



**FUNO**

**SUPLEMENTO INFORMATIVO  
3T21**

# Conferencia telefónica

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

La conferencia telefónica se llevará a cabo el jueves 28 de octubre 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	Valentin Mendoza	<a href="mailto:vmendoza@actinver.com.mx">vmendoza@actinver.com.mx</a>
Bank of America	Carlos Peyrelongue	<a href="mailto:carlos.peyrelongue@baml.com">carlos.peyrelongue@baml.com</a>
Barclays	Pablo Monsivais	<a href="mailto:pablo.monsivais@barclays.com">pablo.monsivais@barclays.com</a>
BBVA	Francisco Chavez	<a href="mailto:f.chavez@bbva.com">f.chavez@bbva.com</a>
BTG Pactual	Gordon Lee	<a href="mailto:Gordon.Lee@btgpactual.com">Gordon.Lee@btgpactual.com</a>
BX+	Eduardo Lopez Ponce	<a href="mailto:elopezp@veformas.com">elopezp@veformas.com</a>
Citi	Andre Mazini	<a href="mailto:andre.mazini@citi.com">andre.mazini@citi.com</a>
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	<a href="mailto:vanessa.quiroga@credit-suisse.com">vanessa.quiroga@credit-suisse.com</a>
Evercore ISI	Sheila McGrath	<a href="mailto:sheila.mcgrath@evercoreisi.com">sheila.mcgrath@evercoreisi.com</a>
GBM	Javier Gayol	<a href="mailto:jgayol@gbm.com.mx">jgayol@gbm.com.mx</a>
Intercam	Jaime Aguilera	<a href="mailto:jaguilera@intercam.com.mx">jaguilera@intercam.com.mx</a>
Invex	Giovanni Bisogno	<a href="mailto:GBISOGNO@invex.com">GBISOGNO@invex.com</a>
Itau BBA Securities	Alajandro Fuchs	<a href="mailto:alejandro.fuchs@itaubba.com">alejandro.fuchs@itaubba.com</a>
JP Morgan	Adrian Huerta	<a href="mailto:adrian.huerta@jpmorgan.com">adrian.huerta@jpmorgan.com</a>
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	<a href="mailto:nikolaj.lippmann@morganstanley.com">nikolaj.lippmann@morganstanley.com</a>
Nau securities	Luis Prieto	<a href="mailto:luisprieto@nau-securities.com">luisprieto@nau-securities.com</a>
Punto casa de bolsa	Armando Rodriguez	<a href="mailto:armando.rodriguez@signumresearch.com">armando.rodriguez@signumresearch.com</a>
Scotiabank	Francisco Suarez	<a href="mailto:Francisco.Suarez@scotiabank.com">Francisco.Suarez@scotiabank.com</a>

# FIBRA UNO REPORTA SÓLIDO CRECIMIENTO EN NOI DE 27.8% Y 15.4% VS 3T20 Y 3T19 RESPECTIVAMENTE

Ciudad de México a 27 de octubre de 2021 – Fibra Uno (BMV: FUNO11) (“FUNO” o “Fideicomiso Fibra Uno”), el primer y mayor fideicomiso de inversión de bienes raíces de América Latina, anuncia sus resultados al cierre del tercer trimestre del 2021.

## Durante el Tercer Trimestre 2021

- **Incremento** en Ingresos Totales **neto de apoyos** por COVID-19 de 2.1% para llegar a Ps. \$5,395.6 millones, **superando por tercer trimestre consecutivo niveles de ingresos pre-pandemia**.
- **Incremento en NOI** de **2.7%** alcanzando los Ps. \$4,356.1 millones y margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de **89%**.
- **Incremento en FFO** de **1.9%** alcanzando los Ps. 2,221.8 millones.
- Distribución trimestral de **Ps. \$0.3700 por CBFIs**, equivalente al **63.3% de AFFO**.
- **Efectivo** de la operación **retenido** equivalente a **Ps. 0.2146 por CBFIs o Ps. 815.8 millones**.
- La ocupación del portafolio en operación cerró en 92.0% vs 91.8% del trimestre anterior.
- Leasing spread en pesos del segmento industrial fue de 340 pbs, del segmento comercial de 10 pbs y del segmento de oficinas de -530 pbs, todos comparado contra inflación.
- **NAV/CBFIs<sup>(1)</sup>= Ps. \$ 44.41**

## Comparado con el Tercer Trimestre 2020

- **Incremento** en Ingresos Totales netos de apoyos por COVID-19 de **19.0%**.
- Incremento en NOI de **27.8%**.
- Margen NOI sobre ingresos por rentas de propiedades se mantiene arriba del **80%**.
- Crecimiento en NOI/CBFIs<sup>(2)</sup> de **31.5%**.
- Incremento en FFO de **Ps. 1,075.5 millones o 93.8%**.
- **Incremento en FFO por CBFIs** de **99.5%**, equivalente a Ps. 0.5846 por CBFIs.
- Durante los últimos 12 meses hemos recomprado **98,974,603 CBFIs** equivalentes al **2.6% de los CBFIs en circulación** al cierre del trimestre.
- Continuamos apegados a una política de distribución para mantener un rendimiento similar al del trimestre anterior.
- Crecimiento de 2.8% en ABR alcanzando 10.8 millones de m2.
- Terminación de Fase I Tepozpark/La Teja, equivalente a 123 mil m2.

## Mensaje del CEO

Estimados todos,

Una vez más, me complace compartir los sólidos resultados que confirman la recuperación que nuestra compañía continúa publicando después del ciclo inducido por la pandemia de 2020. Por supuesto, persisten los efectos de los eventos del año pasado, sin embargo, estamos viviendo la recuperación en casi todos los aspectos de la actividad humana a nivel mundial y en México. Incluso si en algunos segmentos no estamos totalmente recuperados, creo que estamos a un 95% del camino, y describo el entorno que estamos presenciando hoy, como vibrante; en definitiva recuperación.

Para resaltar mi optimismo sobre nuestra compañía, quiero compartir con ustedes algunas métricas financieras y operativas que apuntan precisamente en esta dirección. Nuestro ingreso total trimestral creció 19.0% año a año y nuestro NOI trimestral un notable 28.0%. Si comparo estas cifras con los primeros nueve meses de 2019, registramos crecimientos de 19% y 16%, lo que indica que estamos muy por encima de los niveles previos a la crisis; esto es más relevante considerando que aún no estamos en nuestros niveles de ocupación normalizados de 95% (a nivel empresa), y que todavía nos falta la contribución de una cantidad significativa de ingresos por renta variable, entre otros factores.

En términos de ocupación, registramos un nivel de 92.0% al cierre del 3T21, por lo tanto, soy optimista respecto al futuro cercano de nuestra compañía conforme vemos la movilidad y la actividad económica recuperarse rápidamente.

Respecto a los segmentos de negocio en los que operamos, quiero resaltar los eventos clave que vivimos en cada uno de ellos. Como la FIBRA líder en el segmento de logística mexicana, quiero enfatizar que seguimos viendo un crecimiento en la demanda de almacenes logísticos. Continuamos con el desarrollo de los 265mil m<sup>2</sup> restantes de *Tepozpark*, y podemos prever que nuestros inquilinos demandarán espacio adicional más allá de la capacidad actualmente disponible en el corredor logístico ubicado en la ciudad de México y alrededores. En cuanto a manufactura ligera, seguimos siendo optimistas con las perspectivas del segmento, en particular en los próximos años, ya que México se beneficia de las tendencias de *nearshoring*, así como de las dislocaciones geopolíticas y de la cadena de suministro en China, que se traducen en demanda de espacios para manufactura ligera en destinos afines al consumo eficiente del mercado de EUA, que es precisamente una característica de México.

En el frente comercial, nos complace ver un aumento sostenido en el tráfico peatonal semana a semana, en especial ahora que el semáforo epidemiológico está en verde, con las infecciones bajo control y el continuo aumento en la vacunación que avanza en nuestro país. La recuperación del segmento comercial está en marcha y espero esto se refleje en mejoras consistentes en la ocupación y en leasing spreads positivos en los próximos meses.

En el segmento de oficinas seguimos viendo volatilidad a medida que el regreso al entorno de oficina apenas comienza, en línea con el regreso de la gran mayoría de los niños a la escuela. Hemos dicho esto antes, creemos que el capital cultural y la transferencia de conocimiento en persona que ocurre en las oficinas y escuelas es una parte integral de quienes somos como seres humanos y, por lo tanto, seguirá siendo la norma en el futuro. Además, la gran mayoría de la clase trabajadora mexicana no tiene el espacio o las condiciones para continuar trabajando a largo plazo desde casa (WFH), desde el punto de vista social y de infraestructura. Por su puesto, empresas están experimentando modelos híbridos y algunas alternativas de trabajo desde casa, pero no creo que esto sea una nueva normalidad sostenible a la que nos enfrentemos particularmente en México. Creemos que, para finales de 2021, las tasas de absorción de oficinas serán más altas, ya que vemos dos factores en juego; primero, el regreso de los empleados a las oficinas con menos densidad per cápita y algún elemento híbrido, y segundo, la falta de nueva oferta motivada por la falta de permisos al inicio de

la actual administración, así como la falta de oferta impulsada por la crisis que ha profundizado el ciclo del sector de oficinas. No vemos un cambio de paradigma en el segmento y las conversiones de edificios de oficinas a otros usos han sido hasta ahora oportunistas.

