



FUNO

**SUPLEMENTO INFORMATIVO  
4T21**

# Conferencia telefónica

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

La conferencia telefónica se llevará a cabo el viernes 25 de febrero del 2022.

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	Carlos Gomez	<a href="mailto:cgomezhe@intercam.com.mx">cgomezhe@intercam.com.mx</a>
Itau BBA Securities	Aljandro 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>
UBS	Alberto Valerio	<a href="mailto:alberto.valerio@ubs.com">alberto.valerio@ubs.com</a>

# FIBRA UNO REPORTA RÉCORD EN GENERACIÓN DE FLUJO DE EFECTIVO; FFO/CBFI CRECIÓ 41.4% VS 4T20

Ciudad de México a 24 de febrero de 2022 – 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 cuarto trimestre del 2021.

## Durante el Cuarto Trimestre 2021

- **Incremento** en Ingresos Totales **neto de apoyos** por COVID-19 de **7.8%** para llegar a Ps. \$5,818.1 millones, **superando por cuarto trimestre consecutivo niveles de ingresos pre-pandemia**.
- **Incremento en NOI** de **5.7%** alcanzando los Ps. \$4,604.4 millones y margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de **87.3%**.
- **Incremento en FFO** de **14.3%** alcanzando los Ps. \$2,538.9 millones. Con un **margen FFO de 48.2%**.
- **FFO/CBFI creció 14.3%**, cerrando en Ps. \$0.6681; el mayor FFO/CBFI en la historia de FUNO.
- **Venta de 11,620 m<sup>2</sup>** correspondientes al hospital que forma parte de la expansión de *Galerías Valle Oriente*, por **Ps. \$460 millones** a un múltiplo de **1.3X valor en libros**.
- Distribución trimestral de **Ps. \$0.6829 por CBFI**, equivalente al **97.9% de AFFO**; Incluyendo la utilidad por la venta del hospital de *Galerías Valle Oriente*.
- La ocupación del portafolio en operación cerró en **92.2%** vs 92.0% del trimestre anterior.
- Leasing spread en dólares de oficinas cerró en **+80pbs por encima de inflación**.
- **NAV/CBFI<sup>(1)</sup>= Ps. \$ 44.88 (+ 1.1% vs 3T21)**.

## Comparado con el Cuarto Trimestre 2020

- **Incremento** en Ingresos Totales netos de apoyos por COVID-19 de **12.1%**.
- Incremento en NOI de **12.0%**.
- Margen NOI sobre ingresos por rentas de propiedades se mantiene arriba del **80%**.
- **Crecimiento en NOI/CBFI<sup>(2)</sup> de 14.0%**.
- Incremento en FFO de **Ps. \$710.4 millones o 38.9%**.
- **Incremento en FFO por CBFI de 41.4%**, equivalente a un **FFO/CBFI récord Ps. \$0.6681 por CBFI**.
- En cuanto al efectivo retenido acumulado durante 2020 y 2021 hemos realizado lo siguiente:
  - **Recompra** acumulada de CBFIs por **Ps. \$3,108 millones (152,702,023 CBFIs)**
  - **Prepago de deuda** acumulado por **Ps. \$1,672 millones**
  - **Efectivo disponible de la operación: Ps. \$2,292.2 millones**.
- Crecimiento de 1.5% en ABR alcanzando 10.9 millones de m<sup>2</sup>.
- Terminación de Fases 1 y 2 Tepozpark/*La Teja*, equivalente a aproximadamente **184 mil metros cuadrados**.

## Mensaje del CEO

Estimados inversionistas,

Me complace mucho escribirles con motivo de los resultados operativos y financieros del 4T21 y cierre del año 2021. No sólo porque superamos una de las peores crisis en la historia moderna, sino también porque FUNO está prosperando en medio un ambiente adverso que hemos vivido en los últimos dos años. La pandemia representó un retraso en la trayectoria de nuestro crecimiento, pero la compañía se desempeño tan bien como podríamos haber esperado que se comportara durante un ciclo de negocio negativo, y fuimos capaces de navegar las marejadas de la pandemia. Hemos alcanzado hitos importantes gracias al duro trabajo del equipo de FUNO, al compromiso de nuestro equipo directivo y a la experiencia de nuestros líderes que crearon un modelo de negocio capaz de soportar los efectos negativos de una crisis.

Estamos conscientes de que existen obstáculos a corto plazo para los niveles de ocupación en general y los niveles de renta en el segmento de oficinas en México. Todavía nos falta recuperar los niveles de ocupación que teníamos antes de que iniciara la pandemia, y todavía falta la contribución de una gran parte de los ingresos por rentas variables a nuestra línea de ingresos. Sin embargo, incluso con la falta de todos esos ingresos adicionales **FUNO ha publicado NOI, FFO y AFFO récords.**

Nuestro **NOI récord por Ps. 4,604.4 millones**, representa un incremento de 5.7% vs 3T21 y 14.4% vs 4T19. Nuestro **FFO récord de Ps. 2,538.9 millones** representa un incremento de 14.3% vs 3T21 y 2.6% vs 4T19, y nuestro **AFFO récord de Ps. 2,635.1 millones** representa un incremento de 18.6% vs 3T21 y 6.4% vs 4T19.

Una combinación de factores nos está llevando a poder publicar estos números récord para nuestra compañía. Uno de los elementos clave de nuestro desempeño es que estamos empezando a cosechar los beneficios de todo el desarrollo en el que hemos invertido durante los últimos cuatro o cinco años. Considerando que hemos vivido dos años de un evento que sucede una vez cada 100 años, como la pandemia por COVID-19, nuestra inversión en desarrollo tardó un poco más en empezar a generar, sin embargo, estamos empezando a ver los beneficios que esperamos continúen a medida que los desarrollos se estabilicen, los escalones de inflación se implementen y que el resto de nuestro pipeline de desarrollo sea entregado e inicie operaciones. Continuamos trabajando en los desarrollos de *Tepozpark*, *Satélite*, *Tapachula*, *GVO*, y obviamente, *Mitikah*, que serán contribuyentes importantes para nuestra expectativa de **crecimiento continuo de doble dígito en el corto plazo**. Hemos sido capaces de asegurar el costo de la mayor parte del desarrollo en proceso, y esperamos seguir beneficiándonos de presión al alza en rentas causada por un incremento en los costos de construcción, que eventualmente fluirán a través de todo nuestro portafolio, no sólo a edificios nuevos.

Me gustaría resaltar que el desempeño récord proviene de la operación fundamental y eficiente de nuestro portafolio; viene de las operaciones diarias, el arrendamiento de espacios, la cobranza y el reflejo contractual de la inflación. Siempre hemos dicho que somos oportunistas como uno de los fundamentos de la operación de bienes raíces, y aprovechamos la oportunidad que se presentó para el Hospital recientemente desarrollado en *GVO*, vendiendo el edificio a un 30% por encima de nuestro NAV. Volvimos a demostrar nuestra capacidad para vender constantemente activos por encima de nuestro NAV, lo que a su vez robusteció aún más el AFFO.

