



SUPLEMENTO INFORMATIVO

F U N O

3T20

Conferencia telefónica

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

La conferencia telefónica se llevará a cabo el martes 27 de octubre del 2020.

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@signumresearch.com
Santander	Jose Ramirez	jmramirezma@santander.com.mx
Scotiabank	Francisco Suarez	Francisco.Suarez@scotiabank.com

FIBRA UNO REPORTA SÓLIDA RECUPERACIÓN CON CRECIMIENTO EN FFO Y AFFO POR CBFÍ DE 14.7% Y 34.7% RESPECTIVAMENTE vs 2Q20

Ciudad de México a 26 de octubre de 2020 – Fibra Uno (BMV: FUNO11) (“FUNO” o “Fideicomiso Fibra Uno”), el primer y mayor fideicomiso de inversión de bienes raíces en México anuncia sus resultados al cierre del tercer trimestre del 2020.

Durante el Tercer Trimestre 2020

- Incremento de 5.5% en Ingresos Totales para llegar a Ps. \$4,534.3 millones. Debido principalmente a la necesidad de una menor cantidad de reservas y apoyos a nuestros inquilinos por COVID-19.
- Disminución en descuentos por COVID-19 de Ps. 284.9 millones o -29.3% vs 2T20.
- Incremento en NOI de 5.0% alcanzando los Ps. \$3,408.3 millones y margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de 83.6%.
- Cierre de venta de 2 naves y terrenos industriales por un monto de Us. 38.8 millones, a un múltiplo de **1.32x** valor en libros y una utilidad aproximada de Us. 9.6 millones o Ps. 199.9 millones.
- Cierre de la adquisición de 2 inmuebles del grupo de propiedades que hemos denominado *Hércules* para completar un total de 6 propiedades por un monto de Ps. \$5,769.9 millones, y que generan un NOI de Ps. \$418.4 millones a un *Cap Rate* de 7.3%.
- **Distribución trimestral equivalente al 91.0% de AFFO.**
- Recompra de 53,727,420 CBFIs equivalentes al 1.37% de los CBFIs de la compañía.
- La ocupación del portafolio en operación cerró en 93.3% vs 93.8% del trimestre anterior.
- Crecimiento en el ABR de 1.5% alcanzando 10.5 millones de m2.
- Leasing spread en pesos del segmento industrial cierra en 4.5%, el comercial en 4.5% y el de oficinas en -0.9%, todos por arriba de inflación.
- **NAV/CBFI⁽¹⁾ = Ps. \$ 42.67**

Comparado con el Tercer Trimestre 2019

- Los Ingresos Totales decrecieron en 4.7% para llegar a Ps. \$4,534.3 millones. Debido principalmente a los Ps. 688.3 millones en reservas y apoyos a nuestros inquilinos por COVID-19.
- Disminución en NOI de 9.7% alcanzando los Ps. \$3,408.3 millones.
- Margen NOI sobre ingresos por rentas de propiedades se mantiene arriba del 80%.
- Disminución en NOI/CBFI⁽²⁾ de 9.6%.
- **Distribución acumulada al 3Q20 equivalente al 74.9% del AFFO.**
- Crecimiento de 20.2% en ABR alcanzando 10.5 millones de m2.
- Terminación de 6 propiedades que se encontraban en desarrollo: *Torre de Consultorios (Mitikah)*, *Guanajuato*, *Mariano Escobedo*, *Torre M (Mitikah)*, *la Viga* y *la Isla Cancún II*. *Equivalentes a aprox. 300 mil m2.*
- Realizamos las adquisiciones del grupo de propiedades denominado *Hércules* y el portafolio *Titan* por aproximadamente 1.5 millones de m2.

Mensaje del CEO

Estimados todos,

Quiero compartir con ustedes los resultados del 3T20 de la compañía. Es bien sabido por todos nosotros que el mundo ha sido golpeado por una pandemia y se está manifestando el impacto económico de esta crisis sanitaria global. México no ha sido excepción en esta crisis, sin embargo, como lo he mencionado en otras ocasiones, nuestra compañía es muy defensiva y ha sido diseñada para resistir tiempos desafiantes como estos. Por supuesto que estamos ocupados día a día en asegurarnos que nuestra compañía continúe operando aprovechando sus fortalezas y navegando esta crisis de manera exitosa. Estamos conscientes de que estos son tiempos complejos, sin embargo hemos diseñado el barco más sólido y vamos manejando como lo anticipamos.

Como muchos de ustedes habrán escuchado antes de mi, somos una compañía que opera basada en los bienes raíces, fundamentamos nuestras decisiones en más de 40 años de experiencia de cada uno de los fundadores y de nuestro equipo directivo. Creemos que los resultados financieros y operativos reportados por la compañía son muy sólidos, en especial considerando el entorno en el que vivimos. Me gustaría empezar por hacer hincapié en que los bienes raíces son un negocio de largo plazo, por lo tanto, debemos tener una visión de largo plazo, que dicte nuestras decisiones en el manejo de nuestra operación. Es por esto que, aunque estamos muy al tanto de la crisis que nos rodea, y ocupados en el manejo diario de nuestras operaciones, confiamos plenamente en que superaremos los desafíos que estamos, y estaremos afrontando en un futuro cercano. No tenemos ninguna duda de que prevaleceremos, y de que esta crisis pasará.

Nuestra diversificación sigue siendo una de nuestras fortalezas clave; no sólo por el sólido desempeño del segmento industrial, sino también por la cantidad y tipo de nuestra base de clientes, así como la ubicación estratégica de nuestras propiedades. Tenemos definitivamente el mejor portafolio de propiedades que es irremplazable, con rentas competitivas. La combinación de activos de la mejor calidad a rentas competitivas nos da una ventaja para establecer una operación defensiva en tiempos de crisis como el que vivimos ahora. Básicamente, esto resulta en una ocupación más alta y sólida comparada con el mercado. Estas son medidas contra-cíclicas adoptadas en una industrial cíclica.

A pesar de tener el peor trimestre en la historia conocida de México; durante el segundo trimestre del año, nuestra compañía cumplió con todas sus obligaciones. El tercer trimestre representa una mejora o recuperación contra el 2T20. Nuestra percepción en cuanto al desempeño de nuestros clientes es que sus operaciones están mejorando. Este trimestre vemos que las condiciones están mejorando y vemos un cambio en el desempeño de nuestra compañía. Esto se refleja en nuestros resultados financieros, en la línea final como un incremento en AFFO por CBFÍ de 34.7% contra el trimestre anterior. Los ingresos totales incrementaron; continuamos ofreciendo descuentos y mejorando nuestras reservas para cuentas de cobro dudoso; específicamente para negociaciones de inquilinos relacionadas con COVID-19, las reservas de este trimestre fueron aproximadamente un 30% por debajo de lo que reservamos el trimestre anterior. Asimismo, redujimos la cantidad de interés capitalizado y aún así logramos aumentar nuestro FFO en doble dígito. Percibíamos una recuperación y las cifras financieras y operativas de la compañía están mostrando esta recuperación.

Sin embargo, permanecemos en un ambiente de incertidumbre. Estamos viendo que los brotes de COVID están aumentando a nivel mundial y no sabemos qué deparará el futuro **cercano**, y qué tipo de impacto económico puede tener esto a nivel mundial y en México. Sabemos que las crisis pasan, esta también pasará, pero no sabemos cuándo. Siempre hemos estado dispuestos a asumir el riesgo inmobiliario, riesgo que entendemos; asimismo, siempre hemos sido prudentes financieramente, lo cual es parte del diseño fundamental del modelo de negocio de FUNO. El resultado de esta combinación es lo que se puede ver en los resultados financieros y operativos de nuestra Compañía.

En este sentido, quiero destacar los indicadores específicos que veo y que me dan la tranquilidad de que estamos en una posición sólida a pesar del ruido que nos rodea. Primero, tenemos una posición de efectivo muy sólida que incluye los ingresos de la línea de crédito revolvente, una parte de los ingresos de nuestra reciente emisión de bonos, así como el efectivo que conservamos de la reducción en el pago de distribuciones. En segundo lugar, el hecho de que hemos creado una cantidad sustancial de reservas para cuentas de cobro dudoso.

