	0.0%	22.2%
Operaciones ⁽¹⁾	222	222	206	206	206		
Duración promedio de contratos (años)	9.2	9.5	9.0	7.3	7.9		
Ocupación total	99.3%	99.3%	99.7%	99.7%	99.7%	0.0%	-0.4%



(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 2T21 excluyendo las propiedades “In Service”:

2T21					
SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	288,148	2,534,447	30,077	2,852,672	89.8%
INDUSTRIAL	262,480	5,526,656		5,789,136	95.5%
OFICINA	318,318	927,153	59,653	1,305,124	74.4%
OTROS	5,959	840,665		846,625	99.3%
TOTAL	874,905	9,828,922	89,730	10,793,557	91.8%

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 2T21 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	TOTAL M2	% OCUPACION 2T21	VS 1T21
COMERCIAL	8,220	21,857	30,077	72.7%	0.8%
INDUSTRIAL	0	0	0	n/a	n/a
OFICINA	9,120	50,533	59,653	84.7%	-4.2%
OTROS	0	0	0	n/a	n/a
TOTAL	17,340	72,390	89,730	80.7%	-3.7%

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

Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	2T20 (Ps.) millones	2T21 (Ps.) millones	% Variación	
INDUSTRIAL	\$ 5,896.7	\$ 5,878.3	-0.3%	
COMERCIAL	\$ 9,698.3	\$ 9,276.3	-4.4%	
OFICINA	\$ 5,167.6	\$ 4,487.1	-13.2%	
Total general	\$ 20,762.6	\$ 19,641.6	-5.4%	

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	2T20	2T21	% Variación
INDUSTRIAL	96.4%	95.4%	-0.9%
COMERCIAL	93.3%	91.6%	-1.7%
OFICINA	82.2%	75.0%	-7.2%
Total general	93.5%	91.6%	-2.0%

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	2T20	2T21	% Variación
INDUSTRIAL	5,474,185	5,637,298	3.0%
COMERCIAL	3,467,076	3,542,720	2.2%
OFICINA	1,285,208	1,308,414	1.8%
Total general	10,226,470	10,488,432	2.6%

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	2T20 (Ps.)	2T21 (Ps.)	% Var. \$ / M2	Spread vs inflación @ 3.68%
INDUSTRIAL	\$ 93.2	\$ 91.3	-2.0%	-5.7%
COMERCIAL	\$ 249.8	\$ 238.2	-4.6%	-8.3%
OFICINA	\$ 408.9	\$ 381.4	-6.7%	-10.4%
Total general	\$ 181.0	\$ 170.7	-5.7%	-9.4%

Durante el segundo trimestre 2021, FUNO registró una baja en ingresos totales de propiedades constantes de 5.4% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con menor disminución es el industrial con un -0.3%, seguido por el segmento comercial con un -4.4% y el de oficinas con un -13.2%. La caída se deben principalmente al tipo de cambio que pasó de \$22.4 a \$20.0 (**-10.7%**) comparando cierre de junio 2020 vs junio 2021, seguido por falta de ingresos por rentas variables durante el 2T21 y por último, los *leasing spreads* positivos 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 200 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento de oficinas bajó su ocupación en 720 pbs, el segmento comercial bajó 170 pbs y el industrial bajó 90 pbs. La baja en ocupación se debe principalmente a los efectos de la pandemia COVID-19 y a la inclusión de nuevos m² de propiedades “*In Service*” que 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 2.6%. El segmento industrial tuvo el mayor crecimiento con un 3.0%, seguido del segmento comercial con un 2.2% 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 **2.9%, -1.5% y -2.9%** en los segmentos industrial, oficinas y comercial respectivamente.

Considerando la fluctuación en el **tipo de cambio (-10.7%)**, el **incremento en la inflación** y la inexistencia de **rentas variables**, todos los segmentos mostraron un descenso. El segmento con la menor caída es el industrial con un -5.7%, seguido del comercial con -8.3% y finalmente el segmento de oficinas con -10.4%.

El cambio global del precio por m² en propiedades constantes incluida la inflación promedio ponderada del año es de -9.4%. **Eliminando el efecto de tipo de cambio y rentas variables, el decremento en rentas fijas vs inflación ponderada de 3.68% fue de -5.9%.**

Acontecimientos importantes ASG

Incorporamos a nuestro plan estratégico 2 nuevos objetivos de Gobierno Corporativo:

- Aumentar en al menos 1 mujer, la diversidad de género en el Comité Técnico
- Incluir capacitaciones y actualizaciones estratégicas y recurrentes en temas ESG para el Comité Técnico

Nuestro Reporte Integrado 2020 se encuentra público [aquí](#); fue desarrollado con las metodologías Integrated Reporting, SASB, TCFD y GRI.