Como saben, decidimos recortar el dividendo a principios de la crisis por cautela y por la incertidumbre a la que nos enfrentábamos. A medida que la crisis se calmó y comenzamos a ver signos claros de recuperación, decidimos comenzar a utilizar el efectivo que teníamos retenido y lo dirigimos hacia las áreas que creemos tienen el mayor rendimiento para nuestros accionistas; aproximadamente 60% en recompra de CBFIs y 40% en pago de deuda. **El factor más importante es generar el efectivo, después podremos decidir cual es el mejor uso.** Hasta el momento hemos pagado Ps. 1,672 millones de deuda y hemos recomprado CBFIs por Ps. 3,560.2 millones. Hasta la fecha de nuestra última distribución, hemos recomprado 152.7 millones de CBFIs, que representan el 4.6% de la compañía.

Al día de hoy tenemos 3,779 millones de CBFIs en circulación y aún tenemos Ps. 1,840.1 millones en efectivo. Esperamos continuar pagando el efectivo generado a nuestros tenedores de CBFIs en la forma en la que se genere el mayor rendimiento a largo plazo.

Idealmente, nos gustaría poder repartir el 100% de nuestro AFFO, sin embargo, para que esto suceda tendríamos que ver a nuestro CBFIs cotizar más cercano a NAV, lo cual nos desincentivaría a continuar reteniendo efectivo para reinvertirlo a un rendimiento altamente atractivo de ~13%. Sin embargo, debido a que nuestro CBFIs continúa cotizando a tan profundo descuento (~52%) de nuestro NAV de Ps. 44.9 por CBFIs, creemos que la alternativa de máximo rendimiento es pagar el mínimo requerido por ley (95% de nuestra utilidad fiscal neta) manteniendo un ligero crecimiento en las distribuciones y dirigiendo el efectivo retenido hacia los usos antes mencionados. Este trimestre en particular nuestra distribución correspondió al 97.9% de AFFO (lo que implica una distribución del 100% de FFO generado durante el trimestre). Necesitábamos hacer esto para alcanzar el requisito de la utilidad fiscal mínima, debido a que la inflación fue superior a la anticipada, en particular, hacia finales de año. Por lo tanto, pueden esperar que sigamos limitando el pago de dividendos y devolviendo ese capital a nuestros tenedores de CBFIs en forma de recompras y prepagos de deuda, lo que a su vez debería acelerar las métricas por CBFIs.

Si observamos las métricas por CBFIs, el **rendimiento récord mejora** dada la recompra de CBFIs y los pagos de deuda que hemos realizado. Al 4T21 nuestro **NOI/CBFIs récord de Ps. 1.2117** representa un incremento de 5.7% vs 3T21 y un incremento de 18.3% vs 4T19. Nuestro **FFO/CBFIs récord de Ps. 0.6681**, que representa un incremento de 14.3% vs 3T21 y de 6.0% vs 4T19. Por último, nuestro **AFFO/CBFIs récord de Ps. 0.6935** que representa un incremento de 18.6% vs 3T21 y de 10.0% vs 4T19; **todas estas cifras son récord**.

Me gustaría comentar sobre el reto más reciente al que nos estamos enfrentando; el persistente ambiente de alta inflación en el que estamos operando. Como saben, ambas inflaciones en dólares y pesos han alcanzado alzas históricas de 7.0% y 7.4% respectivamente. Esto es en parte bueno para el desempeño de nuestro negocio y el valor de nuestros edificios, pero también es algo que preferiríamos que se mantuviera estable y en niveles más bajos. Uno de los desafíos clave es mantenerse al día con la inflación. Estamos trabajando para seguir registrando *leasing spreads* positivos en dólares y pesos. Sin embargo, en el entorno en el que estamos operando, alcanzar diferenciales de arrendamiento de un dígito alto e incluso de dos dígitos será difícil en su mayor parte. Hoy, estamos enfocados en aumentar nuestra ocupación, al mismo tiempo que mantenemos el ritmo y superamos la inflación cuando sea posible. En este sentido, nos complace ver que mantenemos nuestra ocupación y vemos que la mayoría de nuestros *leasing spreads* son iguales a la inflación, como podrán revisar más adelante en nuestro reporte.

Cambiando de rumbo hacia nuestro trabajo en ASG, me complace compartir con ustedes que estamos en el proceso de **cumplir con nuestros compromisos**. Quiero resaltar que hemos sido nombrados **EDGE Champions** por la IFC. Al día de hoy, **tenemos certificados 116 mil m<sup>2</sup> en Parque Lerma y Torre Cuarzo**. Este último se convirtió en uno de los pocos edificios con **certificación LEED Platino en la Ciudad de México**. Estoy aún más feliz dado que logramos este nivel en operación y gestión, como resultado de nuestras mejores prácticas y remodelaciones. Nuestro trabajo incansable en **el frente de ASG está dando sus frutos, ya que el Anuario de S&P 2022 nos ha reconocido nuevamente como Líder global en ASG**, clasificados en el top 15% a nivel mundial en todas las industrias, lo que considero un hito muy importante.

Antes de continuar, quisiera señalar que ninguno de estos resultados hubiera sido posible sin el esfuerzo, entusiasmo y trabajo de todo nuestro equipo en FUNO. Todos mis colegas en todos los niveles se han comprometido en cuerpo y alma con la empresa, y esto definitivamente se refleja en nuestros resultados. Quisiera aprovechar esta oportunidad para expresar a todo el equipo de FUNO, mi mayor agradecimiento y más profundo respeto por el trabajo bien hecho. Todavía hay mucho trabajo por hacer para ser el líder mundial que nos esforzamos por ser. La crisis está mayormente superada y estamos en un claro camino de recuperación, sin embargo, sabemos que siempre hay nuevos desafíos por delante. Estamos listos para enfrentar los desafíos que se presenten en el camino.