Quiero tomarme un tiempo para abordar la gestión de descuentos y provisiones que estamos utilizando en el negocio. Hemos otorgado descuentos acumulados relacionados con COVID-19 que han pasado por nuestro estado de resultados por un total de Ps. 1,030.4 millones durante el segundo y tercer trimestre de 2020. Además, hemos agregado un total de Ps. 518.7 millones por cuentas de cobro dudoso en curso. La suma de estas reservas que han pasado por nuestro estado de resultados, y ahora están en nuestro balance general totalizan, Ps. 1,549.1 millones en reservas. Este esfuerzo ha resultado en una disminución de nuestras cuentas por cobrar en Ps. 20.8 millones vs el trimestre anterior. Por lo que, desde el punto de vista de la liquidez, creo que estamos en una posición muy sólida. Estamos debatiendo si repagar la línea de crédito revolvente o mantenerla un poco más; sin embargo, creo que nos estamos acercando al punto en el que deberíamos repagar esta línea de crédito. Además, quiero comentar que estamos siendo extremadamente cautelosos en el aspecto financiero de nuestro negocio con provisiones que exceden lo que sabemos hoy necesitamos, con el fin de ser prudentes. Es posible que no necesitemos la cantidad de reservas que estamos generando; sin embargo, preferimos ser cautos y mantener esta posición por el momento.

En el frente operativo, estoy satisfecho con el desempeño de nuestra cartera. La diversificación está dando sus frutos, los alquileres competitivos están dando sus frutos y las ubicaciones estratégicas de alta calidad están dando sus frutos. A pesar de la pandemia y la crisis económica, solamente tuvimos una caída marginal en la ocupación cerrando la ocupación total del portafolio en 93.3%, *leasing spreads* positivos en pesos y *leasing spreads* estables en términos de dólares. Hemos concluido la mayoría de las negociaciones que comenzamos a principios de abril y, como puede imaginar, se han recibido nuevas solicitudes de ayuda y esperamos seguir recibiendo solicitudes adicionales en los próximos meses, dado el entorno en el que nos encontramos. Vamos mejorando, pero la tormenta aún no termina.

Cerramos una venta de activos por Us. 38.8 millones y esperamos cerrar el remanente de Us. 60 millones los próximos días. Quiero resaltar que al día de hoy hemos recomprado 64,865,593 CBFIs o 1.7% de la compañía. Asimismo, hemos recomprado deuda por aproximadamente Us. 18.5 millones.

En resumen, estoy satisfecho con el desempeño de nuestra empresa, especialmente a la luz de las circunstancias. Nuestros indicadores nos dicen que vamos mejorando; sin embargo, debemos ser conscientes de que esta crisis es diferente a todas las demás y no tenemos la certeza absoluta de que la crisis haya terminado. Sabiendo esto, permanecemos atentos a nuestras operaciones, a nuestras condiciones financieras y la gestión prudente de nuestra situación financiera. Esta crisis pasará y nosotros prevaleceremos.

Sinceramente,
André El-Mann
CEO, FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

	3T20	2T20	1T20	4T19	3T19	Δ%	Δ%
						3T20vs2T20	3T20vs3T19
Ingresos totales	5,197.7	5,248.2	5,169.2	5,093.1	4,755.9	-1.0%	9.3%
NC realizadas por COVID-19	-331.9	-251.0				32.3%	100.0%
Reserva de NC COVID-19	-331.4	-699.0				-52.6%	100.0%
Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)	4,534.3	4,298.3	5,169.2	5,093.1	4,755.9	5.5%	-4.7%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	4,389.7	3,886.2	4,637.9	4,567.7	4,269.8	13.0%	2.8%
Ingreso operativo neto (NOI)	3,408.3	3,245.0	4,160.1	4,024.0	3,774.6	5.0%	-9.7%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	75.2%	75.5%	80.5%	79.0%	79.4%	-0.3%	-4.2%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades ⁽³⁾	83.6%	83.5%	89.7%	88.1%	88.4%	0.1%	-4.8%
Fondos de operaciones (FFO)	1,146.3	1,003.4	2,281.8	2,475.6	2,220.7	14.2%	-48.4%
Margen FFO	26.1%	22.3%	49.2%	54.2%	52.0%	3.8%	-25.9%
POR CBFi							
NOI ⁽⁴⁾	0.8713	0.8261	1.0590	1.0244	0.9642	5.5%	-9.6%
FFO ⁽⁴⁾	0.2930	0.2554	0.5809	0.6302	0.5672	14.7%	-48.3%
AFFO ⁽⁴⁾	0.3441	0.2554	0.5809	0.6302	0.5699	34.7%	-39.6%
Distribución ⁽⁵⁾	0.3170	0.2810	0.2904	0.5899	0.5850	12.8%	-45.8%
CBFIs							
CBFIs promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,911.8	3,928.2	3,928.2	3,928.2	3,914.9	-0.4%	-0.1%
CBFIs en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,874.5	3,928.2	3,928.2	3,928.2	3,928.2	-1.4%	-1.4%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾	10,512.0	10,354.4	10,242.9	10,130.4	8,744.6	1.5%	20.2%
Propiedades ⁽⁸⁾	647	647	643	641	560	0.0%	15.5%
Duración promedio de contratos (años)	4.1	4.2	4.2	4.2	4.2	-2.4%	-2.4%
Ocupación total	93.3%	93.8%	94.5%	94.5%	94.3%	-0.5%	-1.0%
GLA en desarrollo ('000 m ²) ⁽¹⁰⁾	499.7	499.7	499.7	508.5	508.5	0.0%	-1.7%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽⁹⁾	191.1	191.1	201.1	201.1	263.4	0.0%	-27.4%

(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 en circulación al 23 de Octubre 2020 (3,863,328,650). Posible cambio por actividad de nuestro fondo de recompra.

(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 620

(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%
	3T20	2T20	1T20	4T19	3T19	3T20vs2T20	3T20vs3T19
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	4,620.3	4,662.2	4,547.5	4,476.2	4,177.2	-0.9%	10.6%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	-315.5	-237.5				32.8%	100.0%
Reserva NC COVID-19	-313.0	-606.6				-48.4%	100.0%
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾ (post-apoyos COVID-19)	3,991.7	3,818.1	4,547.5	4,476.2	4,177.2	4.5%	-4.4%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	109.9	91.4	90.4	91.5	92.6	20.2%	18.7%
Apoyos por COVID-19	-24.9	-23.3				7.2%	100.0%
Dividendos (post-apoyos COVID-19)	85.0	68.1	90.4	91.5	92.6	24.7%	-8.3%
Comisión por Administración	21.1	34.3	48.0	40.3	43.6	-38.5%	-51.7%
Total Ingresos	4,097.8	3,920.5	4,685.9	4,608.1	4,313.4	4.5%	-5.0%
Gastos de Administración	-435.5	-426.1	-387.3	-354.3	-298.9	2.2%	45.7%
Reembolso de clientes - gastos de operación (pre-NC)	-5.0	63.2	63.5	-10.6	-31.4	-107.9%	-84.1%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	-16.4	-13.4				22.4%	100.0%
Reserva NC Covid-19	-18.4	-92.3				-80.1%	100.0%
Reembolso de clientes - gastos de operación (post-apoyos COVID-19)	-39.8	-42.5	63.5	-10.6	-31.4	-6.3%	27.0%
Predial	-142.0	-138.4	-133.6	-152.6	-143.0	2.6%	-0.7%
Seguro	-72.2	-68.4	-68.4	-66.6	-65.5	5.5%	10.2%
Total Gastos de operación	-689.5	-675.5	-525.8	-584.1	-538.8	2.1%	28.0%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	4,096.6	4,218.2	4,160.1	4,024.0	3,774.6	-2.9%	8.5%
Ingreso Operativo Neto (NOI) (post-apoyos COVID-19)	3,408.3	3,245.0	4,160.1	4,024.0	3,774.6	5.0%	-9.7%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	86.6%	88.7%	89.7%	88.1%	88.4%	-2.1%	-1.8%
Margen NOI sobre ingreso por rentas (post-apoyos COVID-19)	83.6%	83.5%	89.7%	88.1%	88.4%	0.1%	-4.8%

(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 tercer trimestre de 2020 contra el segundo trimestre de 2020 con algunos resultados anuales a destacar:

Ingresos

Los ingresos totales incrementaron en Ps. \$236.0 millones alcanzando Ps. \$4,534.3 millones, lo que representa un incremento de 5.5% respecto al 2T20. Esta variación se debe principalmente a:

- i. El reflejo de los ingresos de nuevas propiedades como *San Martin Obispo III y Querétaro Park V*.
- ii. El efecto de los incrementos tanto de contratos vigentes como de renovaciones.
- iii. Notas de crédito derivadas de apoyos otorgados durante el trimestre por COVID-19 por Ps. 331.9 millones.
- iv. Reserva de notas de crédito relacionadas a apoyos por COVID-19 por Ps. 331.4 millones.
- v. Disminución en ingresos por rentas variables y *kioskos*.
- vi. 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 93.3%, con una disminución de 50 pbs respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento industrial operativo tuvo una ocupación de 96.0%, es decir, una disminución de 20 pbs respecto al 2T20.
- ii. El segmento comercial operativo tuvo una ocupación de 91.6%; 60 pbs por debajo del 2T20.
- iii. El segmento de oficinas operativo tuvo una ocupación de 80.6%, es decir, una disminución de 120 pbs respecto al 2T20. Debido principalmente a la inclusión de *"Torre Cuarzo"* al portafolio operativo.
- 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 74.5% a 73.4%, es decir una disminución de 110 pbs, lo cual se debe a la reciente salida de los m2 de *"Torre Cuarzo"*, misma que tenía una ocupación más alta que el promedio de la categoría.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

El gasto de operación tuvo un incremento de Ps. \$56.0 millones o 13.3% respecto al 2T20, debido principalmente a la reactivación operativa de nuestros centros comerciales.