Tenemos actualmente 4 proyectos registrados ante USGBC para la obtención de la certificación LEED O+M, que representa 21% de nuestro objetivo por certificar 1 millón de metros cuadrados adicionales:

- [Torre Mexicana](#)
- [Corporativo SAMARA](#)
- [Punta Santa Fe](#)
- [Torre Cuarzo](#)

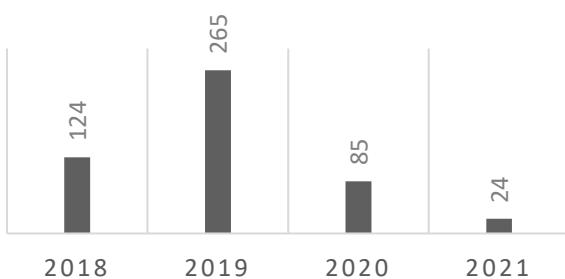


* Personas con discapacidad, padres y madres solteras, LGBTQ+, grupos indígenas, migrantes.

Resultados ASG

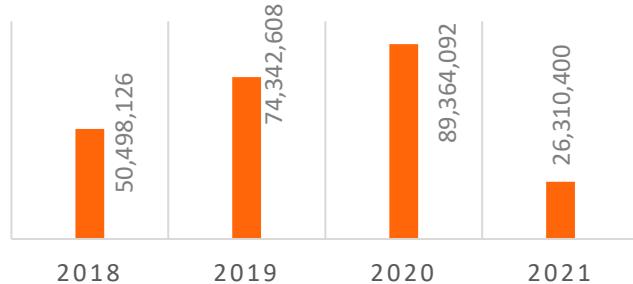
Información Social

INICIATIVAS SOCIALES⁽¹⁾



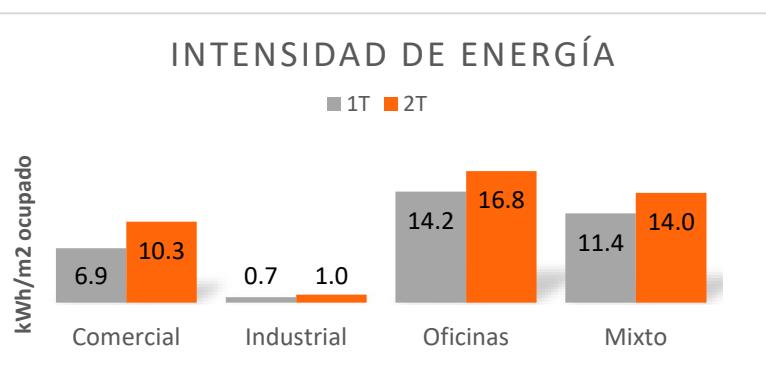
■ Donaciones en Especie ■ Organizaciones Apoyadas

DONACIONES FINANCIERAS⁽²⁾

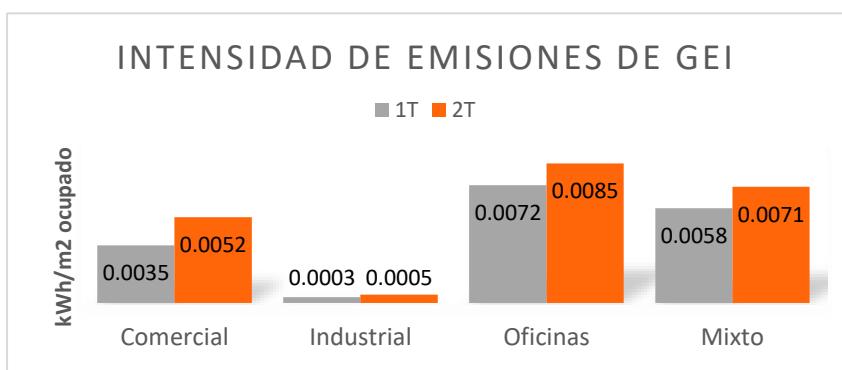


Información Ambiental

INTENSIDAD DE ENERGÍA



INTENSIDAD DE EMISIONES DE GEI



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.