Quiero destacar un hecho que ocurrió después del cierre del trimestre. FUNO colocó exitosamente el primer Bono Sustentable emitido por una FIBRA en América Latina, por un total de Ps. 8,100 millones en una oferta de bonos de dos tramos en México. Colocamos Ps. 5,200 millones de bonos con tasa variable a 4 años con un rendimiento de TIIE + 90 pb; y el segundo tramo de Ps. 2,900 millones de bonos a tasa fija a 7 años en MBONO +165 pb. La demanda total de la transacción alcanzó un récord de más de Ps. 21 mil millones, lo que indica la confianza de los inversionistas en el modelo de negocio de FUNO, así como nuestro compromiso con una empresa de clase mundial con los más altos estándares y objetivos de ESG. Sólo para poner el compromiso en perspectiva, hemos optado por una combinación de certificaciones LEED y EDGE para lograr nuestro compromiso público de 1 millón de m<sup>2</sup> certificados para 2030. Solo nuestro portafolio duplicará la cantidad total de metros cuadrados certificados EDGE en México, lo que actualmente asciende a 614,000. De este monto, solo 39,381 m<sup>2</sup> pertenecen a inmuebles industriales y representan el 10% del monto total de m<sup>2</sup> certificados en América Latina.

Quiero dedicar unas líneas a la política de dividendos y asignación de capital. Por segundo trimestre consecutivo nuestro FFO/CBFI ha estado alrededor de Ps. 0.58, que sobre una base anualizada equivale a Ps. 2.32 por CBFI. Considerando el precio actual de nuestro CBFI, esto equivale a un rendimiento doble dígito de 11.05%. No creemos que nuestra compañía deba cotizar a un rendimiento FFO de dos dígitos y, por lo tanto, hemos decidido retener parte del efectivo generado por nuestras operaciones; para este trimestre estamos reteniendo Ps. 0.2146 por CBFI y pagando Ps. 0.3700 por CBFI como una distribución en efectivo. Esto representa un pago del 63.3% de FFO.

Durante los últimos 24 meses hemos recomprado 152.7 millones de CBFIs equivalentes a 4.0% de los CBFIs en circulación. El número de CBFIs en circulación y elegibles para distribución es de 3,800 millones.

A la tasa que FUNO está generando efectivo y considerando la política de distribución actual, esperamos terminar el año con aprox. Ps. 5.0 mil millones en efectivo; lo que equivaldría a Ps. 1.3158 por CBFI. Si ese efectivo se utiliza para recompra, podríamos recomprar aprox. 238 millones de acciones, u otro 6.24% de la compañía si continuamos recomprando CBFIs a los niveles actuales. Si usáramos el efectivo para pagar deuda, podríamos ahorrar entre Ps. 400 y Ps. 500 millones de gastos de intereses, aumentando el FFO por CBFI en aprox. Ps. 0.11 al año, lo que significa un aumento de casi 5%. Ambas alternativas representan opciones rentables y financieramente sólidas. Sin embargo, dejamos a nuestra compañía limitada en su capacidad para crecer y continuar agregando valor a todos nuestros accionistas más allá de la generación de efectivo, que no parece ser reconocido por los mercados financieros actualmente. Por lo tanto, estamos analizando si debemos buscar usos alternativos de nuestro capital que arrojen un retorno más atractivo para todos los grupos de interés. Aún no hemos llegado a una conclusión clara sobre esto, por lo tanto, mantenemos nuestra política de dividendos actual y continuaremos reteniendo efectivo hasta que entendamos cuál es **la oportunidad de retorno más atractiva disponible para FUNO y todos sus accionistas**. Continuaremos trabajando duro para entregar los mejores resultados posibles en FUNO con la mira en mejorar lo ya logrado y ser una empresa de Clase Mundial

Sinceramente,  
André El-Mann  
CEO, FUNO

## Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros  
Cifras en millones de pesos

	3T21	2T21	1T21	4T20	3T20	Δ%	Δ%
Ingresos totales	5,381.4	5,215.5	5,375.3	5,364.2	5,197.7	3.2%	3.5%
NC realizadas por COVID-19	-263.5	-306.1	-154.8	-265.0	-331.9	-13.9%	-20.6%
Reserva de NC COVID-19	277.6	376.1	149.0	92.2	-331.4	-26.2%	-183.8%
<b>Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)</b>	<b>5,395.6</b>	<b>5,285.5</b>	<b>5,369.5</b>	<b>5,191.4</b>	<b>4,534.3</b>	<b>2.1%</b>	<b>19.0%</b>
Ingresos de las propiedades <sup>(1)</sup>	4,894.4	4,802.1	4,901.8	4,703.0	4,076.7	1.9%	20.1%
Ingreso operativo neto (NOI)	4,356.1	4,241.1	4,220.1	4,112.5	3,408.3	2.7%	27.8%
Margen NOI sobre ingreso total <sup>(2)</sup>	80.7%	80.2%	78.6%	79.2%	75.2%	0.5%	5.6%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades <sup>(3)</sup>	89.0%	88.3%	86.1%	87.4%	83.6%	0.7%	5.4%
Fondos de operaciones (FFO)	2,221.8	2,179.7	2,059.0	1,828.5	1,146.3	1.9%	93.8%
Margen FFO	45.4%	45.4%	42.0%	38.9%	28.1%	0.0%	17.3%
<b>POR CBFIs</b>							
NOI <sup>(4)</sup>	1.1461	1.1149	1.0982	1.0628	0.8713	2.8%	31.5%
FFO <sup>(4)</sup>	0.5846	0.5730	0.5358	0.4726	0.2930	2.0%	99.5%
AFFO <sup>(4)</sup>	0.5846	0.5730	0.5481	0.5474	0.3441	2.0%	69.9%
Distribución <sup>(5)</sup>	0.3700	0.3311	0.3283	0.3119	0.3170	11.7%	16.7%
<b>CBFIs</b>							
CBFIs promedio en el periodo <sup>(6)</sup>	3,800.7	3,803.9	3,842.7	3,869.4	3,911.8	-0.1%	-2.8%
CBFIs en circulación al final del periodo <sup>(6)</sup>	3,800.0	3,800.0	3,818.1	3,872.4	3,874.5	0.0%	-1.9%
<b>INDICADORES OPERATIVOS</b>							
GLA total ('000 m <sup>2</sup> ) <sup>(7)</sup>	10,802.7	10,793.6	10,804.0	10,721.0	10,512.0	0.1%	2.8%
Propiedades <sup>(8)</sup>	662	661	661	646	647	0.2%	2.3%
Duración promedio de contratos (años)	4.4	4.3	4.4	4.3	4.1	0.9%	6.4%
Ocupación total	92.0%	91.8%	92.5%	93.1%	93.3%	0.1%	-1.3%
GLA en desarrollo ('000 m <sup>2</sup> ) <sup>(10)</sup>	402.9	402.9	402.9	402.9	499.7	0.0%	-19.4%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m <sup>2</sup> ) <sup>(9)</sup>	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 635. Inclusión de propiedad "Los Quemados". Desarrollo realizado por el inquilino en un terreno adquirido con el portafolio Kansas.

(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.

## Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

	3T21	2T21	1T21	4T20	3T20	3T21vs2T21	3T21vs3T20
Ingresos por Rentas <sup>(1)</sup>	4,768.8	4,658.8	4,772.8	4,780.4	4,620.3	2.4%	3.2%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	-260.3	-300.6	-150.1	-260.6	-315.5	-13.4%	-17.5%
Reserva por COVID-19	282.7	382.7	151.1	110.0	-313.0	-26.1%	-190.3%
Ingresos por Rentas <sup>(1)</sup> (post-apoyos COVID-19)	4,791.2	4,740.9	4,773.8	4,629.8	3,991.7	1.1%	20.0%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	103.1	61.2	128.0	102.7	109.9	68.4%	-6.1%
Apoyos por COVID-19	0.0	0.0	0.0	-29.5	-24.9	0.0%	-100.0%
Dividendos (post-apoyos COVID-19)	103.1	61.2	128.0	73.2	85.0	68.4%	21.4%
Comisión por Administración	25.8	22.9	19.6	22.6	21.1	12.6%	22.3%
<b>Total Ingresos</b>	<b>4,920.2</b>	<b>4,825.0</b>	<b>4,921.4</b>	<b>4,725.6</b>	<b>4,097.8</b>	<b>2.0%</b>	<b>20.1%</b>
Gastos de Administración	-333.8	-402.7	-420.4	-334.9	-435.5	-17.1%	-23.3%
Reembolso de clientes - gastos de operación (pre-NC)	16.7	69.5	-47.7	-61.0	-5.0	-76.0%	-434.5%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	-3.2	-5.4	-4.7	-4.4	-16.4	-41.7%	-80.8%
Reserva por Covid-19	-5.1	-6.7	-2.1	-17.8	-18.4	-23.3%	-72.2%
Reembolso de clientes - gastos de operación (post-apoyos COVID-19)	8.4	57.4	-54.4	-68.8	-39.8	-85.3%	-121.2%
Predial	-150.4	-150.4	-148.6	-137.2	-142.0	0.0%	5.9%
Seguro	-88.3	-88.3	-78.0	-72.2	-72.2	0.0%	22.3%
<b>Total Gastos de operación</b>	<b>-564.0</b>	<b>-584.0</b>	<b>-701.3</b>	<b>-613.1</b>	<b>-689.5</b>	<b>-3.4%</b>	<b>-18.2%</b>
Ingreso Operativo Neto (NOI)	4,342.0	4,171.1	4,225.9	4,300.4	4,096.6	4.1%	6.0%
Ingreso Operativo Neto (NOI) (post-apoyos COVID-19)	4,356.1	4,241.1	4,220.1	4,112.5	3,408.3	2.7%	27.8%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	89.1%	88.4%	86.2%	88.1%	86.6%	0.8%	2.5%
Margen NOI sobre ingreso por rentas (post-apoyos COVID-19)	89.0%	88.3%	86.1%	87.4%	83.6%	0.7%	5.4%

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

# Discusión de Resultados Trimestrales

Los resultados a continuación muestran la comparativa del tercer trimestre de 2021 contra el segundo trimestre de 2021 con algunos resultados anuales a destacar:

## Ingresos

Los ingresos totales netos de apoyos por Covid-19 incrementaron en Ps. \$110.0 millones alcanzando Ps. \$5,395.6 millones, lo que representa un aumento de 2.1% respecto al 2T21. Esta variación se debe principalmente a:

- i. Incremento en el área bruta rentable ocupada.
- ii. A la cancelación de reservas por Ps. 277.6 millones, compensada por el otorgamiento de apoyos COVID-19 por Ps. 263.5 millones, que resulta en un ingreso neto de ambos movimientos por Ps. 14.2 millones.
- iii. Incremento en rentas variables.
- iv. A la depreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas en dólares.
- v. Así como al efecto de los incrementos en rentas tanto de contratos vigentes como de renovaciones.