Los gastos de seguros incrementaron en Ps. \$3.7 millones o 5.5% debido principalmente a la inclusión de propiedades recién adquiridas.

El impuesto predial aumentó en Ps. \$3.6 millones o 2.6% debido principalmente a recientes adquisiciones.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI tuvo un incremento de Ps. \$163.3 millones o 5.0% respecto al 2T20 para llegar a Ps. \$3,408.3 millones. Lo que significa un margen del 83.6% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾ y 75.2% comparado con ingresos totales.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses tuvo un incremento de Ps. \$7.1 millones o 0.4% respecto al 2T20, esto debido principalmente a:

- i. Mantuvimos la disposición del 50% de nuestra línea revolvente comprometida por un monto de Us. \$204.6 millones y Ps. \$6,736.5 millones.
- ii. Emisión de bonos por Us. 650 millones los cuales se utilizaron para pagar créditos por aprox. Us.\$520 millones y el resto, Us. \$130 millones permanecen en caja.
- iii. La disminución en la capitalización de intereses, cerrando el trimestre con únicamente Ps. \$193.0 millones capitalizados.
- iv. El efecto de ingresos por inversión de efectivo relacionado a los recursos de la línea de crédito revolvente, el efectivo remanente de la emisión de bonos y al efectivo proveniente de la reserva y 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. \$142.9 millones o 14.2% comparado con el 2T20, para llegar a un monto total de Ps. \$1,146.3 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, incrementó Ps. \$ 342.8 millones o 34.2% comparado con el 2T20 alcanzando un total de Ps. \$1,346.2 millones. Debido principalmente a la actividad de reciclaje de activos.

FFO y AFFO por CBFi

Durante el 3T20 Fibra Uno recompró 53,727,420 CBFIs o 1.37% de la compañía, cerrando el trimestre con 3,874,466,823 CBFIs. El FFO y AFFO por CBFi⁽²⁾ promedio fueron de Ps. \$0.2930 y Ps. \$0.3441 respectivamente.

Balance General

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar del 3T20 alcanzaron Ps. \$2,268.5 millones, es decir, tuvieron un decremento de Ps. \$20.8 millones o 0.9% respecto al trimestre anterior. Resultado del incremento de reservas de apoyo por COVID-19 en Ps. 331.4 millones para llegar a Ps. \$1,030.4 millones, un incremento de reservas de cobro dudoso por Ps. 139.2 millones para llegar a Ps. \$518.7 millones, así como el retraso en los pagos de algunos inquilinos derivados de la pandemia.

Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades se incrementó en Ps. \$4,597.5 millones o 1.6% respecto al 2T20, incluida Inversión en Asociadas, como resultado de:

- i. La revaluación de nuestros activos, incluida Inversión en Asociadas.
- ii. Avance en la adquisición de aprox. el 90% del grupo de propiedades denominado *Hércules*.
- iii. El avance en la construcción de los proyectos en desarrollo.

Deuda

La deuda neta en el 3T20 alcanzó los Ps. \$ 124,689.6 millones contra Ps. \$ 122,852.6 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- i. Emisión de bonos de deuda por Us. 650 millones de los cuales se utilizaron Us. 520 millones para repagar deuda existente y Us. 130 millones permanecen en caja.
- ii. Recompra de bonos por Us. 10 millones.
- iii. La apreciación del tipo de cambio que pasó de 23.1325 a 22.3598.
- iv. El LTV de la compañía es 45.7%, sin embargo, excluyendo del cálculo el efecto en deuda y caja de los recursos provenientes del crédito revolvente por un monto de Us. \$204.6 millones y Ps. \$6,736.5 millones, el LTV del trimestre sería **42.1%**.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. \$2,821.9 millones o 1.8% (incluyendo la participación controlada y no controlada) comparado con el trimestre anterior derivado principalmente de:

- i. Utilidades generadas del resultado del trimestre.
- ii. Valuación de instrumentos financieros derivados.
- iii. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 2T20, y
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Información Operativa

Leasing spread:

Los *leasing spreads* por encima de inflación es pesos fue de 450 pbs positivos para el segmento comercial, 450 pbs positivos para el segmento industrial y 90 pbs negativos para el segmento de oficinas.

Para los contratos en dólares, los *leasing spreads* fueron de 270 pbs para el segmento comercial, 140 pbs para el segmento industrial y -900 pbs 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 30 pbs por debajo de la inflación promedio ponderada de 2.76% comparado contra el 3T19, debido principalmente a la disminución en rentas variables.

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. \$177.1 a Ps. \$171.2, esto se debe principalmente a las rentas variables, variación en el tipo de cambio y leasing spreads positivos por arriba de inflación.

El NOI total del trimestre decreció un 2.4% respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- Para el segmento Industrial, el NOI de los subsegmentos de *Logística* y *Manufactura Ligera* decrecieron 3.9% y 5.1% respectivamente. Debido principalmente a la venta de propiedades generadoras de USD, la variación en tipo de cambio, así como a ingresos extraordinarios reconocidos en el 2Q20 derivado de adquisiciones.
- En el segmento de *Oficinas* el NOI decreció 1.3% debido principalmente a la variación del tipo de cambio, a una baja en ocupación, así como apoyos y reservas por COVID-19.
- En el segmento Comercial, el NOI del subsegmento *Stand alone* creció 2.8%. Los subsegmentos *Fashion mall* y *Regional center* disminuyeron 1.6% y 7.0% 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 creció 16.3% debido principalmente al comportamiento estacional de algunos contratos, ingresos extraordinarios y una disminución del efecto de descuentos temporales de algunos inquilinos.

Para mayor detalle ver página 24.

Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

						Δ%	Δ%
	3T20	2T20	1T20	4T19 ⁽³⁾	3T19	3T20vs2T20	3T20vs3T19
Ingresos de las propiedades (Post apoyos COVID-19)	4,389.7	3,886.2	4,637.9	4,567.7	4,269.8	13.0%	2.8%
Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)	4,534.3	4,298.3	5,169.2	5,093.1	4,755.9	5.5%	-4.7%
- Gastos administrativos	-435.5	-426.1	-387.3	-354.3	-298.9	2.2%	45.7%
- Gastos operativos	-476.3	-420.3	-419.8	-495.6	-473.8	13.3%	0.5%
- Predial	-142.0	-138.4	-133.6	-152.6	-143.0	2.6%	-0.7%
- Seguro	-72.2	-68.4	-68.4	-66.6	-65.5	5.5%	10.2%
+/- Gastos no recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
Ingreso neto operativo (NOI)	3,408.3	3,245.0	4,160.1	4,024.0	3,774.6	5.0%	-9.7%
Margen sobre ingresos totales	75.2%	75.5%	80.5%	79.0%	79.4%	-0.3%	-4.2%
Margen sobre ingresos por renta	77.6%	83.5%	89.7%	88.1%	88.4%	-5.9%	-10.8%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	4,539.1	13,357.8	-15,059.4	6,442.8	1,970.2	-66.0%	130.4%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoc.	-696.0	-8,681.9	10.8	-2,163.1	-1,072.3	-92.0%	-35.1%
+/- Variación de tipo de cambio	-2,175.2	-3,344.8	15,389.4	-1,861.4	953.9	-35.0%	-328.0%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	-339.6	-287.8	1,829.1	-205.1	117.3	18.0%	-389.5%
+ Amortización de comisiones bancarias	36.7	29.2	83.0	51.3	43.6	25.8%	-15.8%
+ Provisión para el PCE	13.1	-32.4	62.0	142.0	244.8	-140.3%	-94.7%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-57.5	-62.4	-50.4	-14.8	-51.8	-7.9%	10.9%
+/- Otros (ingresos/gastos)	0.0	0.0	-8.4	58.2	0.0	0.0%	0.0%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversion	-199.9	0.0	0.0	0.0	-10.6	0.0%	0.0%
FFO⁽⁴⁾	1,146.3	1,003.4	2,281.8	2,475.6	2,220.7	14.2%	-48.4%
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	199.9	0.0	0.0	0.0	10.6	0.0%	0.0%
AFFO	1,346.2	1,003.4	2,281.8	2,475.6	2,231.3	34.2%	-39.7%
Por CBFi							
NOI ⁽¹⁾	0.8713	0.8261	1.0590	1.0244	0.9642	5.5%	-9.6%
FFO ⁽¹⁾	0.2930	0.2554	0.5809	0.6302	0.5672	14.7%	-48.3%
AFFO ⁽¹⁾	0.3441	0.2554	0.5809	0.6302	0.5699	34.7%	-39.6%
Distribución ⁽²⁾	0.3170	0.2810	0.2904	0.5899	0.5850	12.8%	-45.8%

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

(2) Distribución calculada con base en los CBFIs en circulación al 23 de Octubre 2020 (3,863,328,650). Posible cambio por actividad de nuestro fondo de recompra.