Sinceramente,  
André El-Mann  
CEO, FUNO

# Información Relevante del Trimestre

## Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos

	4T21	3T21	2T21	1T21	4T20	Δ%	Δ%
						4T21vs3T21	4T21vs4T20
<b>Ingresos totales</b>	<b>5,879.0</b>	<b>5,381.4</b>	<b>5,215.5</b>	<b>5,375.3</b>	<b>5,364.2</b>	<b>9.2%</b>	<b>9.6%</b>
NC realizadas por COVID-19	-82.4	-263.5	-306.1	-154.8	-265.0	-68.7%	-68.9%
<b>Reserva de NC COVID-19</b>	<b>21.5</b>	<b>277.6</b>	<b>376.1</b>	<b>149.0</b>	<b>92.2</b>	<b>-92.3%</b>	<b>-76.7%</b>
<b>Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)</b>	<b>5,818.1</b>	<b>5,395.6</b>	<b>5,285.5</b>	<b>5,369.5</b>	<b>5,191.4</b>	<b>7.8%</b>	<b>12.1%</b>
Ingresos de las propiedades <sup>(1)</sup>	5,271.3	4,894.4	4,802.1	4,901.8	4,703.0	7.7%	12.1%
Ingreso operativo neto (NOI)	4,604.4	4,356.1	4,241.1	4,220.1	4,112.5	5.7%	12.0%
Margen NOI sobre ingreso total <sup>(2)</sup>	79.1%	80.7%	80.2%	78.6%	79.2%	-1.6%	-0.1%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades <sup>(3)</sup>	87.3%	89.0%	88.3%	86.1%	87.4%	-1.7%	-0.1%
Fondos de operaciones (FFO)	<b>2,538.9</b>	2,221.8	2,179.7	2,059.0	1,828.5	14.3%	38.9%
Margen FFO	48.2%	45.4%	45.4%	42.0%	38.9%	2.8%	9.3%
<b>POR CBFIs</b>							
NOI <sup>(4)</sup>	1.2117	1.1461	1.1149	1.0982	1.0628	5.7%	14.0%
FFO <sup>(4)</sup>	<b>0.6681</b>	0.5846	0.5730	0.5358	0.4726	14.3%	<b>41.4%</b>
AFFO <sup>(4)</sup>	<b>0.6935</b>	0.5846	0.5730	0.5481	0.5474	18.6%	26.7%
Distribución <sup>(5)</sup>	0.6829	0.3700	0.3311	0.3283	0.3119	84.6%	118.9%
<b>CBFIs</b>							
CBFIs promedio en el periodo <sup>(6)</sup>	3,800.0	3,800.7	3,803.9	3,842.7	3,869.4	0.0%	-1.8%
CBFIs en circulación al final del periodo <sup>(6)</sup>	3,800.0	3,800.0	3,800.0	3,818.1	3,872.4	0.0%	-1.9%
<b>INDICADORES OPERATIVOS</b>							
GLA total ('000 m <sup>2</sup> ) <sup>(7)</sup>	10,881.1	10,802.7	10,793.6	10,804.0	10,721.0	0.7%	1.5%
Propiedades <sup>(8)</sup>	661	662	661	661	646	-0.2%	2.3%
Duración promedio de contratos (años)	4.3	4.4	4.3	4.4	4.3	-0.9%	0.9%
Ocupación total	92.2%	92.0%	91.8%	92.5%	93.1%	0.2%	-0.9%
GLA en desarrollo ('000m <sup>2</sup> ) <sup>(10)</sup>	314.9	402.9	402.9	402.9	402.9	-21.8%	-21.8%
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: 3,779,809,000

(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. La propiedad "Corporativo Tlanepantla" pasó de tener 2 operaciones a 1.

(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

	4T21	3T21	2T21	1T21	4T20	4T21vs3T21	4T21vs4T20
<b>Ingresos por Rentas<sup>(1)</sup></b>	<b>5,293.5</b>	<b>4,768.8</b>	<b>4,658.8</b>	<b>4,772.8</b>	<b>4,780.4</b>	<b>11.0%</b>	<b>10.7%</b>
Notas de crédito realizadas por COVID-19	-81.3	-260.3	-300.6	-150.1	-260.6	-68.8%	-68.8%
Reserva por COVID-19	-6.9	282.7	382.7	151.1	110.0	-102.4%	-106.3%
<b>Ingresos por Rentas<sup>(1)</sup> (post-apoyos COVID-19)</b>	<b>5,205.3</b>	<b>4,791.2</b>	<b>4,740.9</b>	<b>4,773.8</b>	<b>4,629.8</b>	<b>8.6%</b>	<b>12.4%</b>
<b>Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios</b>	<b>66.0</b>	<b>103.1</b>	<b>61.2</b>	<b>128.0</b>	<b>102.7</b>	<b>-36.1%</b>	<b>-35.8%</b>
<b>Apoyos por COVID-19</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>-29.5</b>	<b>0%</b>	<b>-100.0%</b>
<b>Dividendos (post-apoyos COVID-19)</b>	<b>66.0</b>	<b>103.1</b>	<b>61.2</b>	<b>128.0</b>	<b>73.2</b>	<b>-36.1%</b>	<b>-9.9%</b>
Comisión por Administración	24.7	25.8	22.9	19.6	22.6	-4.3%	9.3%
<b>Total Ingresos</b>	<b>5,296.0</b>	<b>4,920.2</b>	<b>4,825.0</b>	<b>4,921.4</b>	<b>4,725.6</b>	<b>7.6%</b>	<b>12.1%</b>
Gastos de Administración	-286.7	-333.8	-402.7	-420.4	-334.9	-14.1%	-14.4%
<b>Reembolso de clientes - gastos de operación (pre-NC)</b>	<b>-192.7</b>	<b>16.7</b>	<b>69.5</b>	<b>-47.7</b>	<b>-61.0</b>	<b>-1253.5%</b>	<b>215.8%</b>
Notas de crédito realizadas por COVID-19	-1.1	-3.2	-5.4	-4.7	-4.4	-64.0%	-74.3%
Reserva por Covid-19	28.4	-5.1	-6.7	-2.1	-17.8	-655.3%	-259.9%
<b>Reembolso de clientes - gastos de operación (post-apoyos COVID-19)</b>	<b>-165.5</b>	<b>8.4</b>	<b>57.4</b>	<b>-54.4</b>	<b>-68.8</b>	<b>-2060.4%</b>	<b>140.5%</b>
Predial	-150.4	-150.4	-150.4	-148.6	-137.2	0.0%	9.7%
Seguro	-89.0	-88.3	-88.3	-78.0	-72.2	0.8%	23.3%
<b>Total Gastos de operación</b>	<b>-691.6</b>	<b>-564.0</b>	<b>-584.0</b>	<b>-701.3</b>	<b>-613.1</b>	<b>22.6%</b>	<b>12.8%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>4,665.3</b>	<b>4,342.0</b>	<b>4,171.1</b>	<b>4,225.9</b>	<b>4,300.4</b>	<b>7.4%</b>	<b>8.5%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI) (post-apoyos COVID-19)</b>	<b>4,604.4</b>	<b>4,356.1</b>	<b>4,241.1</b>	<b>4,220.1</b>	<b>4,112.5</b>	<b>5.7%</b>	<b>12.0%</b>
<b>Margen NOI sobre ingreso por rentas</b>	<b>87.0%</b>	<b>89.1%</b>	<b>88.4%</b>	<b>86.2%</b>	<b>88.1%</b>	<b>-2.1%</b>	<b>-1.0%</b>
<b>Margen NOI sobre ingreso por rentas (post-apoyos COVID-19)</b>	<b>87.3%</b>	<b>89.0%</b>	<b>88.3%</b>	<b>86.1%</b>	<b>87.4%</b>	<b>-1.7%</b>	<b>-0.1%</b>

(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 cuarto trimestre de 2021 contra el tercer trimestre de 2021:

## Ingresos

Los ingresos totales netos de apoyos por Covid-19 incrementaron en Ps. \$422.5 millones alcanzando Ps. \$5,818.1 millones, lo que representa un aumento de 7.8% respecto al 3T21. Esta variación se debe principalmente a:

- i. Incremento en rentas variables.
- ii. Incremento en el área bruta rentable ocupada (+20 pbs).
- iii. Al efecto de los incrementos en rentas tanto de contratos vigentes como de renovaciones.
- iv. A la cancelación de reservas por Ps. \$21.5 millones, compensada por el otorgamiento de apoyos COVID-19 por Ps. \$82.4 millones, que resulta en un efecto neto de disminución de ingresos por Ps. \$60.9 millones.
- v. Así como a la depreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas en dólares.

## Ocupación

Durante el 4T21 realizamos un cambio en la clasificación de 6 edificios de oficinas a una nueva categoría llamada **Business Parks** dentro del segmento industrial. Esto debido a que se encuentran dentro de parques industriales y/o atienden a este mercado; no son oficinas corporativas tradicionales.