Comparando contra el 3T20, los ingresos totales netos de apoyos por Covid-19 incrementaron en **Ps. \$861.3 millones o 19.0%**. Y comparando contra el 3T19, incrementaron en **Ps. \$639.7 millones o 13.5%**.

## Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al final del trimestre fue de 92.0%, con un incremento de 20 pbs respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento industrial tuvo una ocupación de 96.0%, es decir, un incremento de 50 pbs respecto al 2T21.
- ii. El segmento comercial tuvo una ocupación de 89.6%; 20 pbs por debajo del 2T21.
- iii. El segmento de oficinas tuvo una ocupación de 74.0%, es decir, una disminución de 40 pbs respecto al 2T21.
- iv. El segmento otros tuvo una ocupación de 99.3%; ocupación estable respecto al trimestre anterior.
- v. La ocupación total de la categoría “*In Service*” pasó de 80.7% a 86.1%, es decir un aumento de 540 pbs, debido principalmente a la salida de *La Isla Cancún II* de ésta categoría, así como a la constante mejora en la ocupación de *Torre M*.

## Gastos Operativos, Predial y Seguros

El gasto de operación tuvo un incremento de Ps. \$63.9 millones o 15.8% respecto al 2T21, debido principalmente a un desfase en el ejercicio de ciertos gastos.

Los gastos de predial y seguro se mantuvieron estables respecto al trimestre anterior en Ps. \$150.4 millones y Ps. \$88.3 millones respectivamente.

### Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI tuvo un incremento de Ps. \$115.1 millones o 2.7% respecto al 2T21 para llegar a Ps. \$4,356.1 millones. Lo que significa un margen del 89.0% sobre ingresos de propiedades<sup>(1)</sup> y 80.8% comparado con ingresos totales.

Comparando contra el 3T20, el NOI tuvo un incremento de **Ps. \$947.8 millones o 27.8%**. Y comparando contra el 3T19, el NOI tuvo un incremento de **Ps. \$581.5 millones o 15.4%**.

### Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses tuvieron un incremento de **Ps. \$65.1 millones o 3.7%** respecto al 2T21, esto debido principalmente a:

- i. La depreciación del tipo de cambio que pasó de Ps. \$ 19.8157 a Ps. \$20.4977.
- ii. Al vencimiento de un instrumento financiero derivado a finales del trimestre anterior.

### Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. \$42.2 millones o 1.9% comparado con el 2T21, para llegar a un monto total de Ps. \$2,221.8 millones.

Comparando contra el 3T20, el FFO incrementó **Ps. \$1,075.5 millones o 93.8%**. Y comparando contra el 3T19, el FFO tuvo un incremento de **Ps. \$1.1 millones**, es decir, recuperó los niveles pre-pandemia.

### Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, incrementó en Ps. \$42.2 millones o 1.9% comparado con el 2T21 alcanzando un total de Ps. \$2,221.8 millones. Esto a pesar de la inexistencia de utilidad por venta de activos durante el trimestre.

Comparando contra el 3T20, el AFFO incrementó **Ps. \$875.6 millones o 65.0%**.

### FFO y AFFO por CBFIs

Durante el 3T21 Fibra Uno recompró 3,259,013 CBFIs o 0.1% de los CBFIs en circulación. Asimismo liberó la misma cantidad de CBFIs correspondiente al PCE<sup>(3)</sup>, cerrando el trimestre con 3,799,999,999 CBFIs. El FFO y AFFO por CBFIs<sup>(2)</sup> promedio fueron de Ps. \$0.5846 en ambos casos, con crecimiento de 1.2% respecto al trimestre anterior.

Comparando contra el 3T20, el FFO y AFFO por CBFIs incrementaron **99.5% y 69.9%** respectivamente; principalmente producto de la recompra de CBFIs. Y comparando contra el 3T19, el FFO y AFFO por CBFIs incrementaron **3.1% y 2.6%** respectivamente.

# Balance General

## Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 3T21 alcanzaron los Ps. \$2,693.2 millones, es decir, tuvieron un incremento de Ps. \$499.5 millones o 22.8% respecto al trimestre anterior. Considerando la reversa de Ps. 277.6 millones de reservas para apoyos por Covid-19, el incremento bruto en rentas por cobrar fue de sólo Ps.225.8 millones o 7.1%.

## Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades incrementó en Ps. \$1,204.2 millones o 0.4% respecto al 2T21, incluida Inversión en Asociadas, como resultado de:

- i. El avance en la construcción de los proyectos en desarrollo.
- ii. CAPEX invertido en nuestro portafolio de propiedades estabilizadas.
- iii. Ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de inversión por únicamente Ps. 12.8 millones.

## Deuda

La deuda bruta en el 3T21 alcanzó los Ps. \$131,071.4 millones contra Ps. \$ 128,150.1 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- i. La depreciación del tipo de cambio que pasó de Ps. \$ 19.8157 a Ps. \$20.4977 (Aprox. - Ps. \$2,900 millones).

## Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró una reducción de Ps. \$2,468.3 millones o 1.4% (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 2T21, y
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

# Información Operativa

## Leasing spreads:

Los *leasing spreads* considerando inflación en pesos fueron de 3.4% para el segmento industrial, 0.1% para el segmento comercial y -5.3% para el segmento de oficinas. Este último debido a que el 70% de los m<sup>2</sup> renovados se mantuvieron estables.

Para los contratos en dólares, los *leasing spreads* fueron de -1.8% para el segmento industrial, -3.1% para el segmento de oficinas, y -3.6% para el segmento comercial; comparados con inflación en dólares. Este último debido principalmente a que 3,500m<sup>2</sup> del total renovados, tuvieron una reducción en la renta.

Para mayor detalle ver página 21.

## Propiedades Constantes:

En cuanto al desempeño de la renta por metro cuadrado de propiedades constantes, tuvo un **incremento de 0.2% nominal**, considerando una inflación promedio ponderada de 4.3%, equivalente a una reducción de 4.1% en términos reales. Esto debido principalmente a la pérdida de ocupación, así como a la diferencia en ingresos 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. \$168.2 a Ps. \$172.4, es decir, un incremento de 2.5%, debido principalmente a la reducción en apoyos a inquilinos por Covid-19, al incremento tanto de contratos vigentes como de algunas renovaciones, así como al inicio en la recuperación de rentas variables.

El NOI total a nivel propiedad del trimestre **incrementó 4.2%** respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- a) Para el segmento Industrial, el NOI del subsegmento *Logística* creció 2.6%, mientras que el de *Manufactura Ligera* bajó 0.1%, debido principalmente a recuperaciones de predial durante el 2T21 que no se tuvieron durante el 3T21.
- b) En el segmento de *Oficinas* el NOI incrementó 0.4% debido principalmente a la variación del tipo de cambio contrarrestado por una baja en ocupación.
- c) En el segmento Comercial, el NOI del subsegmento *Stand alone* creció 3.9%. Los subsegmentos *Fashion mall* y *Regional center* crecieron 14.1% y 13.8% respectivamente. Debido principalmente a la disminución en apoyos por COVID-19 a inquilinos.
- d) En el segmento *Otros* el NOI bajó 13.5% debido principalmente descuentos otorgados al segmento de hoteles.

Para mayor detalle ver página 24.

# Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	3T21	2T21	1T21	4T20	3T20	Δ%	Δ%
						3T21vs2T21	3T21vs3T20
<b>Ingresos de las propiedades (Post apoyos COVID-19)</b>	4,894.4	4,802.1	4,901.8	4,703.0	4,076.7	1.9%	20.1%
<b>Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)</b>	5,395.6	5,285.5	5,369.5	5,191.4	4,534.3	2.1%	19.0%
- Gastos administrativos	-333.8	-402.7	-420.4	-334.9	-435.5	-17.1%	-23.3%
- Gastos operativos	-467.0	-403.1	-502.5	-534.7	-476.3	15.8%	-2.0%
- Predial	-150.4	-150.4	-148.6	-137.2	-142.0	0.0%	5.9%
- Seguro	-88.3	-88.3	-78.0	-72.2	-72.2	0.0%	22.3%
<b>Ingreso neto operativo (NOI)</b>	<b>4,356.1</b>	<b>4,241.1</b>	<b>4,220.1</b>	<b>4,112.5</b>	<b>3,408.3</b>	<b>2.7%</b>	<b>27.8%</b>
Margen sobre ingresos totales	80.7%	80.2%	78.6%	79.2%	75.2%	0.5%	5.6%
Margen sobre ingresos por renta	89.0%	88.3%	86.1%	87.4%	83.6%	0.7%	5.4%
<b>Reconciliación de FFO y AFFO</b>							
Utilidad neta consolidada	-538.7	1,519.2	-338.5	11,121.7	4,539.1	-135.5%	-111.9%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoc.	-12.6	3,747.9	-155.6	-667.0	-696.0	-100.3%	-98.2%
+/- Variación de tipo de cambio	2,310.8	-2,921.3	2,417.3	-7,710.4	-2,175.2	-179.1%	-206.2%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	372.1	-202.9	43.9	-731.5	-339.6	-283.4%	-209.6%
+ Amortización de comisiones bancarias	56.8	51.9	50.8	80.2	36.7	9.3%	54.7%
+ Provisión para el PCE	69.0	69.0	81.8	30.7	13.1	0.0%	428.7%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-72.0	-61.4	-57.4	-58.5	-57.5	17.2%	25.3%
+/- Otros (ingresos/gastos)	10.9	-48.3	38.3	27.7	0.0	-122.6%	100.0%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversion	0.0	0.0	-47.2	-289.8	-199.9	0.0%	-100.0%
<b>FFO</b>	<b>2,221.8</b>	<b>2,179.7</b>	<b>2,059.0</b>	<b>1,828.5</b>	<b>1,146.3</b>	<b>1.9%</b>	<b>93.8%</b>
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	0.0	0.0	47.2	289.8	199.9	0.0%	-100.0%
<b>AFFO</b>	<b>2,221.8</b>	<b>2,179.7</b>	<b>2,106.1</b>	<b>2,118.3</b>	<b>1,346.2</b>	<b>1.9%</b>	<b>65.0%</b>
Por CBFIs							
NOI <sup>(1)</sup>	1.1461	1.1149	1.0982	1.0628	0.8713	2.8%	31.5%
FFO <sup>(1)</sup>	0.5846	0.5730	0.5358	0.4726	0.2930	2.0%	99.5%
AFFO <sup>(1)</sup>	0.5846	0.5730	0.5481	0.5474	0.3441	2.0%	69.9%
Distribución <sup>(2)</sup>	0.3700	0.3311	0.3283	0.3119	0.3170	11.7%	16.7%

(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 3T21:

NAV FUNO	Ps. (000's)
Total de patrimonio controladora	163,696
Participación no controladora	5,072
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	168,768
CBFIs (millones)	3,800
NAV/CBFI*	\$ 44.41

CAP RATE	Ps. (000's)
NOI <sup>(1)</sup>	16,269
Inversión terminada	263,082
Inversiones en asociadas	9,899
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,201
<b>Total propiedades operativas<sup>(2)</sup></b>	<b>276,182</b>
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*, 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.

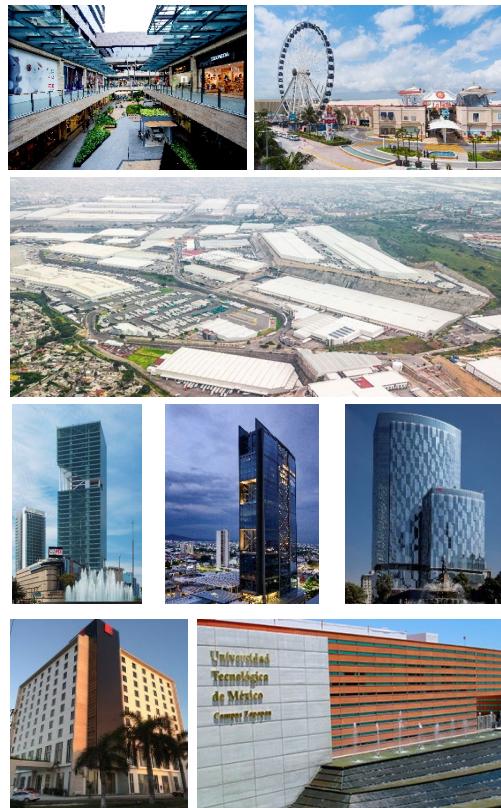
(1) NOI a nivel propiedad (último trimestre x 4).

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

\* CBFIs al cierre del trimestre

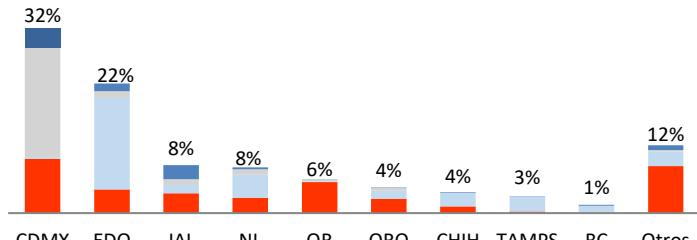
# Resumen del Portafolio en Operación

	3T21	2T21	1T21	4T20	3T20	Δ%	Δ%
						3T21vs2T21	3T21vs3T20
<b>Comercial</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	2,865.3	2,852.7	2,860.2	2,853.0	2,786.6	0.4%	2.8%
Operaciones <sup>(1)</sup>	149 <sup>(4)</sup>	148	148	148	147		
Duración promedio de contratos (años)	4.0	4.0	4.2	4.1	4.2		
Ocupación total	89.6%	89.8%	90.2%	90.9%	91.6%	-0.2%	-2.0%
<b>Industrial</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	5,780.2	5,789.1	5,792.0	5,788.7	5,723.5	-0.2%	1.0%
Operaciones <sup>(1)</sup>	192	192	192	192	194		
Duración promedio de contratos (años)	3.8	3.8	3.9	3.7	3.7		
Ocupación total	96.0%	95.5%	96.0%	96.3%	96.0%	0.5%	0.0%
<b>Oficinas</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	1,310.5	1,305.1	1,305.1	1,312.0	1,309.0	0.4%	0.1%
Operaciones <sup>(1)</sup>	99	99	99	100	100		
Duración promedio de contratos (años)	3.8	4.1	4.1	4.0	3.9		
Ocupación total	74.0%	74.4%	76.4%	78.6%	80.6%	-0.4%	-6.6%
<b>Otros</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	846.6	846.6	846.6	767.2	692.9	0.0%	22.2%
Operaciones <sup>(1)</sup>	222	222	222	206	206		
Duración promedio de contratos (años)	9.7	9.2	9.5	9.0	7.3		
Ocupación total	99.3%	99.3%	99.3%	99.7%	99.7%	0.0%	-0.4%



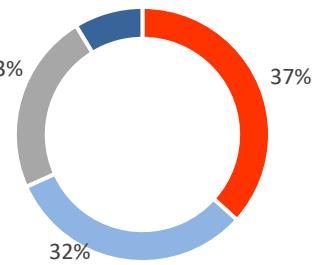
Participación por Ingresos del Portafolio  
(% RFA, al 3T'21)

■ Comercial ■ Industrial ■ Oficinas ■ Otros

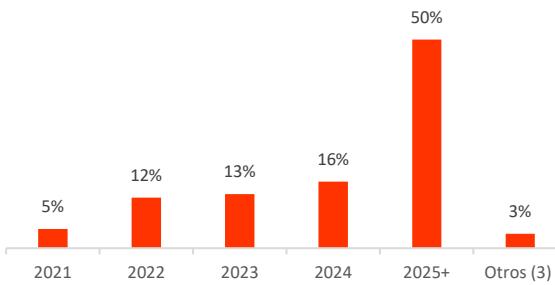


Ingresos por sector<sup>(2)</sup>  
(% RFA, al 3T'21)

■ Comercial ■ Industrial ■ Oficinas ■ Otros



Terminación de arrendamientos  
(% RFA, al 3T'21)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número total de propiedades es de 635, (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. (4) Inclusión de propiedad "Los Quemados". Desarrollo realizado por el inquilino (Walmart) en un terreno adquirido con el portafolio Kansas.

# Resumen del Portafolio “In Service”

A continuación se muestra la ocupación operativa de FUNO por segmento al cierre del 3T21 excluyendo las propiedades “In Service”:

SEGMENTO	3T21				
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	299,062	2,563,281	2,996	2,865,339	89.6%
INDUSTRIAL	231,645	5,548,569		5,780,213	96.0%
OFICINA	325,158	925,705	59,653	1,310,516	74.0%
OTROS	5,959	840,665		846,625	99.3%
<b>TOTAL</b>	<b>861,824</b>	<b>9,878,220</b>	<b>62,649</b>	<b>10,802,693</b>	<b>92.0%</b>

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 3T21 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	TOTAL M2	% OCUPACION 3T21	VS 2T21
COMERCIAL	0	2,996	2,996	100.0%	27.3%
INDUSTRIAL	0	0	0	n/a	n/a
OFICINA	8,713	50,940	59,653	85.4%	0.7%
OTROS	0	0	0	n/a	n/a
<b>TOTAL</b>	<b>8,713</b>	<b>53,936</b>	<b>62,649</b>	<b>86.1%</b>	<b>5.4%</b>

Nota: La propiedad que actualmente se encuentran en la categoría “In Service” es la siguiente: *Torre M (Mitikah)*.

# Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	3T20 (Ps.) millones	3T21 (Ps.) millones	% Variación	
INDUSTRIAL	\$ 5,834.0	\$ 6,039.4	3.5%	
COMERCIAL	\$ 9,258.8	\$ 9,508.1	2.7%	
OFICINA	\$ 4,870.1	\$ 4,544.7	-6.7%	
<b>Total general</b>	<b>\$ 19,962.9</b>	<b>\$ 20,092.2</b>	<b>0.6%</b>	

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	3T20	3T21	% Variación
INDUSTRIAL	95.9%	96.0%	0.1%
COMERCIAL	92.8%	91.4%	-1.4%
OFICINA	81.0%	74.4%	-6.6%
<b>Total general</b>	<b>93.0%</b>	<b>91.7%</b>	<b>-1.3%</b>

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	3T20	3T21	% Variación
INDUSTRIAL	5,536,003	5,628,375	1.7%
COMERCIAL	3,414,655	3,495,358	2.4%
OFICINA	1,284,279	1,317,033	2.6%
<b>Total general</b>	<b>10,234,937</b>	<b>10,440,766</b>	<b>2.0%</b>

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	3T20 (Ps.)	3T21 (Ps.)	% Var. \$ / M2	Spread vs inflación @ 4.3%
INDUSTRIAL	\$ 91.7	\$ 93.5	2.0%	-2.3%
COMERCIAL	\$ 243.3	\$ 247.9	1.9%	-2.4%
OFICINA	\$ 391.1	\$ 386.7	-1.1%	-5.4%
<b>Total general</b>	<b>\$ 174.9</b>	<b>\$ 175.2</b>	<b>0.2%</b>	<b>-4.1%</b>

Durante el tercer trimestre 2021, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 0.6% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el industrial con un 3.5%, seguido por el segmento comercial con un 2.7% y el de oficinas con una caída de 6.7%. Debido principalmente a la pérdida de ocupación en el segmento. El inicio en la recuperación de rentas variables, los *leasing spreads* positivos y el arrendamiento de propiedades en etapa de estabilización (*In Service*) ayudaron al crecimiento en ingresos del portafolio total.

La ocupación total de propiedades constantes tuvo una disminución de 130 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento industrial subió su ocupación en 10 pbs, el segmento comercial bajó 140 pbs y el del oficinas bajó 660 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 aún no terminan su periodo de estabilización.

En cuanto al área bruta rentable total, ésta tuvo un incremento de 2.0%. El segmento de oficinas tuvo el mayor crecimiento con un 2.6%, seguido del segmento comercial con un 2.4% y el segmento industrial con un 1.7%. El crecimiento general es debido a la inclusión de propiedades adquiridas y/o desarrolladas (*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 cambio global en el precio por m2 de propiedades constantes tuvo un **incremento de 0.2% nominal**, considerando una inflación promedio ponderada de 4.3%, equivalentes a reducción de 4.1% en términos reales. El segmento con la menor caída es el industrial con un -2.3%, seguido del comercial con -2.4% y finalmente el segmento de oficinas con -5.4%. Esto debido principalmente a la caída en ocupación, así como la diferencia en ingresos variables.

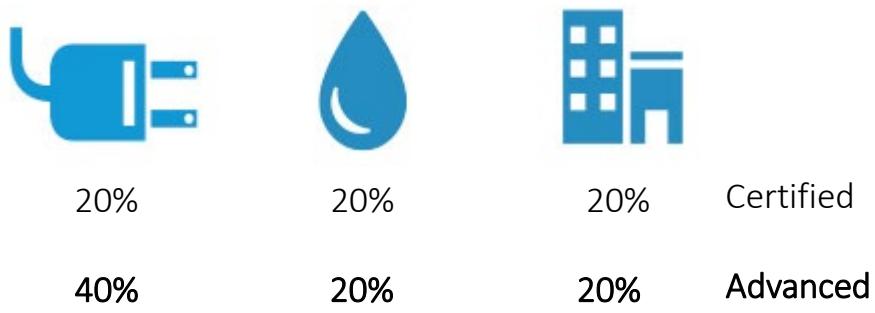
# Acontecimientos importantes ASG

Durante el 3er Trimestre, iniciamos la certificación de más de 1 millón de metros cuadrados en el portafolio industrial, bajo el esquema EDGE. El objetivo es para 2030, sin embargo anticipamos que podremos lograrlo antes.

La certificación EDGE es otorgada por el GBCI y el IFC, busca eficiencias de al menos 20% en energía, agua y materiales, para un nivel de certificación y eficiencias de al menos 40% en los mismo rubros para un nivel de certificación EDGE Advanced.

Con nuestro compromiso de certificar 1 millón de m<sup>2</sup>, FUNO® se convierte en un EDGE Champion por el tamaño de portafolio a certificar, el cuál representa el 10% de los metros cuadrados certificados en América Latina con un total de 9.9 millones de m<sup>2</sup><sup>(1)</sup>.

Con este portafolio, también duplicamos el número de m<sup>2</sup> certificados en México, en donde hay 1.2 millones de m<sup>2</sup> certificados al menos preliminarmente, 614 mil son final y 599 mil son preliminar; y sólo 39,381 pertenecen al sector de naves industriales.

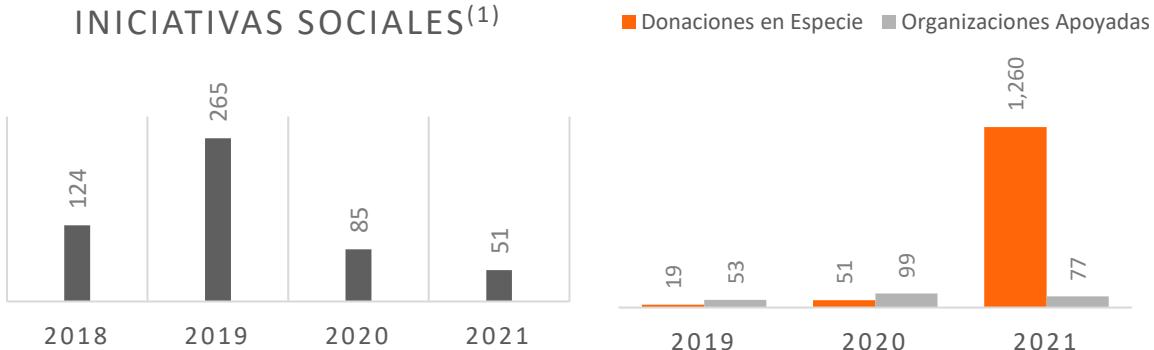


1) Metros cuadrados preliminares certificados EDGE en Latam.

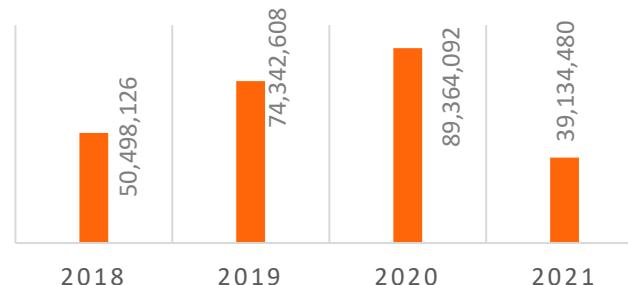
# Resultados ASG

## Información Social

### INICIATIVAS SOCIALES<sup>(1)</sup>

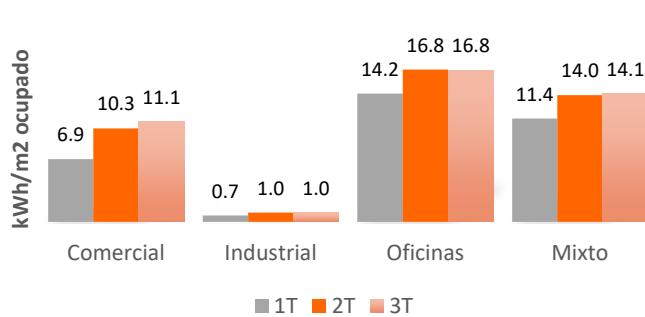


### DONACIONES FINANCIERAS<sup>(2)</sup>

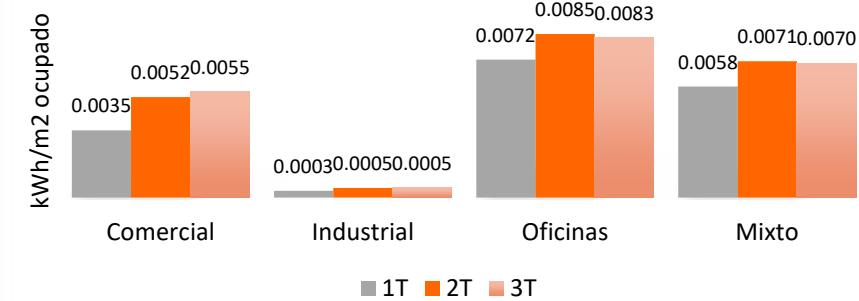


## Información Ambiental

### 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.

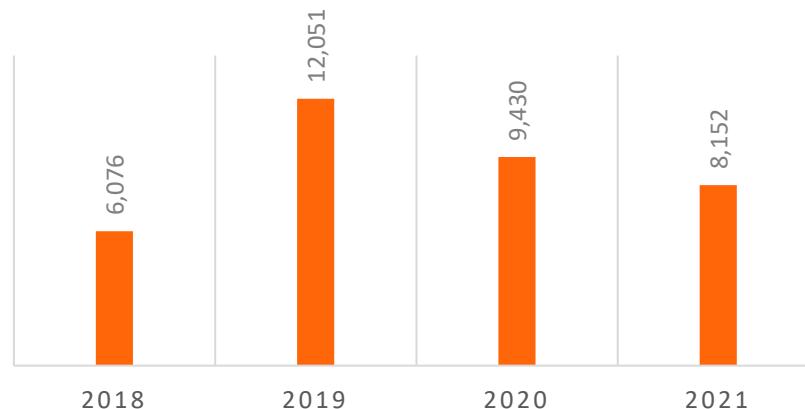
Las intensidades son medidas de productividad que permiten determinar la cantidad de recursos que necesita FUNO® para dar servicio a sus inquilinos con base en la ocupación.