(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 3T20:

NAV FUNO	Ps. (000's)
Total de patrimonio controladora	159,606
Participación no controladora	4,174
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	163,780
CBFIs (millones)	3,874.5
NAV/CBFI*	\$ 42.27

CAP RATE	Ps. (000's)
NOI (último trimestre x 4) ⁽¹⁾	16,112
Inversión terminada	245,143
Inversiones en asociadas	8,148
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,168
Total propiedades operativas ⁽²⁾	256,459
CAP RATE	6.3%

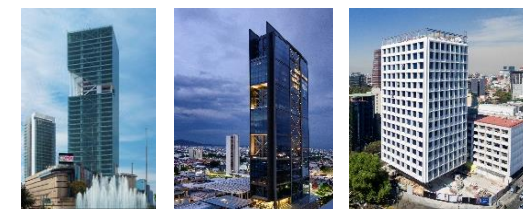
Nota: Dentro del portafolio existen varios inmuebles que aún no generan su potencial de flujo estabilizado; por lo que suman el 100% en valor pero sólo reflejan parcialmente su flujo esperado. Ejemplo: *La Viga*, *La Isla Cancun II*, *Torre M (Mitikah)*, *Mariano Escobedo*, *Midtown Jalisco*, etc. Asimismo, 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 propiedades (consultar página 24)

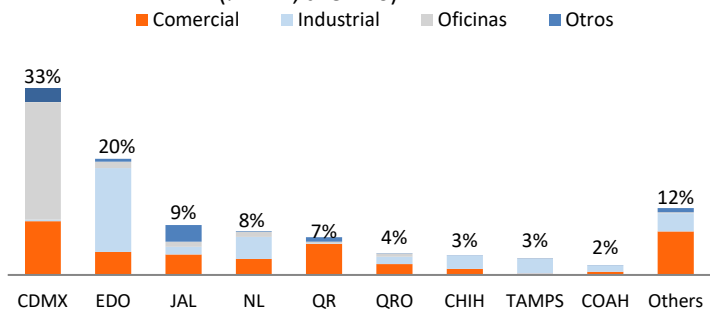
(2) Incluye propiedades “In service” y valor razonable de Centro Bancomer. Excluye propiedades en desarrollo y terrenos.

Resumen del Portafolio en Operación

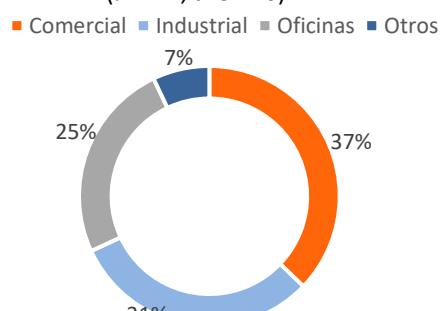
	3T20	2T20	1T20	4T19	3T19	$\Delta\%$ 3T20vs2T20	$\Delta\%$ 3T20vs3T19
Comercial							
GLA Total ('000 m ²)	2,786.6	2,792.8	2,790.7	2,751.3	3,402.5	-0.2%	-18.1%
Operaciones ⁽¹⁾	147	147	147	146	348		
Duración promedio de contratos (años)	4.2	4.3	4.4	4.5	5.4		
Ocupación total	91.6%	92.2%	93.0%	93.3%	94.3%	-0.6%	-2.8%
Industrial							
GLA Total ('000 m ²)	5,723.5	5,558.8	5,459.5	5,423.8	4,130.5	3.0%	38.6%
Operaciones ⁽¹⁾	194	194	191	191	116		
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.7	3.7	3.7	3.5		
Ocupación total	96.0%	96.2%	96.9%	96.6%	97.1%	-0.2%	-1.1%
Oficinas							
GLA Total ('000 m ²)	1,309.0	1,309.9	1,299.9	1,274.9	1,211.6	-0.1%	8.0%
Operaciones ⁽¹⁾	100	100	99	99	96		
Duración promedio de contratos (años)	3.9	4.1	4.4	4.3	3.5		
Ocupación total	80.6%	81.8%	83.0%	83.6%	83.8%	-1.2%	-3.2%
Otros							
GLA Total ('000 m ²)	692.9	692.9	692.9	680.4		0.0%	100.0%
Operaciones ⁽¹⁾	206	206	206	205			
Duración promedio de contratos (años)	7.3	7.9	6.7	6.8			
Ocupación total	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%		0.0%	99.7%



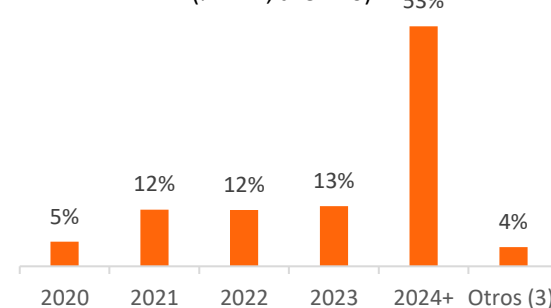
Participación por Ingresos del Portafolio
(% RFA, al 3T'20)



Ingresos por sector⁽²⁾
(% RFA, al 3T'20)



Terminación de arrendamientos
(% RFA, al 3T'20)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número total de propiedades es de 620, (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 3T20 excluyendo las propiedades “In Service”:

SEGMENTO	3T20				
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	230,636	2,502,423	53,590	2,786,649	91.6%
INDUSTRIAL	231,786	5,491,692		5,723,478	96.0%
OFICINA	227,790	946,057	135,120	1,308,967	80.6%
OTROS	1,916	690,958		692,875	99.7%
TOTAL	692,128	9,631,130	188,711	10,511,969	93.3%

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 3T20 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	TOTAL M2	% OCUPACION 3T20	VS 2T20
COMERCIAL	11,869	41,721	53,590	77.9%	6.8%
INDUSTRIAL	0	0	0	n/a	n/a
OFICINA	38,253	96,867	135,120	71.7%	-3.8%
OTROS	0	0	0	n/a	n/a
TOTAL	50,123	138,588	188,711	73.4%	-1.1%

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

Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	3T19 (Ps.) 000's	3T20 (Ps.) 000's	% Variación	
INDUSTRIAL	\$ 4,075.1	\$ 4,418.0	8.4%	
COMERCIAL	\$ 9,115.9	\$ 9,067.5	-0.5%	
OFICINA	\$ 4,364.7	\$ 4,515.2	3.4%	
Total general	\$ 17,555.7	\$ 18,000.7	2.5%	

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	3T19	3T20	% Variación
INDUSTRIAL	97.1%	96.3%	-0.8%
COMERCIAL	93.9%	93.2%	-0.8%
OFICINA	83.7%	80.8%	-2.9%
Total general	94.0%	92.9%	-1.0%

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	3T19	3T20	% Variación
INDUSTRIAL	4,130,490	4,197,707	1.6%
COMERCIAL	3,378,858	3,395,586	0.5%
OFICINA	1,211,601	1,213,658	0.2%
Total general	8,720,949	8,806,951	1.0%

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	3T19 (Ps.)	3T20 (Ps.)	% Var. \$ / M2	Spread vs inflación @ 2.76%
INDUSTRIAL	\$ 84.7	\$ 91.2	7.6%	4.9%
COMERCIAL	\$ 239.4	\$ 238.9	-0.2%	-3.0%
OFICINA	\$ 366.4	\$ 384.7	5.0%	2.2%
Total general	\$ 179.0	\$ 183.4	2.5%	-0.3%

Durante el tercer trimestre 2020, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 2.5% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el industrial con un 8.4%, seguido por el segmento de oficinas con un 3.4% y comercial con una disminución del 0.5%. Estos incrementos se deben principalmente tanto a los *leasing spreads* por arriba de inflación a lo largo del año como al arrendamiento propiedades en etapa de estabilización (*In Service*).