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al final del trimestre fue de 92.2%, con un incremento de 20 pbs respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento *industrial* tuvo una ocupación de 95.7%, es decir, una disminución de 30 pbs respecto al 3T21. Debido principalmente a la inclusión del subsegmento *Business Park* a este segmento.
- ii. El segmento *comercial* tuvo una ocupación de 89.4%; 20 pbs por debajo del 3T21.
- iii. El segmento de *oficinas* tuvo una ocupación de 75.4%, es decir, un aumento de 140 pbs respecto al 3T21. Debido principalmente a la reclasificación de 6 edificios que ahora forman parte del segmento industrial como *Business Parks*, así como a la mejora en la ocupación de algunos edificios.
- iv. El segmento *otros* tuvo una ocupación de 99.4%; 10 pbs arriba del trimestre anterior.
- v. La ocupación total de la categoría “*In Service*” pasó de 86.1% a 100%, es decir un aumento de 1,390 pbs, debido principalmente a la salida de *Torre M* de esta categoría, así como a la comercialización del área en operación de la ampliación de *Galerías Valle Oriente*.

## Gastos Operativos, Predial y Seguros

El gasto de operación tuvo un incremento de Ps. \$220.6 millones o 47.2% respecto al 3T21, debido principalmente a la estacionalidad de algunos gastos, así como al reconocimiento de gastos que habíamos venido diferiendo en negociaciones con proveedores durante la pandemia.

El gasto de predial se mantuvo estable respecto al trimestre anterior en Ps. \$150.4 millones.

El gasto de seguro incrementó de manera marginal en Ps. \$0.7 millones o 0.8%.

### Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI tuvo un incremento de Ps. \$248.2 millones o 5.7% respecto al 3T21 para llegar a Ps. \$4,604.4 millones. Lo que significa un margen del 87.3% sobre ingresos de propiedades<sup>(1)</sup> y 79.1% comparado con ingresos totales.

### Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses tuvo una disminución de **Ps. \$51.8 millones** o **-2.8%** respecto al 3T21, esto debido principalmente a:

- i. La capitalización de intereses por Ps. \$457.6 millones durante el trimestre.
- ii. La depreciación del tipo de cambio que pasó de Ps. \$ 20.4977 a Ps. \$20.5835

### Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. \$317.1 millones o 14.3% comparado con el 3T21, para llegar a un monto total récord de Ps. \$2,538.9 millones.

### Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, incrementó en Ps. \$413.3 millones o 18.6% comparado con el 3T21 alcanzando un total de Ps. \$2,635.1 millones. El incremento vs FFO corresponde a la utilidad en la venta del hospital de *Galerías Valle Oriente*.

### FFO y AFFO por CBFIs

Durante el 4T21 Fibra Uno no recompró ni liberó CBFIs, cerrando el trimestre con 3,799,999,999 CBFIs. El FFO y AFFO por CBFIs<sup>(2)</sup> promedio fueron récords de Ps. \$0.6681 y Ps. \$0.6935 respectivamente, con crecimientos de 14.3% y 18.6% respecto al trimestre anterior.

# Balance General

## Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 4T21 alcanzaron los Ps. \$2,323.5 millones, es decir, tuvieron una **disminución de Ps. \$369.7 millones o -13.7%** respecto al trimestre anterior. Sin considerar la reserva para apoyos por Covid-19 y provisiones por incobrables; la recuperación bruta en rentas por cobrar fue de Ps. \$371.3 millones.

## Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades incrementó en Ps. \$4,452.0 millones o 1.5% respecto al 3T21, 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 Ps. \$1,000.6 millones.

## Deuda

La deuda neta en el 4T21 alcanzó los Ps. \$129,608.1 millones contra Ps. \$127,569.0 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- i. Nuevos créditos quirografarios por Ps. \$4,300 millones y una disposición adicional de Ps. \$500 millones para el proyecto Mitikah.
- ii. Pre pago de bono FUNO 17-2 por Ps. \$8,100 millones.
- iii. Emisión de Bonos FUNO 21 X y 21-2 X por Ps. \$2,900 millones y Ps. \$5,200 millones respectivamente; por un total de Ps. \$8,100 millones.
- iv. La depreciación del tipo de cambio que pasó de Ps. \$ 20.4977 a Ps. \$20.5835.

## Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. \$2,171.6 millones o 1.3% (incluyendo la participación controlada y no controlada) comparado con el trimestre anterior derivado principalmente de:

- i. Utilidades generadas del resultado del trimestre.
- ii. Valuación de instrumentos financieros derivados.
- iii. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 3T21, y
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

# Información Operativa

## Leasing spreads:

Sin considerar el efecto inflación, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **+560 pbs** para el segmento comercial, **+550 pbs** para el segmento industrial y una disminución de **-100 pbs** para el segmento de oficinas. Los *leasing spreads* considerando inflación en pesos fueron de 0 pbs para el segmento comercial, -10 pbs para el segmento industrial y -660 para el segmento de oficinas.

Para los contratos en dólares, sin considerar el efecto inflación, el segmento oficinas creció **520 pbs**, el segmento industrial creció **190 pbs** y el segmento comercial creció **60 pbs**. Los *leasing spreads* fueron de 80 pbs para el segmento oficinas, -250 pbs para el segmento de industrial, y -380 pbs para el segmento comercial; comparados con inflación en dólares.

Es importante mencionar que existe un desfase de aproximadamente 1 año entre el incremento en inflación y el reflejo del mismo en nuestros contratos.

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 4.9% nominal**; considerando una inflación promedio ponderada de 5.6%, equivalente a una reducción de 0.6% en términos reales. Esto debido principalmente a la pérdida de ocupación en los segmentos de oficinas y comercial, así como al desfase en el incremento de inflación y su reflejo en la totalidad de nuestros contratos.

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. \$172.4 a Ps. \$176.1, es decir, un **incremento de 2.2%**, 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 15.4%** respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- a) Para el segmento Industrial, el NOI del subsegmento Logística **creció 8.1%**, mientras que el de Manufactura Ligera **subió 14.3%**. El nuevo subsegmento Business Park representa aprox. el 6% del NOI industrial actual.
- b) En el segmento de Oficinas el NOI bajó 10% debido principalmente a la reclasificación de las propiedades denominadas *Business Parks*. Excluyendo el efecto de la reclasificación el segmento oficinas habría tenido un crecimiento de 2.6%.
- c) En el segmento Comercial, el NOI del subsegmento Stand alone **creció 2.7%**. Los subsegmentos Fashion mall y Regional center crecieron **10.9%** y **18.6%** respectivamente. Debido principalmente a la disminución en apoyos por COVID-19 e incrementos en rentas variables.
- d) En el segmento Otros el NOI creció 60.9% debido principalmente a la estacionalidad de rentas variables de hoteles que tienden a incrementar durante el último trimestre del año.
- e) Para mayor detalle ver página 24.

# Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	4T21	3T21	2T21	1T21	4T20	4T21vs3T21	4T21vs4T20
<b>Ingresos de las propiedades (Post apoyos COVID-19)</b>	5,271.3	4,894.4	4,802.1	4,901.8	4,703.0	7.7%	12.1%
<b>Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)</b>	5,818.1	5,395.6	5,285.5	5,369.5	5,191.4	7.8%	12.1%
- Gastos administrativos	-286.7	-333.8	-402.7	-420.4	-334.9	-14.1%	-14.4%
- Gastos operativos	-687.6	-467.0	-403.1	-502.5	-534.7	47.2%	28.6%
- Predial	-150.4	-150.4	-150.4	-148.6	-137.2	0.0%	9.7%
- Seguro	-89.0	-88.3	-88.3	-78.0	-72.2	0.8%	23.3%
<b>Ingreso neto operativo (NOI)</b>	<b>4,604.4</b>	<b>4,356.1</b>	<b>4,241.1</b>	<b>4,220.1</b>	<b>4,112.5</b>	<b>5.7%</b>	<b>12.0%</b>
Margen sobre ingresos totales	79.1%	80.7%	80.2%	78.6%	79.2%	-1.6%	-0.1%
Margen sobre ingresos por renta	87.3%	89.0%	88.3%	86.1%	87.4%	-1.7%	-0.1%
<b>Reconciliación de FFO y AFFO</b>							
Utilidad neta consolidada	3,368.0	-538.7	1,519.2	-338.5	11,121.7	-725.2%	-69.7%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoc.	-1,000.6	-12.6	3,747.9	-155.6	-667.0	7835.5%	50.0%
+/- Variación de tipo de cambio	616.2	2,310.8	-2,921.3	2,417.3	-7,710.4	-73.3%	-108.0%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	-566.7	372.1	-202.9	43.9	-731.5	-252.3%	-22.5%
+ Amortización de comisiones bancarias	60.3	56.8	51.9	50.8	80.2	6.1%	-24.8%
+ Provisión para el PCE	138.6	69.0	69.0	81.8	30.7	100.8%	352.0%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-63.9	-72.0	-61.4	-57.4	-58.5	-11.2%	9.3%
+/- Otros (ingresos/gastos)	57.8	10.9	-48.3	38.3	27.7	428.9%	108.3%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversion	-96.2	0.0	0.0	-47.2	-289.8	0.0%	-66.8%
<b>FFO</b>	<b>2,538.9</b>	<b>2,221.8</b>	<b>2,179.7</b>	<b>2,059.0</b>	<b>1,828.5</b>	<b>14.3%</b>	<b>38.9%</b>
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	96.2	0.0	0.0	47.2	289.8	0.0%	-66.8%
<b>AFFO</b>	<b>2,635.1</b>	<b>2,221.8</b>	<b>2,179.7</b>	<b>2,106.1</b>	<b>2,118.3</b>	<b>18.6%</b>	<b>24.4%</b>
Por CBFIs							
NOI <sup>(1)</sup>	1.2117	1.1461	1.1149	1.0982	1.0628	5.7%	14.0%
FFO <sup>(1)</sup>	0.6681	0.5846	0.5730	0.5358	0.4726	14.3%	41.4%
AFFO <sup>(1)</sup>	0.6935	0.5846	0.5730	0.5481	0.5474	18.6%	26.7%
Distribución <sup>(2)</sup>	0.6829	0.3700	0.3311	0.3283	0.3119	84.6%	118.9%

(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 3,779,809,000.

(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 4T21:

NAV FUNO	Ps. (000's)
Total de patrimonio controladora	165,246
Participación no controladora	5,310
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	170,556
CBFIs (millones)	3,800
NAV/CBFI*	\$ 44.88

CAP RATE	Ps. (000's)
NOI <sup>(1)</sup>	18,771
Inversión terminada	265,422
Inversiones en asociadas	9,057
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,951
<b>Total propiedades operativas<sup>(2)</sup></b>	<b>277,430</b>
CAP RATE	6.8%

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.

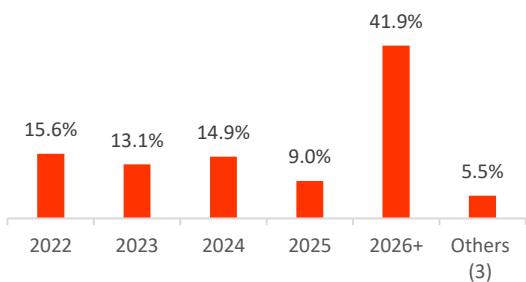
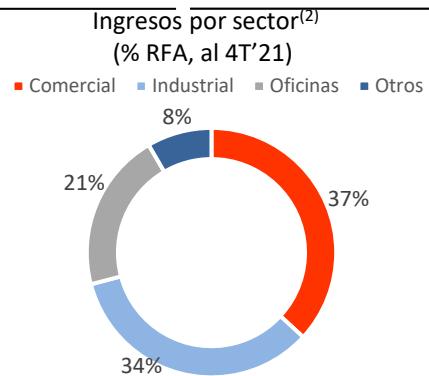
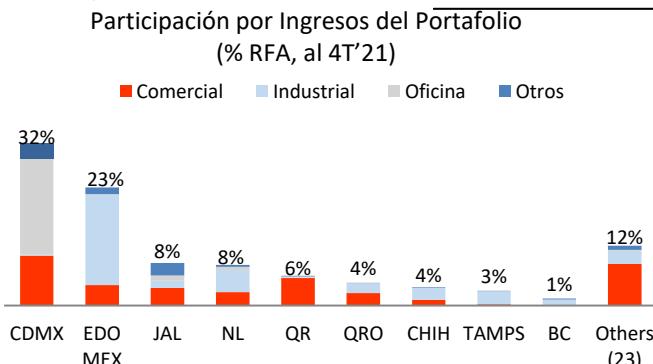
(1) NOI a nivel propiedad (último trimestre x 4).

(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

	4T21	3T21	2T21	1T21	4T20	Δ%	Δ%
						4T21vs3T21	4T21vs4T20
<b>Comercial</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	2,861.8	2,865.3	2,852.7	2,860.2	2,853.0	-0.1%	0.3%
Operaciones <sup>(1)</sup>	149	149	148	148	148		
Duración promedio de contratos (años)	4.0	4.0	4.0	4.2	4.1		
Ocupación total	89.4%	89.6%	89.8%	90.2%	90.9%	-0.2%	-1.5%
<b>Industrial</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	6,029.9	5,780.2	5,789.1	5,792.0	5,788.7	4.3%	4.2%
Operaciones <sup>(1)</sup>	197	192	192	192	192		
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.8	3.8	3.9	3.7		
Ocupación total	95.7%	96.0%	95.5%	96.0%	96.3%	-0.3%	-0.6%
<b>Oficinas</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	1,143.4	1,310.5	1,305.1	1,305.1	1,312.0	-12.8%	-12.9%
Operaciones <sup>(1)</sup>	93	99	99	99	100		
Duración promedio de contratos (años)	4.4	3.8	4.1	4.1	4.0		
Ocupación total	75.4%	74.0%	74.4%	76.4%	78.6%	1.4%	-3.2%
<b>Otros</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	845.9	846.6	846.6	846.6	767.2	-0.1%	10.3%
Operaciones <sup>(1)</sup>	222	222	222	222	206		
Duración promedio de contratos (años)	9.4	9.7	9.2	9.5	9.0		
Ocupación total	99.4%	99.3%	99.3%	99.3%	99.7%	0.1%	-0.3%



(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.