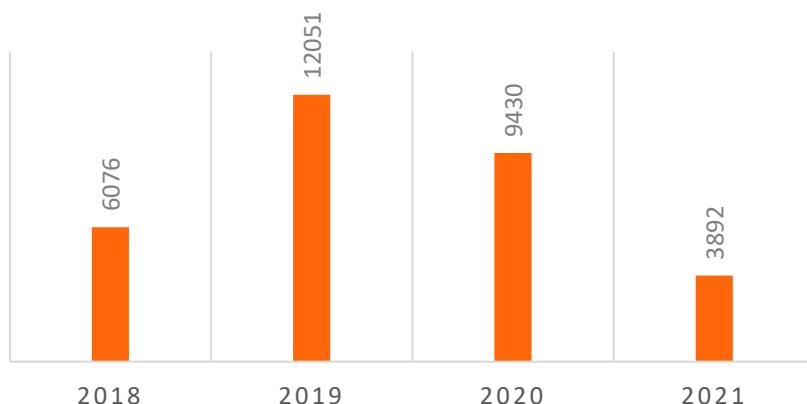
Las intensidades son medidas de productividad que permiten determinar la cantidad de recursos que necesita FUNO® para dar servicio a sus inquilinos con base en la ocupación.

Resultados ASG

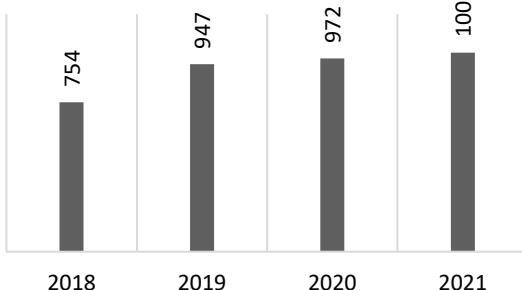
Información Social

	3T	4T	1T	2T
Número de fatalidades	0	0	0	0
Tasa de Accidentes	0	0	0	0
Tasa de Accidentes Indirectos	30.8	0	0	30.2
Rotación de colaboradores FUNO (%)	1.7	8	2.8	7.1
Rotación de indirectos (%)	25.3	40.6	9.9	19
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)	25	28.5	15.8	30

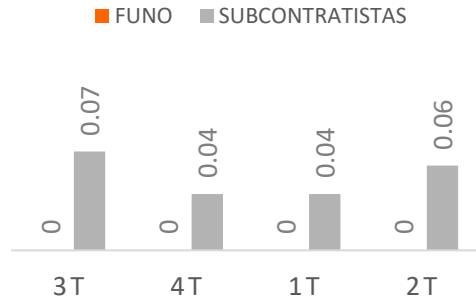
HORAS DE CAPACITACIÓN



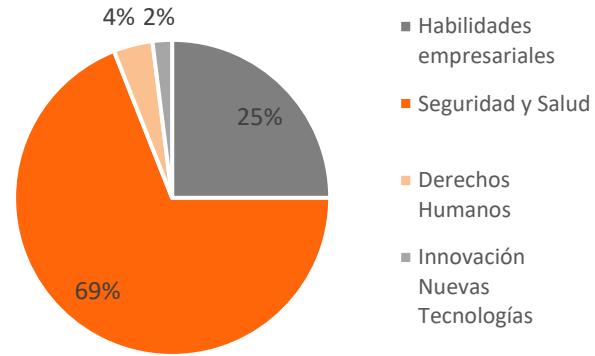
NÚMERO DE COLABORADORES



ÍNDICE DE AUSENTISMO



CAPACITACIÓN POR TEMA



Información Complementaria

Ingresos por segmento⁽¹⁾

Segmento	Ingresos 1T21	Ingresos 2T21	% Variación
Comercial	2,317,684	2,093,087	-9.7%
Industrial	1,495,383	1,494,648	0.0%
Oficinas	809,649	770,422	-4.8%
Reserva de NC			
Covid-19	151,104	382,720	153.3%
TOTAL	4,773,820	4,740,877	-0.7%

Pipeline Adquisiciones

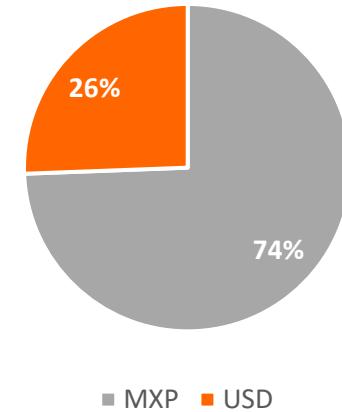
Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)

Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión (Ps. mm)	Fecha estimada de cierre
Comercial	525.0	4T21
Industrial	600.0	4T21
Oficinas	500.0	3T21
Total	1,625.0	

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 2T 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	1,057	682,015	176,417	\$ 311.2	\$ 322.2	3.5%	4.3%	-0.8%	
	Industrial	63	293,139	290,538	\$ 76.8	\$ 84.1	9.5%	4.3%	5.2%	
	Oficinas	102	292,340	93,939	\$ 261.0	\$ 259.3	-0.6%	4.3%	-4.9%	
USD	Comercial	58	3,963	6,166	\$ 53.5	\$ 53.6	0.1%	2.4%	-2.3%	
	Industrial	31	15,103	271,398	\$ 4.6	\$ 4.6	1.5%	2.4%	-0.9%	
	Oficinas	18	4,556	18,686	\$ 21.3	\$ 20.3	-4.6%	2.4%	-7.0%	

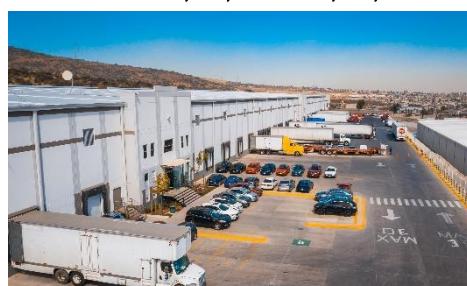
Para el segundo trimestre de 2021, el *leasing spread* vs la inflación en pesos (INPC) se mantuvo estable con crecimiento de 5.2% para el segmento industrial, -0.8% para el segmento comercial y -4.9% para el segmento de oficinas. Este último debido a que el 21.3% de los m2 renovados no tuvieron incremento.

En cuanto al *leasing spread* vs la inflación en dólares (CPI), el segmento industrial presenta una caída de 0.9%, seguido por el segmento comercial con una disminución de 2.3% y el segmento oficinas con una disminución de 7.0%. Este último debido principalmente a que 41.7% 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 efectos de la pandemia Covid-19 así como los incrementos en inflación fueron el principal obstáculo para lograr renovaciones por arriba de inflación.

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
INICIAL	17	721,819	681,462	94%
GRIS	1	78,643	78,546	100%
BLANCO	1	44,473	42,453	95%
AZUL	23	124,416	115,124	93%
ROJO	219	173,884	138,993	80%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	23,876	20,055	84%
VERDE	1	117,786	115,829	98%
MORADO	16	545,890	457,027	84%
TORRE MAYOR	1	83,971	76,271	91%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	32	2,040,146	1,899,003	93%
IND. INDUSTRIALES	2	76,173	76,173	100%
INDIVIDUALES	9	233,734	192,547	82%
VERMONT	34	530,427	480,560	91%
APOLO	47	930,013	876,306	94%
P12	10	91,589	69,941	76%
MAINE	6	160,348	151,099	94%



Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
CALIFORNIA	29	348,305	290,537	83%
ESPACIO	1	22,526	21,276	94%
AGUASCALIENTES	1	78,775	38,378	49%
LA VIGA	1	331,025	266,258	88%
R15	5	40,000	39,544	99%
HOTEL C. HISTORICO	1	132,788	109,537	82%
SAMARA	12	373,628	325,100	87%
KANSAS	17	330,527	330,527	100%
INDIANA	3	34,183	32,160	94%
OREGON	6	124,184	91,222	73%
ALASKA	19	542,497	505,418	93%
TURBO	16	236,834	226,409	96%
APOLO II	3	369,322	361,434	98%
FRIMAX	73	1,222,860	1,165,876	95%
TITAN	6	327,248	314,837	96%
IND. HERCULES	3	178,690	116,041	100%
MITIKAH	16	79,384	79,384	100%
MEMORIAL	Total	634	10,793,556	9,828,922
				91.8%