La ocupación total de propiedades constantes tuvo una disminución de 100 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento de oficinas bajó su ocupación en 290 pbs, los segmentos comercial e industrial bajaron 80 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 1.0%. El segmento industrial tuvo el mayor crecimiento con un 1.6%, seguido del segmento comercial con un 0.5% y el segmento de oficinas con un 0.2%. 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 4.9% arriba de inflación, seguido del de oficinas con un 2.2% arriba de inflación y finalmente el segmento comercial con un decremento de 3.0% sobre inflación. Este último decremento es debido principalmente a la disminución de ingresos variables.

El crecimiento global del precio por m2 en propiedades constantes por arriba de la inflación promedio ponderada del año es de menos 0.3%.

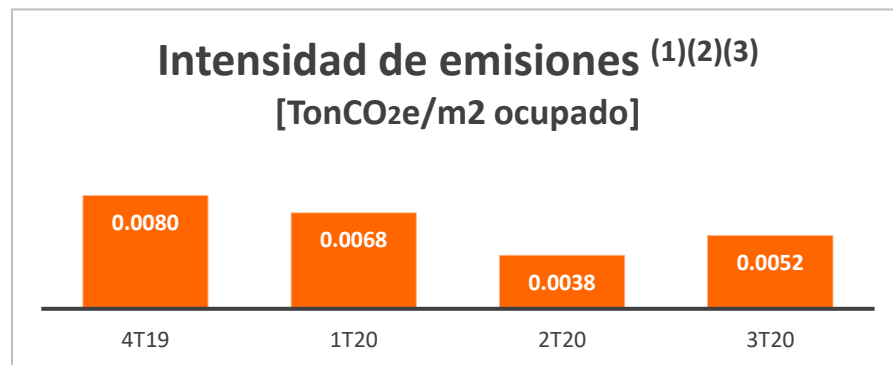
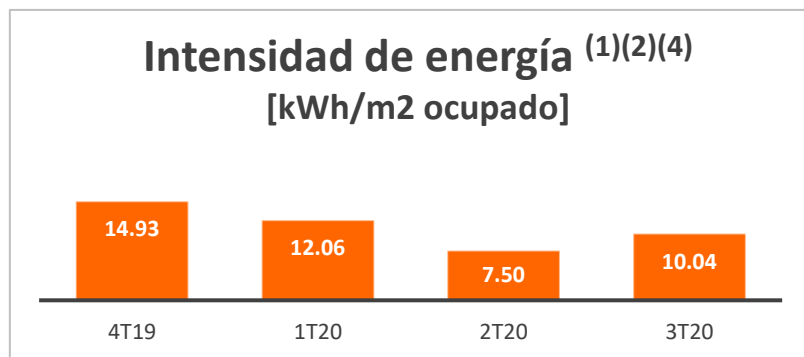
Resultados ASG

Durante el 3Q del 2020 FUNO® se convirtió en signatario de los Principios de Inversión Responsable, en línea con nuestra visión no sólo como receptores de inversión sino como inversionistas responsables y nos sumamos al CCFV en la solicitud hacia emisoras públicas respecto a la divulgación de riesgos de cambio climático. Previendo esto, desde enero, estamos trabajando en el análisis de vulnerabilidad de nuestro portafolio respecto a los riesgos de cambio climático. Dicho análisis se está realizando, 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.

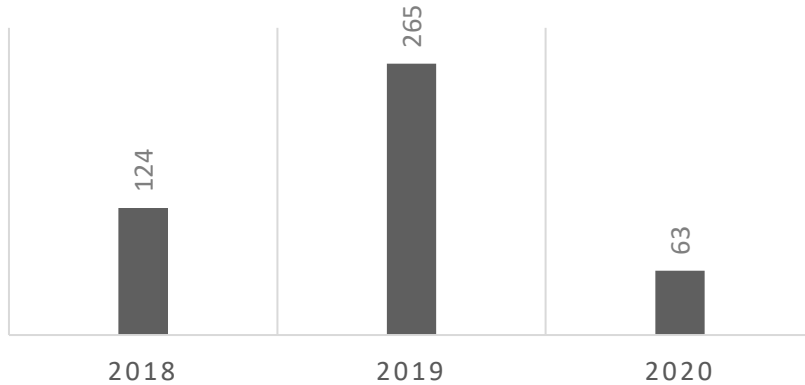
Las intensidades son medidas de productividad que permiten determinar la cantidad de recursos que necesita FUNO® para dar servicio a sus inquilinos en base a la ocupación

1. Para el 4Q de 2019, 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"
5. Nuestro reporte ASG disponible en la página web se encuentra alineado con el manual de sostenibilidad publicado por AMEFIBRA.

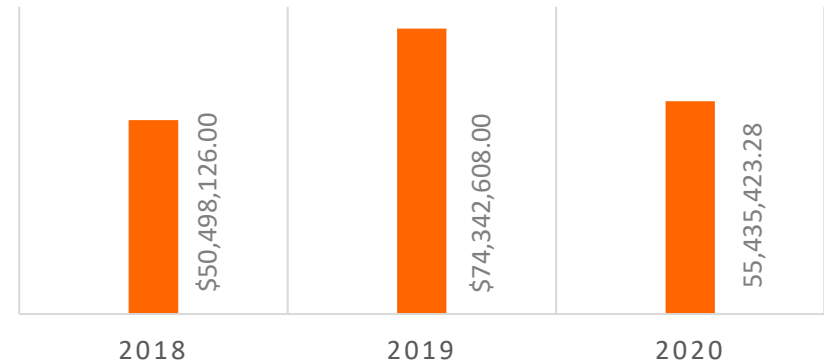
Resultados ASG

Información Social

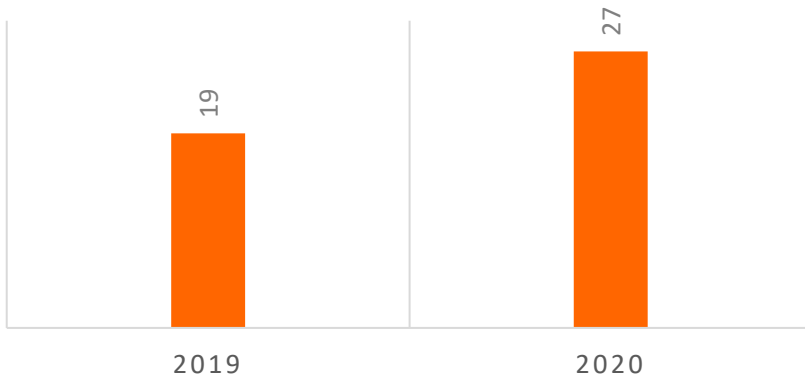
INICIATIVAS SOCIALES⁽¹⁾



DONACIONES FINANCIERAS⁽²⁾



DONACIONES EN ESPECIE⁽³⁾



ORGANIZACIONES APOYADAS⁽⁴⁾



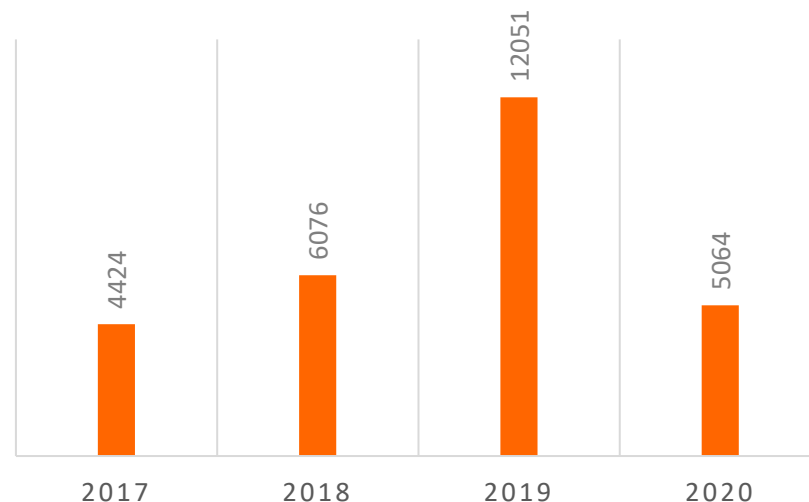
1. Considera actividades realizadas en cada uno de los inmuebles que buscan promover salud, educación, conservación ambiental, inclusión social, etc.
2. Consideran recursos de FUNO® o sus subsidiarias destinadas a Asociaciones de la Sociedad Civil, Fundaciones y Organizaciones No Gubernamentales.
3. Considera bienes en especie, destinados a beneficio de Asociaciones de la Sociedad Civil, Fundaciones y Organizaciones No Gubernamentales.
4. Instituciones beneficiarias de cualquiera de las 3 formas de apoyo arriba mencionadas
5. La información relacionada con 2020 es la acumulada al 3T20.