# Resumen del Portafolio “In Service”

A continuación se muestra la ocupación operativa de FUNO por segmento al cierre del 4T21 excluyendo las propiedades “In Service”:

SEGMENTO	4T21				
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	301,170	2,545,683	14,995	2,861,848	89.4%
INDUSTRIAL	261,186	5,768,685		6,029,871	95.7%
OFICINA	280,872	862,548		1,143,419	75.4%
OTROS	5,258	840,665		845,924	99.4%
<b>TOTAL</b>	<b>848,486</b>	<b>10,017,580</b>	<b>14,995</b>	<b>10,881,062</b>	<b>92.2%</b>

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 4T21 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	TOTAL M2	% OCUPACION 4T21	VS 3T21
COMERCIAL	0	14,995	14,995	100.0%	0.0%
INDUSTRIAL	0	0	0	n/a	n/a
OFICINA	0	0	0	n/a	n/a
OTROS	0	0	0	n/a	n/a
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>14,995</b>	<b>14,995</b>	<b>100.0%</b>	<b>13.9%</b>

Nota: La propiedad que actualmente se encuentran en la categoría “In Service” es la siguiente: *Galerías Valle Oriente (Fase I - comercial)*.

# Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	4T20 (Ps.) millones	4T21 (Ps.) millones	% Variación	
INDUSTRIAL	\$ 6,133.6	\$ 6,580.6	7.3%	
COMERCIAL	\$ 9,175.6	\$ 9,754.9	6.3%	
OFICINA	\$ 4,274.0	\$ 4,147.3	-3.0%	
<b>Total general</b>	<b>\$ 19,583.2</b>	<b>\$ 20,482.8</b>	<b>4.6%</b>	

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T20	4T21	% Variación
INDUSTRIAL	95.3%	95.6%	0.3%
COMERCIAL	92.5%	91.4%	-1.1%
OFICINA	81.8%	75.5%	-6.3%
<b>Total general</b>	<b>92.8%</b>	<b>92.0%</b>	<b>-0.8%</b>

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T20 m2	4T21 m2	% Variación
INDUSTRIAL	5,764,323	5,832,395	1.2%
COMERCIAL	3,483,649	3,479,307	-0.1%
OFICINA	1,138,679	1,146,709	0.7%
<b>Total general</b>	<b>10,386,651</b>	<b>10,458,411</b>	<b>0.7%</b>

\$ /m2/mes PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	4T20 (Ps.)	4T21 (Ps.)	% Var. \$/m2/mes	Spread vs inflación @ 5.55%
INDUSTRIAL	\$ 93.1	\$ 98.5	5.8%	0.3%
COMERCIAL	\$ 237.4	\$ 255.8	7.7%	2.2%
OFICINA	\$ 382.7	\$ 399.5	4.4%	-1.2%
<b>Total general</b>	<b>\$ 169.3</b>	<b>\$ 177.6</b>	<b>4.9%</b>	<b>-0.6%</b>

Durante el cuarto trimestre 2021, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 4.6% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el industrial con un 7.3%, seguido por el segmento comercial con un 6.3% y el de oficinas con una caída de 3.0%. Este último, 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 80 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento industrial subió su ocupación en 30 pbs, el segmento comercial bajó 110 pbs y el del oficinas bajó 630 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 aún no terminan su periodo de estabilización.

En cuanto al área bruta rentable total, ésta tuvo un incremento de 0.7%. El segmento industrial tuvo el mayor crecimiento con un 1.2%, seguido del segmento de oficinas con un 0.7% y el segmento comercial con una caída de 0.1%. 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 4.9% nominal**; considerando una inflación promedio ponderada de 5.6%, vimos una reducción en términos reales es de 0.6%. El segmento con mayor crecimiento es el comercial con un 2.2%, seguido del industrial con 0.3% y finalmente el segmento de oficinas con un -1.2%. Esto debido principalmente a la caída en ocupación en los segmentos comercial y oficinas.

# Acontecimientos importantes ASG

## Gobierno Corporativo

- FUNO se ha comprometido a aumentar la diversidad de género en su Comité Técnico **antes del 2023**.
- FUNO publica en sus [actas de asamblea](#), el proceso de aprobación del plan de compensaciones; así como la asignación anual.
- El Comité de Auditoría incluye dentro de sus actividades relevantes la revisión de riesgos ASG, incluidos los riesgos físicos y de transición de cambio climático.
- La matriz de habilidades de nuestros consejeros ya se encuentra disponible y estará pública 30 días antes de la Asamblea de Tenedores.
- Concluimos la certificación LEED Gold de *Torre Cuarzo* por 57,090 m<sup>2</sup>.
- Concluimos la certificación EDGE de dos naves industriales en *Lerma Park* por 58,865 m<sup>2</sup>.

## Reconocimientos

1. FUNO ha sido reconocido como EDGE champion por IFC por su ambicioso compromiso de certificación de 1 millón de m<sup>2</sup> bajo dicho esquema.
2. FUNO fue seleccionado por segundo año por S&P como Top 15% empresas con mejores prácticas ESG a nivel global.

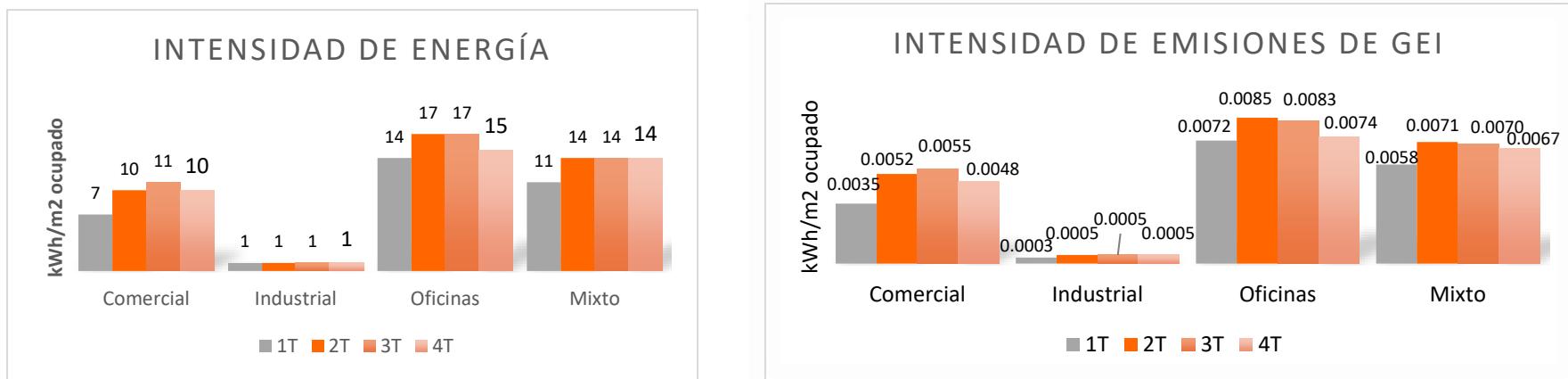


# Resultados ASG

## Información Social



## Información Ambiental



**Iniciativas sociales:** Actividades en favor de los invitados y vecinos a nuestras propiedades

**Donaciones en especie:** Apoyos otorgados en espacios, objetos, bienes o servicios.

**Donaciones Financieras:** Apoyos otorgados en pesos mexicanos.

**Organizaciones apoyadas:** Fundaciones, Asociaciones de Asistencia Pública, ONG que fueron receptoras de cualquiera de los tres rubros arriba mencionados