(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 89,730 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	31,431	43,423	1,248	14,390
BAJA CALIFORNIA	-	187,321	4,054	14,028
BAJA CALIF. SUR	27,151	-	-	773
CAMPECHE	-	-	-	951
CHIAPAS	100,602	15,585	-	5,832
CHIHUAHUA	93,999	429,129	-	11,686
CIUDAD DE MEXICO	488,616	44,934	713,013	234,917
COAHUILA	46,402	89,481	-	8,271
COLIMA	13,191	-	381	719
DURANGO	-	23,185	-	1,163
ESTADO DE MEXICO	442,263	2,810,901	71,760	141,120
GUANAJUATO	54,468	28,317	-	12,846
GUERRERO	59,477	-	-	4,838
HIDALGO	55,063	51,565	-	1,473
JALISCO	196,408	264,931	39,402	262,594
MICHOACAN	-	-	-	2,143

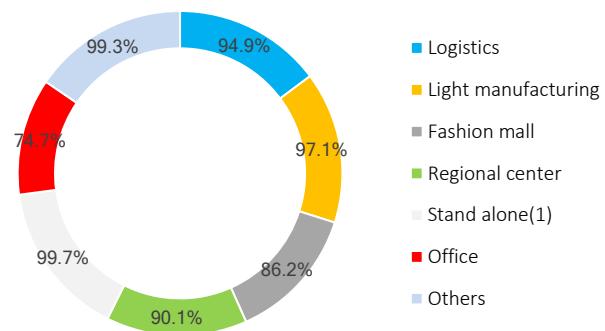
ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
MORELOS	13,959	4,627	-	23,221
NAYARIT	41,638	-	-	320
NUEVO LEON	187,291	637,378	39,442	28,349
OAXACA	27,092	-	-	6,197
PUEBLA	-	98,207	655	1,050
QUERETARO	135,595	290,158	27,254	2,244
QUINTANA ROO	207,093	28,710	13,087	23,711
SAN LUIS POTOSI	7,142	27,747	-	2,137
SINALOA	17,094	-	820	1,996
SONORA	68,185	15,959	5,711	6,839
TABASCO	20,055	-	-	300
TAMAULIPAS	19,155	404,300	2,523	6,660
TLAXCALA	35,384	-	-	-
VERACRUZ	77,251	-	3,829	8,191
YUCATAN	61,434	-	3,973	11,707
ZACATECAS	7,008	30,798	-	-
	2,534,447	5,526,656	927,153	840,665

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

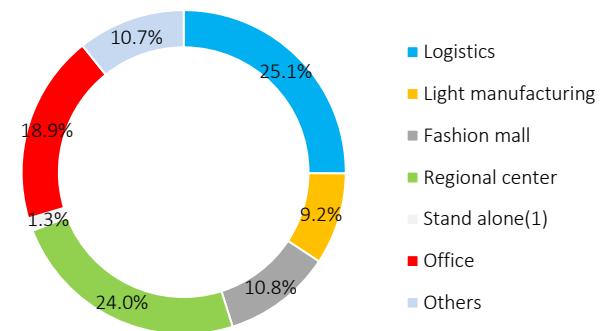
Resumen por Subsegmento

Subsegmento ⁽³⁾	ABR Total ⁽⁵⁾ (000 m ²)	ABR Ocupado ⁽⁵⁾ (000 m ²)	% Ocupación ⁽⁵⁾	\$/m ² /mes (Ps.)	NOI ⁽⁴⁾ 2T21 (Ps. 000)
Logística	4,317.0	4,096.9	94.9%	88.8	981,233.4
Manufactura Ligera	1,463.0	1,420.6	97.1%	99.8	357,423.4
Fashion mall	616.9	532.1	86.2%	357.5	423,090.6
Regional center	2,026.1	1,826.5	90.1%	231.7	937,778.1
Stand alone ⁽¹⁾	161.4	161.0	99.7%	119.6	49,373.5
Oficinas	1,272.8	951.3	74.7%	374.2	736,938.4
Otros	846.6	840.7	99.3%	188.7	419,182.6
Total	10,703.8	9,828.9	91.8%	168.2	3,905,020.1

Ocupación por Subsegmento
(%GLA) 2T21



NOI por Subsegmento
(% NOI) 2T21



(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 ⁽⁵⁾	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	2,014.3	485.7	0	250	250	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	6,195.6	2,931.4	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) Presupuesto de proyecto actualizado.