Resultados ASG

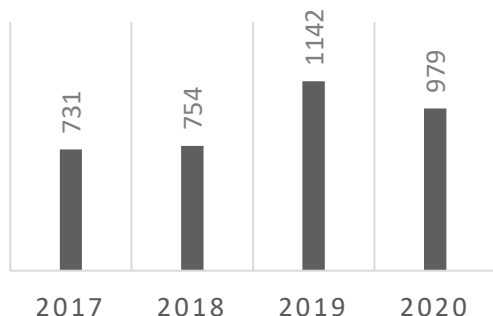
Información Social

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

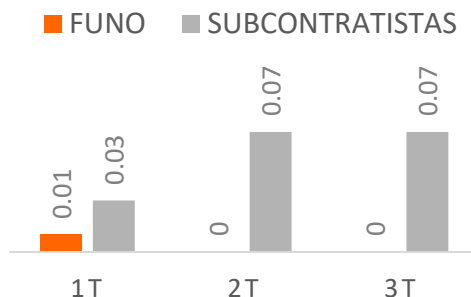
HORAS DE CAPACITACIÓN



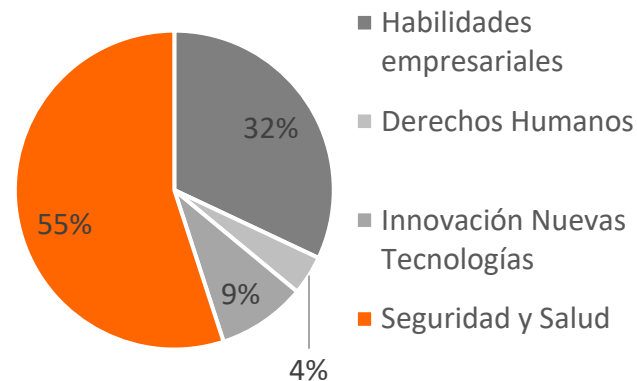
NÚMERO DE COLABORADORES



ÍNDICE DE AUSENTISMO



CAPACITACIÓN POR TEMA



(1) Datos 2020 están calculados del 1 de enero 2020 al 30 de septiembre 2020

Información Complementaria

Ingresos por segmento⁽²⁾

Segmento	Ingresos 2T20	Ingresos 3T20	% Variación
Comercial	1,962,939	1,919,163	-2.2%
Industrial	1,560,792	1,489,033	-4.6%
Oficinas	900,947	896,551	-0.5%
Reserva de NC			
Covid-19	-606,611	-313,000	-48.4%
TOTAL	3,818,067	3,991,748	4.5%

Pipeline Adquisiciones

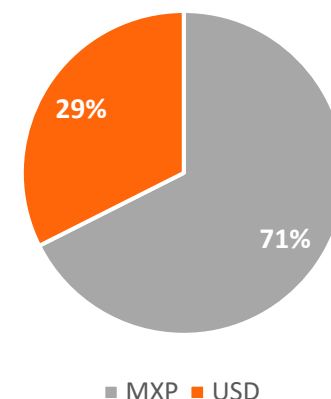
Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)
Industrial	756 ⁽¹⁾	75.6
Comercial	1,355	106.0
Oficinas	0	0.0
Otros	0	0.0
	2,111	181.6

Nota: Referente a posibles futuras adquisiciones.

Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión ⁽³⁾ (Ps. mm)	Fecha estimada de cierre
Industrial	1,341.6	4Q'20
Total	1,341.6	

Desglose Ingresos



(1) Del monto total de la inversión se han dado Ps. \$250 millones de anticipos. (2) Los ingresos por segmento incluyen el efecto de la disminución de rentas variables así como los apoyos negociados con nuestros inquilinos por COVID-19 (3) Transacción en USD. Tipo de cambio: 22.3598.

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 3T 2020				% Var \$ / M2 2020 vs 2019	Inflación promedio 12 meses	% Variación vs Inflación
			Ingresos Anualizados (000's)	M2 2020	\$ / M2 2019 (000's)	\$/M2 2020 (000's)			
MXP	Comercial	882	541,362	138,220	\$ 303.0	\$ 326.4	7.7%	3.2%	4.5%
	Industrial	66	439,416	467,152	\$ 72.8	\$ 78.4	7.7%	3.2%	4.5%
	Oficinas	40	372,463	117,968	\$ 257.2	\$ 263.1	2.3%	3.2%	-0.9%
USD	Comercial	78	4,314	6,620	\$ 52.1	\$ 54.3	4.2%	1.5%	2.7%
	Industrial	22	9,856	164,585	\$ 4.9	\$ 5.0	2.9%	1.5%	1.4%
	Oficinas	16	5,964	27,075	\$ 19.9	\$ 18.4	-7.5%	1.5%	-9.0%

Para el tercer trimestre de 2020; el *leasing spread* vs la inflación en pesos (INPC), fue de 4.5% para los segmentos comercial e industrial y una disminución de 0.9% para el segmento de oficinas. Este último debido a que el 47% de los m2 renovados no tuvieron incremento. El resto de los m2 renovados de oficinas tuvieron un leasing spread promedio de 1.4% arriba de inflación en pesos.

En cuanto al *leasing spread* vs la inflación en dólares (CPI), el segmento comercial presenta un incremento de 2.7%, seguido por el segmento industrial con un incremento de 1.4% y por último el segmento oficinas con una disminución de 9.0%, debido principalmente a renovaciones con descuentos en el corto plazo y recuperación en el largo plazo, aunado a extensiones de contratos. La depreciación del tipo de cambio que pasó de 23.1325 a 22.3598 (+ 3.34%) fue el principal obstáculo para lograr renovaciones en dólares por arriba de inflación.

En general los tres segmentos continúan con un estable crecimiento en el precio por m2 de contratos renovados.

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	718,572	663,336	92%
GRIS	1	78,643	78,526	100%
BLANCO	1	44,473	42,797	96%
AZUL	23	124,416	118,563	95%
ROJO	219	173,884	143,260	82%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	23,877	20,972	88%
VERDE	1	117,786	117,786	100%
MORADO	16	544,866	476,881	88%
TORRE MAYOR	1	83,971	79,715	95%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	32	2,032,313	1,918,266	95%
IND. INDUSTRIALES	2	77,695	77,695	100%
INDIVIDUALES	9	233,599	207,148	89%
VERMONT	34	530,427	490,756	93%
APOLO	47	927,762	887,422	96%
P12	10	91,158	72,679	80%
MAINE	6	160,319	152,529	95%

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
CALIFORNIA	30	398,653	342,386	86%
ESPACIO AGS.	1	22,531	22,045	98%
LA VIGA	1	73,314	33,237	65%
R15	5	331,652	249,246	91%
SAN MATEO	1	5,440	5,440	100%
HOTEL C. HISTORICO	1	40,000	39,544	99%
SAMARA	1	133,139	118,631	89%
KANSAS	12	370,575	330,427	89%
INDIANA	17	256,161	256,161	100%
OREGON	3	34,031	32,028	94%
ALASKA	6	124,067	114,163	92%
TURBO	18	488,215	426,196	92%
APOLO II	16	236,865	228,786	97%
FRIMAX	3	263,759	263,759	100%
TITAN	74	1,222,860	1,154,509	94%
INDIVIDUALES HERCULES	6	324,662	316,607	98%
MITIKAH	3	178,690	106,041	100%
Total	620	10,511,969	9,631,130	93.3%



(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 188,711 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	32,200	43,423	1,248	11,910
BAJA CALIFORNIA	-	187,321	4,054	9,025
BAJA CALIF. SUR	25,960	-	-	773
CAMPECHE	-	-	-	951
CHIAPAS	104,306	15,585	-	5,832
CHIHUAHUA	97,262	413,070	-	11,686
CIUDAD DE MEXICO	494,763	44,934	750,477	196,115
COAHUILA	47,628	141,699	-	6,669
COLIMA	13,191	-	381	719
DURANGO	-	23,185	-	1,163
ESTADO DE MEXICO	443,448	2,739,164	74,730	64,988
GUANAJUATO	31,363	28,317	-	2,226
GUERRERO	57,060	-	-	4,838
HIDALGO	56,065	51,565	-	1,473
JALISCO	205,055	259,386	14,225	258,260
MICHOACAN	-	-	-	1,061