**Intensidad de energía:** mide la eficiencia de kilowatt por hora consumido por cada metro cuadrado ocupado.

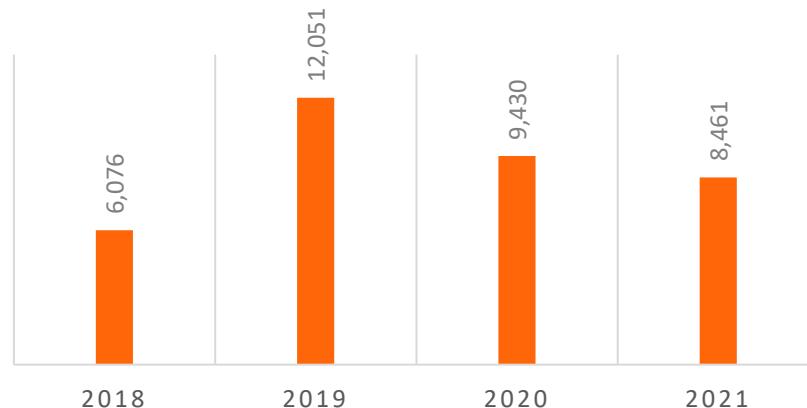
**Intensidad de emisiones:** mide la eficiencia de CO<sub>2</sub> equivalente por cada metro cuadrado ocupado.

# Resultados ASG

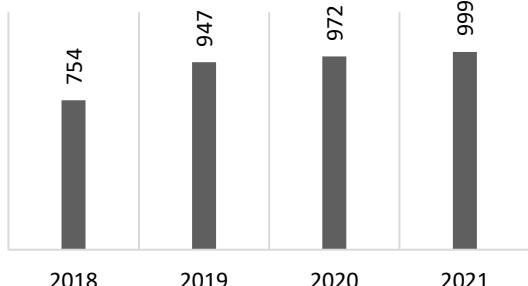
## Información Social

	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
Número de fatalidades	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes	0	0	0	0	5.5
Tasa de Accidentes Indirectos	0	0	30.2	30	28.2
Rotación de colaboradores FUNO (%)	8	2.8	7.1	5.6	21
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)	28.5	15.8	30	21.4	20.8

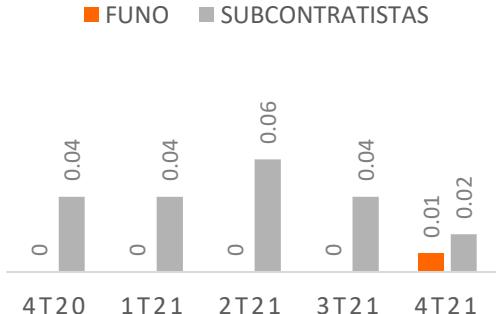
## HORAS DE CAPACITACIÓN



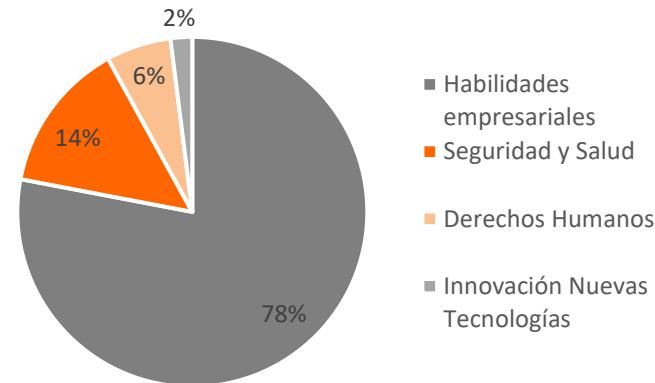
## NÚMERO DE COLABORADORES



## ÍNDICE DE AUSENTISMO



## CAPACITACIÓN POR TEMA



# Información Complementaria

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

Segmento	Ingresos 3T21 Ps. 000's	Ingresos 4T21 Ps. 000's	% Variación
Comercial	2,268,439	2,771,348	22.2%
Industrial	1,591,888	1,722,288	8.2%
Oficinas	648,178	718,635	10.9%
Reserva de NC Covid-19	282,725	-6,926	-102.4%
<b>TOTAL</b>	<b>4,791,230</b>	<b>5,205,344</b>	<b>8.6%</b>

## Pipeline Adquisiciones

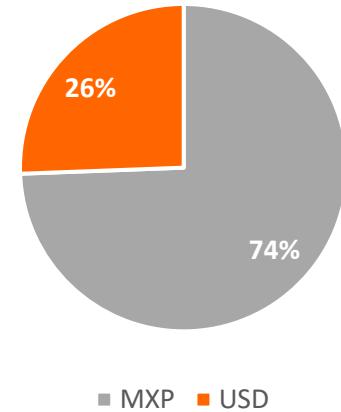
Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)
N/A	-	-

## Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión (Ps. mm)	Fecha estimada de cierre
Comercial	525.0	2T22
Industrial	600.0	2T22
Oficinas	500.0	1T22
<b>Total</b>	<b>1,625.0</b>	

Nota: Referente a posibles futuras ventas.

## Desglose Ingresos



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

# Indicadores *Leasing Spread* por segmento

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

Moneda	Segmento	# de casos	Ingresos Anualizados (000's)	LEASE SPREAD 4T 2021						Inflación promedio pond 12 meses	% Variación vs Inflación
				M2 2021	\$/m2/mes 2020 (000's)	\$/m2/mes 2021 (000's)	% Var \$ / M2 2021 vs 2020				
MXP	Comercial	1,146	825,424	223,025	\$ 292.1	\$ 308.4	5.6%	5.6%	5.6%	5.6%	0.0%
	Industrial	69	384,303	368,798	\$ 82.3	\$ 86.8	5.5%	5.5%	5.6%	5.6%	-0.1%
	Oficinas	96	281,945	86,795	\$ 273.4	\$ 270.7	-1.0%	-1.0%	5.6%	5.6%	-6.6%
USD	Comercial	58	3,616	4,810	\$ 62.3	\$ 62.6	0.6%	0.6%	4.4%	4.4%	-3.8%
	Industrial	29	15,309	233,812	\$ 5.4	\$ 5.5	1.9%	1.9%	4.4%	4.4%	-2.5%
	Oficinas	11	2,895	10,627	\$ 21.6	\$ 22.7	5.2%	5.2%	4.4%	4.4%	0.8%

Para el cuarto trimestre de 2021, sin considerar el efecto inflación, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **+560 pbs** para el segmento comercial, **+550 pbs** para el segmento industrial y de **-100 pbs** para el segmento de oficinas. El *leasing spread* vs la inflación en pesos (INPC) del segmento comercial cerró en 0 pbs, el segmento industrial bajó 10 pbs y el segmento de oficinas tuvo una caída de 660 pbs. Este último debido principalmente a renovaciones sin incrementos, que, cuando se comparan vs inflación se vuelve negativo.