(6) El proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitikah incluye los Portafolios de Colorado y Buffalo. Se excluye el valor de la tierra. El GLA 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. \$6,195.6 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:

30/06/2021

Activos	\$1,226,726
Propiedades de inversión	\$12,827,483
Pasivos	\$2,899,951
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$6,915,640
Participación no controlada	\$4,238,618



30/06/2021

Utilidad del año	\$251,406
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$95,534

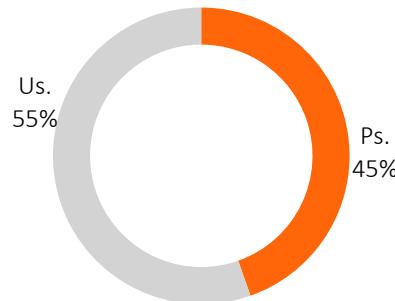
Nota: Cifras en miles de pesos.

Perfil Crediticio

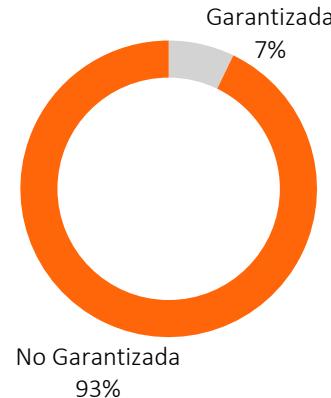
Al cierre de este trimestre nos encontramos en cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

Métrica	FUNO	Límite	Status	
Razón de apalancamiento (LTV) ⁽¹⁾	42.0%	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	1.70x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple	✓
Activos totales no gravados	229.6%	Mayor o igual a 150%	Cumple	✓

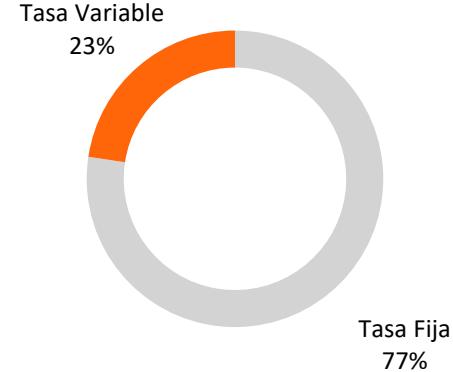
Ps. vs Us.⁽²⁾



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

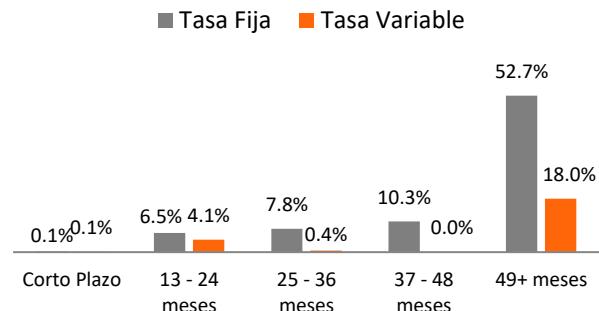
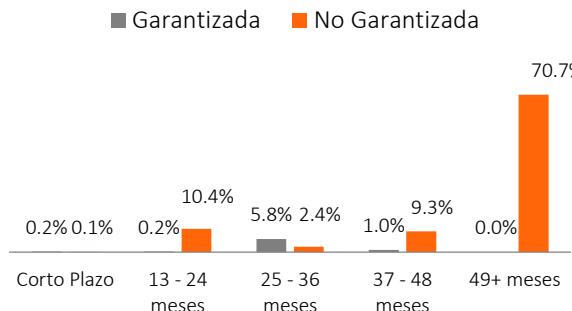
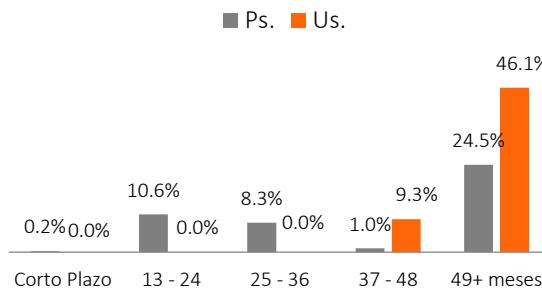
Razones de apalancamiento CNBV

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽²⁾	7,445.4
Utilidad de operación después de distribuciones	13,779.0
Líneas de crédito	31,024.5
Subtotal	52,248.9
Servicio de la deuda	7,960.4
CapEx	3,363.8
Subtotal	11,324.2