# Resultados ASG

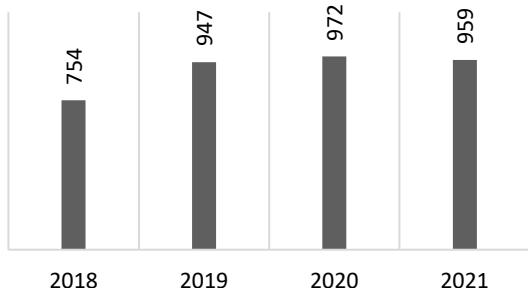
## Información Social

	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21
Número de fatalidades	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes Indirectos	30.8	0	0	30.2	30
Rotación de colaboradores FUNO (%)	1.7	8	2.8	7.1	5.6
Rotación de indirectos (%)	25.3	40.6	9.9	19	11.5
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)	25	28.5	15.8	30	21.4

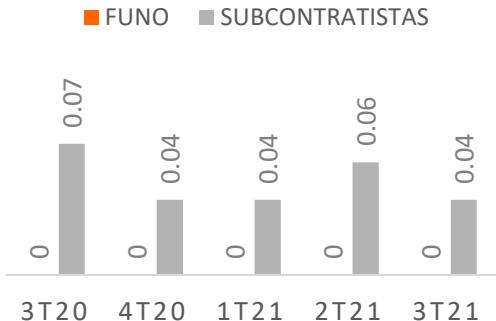
## HORAS DE CAPACITACIÓN



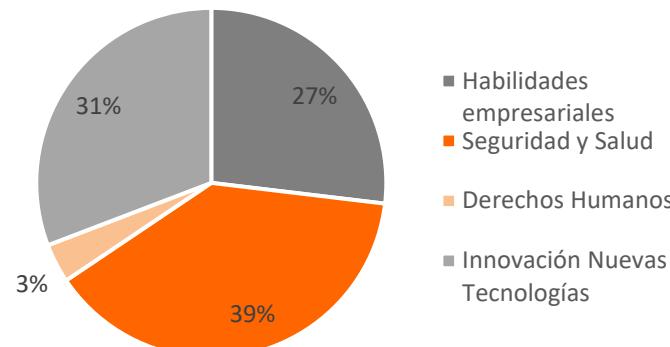
## NÚMERO DE COLABORADORES



## ÍNDICE DE AUSENTISMO



## CAPACITACIÓN POR TEMA

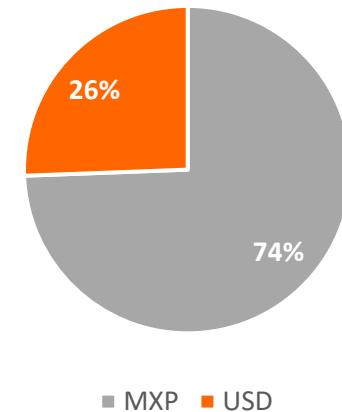


# Información Complementaria

## Ingresos por segmento<sup>(1)</sup>

Segmento	Ingresos 2T21	Ingresos 3T21	% Variación
Comercial	2,093,087	2,268,439	8.4%
Industrial	1,494,648	1,517,028	1.5%
Oficinas	770,422	723,037	-6.2%
Reserva de NC Covid-19	382,720	282,725	-26.1%
<b>TOTAL</b>	<b>4,740,877</b>	<b>4,791,230</b>	<b>1.1%</b>

## Desglose Ingresos



## Pipeline Adquisiciones

Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)
N/A	-	-

## Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión (Ps. mm)	Fecha estimada de cierre
Comercial	525.0	1T22
Industrial	600.0	1T22
Oficinas	500.0	4T21
<b>Total</b>	<b>1,625.0</b>	

Nota: Referente a posibles futuras ventas.

(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 3T 2021					Inflación promedio pond 12 meses	% Variación vs Inflación
				M2 2021	\$ / M2 2020 (000's)	\$ / M2 2021 (000's)	% Var 2021 vs 2020	\$ / M2 2020		
MXP	Comercial	1,059	744,696	205,530	\$ 288.0	\$ 301.9	4.9%	4.7%	0.1%	
	Industrial	62	326,021	318,821	\$ 78.8	\$ 85.2	8.2%	4.7%	3.4%	
	Oficinas	104	275,974	89,327	\$ 258.9	\$ 257.5	-0.6%	4.7%	-5.3%	
USD	Comercial	53	277,609	4,760	\$ 58.5	\$ 58.3	-0.3%	3.2%	-3.6%	
	Industrial	27	1,095,602	230,922	\$ 4.7	\$ 4.7	1.5%	3.2%	-1.8%	
	Oficinas	15	199,266	9,956	\$ 20.0	\$ 20.0	0.2%	3.2%	-3.1%	

Para el tercer trimestre de 2021, el *leasing spread* vs la inflación en pesos (INPC) del segmento industrial tuvo un crecimiento de 3.4%, el segmento comercial se mantuvo estable con 0.1% y el segmento de oficinas tuvo una caída de 5.3%. Este último debido a que el 70% 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 1.8%, seguido por el segmento de oficinas con una disminución de 3.1% y el segmento comercial con una disminución de 3.6%. Este último debido principalmente a que 3,500m2 del total renovados, tuvieron una reducción en la renta.

Los efectos de la pandemia Covid-19 así como los incrementos en inflación y la depreciación del tipo de cambio fueron el principal obstáculo para lograr renovaciones por arriba de inflación.

# Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades <sup>(1)</sup>	GLA Total <sup>(2)</sup>	GLA Ocupado <sup>(2)</sup>	Ocupación <sup>(3)</sup>
INICIAL	17	718,802	681,011	95%
GRIS	1	78,643	78,489	100%
BLANCO	1	44,597	42,960	96%
AZUL	23	124,390	115,237	93%
ROJO	219	173,884	138,993	80%
SEN. VILLAHERMOSA	1	23,876	20,069	84%
VERDE	1	118,456	118,456	100%
MORADO	16	546,228	456,109	84%
TORRE MAYOR	1	83,971	74,838	89%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	32	2,029,843	1,890,373	93%
IND. INDUSTRIALES	2	76,173	76,173	100%
INDIVIDUALES	9	237,843	194,419	82%
VERMONT	34	530,759	484,260	91%
APOLO	47	930,052	872,621	94%
P12	10	93,378	69,321	74%
MAINE	6	160,375	151,126	94%



Portafolio	Propiedades <sup>(1)</sup>	GLA Total <sup>(2)</sup>	GLA Ocupado <sup>(2)</sup>	Ocupación <sup>(3)</sup>
CALIFORNIA	29	348,305	293,555	84%
ESPACIO AGS.	1	22,526	21,302	95%
LA VIGA	1	78,775	38,378	49%
R15	5	330,900	286,761	87%
H. CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,544	99%
SAMARA	1	131,856	106,144	81%
KANSAS	13	387,798	338,871	87%
INDIANA	17	330,527	330,527	100%
OREGON	3	34,183	31,624	93%
ALASKA	6	124,335	93,248	75%
TURBO	19	544,181	511,479	94%
APOLO II	16	236,834	226,284	96%
FRIMAX	3	369,322	369,322	100%
TITAN	73	1,222,924	1,165,918	95%
IND. HERCULES	6	327,289	321,789	98%
MITIKAH	3	178,690	116,041	100%
MEMORIAL	16	79,384	79,384	100%
<b>Total</b>	<b>635</b>	<b>10,802,693</b>	<b>9,878,220</b>	<b>92.0%</b>

(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 62,649 m<sup>2</sup> de propiedades *In Service* para el cálculo de la ocupación.

# Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO <sup>(1)</sup>			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
AGUASCALIENTES	31,012	43,423	1,248	14,390
BAJA CALIFORNIA	-	187,321	4,054	14,028
BAJA CALIF. SUR	27,087	-	-	773
CAMPECHE	-	-	-	951
CHIAPAS	99,894	15,585	-	5,832
CHIHUAHUA	93,766	429,129	-	11,686
CDMX	490,215	44,934	709,565	234,917
COAHUILA	46,296	89,481	-	8,271
COLIMA	13,191	-	381	719
DURANGO	-	23,185	-	1,163
EDO. MEXICO	454,896	2,825,323	71,718	141,120
GUANAJUATO	55,958	28,317	-	12,846
GUERRERO	59,570	-	-	4,838
HIDALGO	54,382	51,565	-	1,473
JALISCO	194,208	265,146	40,566	262,594
MICHOACAN	-	-	-	2,143

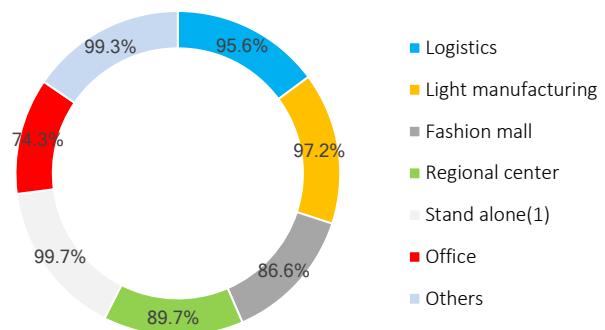
ESTADO	GLA OCUPADO <sup>(1)</sup>			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
MORELOS	13,788	4,627	-	23,221
NAYARIT	41,389	-	-	320
NUEVO LEON	187,384	639,991	39,442	28,349
OAXACA	27,013	-	-	6,197
PUEBLA	-	98,207	655	1,050
QUERETARO	135,804	294,351	27,850	2,244
QUINTANA ROO	228,328	28,710	13,393	23,711
SAN LUIS POTOSI	7,142	27,747	-	2,137
SINALOA	13,540	-	820	1,996
SONORA	68,294	15,959	5,711	6,839
TABASCO	20,069	-	-	300
TAMAULIPAS	19,281	404,770	2,501	6,660
TLAXCALA	35,403	-	-	-
VERACRUZ	77,065	-	3,829	8,191
YUCATAN	61,299	-	3,973	11,707
ZACATECAS	7,008	30,798	-	-
	2,563,281	5,548,569	925,705	840,665