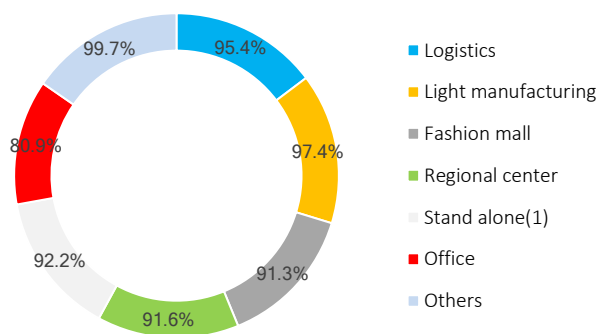
ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
MORELOS	13,046	4,627	-	23,221
NAYARIT	43,161	-	-	320
NUEVO LEON	198,757	642,111	39,442	15,349
OAXACA	27,192	-	-	6,197
PUEBLA	-	100,994	655	1,050
QUERETARO	82,426	284,650	27,484	2,244
QUINTANA ROO	209,952	30,232	14,316	23,711
SAN LUIS POTOSI	7,142	27,747	-	2,137
SINALOA	17,191	-	820	1,996
SONORA	69,756	15,959	5,711	10,187
TABASCO	20,972	-	-	300
TAMAULIPAS	20,747	406,925	3,528	6,660
TLAXCALA	35,416	-	-	-
VERACRUZ	79,031	-	5,014	8,191
YUCATAN	62,328	-	3,973	11,707
ZACATECAS	7,008	30,798	-	-
	2,502,423	5,491,692	946,057	690,958

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

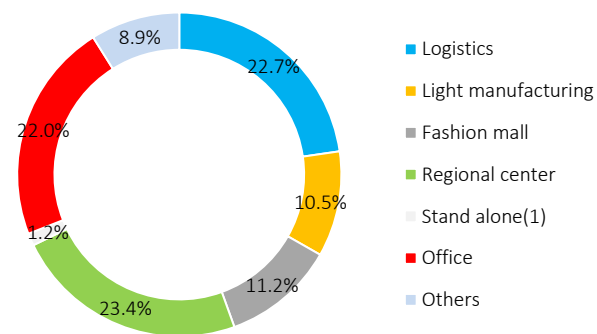
Resumen por Subsegmento

Subsegmento ⁽³⁾	ABR Total ⁽⁵⁾ (000 m2)	ABR Ocupado ⁽⁵⁾ (000 m2)	% Ocupación ⁽⁵⁾	\$/m2/mes (Ps.)	NOI ⁽⁴⁾ 2T20 (Ps. 000)
Logistics	4,207.8	4,015.8	95.4%	87.0	914,488.5
Light manufacturing	1,506.5	1,466.7	97.4%	106.4	424,196.8
Fashion mall	611.1	557.7	91.3%	362.3	452,892.1
Regional center	1,935.2	1,772.6	91.6%	227.8	940,722.5
Stand alone ⁽¹⁾	174.6	161.0	92.2%	117.1	49,221.6
Office	1,195.3	966.4	80.9%	390.0	887,190.8
Others	692.9	691.0	99.7%	205.9	359,343.1
Total	10,323.3	9,631.1	93.3%	171.2	4,028,055.3

Ocupación por Subsegmento
(%GLA) 3T20



NOI por Subsegmento
(% NOI) 3T20



(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	Industrial	352,340.5	1,078.2	3,121.8	0	362.9	362.9	1Q'21 ⁽²⁾
Turbo	Tapachula	Comercial	32,248.0	498.0	392.5	0	100	100	TBD
Apolo II	Satelite	Comercial/Oficina	60,400.0	341.6	1,473.5	0	209.4	209.4	TBD
Total			444,988.5	1,917.8	4,987.8	0.00	672.3	672.3	

Expansiones/Re-desarrollos⁽³⁾

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	882.0	618.0	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 ⁽⁴⁾	Comercial/Oficina	265,104	5,647.1	3,479.9	0	1767	1767	2Q'24

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) Fecha de inicio de entregas.

(3) Tabla incluye los proyectos más significativos.

(4) 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. \$5,647.1 millones adicionales a la reinversión de la pre-venta de condominios y a la reinversión de los guantes en el centro comercial.
- Mitikah tendrá un área bruta rentable aproximadamente de 337,410 m2 que se construirán en dos fases y se estima que concluirá en 2024.



La información financiera se resume a continuación **30/09/2020**

Activos	<u>\$1,284,559</u>
Propiedades de inversión	<u>\$10,445,461</u>
Pasivos	<u>\$2,916,982</u>
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	<u>\$5,464,083</u>
Participación no controlada	<u>\$3,348,955</u>

30/09/2020

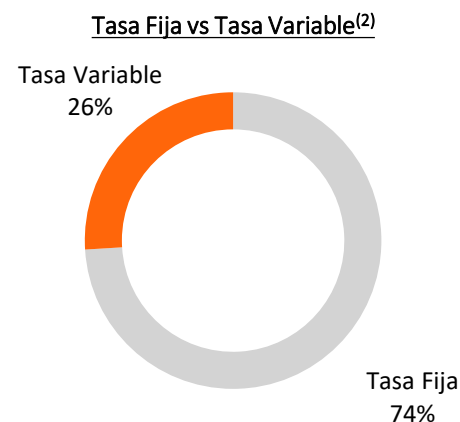
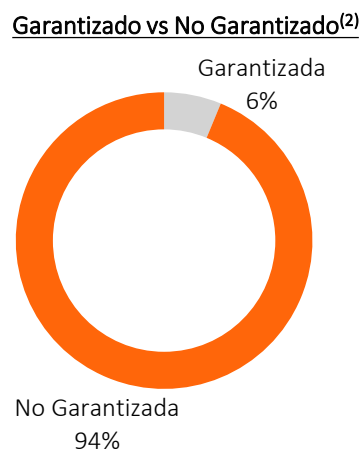
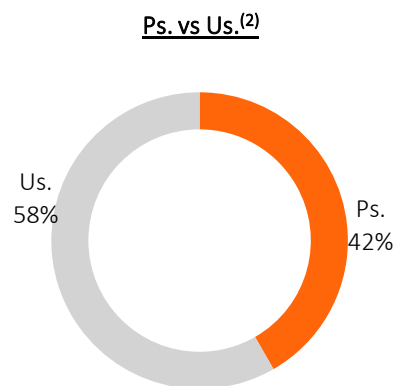
Utilidad del año	<u>\$347,378</u>
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	<u>\$132,004</u>



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⁾	45.7% ⁽³⁾	Menor o igual a 60%	Cumple 
Límite de deuda garantizada	2.8%	Menor o igual a 40%	Cumple 
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.58x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple 
Activos totales no gravados	211.0%	Mayor o igual a 150%	Cumple 



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

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

(3) Sin considerar los recursos provenientes del revolver que se encuentran disponibles en caja, el LTV del trimestre seria **42.1%**.

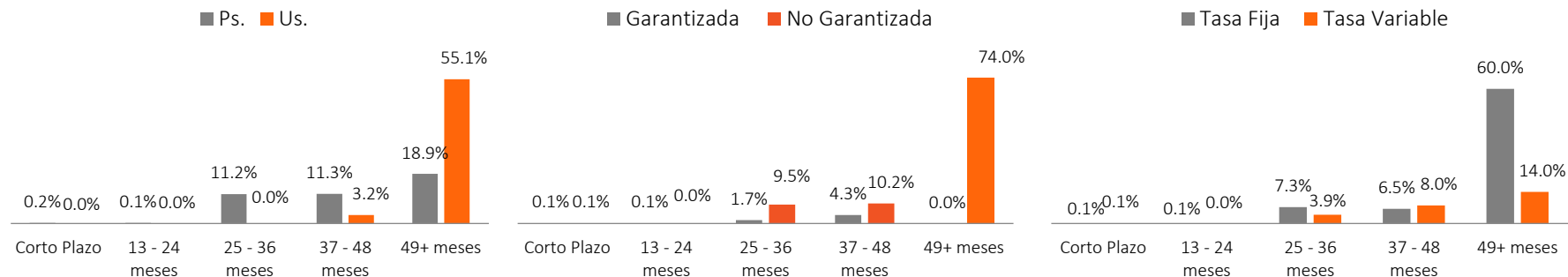
Cumplimiento con Regulación de FIBRAs (CNBV)

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽²⁾	21,746.6
Utilidad de operación después de distribuciones	14,203.7
Líneas de crédito	19,966.4
Subtotal	55,916.7
Servicio de la deuda	12,856.1
CapEx	6,019.1
Subtotal	18,875.2



	FUNO	Limite	Status	
Razón de apalancamiento (LTV)	45.2%	Menor o igual a 50%	Cumple	✓
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	2.96x	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 18 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. \$1,224.8 millones correspondiente al período del 1 de julio de 2020 al 30 de septiembre de 2020. Esto es equivalente a Ps. 0.3170 por CBFi⁽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	

(1) Distribución calculada con base en el número de CBFIs en circulación al 23 de octubre 2020 (3,863,328,650) y está sujeta a cambios por posible actividad del fondo de recompra a la fecha de distribución.