	FUNO	Límite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	41.5%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	4.6x	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. \$1,258.2 millones correspondiente al período del 1 de abril de 2021 al 30 de junio de 2021. Esto es equivalente a Ps. \$0.3311 por CBF⁽¹⁾ de los cuales Ps. \$0.2185 corresponden al resultado fiscal y Ps. \$0.1126 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	0.3311
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	30/06/2021	31/12/2020
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 3,713,816	\$ 7,746,593
Rentas por cobrar a clientes	4.	2,193,753	1,612,370
Otras cuentas por cobrar	5.	1,649,441	1,544,453
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	4,414	8,478
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		2,629,289	3,294,006
Pagos anticipados		1,422,455	1,030,474
Total de activo circulante		11,613,168	15,236,374
Activo no circulante:			
Inversiones en Instrumentos Financieros de LP	6.	1,219,188	-
Propiedades de inversión	7.	280,885,570	278,253,392
Inversiones en asociadas	8.	9,886,000	9,510,584
Otras cuentas por cobrar		1,527,464	1,527,464
Pagos anticipados		1,255,037	840,301
Instrumentos financieros derivados	11.	972,192	1,361,601
Otros activos	9.	1,273,448	1,324,540
Total de activo no circulante		297,018,899	292,817,882
Total de activo		308,632,067	308,054,256

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	30/06/2021	31/12/2020
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	10.	171,588	2,803,048
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	5,048,406	4,316,335
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		669,636	669,636
Rentas cobradas por anticipado		346,427	336,255
Derechos de Arrendamiento		92,970	92,970
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	295,349	274,712
Total de pasivo a corto plazo		6,624,376	8,492,956
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	10.	127,936,822	122,726,810
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,296,626	1,273,029
Rentas cobradas por anticipado		538,977	448,726
Instrumentos financieros derivados	11.	706,093	1,424,436
Total de pasivo a largo plazo		130,771,245	126,165,728
Total de pasivo		137,395,621	134,658,684
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	15.	105,909,404	106,183,896
Utilidades retenidas		60,852,520	61,752,456
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(381,117)	(996,626)
Reserva para la recompra de CBFI's		(136,966)	1,593,366
Total de patrimonio controladora		166,243,841	168,533,092
Participación no controladora		4,992,605	4,862,480
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		171,236,446	173,395,572
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	\$	308,632,067	\$ 308,054,256

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/06/2021	Transacciones del segundo trimestre 2021	31/03/2021	30/06/2020	Transacciones del segundo trimestre 2020	31/03/2020
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 9,431,639	\$ 4,658,798	\$ 4,772,841	\$ 8,972,158	\$ 4,424,678	\$ 4,547,480
Reserva por descuentos	83,058	82,079	979	(606,611)	(606,611)	-
Ingresos por mantenimiento	927,405	472,597	454,808	953,454	470,126	483,328
Reserva por descuentos	(18,826)	(12,079)	(6,747)	(92,340)	(92,340)	-
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	189,260	61,239	128,021	158,570	68,146	90,424
Comisiones	42,501	22,912	19,589	82,277	34,272	48,005
	10,655,037	5,285,546	5,369,491	9,467,508	4,298,271	5,169,237
Honorarios de administración	(446,084)	(225,303)	(220,781)	(403,965)	(189,373)	(214,592)
Gastos de administración	(823,092)	(402,735)	(420,357)	(813,417)	(426,131)	(387,286)
Gastos de operación	(905,568)	(403,109)	(502,459)	(840,128)	(420,315)	(419,813)
Predial	(299,017)	(150,394)	(148,623)	(271,999)	(138,380)	(133,619)
Seguros	(166,214)	(88,254)	(77,960)	(136,868)	(68,434)	(68,434)
	(2,639,975)	(1,269,795)	(1,370,180)	(2,466,377)	(1,242,633)	(1,223,744)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	8,015,062	4,015,751	3,999,311	7,001,131	3,055,638	3,945,493
Gastos por intereses	(3,765,694)	(1,802,922)	(1,962,772)	(3,756,912)	(2,112,454)	(1,644,458)
Ingresos por intereses	108,131	28,273	79,858	153,684	122,566	31,118
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	4,357,499	2,241,102	2,116,397	3,397,903	1,065,750	2,332,153