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

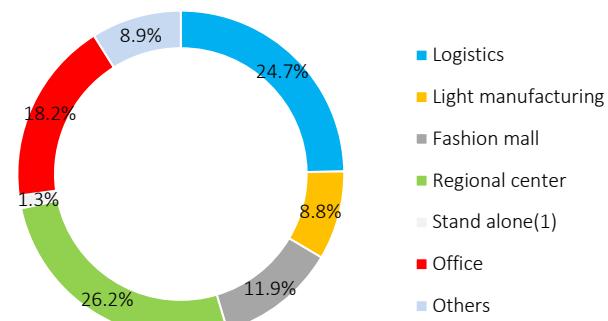
# Resumen por Subsegmento

Subsegmento <sup>(3)</sup>	ABR Total <sup>(5)</sup> (000 m <sup>2</sup> )	ABR Ocupado <sup>(5)</sup> (000 m <sup>2</sup> )	% Ocupación <sup>(5)</sup>	\$/m <sup>2</sup> /mes (Ps.)	NOI <sup>(4)</sup> 3T21 (Ps. 000)
Logística	4,309.2	4,117.9	95.6%	90.1	1,006,446.5
Manufactura Ligera	1,461.9	1,421.5	97.2%	104.5	357,028.5
Fashion mall	640.2	554.6	86.6%	385.1	482,857.8
Regional center	2,041.6	1,831.9	89.7%	237.8	1,067,150.4
Stand alone <sup>(1)</sup>	161.4	161.0	99.7%	120.5	51,299.0
Oficinas	1,279.2	950.8	74.3%	379.4	739,756.9
Otros	846.6	840.7	99.3%	180.6	362,661.9
<b>Total</b>	<b>10,740.0</b>	<b>9,878.2</b>	<b>92.0%</b>	<b>172.4</b>	<b>4,067,201.0</b>

Ocupación por Subsegmento  
(%GLA) 3T21



NOI por Subsegmento  
(% NOI) 3T21



(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 m<sup>2</sup> *In Service*.

# Portafolio en Desarrollo

Cifras en millones de pesos

## Desarrollos

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m <sup>2</sup> )	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) <sup>(1)</sup>	Fecha de Entrega
Frimax	Tepozpark (la Teja)	Industrial	255,603.1 <sup>(3)</sup>	2,578.2	1,621.8	0	362.9	362.9	4Q'21 <sup>(2)</sup>
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
	<b>Total</b>		<b>348,251.1</b>	<b>3,417.8</b>	<b>3,487.8</b>	<b>0.00</b>	<b>672.3</b>	<b>672.3</b>	

## Expansiones/Re-desarrollos<sup>(4)</sup>

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m <sup>2</sup> )	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente <sup>(5)</sup>	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) <sup>(1)</sup>	Fecha de Entrega
Kansas	Galerias Valle Oriente	Comercial/Oficina/ Otros	54,671	2,376.6	123.4	0	250	250	4Q'21

## Co-inversion Helios

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m <sup>2</sup> )	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) <sup>(1)</sup>	Fecha de Entrega
Mitikah	Mitikah <sup>(6)</sup>	Comercial/Oficina	265,104	6,476.9	2,650.1	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 m<sup>2</sup>.

# Co-inversión Helios

- Helios ha comprometido un total de Ps. \$3,800 millones
- Se han invertido en el proyecto Ps. \$6,476.9 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 m<sup>2</sup> que se construirán en dos fases y se estima que concluirá en 2024.



La información financiera se resume a continuación:

30/09/2021

Activos	\$1,201,919
Propiedades de inversión	\$13,002,335
Pasivos	\$2,846,508
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$7,041,803
Participación no controlada	\$4,315,943



30/09/2021

Utilidad del año	\$409,763
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$155,710

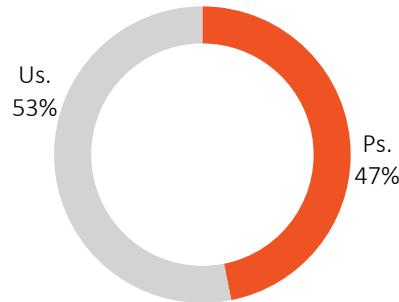
Nota: Cifras en miles de pesos.

# Perfil Crediticio

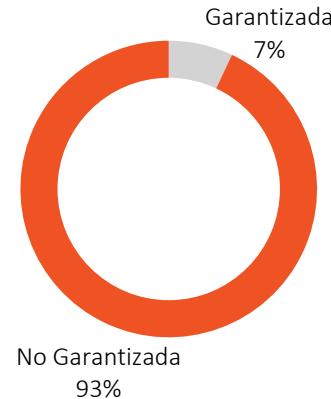
Al cierre de este trimestre nos encontramos en cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

Métrica	FUNO	Limite	Status	
Razón de apalancamiento (LTV) <sup>(1)</sup>	43.0%	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	1.79X	Mayor o igual a 1.5x	Cumple	✓
Activos totales no gravados	224.2%	Mayor o igual a 150%	Cumple	✓

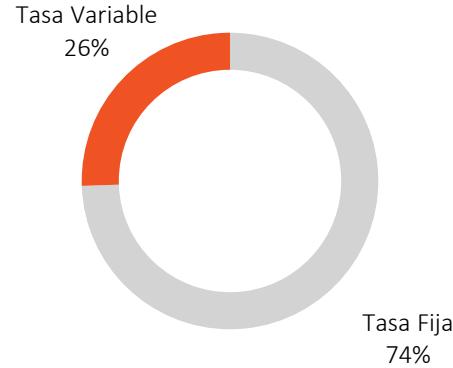
Ps. vs Us.<sup>(2)</sup>



Garantizado vs No Garantizado<sup>(2)</sup>



Tasa Fija vs Tasa Variable<sup>(2)</sup>



(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

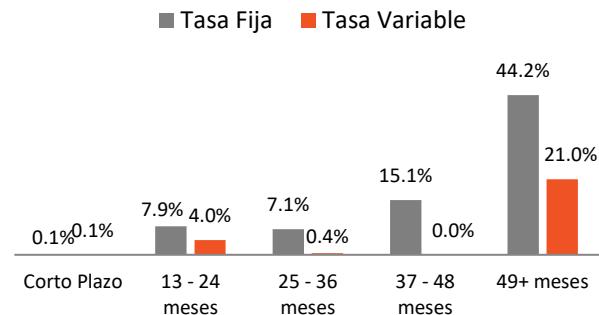
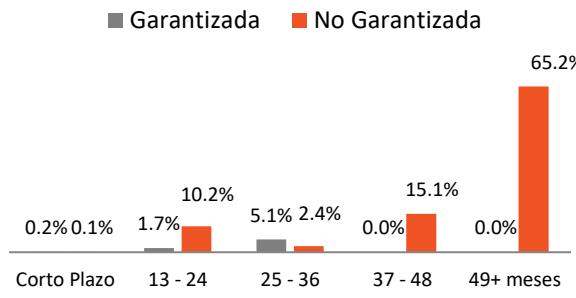
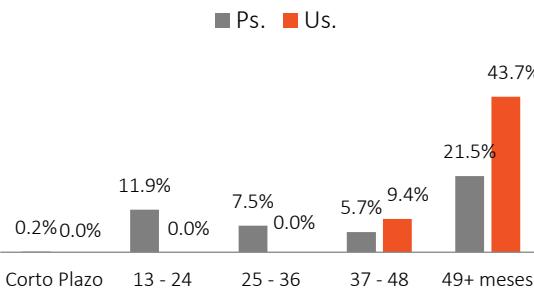
# Razones de apalancamiento CNBV

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos <sup>(2)</sup>	6,574.2
Utilidad de operación después de distribuciones	14,811.1
Líneas de crédito	31,304.1
<b>Subtotal</b>	<b>52,689.4</b>
Servicio de la deuda	8,177.1
CapEx	3,487.7
<b>Subtotal</b>	<b>11,664.8</b>



	FUNO	Límite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	42.4%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda <sup>(1)</sup>	4.5x	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. \$1,406 millones correspondiente al período del 1 de julio de 2021 al 30 de septiembre de 2021. Esto es equivalente a Ps. \$0.3700 por CBFIs<sup>(1)</sup> de los cuales Ps. \$0.2960 corresponden al resultado fiscal y Ps. \$0.0740 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	0.3700
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	30/09/2021	31/12/2020
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 3,502,365	\$ 7,746,593
Rentas por cobrar a clientes	4.	2,693,235	1,612,370
Otras cuentas por cobrar	5.	1,424,678	1,544,453
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	4,368	8,478
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		1,963,921	3,294,006
Pagos anticipados		1,521,689	1,030,474
<b>Total de activo circulante</b>		<b>11,110,256</b>	<b>15,236,374</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Inversiones en Instrumentos Financieros de LP	6.	1,240,306	-
Propiedades de inversión	7.	282,077,187	278,253,392
Inversiones en asociadas	8.	9,898,609	9,510,584
Otras cuentas por cobrar		1,527,464	1,527,464
Pagos anticipados		1,168,025	840,301
Instrumentos financieros derivados	11.	972,527	1,361,601
Otros activos	9.	1,247,902	1,324,540
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>298,132,020</b>	<b>292,817,882</b>
<b>Total de activo</b>		<b>309,242,276</b>	<b>308,054,256</b>