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activos	Notas	30/09/2020	31/12/2019
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 18,373,936	\$ 3,042,914
Rentas por cobrar a clientes	4.	2,268,517	1,488,232
Otras cuentas por cobrar	5.	1,555,340	1,341,626
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.	3,332	41,999
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		3,633,001	4,127,887
Pagos anticipados		1,359,532	1,441,820
Total de activo circulante		27,193,658	11,484,478
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6.	276,457,206	259,485,461
Inversiones en asociadas	7.	8,147,930	7,657,301
Otras cuentas por cobrar		1,262,464	1,262,464
Pagos anticipados		765,676	792,432
Instrumentos financieros derivados	10.	1,609,197	30,232
Otros activos	8.	1,350,086	1,401,774
Total de activo no circulante		289,592,559	270,629,664
Total de activo		316,786,217	282,114,142

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	30/09/2020	31/12/2019
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	9.	277,616	2,064,512
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11.	4,773,433	3,821,965
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		550,236	926,235
Rentas cobradas por anticipado		271,497	387,735
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.	354,445	250,568
Total de pasivo a corto plazo		6,227,227	7,451,015
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	9.	144,143,933	104,994,126
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,302,593	1,162,532
Rentas cobradas por anticipado		628,303	611,953
Instrumentos financieros derivados	10.	411,895	696,921
Total de pasivo a largo plazo		146,779,451	107,758,259
Total de pasivo		153,006,678	115,209,274
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	14.	107,178,193	109,935,017
Utilidades retenidas		51,485,120	50,675,000
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(1,040,333)	(611,417)
Reserva para la recompra de CBFÍ's		1,982,801	2,894,230
Total de patrimonio controladora		159,605,781	162,892,830
Participación no controladora		4,173,757	4,012,038
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		163,779,538	166,904,868
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 316,786,217	\$ 282,114,142

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/09/2020	Transacciones del tercer trimestre 2020	30/06/2020	30/09/2019	Transacciones del tercer trimestre 2019	30/06/2019
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 13,276,905	\$ 4,304,747	\$ 8,972,158	\$ 12,366,907	\$ 4,177,184	\$ 8,189,723
Reserva por descuentos	(919,611)	(313,000)	(606,611)	-	-	-
Ingresos por mantenimiento	1,408,373	454,919	953,454	1,339,562	442,444	897,118
Reserva por descuentos	(110,752)	(18,412)	(92,340)	-	-	-
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	243,533	84,963	158,570	260,020	92,617	167,403
Comisiones	103,360	21,083	82,277	129,493	43,610	85,883
	14,001,808	4,534,300	9,467,508	14,095,982	4,755,855	9,340,127
Honorarios de administración	(611,520)	(207,555)	(403,965)	(673,179)	(230,000)	(443,179)
Gastos de administración	(1,248,887)	(435,470)	(813,417)	(879,862)	(298,890)	(580,972)
Gastos de operación	(1,316,468)	(476,340)	(840,128)	(1,444,080)	(473,815)	(970,265)
Predial	(413,983)	(141,984)	(271,999)	(381,251)	(143,040)	(238,211)
Seguros	(209,039)	(72,171)	(136,868)	(201,160)	(65,478)	(135,682)
	(3,799,897)	(1,333,520)	(2,466,377)	(3,579,532)	(1,211,223)	(2,368,309)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	10,201,911	3,200,780	7,001,131	10,516,450	3,544,632	6,971,818
Gastos por intereses	(5,848,857)	(2,091,945)	(3,756,912)	(4,274,367)	(1,504,264)	(2,770,103)
Ingresos por intereses	248,606	94,922	153,684	540,801	232,143	308,658
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	4,601,660	1,203,757	3,397,903	6,782,884	2,272,511	4,510,373

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/09/2020	Transacciones del tercer trimestre 2020	30/06/2020	30/09/2019	Transacciones del tercer trimestre 2019	30/06/2019
Utilidad en venta de propiedades de inversión	199,898	199,898	-	50,575	10,575	40,000
(Perdida) Utilidad cambiaria, Neta	(9,869,394)	2,175,209	(12,044,603)	(301,490)	(953,900)	652,410
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(1,201,786)	339,566	(1,541,352)	74,593	(117,282)	191,875
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	9,432,904	761,866	8,671,037	5,998,023	1,072,250	4,925,773
Amortización plataforma administrativa	(76,638)	(25,546)	(51,092)	(76,636)	(25,544)	(51,092)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(148,918)	(36,712)	(112,206)	(144,028)	(43,623)	(100,405)
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	8,352	-	8,352	(51,370)	-	(51,370)
Bono ejecutivo	(42,676)	(13,052)	(29,624)	(460,085)	(244,759)	(215,326)
Utilidad (perdida) neta consolidada	<u>2,837,555</u>	<u>\$ 4,539,139</u>	<u>\$ (1,701,585)</u>	<u>11,707,522</u>	<u>\$ 1,970,228</u>	<u>\$ 9,737,294</u>
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados-(perdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros	504,085	290,728	794,813	730,824	406,237	324,587
Utilidad (perdida) integral consolidada	<u>\$ 2,333,470</u>	<u>4,829,867</u>	<u>(2,496,398)</u>	<u>\$ 10,976,698</u>	<u>1,563,991</u>	<u>9,412,707</u>
Utilidad (perdida) neta consolidada:						
Participación controladora	2,572,861	4,482,777	(1,909,916)	11,570,332	1,917,486	9,652,846
Participación no controladora	264,693	56,362	208,331	137,190	52,742	84,448
	<u>\$ 2,837,555</u>	<u>\$ 4,539,139</u>	<u>\$ (1,701,585)</u>	<u>\$ 11,707,522</u>	<u>\$ 1,970,228</u>	<u>\$ 9,737,294</u>
Utilidad (perdida) integral consolidada						
Participación controladora	2,143,945	4,756,718	(2,612,772)	10,839,508	1,511,249	9,328,259
Participación no controladora	189,524	73,150	116,374	137,190	52,742	84,448
	<u>\$ 2,333,470</u>	<u>\$ 4,829,868</u>	<u>\$ (2,496,398)</u>	<u>\$ 10,976,698</u>	<u>\$ 1,563,991</u>	<u>\$ 9,412,707</u>

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/09/2020	30/09/2019
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 2,837,554	\$ 11,707,522
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedad de inversión	(8,942,275)	(5,998,023)
(Utilidad) Pérdida en participación de inversión en asociadas	(490,629)	-
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	9,869,394	100,142
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(199,898)	(50,575)
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	225,556	220,664
Bono ejecutivo	42,676	460,085
Intereses a favor	(248,606)	(540,801)
Intereses a cargo	5,848,857	4,274,367
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	1,201,786	(74,593)
Total	10,144,415	10,098,788
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(780,285)	(340,653)
Otras cuentas por cobrar	(213,714)	(471,674)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	38,667	42,185
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	494,886	367,003
Pagos anticipados y otros activos	(64,822)	(845,792)
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	894,616	1,789,585
Rentas cobradas por anticipado	(99,888)	(38,374)
Depósitos de los arrendatarios	140,061	43,177
Cuentas por pagar partes relacionadas	103,877	(72,598)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	10,657,813	10,571,647

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/09/2020	30/09/2019
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(3,655,848)	(5,992,146)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(4,515,655)	(400,000)
Venta de propiedades de inversión	804,885	50,575
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(838,954)	-
Compra de derechos fiduciarios, (inversión) y reembolso en asociadas	-	(1,491,903)
Intereses cobrados	248,606	600,187
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(7,956,966)	(7,233,287)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(11,842,452)	(13,023,112)
Préstamos obtenidos	35,758,956	31,128,500
Instrumentos Financieros Derivados	(376,450)	-
Contribuciones al patrimonio en efectivo	-	216,953
Distribuciones a los fideicomisarios	(4,590,047)	(6,789,669)
Recompra de CBFIs	(911,429)	-
Intereses pagados	(5,408,403)	(5,556,885)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	12,630,175	5,975,787
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	15,331,022	9,314,147
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	3,042,914	4,408,926
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 18,373,936	\$ 13,723,073

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

Próximos Resultados

Reporte

Cuarto trimestre 2020

Primer trimestre 2021

Segundo Trimestre 2021

Tercer Trimestre 2021

Fecha

Tentativamente, 25 Febrero del 2021

Tentativamente, 29 de Abril del 2021

Tentativamente , 27 de Julio del 2021

Tentativamente, 28 de Octubre del 2021

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.