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/06/2021	Transacciones del segundo trimestre 2021	31/03/2021	30/06/2020	Transacciones del segundo trimestre 2020	31/03/2020
Utilidad en venta de propiedades de inversión	47,181	-	47,181	-	-	-
(Perdida) Utilidad cambiaria, Neta	504,061	2,921,318	(2,417,257)	(12,044,603)	3,344,795	(15,389,398)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	158,945	202,879	(43,934)	(1,541,352)	287,789	(1,829,141)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(3,592,327)	(3,747,915)	155,588	8,671,037	8,681,861	(10,824)
Efecto de Valuación en Inversiones	-	48,286	(48,286)	-	-	-
Amortización plataforma administrativa	(51,092)	(25,546)	(25,546)	(51,092)	(25,546)	(25,546)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(102,786)	(51,940)	(50,846)	(112,206)	(29,189)	(83,017)
Otros gastos	9,986	-	9,986	8,352	-	8,352
Bono ejecutivo	(150,750)	(69,000)	(81,750)	(29,624)	32,376	(62,000)
Utilidad (perdida) neta consolidada	\$ 1,180,717	\$ 1,519,184	\$ (338,467)	\$ (1,701,585)	\$ 13,357,836	\$ (15,059,421)
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados						
(perdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros	709,968	279,605	430,363	(794,811)	(604,764)	(190,047)
Utilidad (perdida) integral consolidada	\$ 1,890,685	\$ 1,798,789	\$ 91,896	\$ (2,496,396)	\$ 12,753,072	\$ (15,249,468)
Utilidad (perdida) neta consolidada:						
Participación controladora	1,123,784	1,540,289	(416,505)	(1,909,916)	13,297,801	(15,207,717)
Participación no controladora	56,933	(21,105)	78,038	208,331	60,035	148,296
Utilidad (perdida) integral consolidada	\$ 1,180,717	\$ 1,519,184	\$ (338,467)	\$ (1,701,585)	\$ 13,357,836	\$ (15,059,421)
Participación controladora	1,739,293	1,785,242	(45,949)	(2,612,770)	12,784,994	(15,397,764)
Participación no controladora	151,392	13,547	137,845	116,374	(31,922)	148,296
Utilidad (perdida) integral consolidada	\$ 1,890,685	\$ 1,798,789	\$ 91,896	\$ (2,496,396)	\$ 12,753,072	\$ (15,249,468)

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/06/2021	30/06/2020
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 1,180,717	\$ (1,701,585)
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
(Utilidad) Pérdida en participación de inversión en asociadas y Valor Razonable de Propiedades de Inversión	3,592,327	(8,671,037)
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(570,543)	12,690,128
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(47,181)	-
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	153,878	163,298
Bono ejecutivo	150,750	29,624
Intereses a favor	(108,131)	(153,684)
Intereses a cargo	3,765,695	3,756,912
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(158,945)	1,541,352
Total	7,958,567	7,655,008
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(581,383)	(801,069)
Otras cuentas por cobrar	(104,988)	(215,942)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	4,064	22,430
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	664,716	574,293
Pagos anticipados y otros activos	(909,504)	(284,803)
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(119,183)	672,333
Rentas cobradas por anticipado	100,423	(121,209)
Depósitos de los arrendatarios	23,598	156,242
Cuentas por pagar partes relacionadas	20,637	60,243
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	7,056,947	7,717,526

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/06/2021	30/06/2020
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(2,335,567)	(1,196,418)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(3,689,915)	(1,118,155)
Adquisición de Inversiones en Instrumentos Financieros a LP	(1,219,188)	-
Venta de propiedades de inversión	273,403	-
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(512,698)	(645,926)
Depósitos de seriedad para la adquisición de propiedades de inversión	-	(1,233,329)
Intereses cobrados	214,234	153,684
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(7,269,731)</u>	<u>(4,040,144)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(7,299,627)	(5,280,342)
Préstamos obtenidos	11,383,360	21,169,178
Instrumentos Financieros Derivados	(549,349)	(409,480)
Contribuciones al patrimonio	100	29,624
Distribuciones a los fideicomisarios	(2,470,329)	(3,458,521)
Recompra de CBFIs	(1,730,332)	-
Intereses pagados	<u>(3,153,816)</u>	<u>(3,913,442)</u>
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) de actividades de financiamiento	<u>(3,819,993)</u>	<u>8,137,017</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(4,032,777)	11,814,399
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>\$ 3,713,816</u>	<u>\$ 14,857,313</u>

Próximos Resultados

Reporte

Tercer Trimestre 2021

Cuarto trimestre 2021

Primer trimestre 2022

Segundo Trimestre 2022

Fecha

Tentativamente, 28 de Octubre del 2021

Tentativamente, 24 Febrero del 2022

Tentativamente, 28 de Abril del 2022

Tentativamente , 28 de Julio 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.