# Información Financiera

## Balance General

Cifras en miles de pesos

<b>Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>	<b>Notas</b>	<b>30/09/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Pasivo a corto plazo:</b>			
Préstamos	10.	168,950	2,803,048
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	4,650,614	4,316,335
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		669,636	669,636
Rentas cobradas por anticipado		347,857	336,255
Derechos de Arrendamiento		63,354	92,970
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	375,233	274,712
<b>Total de pasivo a corto plazo</b>		<b>6,275,644</b>	<b>8,492,956</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Préstamos	10.	131,025,112	122,726,810
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,402,798	1,273,029
Rentas cobradas por anticipado		507,587	448,726
Instrumentos financieros derivados	11.	970,276	1,424,436
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>		<b>134,198,500</b>	<b>126,165,728</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>140,474,144</b>	<b>134,658,684</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:</b>			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	15.	105,550,523	106,183,896
Utilidades retenidas		56,613,754	61,752,456
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(1,059,968)	(996,626)
Reserva para la recompra de CBFI's		2,591,767	1,593,366
<b>Total de patrimonio controladora</b>		<b>163,696,076</b>	<b>168,533,092</b>
<b>Participación no controladora</b>		<b>5,072,056</b>	<b>4,862,480</b>
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>168,768,132</b>	<b>173,395,572</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>	\$	<b>309,242,276</b>	\$ <b>308,054,256</b>

# Información Financiera

## Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/09/2021	Transacciones del tercer trimestre 2021	30/06/2021	30/09/2020	Transacciones del tercer trimestre 2020	30/06/2020
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 14,200,449	\$ 4,768,810	\$ 9,431,639	\$ 13,276,905	\$ 4,304,747	\$ 8,972,158
Reserva por descuentos	105,479	22,421	83,058	(919,611)	(313,000)	(606,611)
Ingresos por mantenimiento	1,411,089	483,684	927,405	1,408,373	454,919	953,454
Reserva por descuentos	(27,095)	(8,269)	(18,826)	(110,752)	(18,412)	(92,340)
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	292,409	103,149	189,260	243,533	84,963	158,570
Comisiones	68,292	25,791	42,501	103,360	21,083	82,277
	<b>16,050,623</b>	<b>5,395,586</b>	<b>10,655,037</b>	<b>14,001,808</b>	<b>4,534,300</b>	<b>9,467,508</b>
Honorarios de administración	(668,583)	(222,499)	(446,084)	(611,520)	(207,555)	(403,965)
Gastos de administración	(1,156,908)	(333,816)	(823,092)	(1,248,887)	(435,470)	(813,417)
Gastos de operación	(1,372,543)	(466,975)	(905,568)	(1,316,468)	(476,340)	(840,128)
Predial	(449,390)	(150,373)	(299,017)	(413,983)	(141,984)	(271,999)
Seguros	(254,498)	(88,284)	(166,214)	(209,039)	(72,171)	(136,868)
	<b>(3,901,922)</b>	<b>(1,261,947)</b>	<b>(2,639,975)</b>	<b>(3,799,897)</b>	<b>(1,333,520)</b>	<b>(2,466,377)</b>
<b>Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>12,148,701</b>	<b>4,133,639</b>	<b>8,015,062</b>	<b>10,201,911</b>	<b>3,200,780</b>	<b>7,001,131</b>
Gastos por intereses	(5,617,674)	(1,851,980)	(3,765,694)	(5,848,857)	(2,091,945)	(3,756,912)
Ingresos por intereses	120,325	12,194	108,131	248,606	94,922	153,684
<b>Utilidad después de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>6,651,352</b>	<b>2,293,853</b>	<b>4,357,499</b>	<b>4,601,660</b>	<b>1,203,757</b>	<b>3,397,903</b>

# Información Financiera

## Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/09/2021	Transacciones del tercer trimestre 2021	30/06/2021	30/09/2020	Transacciones del tercer trimestre 2020	30/06/2020
Utilidad en venta de propiedades de inversión	47,181	-	47,181	199,898	199,898	-
(Perdida) Utilidad cambiaria, Neta	(1,806,764)	(2,310,825)	504,061	(9,869,394)	2,175,209	(12,044,603)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(213,152)	(372,097)	158,945	(1,201,786)	339,566	(1,541,352)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(3,579,718)	12,609	(3,592,327)	9,432,904	761,867	8,671,037
Amortización plataforma administrativa	(76,638)	(25,546)	(51,092)	(76,638)	(25,546)	(51,092)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(159,579)	(56,793)	(102,786)	(148,918)	(36,712)	(112,206)
Impuestos por la venta de propiedades de inversión	-	-	-	(65,848)	(65,848)	-
Otros gastos	(935)	(10,921)	9,986	8,352	-	8,352
Bono ejecutivo	(219,750)	(69,000)	(150,750)	(42,676)	(13,052)	(29,624)
<b>Utilidad (perdida) neta consolidada</b>	<b>\$ 641,997</b>	<b>\$ (538,720)</b>	<b>\$ 1,180,717</b>	<b>\$ 2,837,554</b>	<b>\$ 4,539,139</b>	<b>\$ (1,701,585)</b>
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados (perdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros	48,267	(661,701)	709,968	(504,085)	290,726	(794,811)
<b>Utilidad (perdida) integral consolidada</b>	<b>\$ 690,264</b>	<b>\$ (1,200,421)</b>	<b>\$ 1,890,685</b>	<b>\$ 2,333,469</b>	<b>\$ 4,829,865</b>	<b>\$ (2,496,396)</b>
Utilidad (perdida) neta consolidada:						
Participación controladora	512,363	(611,421)	1,123,784	2,572,861	4,482,777	(1,909,916)
Participación no controladora	129,634	72,701	56,933	264,693	56,362	208,331
<b>Utilidad (perdida) integral consolidada</b>	<b>\$ 641,997</b>	<b>\$ (538,720)</b>	<b>\$ 1,180,717</b>	<b>\$ 2,837,554</b>	<b>\$ 4,539,139</b>	<b>\$ (1,701,585)</b>
Participación controladora	449,022	(1,290,271)	1,739,293	2,143,945	4,756,715	(2,612,770)
Participación no controladora	241,242	89,850	151,392	189,524	73,150	116,374
<b>Utilidad (perdida) integral consolidada</b>	<b>\$ 690,264</b>	<b>\$ (1,200,421)</b>	<b>\$ 1,890,685</b>	<b>\$ 2,333,469</b>	<b>\$ 4,829,865</b>	<b>\$ (2,496,396)</b>

# Información Financiera

## Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/09/2021	30/09/2020
<b>Actividades de operación:</b>		
<b>Utilidad neta consolidada del año</b>	\$ 641,997	\$ 2,837,554
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedad de inversión e inversión en asociadas	3,579,718	(9,432,904)
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	1,716,425	9,869,394
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(47,181)	(199,898)
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	236,219	225,556
Bono ejecutivo	219,750	42,676
Intereses a favor	(120,325)	(248,606)
Intereses a cargo	5,617,674	5,848,857
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	213,152	1,201,786
<b>Total</b>	<b>12,057,429</b>	<b>10,144,415</b>
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(1,080,865)	(780,285)
Otras cuentas por cobrar	119,775	(213,714)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	4,110	38,667
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	1,330,084	494,886
Pagos anticipados y otros activos	(978,519)	(64,822)
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(1,255,611)	894,616
Rentas cobradas por anticipado	70,463	(99,888)
Depósitos de los arrendatarios	100,152	140,061
Cuentas por pagar partes relacionadas	100,521	103,877
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>10,467,539</b>	<b>10,657,813</b>

# Información Financiera

## Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/09/2021	30/09/2020
<b>Actividades de inversión:</b>		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(3,216,173)	(3,655,848)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(3,689,915)	(4,515,655)
Adquisición de Inversiones en Instrumentos Financieros a LP	(1,219,188)	-
Venta de propiedades de inversión	273,403	804,885
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(823,710)	(838,954)
Intereses cobrados	120,325	248,606
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(8,555,258)</b>	<b>(7,956,966)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Pagos de préstamos	(7,351,316)	(11,842,452)
Préstamos obtenidos	11,383,360	35,758,956
Instrumentos Financieros Derivados	540,842	(376,450)
Contribuciones al patrimonio	100	-
Distribuciones a los fideicomisarios	(3,738,909)	(4,590,047)
Recompra de CBFIs	(1,798,545)	(911,429)
Intereses pagados	(5,192,041)	(5,408,403)
<b>Flujo neto de efectivo generado (utilizado) de actividades de financiamiento</b>	<b>(6,156,509)</b>	<b>12,630,175</b>
<b>Efectivo y efectivo restringido:</b>		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(4,244,228)	15,331,022
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	7,746,593	3,042,914
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>\$ 3,502,365</b>	<b>\$ 18,373,936</b>

# Próximos Resultados

## Reporte

Cuarto trimestre 2021

Primer trimestre 2022

Segundo Trimestre 2022

Tercer Trimestre 2022

## Fecha

Tentativamente, 24 Febrero del 2022

Tentativamente, 28 de Abril del 2022

Tentativamente , 28 de Julio del 2022

Tentativamente, 26 de Octubre 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.