En cuanto al incremento de contratos en dólares, sin considerar el efecto inflación, el segmento oficinas creció **520 pbs**, el segmento industrial creció **190 pbs** y el segmento comercial creció **60 pbs**. El *leasing spread* vs la inflación en dólares (CPI), el segmento de oficinas con un incremento de 80 pbs, seguido por el segmento industrial con una caída de 250 pbs y el segmento comercial con una caída de 380 pbs.

Los efectos de la pandemia Covid-19 así como el alto incremento en la inflación tanto en MXP como en USD fue el principal obstáculo para lograr renovaciones con leasing spreads positivos. Es importante mencionar que existe un desfase de aproximadamente 1 año entre el incremento en inflación y el reflejo del mismo en nuestros contratos.

# Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades <sup>(1)</sup>	GLA Total <sup>(2)</sup>	GLA Ocupado <sup>(2)</sup>	Ocupación <sup>(3)</sup>
INICIAL	17	718,499	687,970	96%
GRIS	1	78,643	78,546	100%
BLANCO	1	44,597	42,960	96%
AZUL	23	123,689	115,237	93%
ROJO	219	175,698	138,993	79%
SENDERO				
VILLAHERMOSA	1	23,876	20,038	84%
VERDE	1	118,455	118,455	100%
MORADO	16	546,713	459,001	84%
TORRE MAYOR	1	83,971	67,625	81%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	32	2,039,158	1,936,330	95%
IIND. INDUSTRIALES	2	77,695	75,232	97%
INDIVIDUALES	9	238,675	195,128	82%
VERMONT	34	530,759	497,437	94%
APOLO	47	930,052	871,878	94%
P12	10	93,479	65,517	70%
MAINE	6	160,375	151,059	94%



Portafolio	Propiedades <sup>(1)</sup>	GLA Total <sup>(2)</sup>	GLA Ocupado <sup>(2)</sup>	Ocupación <sup>(3)</sup>
CALIFORNIA	29	348,446	293,555	84%
ESPACIO AGS.	1	22,522	21,715	96%
LA VIGA	1	78,775	38,378	49%
R15	5	330,922	284,979	86%
H. CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,544	99%
SAMARA	1	132,173	108,927	82%
KANSAS	13	387,728	316,649	85%
INDIANA	17	330,527	330,527	100%
OREGON	3	34,183	31,182	91%
ALASKA	6	124,323	90,302	73%
TURBO	19	544,201	507,997	93%
APOLO II	16	236,834	225,424	95%
FRIMAX	3	432,635	432,635	100%
TITAN	73	1,222,924	1,159,616	95%
IND. HERCULES	6	327,289	321,789	98%
MITIKAH	3	180,267	169,977	94%
MEMORIAL	16	79,384	79,384	100%
<b>Total</b>	<b>635</b>	<b>10,881,061</b>	<b>10,017,580</b>	<b>92.2%</b>

(1) Número de propiedades, (2) Pies cuadrados. Excluye el área rentable en desarrollo e incluye el total del área rentable de Torre Mayor, Torre Diana y Antea (3) Se excluyen 14,995 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	31,425	43,423	1,248	14,390
BAJA CALIFORNIA	-	182,790	4,054	14,028
BAJA CALIF. SUR	26,649	-	-	773
CAMPECHE	-	-	-	951
CHIAPAS	99,332	15,585	-	5,832
CHIHUAHUA	93,899	429,129	-	11,686
CIUDAD DE MEXICO	495,508	44,934	751,567	234,917
COAHUILA	44,069	89,481	-	8,271
COLIMA	13,191	-	381	719
DURANGO	-	23,185	-	1,163
ESTADO DE MEXICO	449,198	3,003,124	4,318	141,120
GUANAJUATO	55,213	28,317	-	12,846
GUERRERO	59,444	-	-	4,838
HIDALGO	54,193	51,565	-	1,473
JALISCO	194,484	262,683	40,566	262,594
MICHOACAN	-	-	-	2,143

ESTADO	GLA OCUPADO <sup>(1)</sup>			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
MORELOS	13,661	4,627	-	23,221
NAYARIT	41,389	-	-	320
NUEVO LEON	171,824	665,937	25,744	28,349
OAXACA	26,898	-	-	6,197
PUEBLA	-	100,994	655	1,050
QUERETARO	134,653	311,442	6,050	2,244
QUINTANA ROO	231,419	30,232	12,195	23,711
SAN LUIS POTOSI	7,142	27,747	-	2,137
SINALOA	13,657	-	820	1,996
SONORA	68,168	15,959	5,711	6,839
TABASCO	20,038	-	-	300
TAMAULIPAS	19,535	406,733	1,437	6,660
TLAXCALA	35,440	-	-	-
VERACRUZ	76,911	-	3,829	8,191
YUCATAN	61,335	-	3,973	11,707
ZACATECAS	7,008	30,798	-	-
	2,545,683	5,768,685	862,548	840,665

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

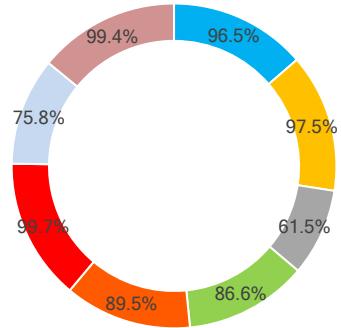
# Resumen por Subsegmento

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> 4T21 (Ps. 000)
Logistics	4,370.3	4,217.9	96.5%	91.5	1,088,229
Light manufacturing	1,461.9	1,425.6	97.5%	104.2	407,988
Business Park	188.5	116.0	61.5%	288.6	93,606
Fashion mall	625.7	542.1	86.6%	389.9	535,565
Regional center	2,039.4	1,825.6	89.5%	244.0	1,265,329
Stand alone <sup>(1)</sup>	161.4	161.0	99.7%	122.7	52,677
Office	1,172.9	888.7	75.8%	397.3	665,670
Others	845.9	840.7	99.4%	197.1	583,633
<b>Total</b>	<b>10,866.1</b>	<b>10,017.6</b>	<b>92.2%</b>	<b>176.1</b>	<b>4,692,697</b>

En el 4T21 se reclasificaron 6 propiedades que pasaron del segmento oficinas al segmento industrial como subsegmento denominado *Business Park*. Las propiedades son las siguientes: Corporativo Tlanepantla, Centrumpark, Corporativo GE I, Corporativo GE II, MTY San Nicolas y Reynosa del Norte II, y representan aproximadamente 188.5 mil m<sup>2</sup>.

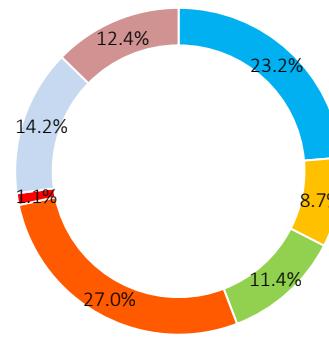
Ocupación por Subsegmento

(%GLA) 4T21



NOI por Subsegmento

(% NOI) 4T21



(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	Ingresa Base	Ingresa Estimado	Ingresa Estimado	Fecha de
						Anualizado (A)	Adicional (B)	Anual Total (A+B) <sup>(1)</sup>	
Frimax	Tepozpark (la Teja)	Industrial	372,384.0 <sup>(3)</sup>	4,223.2	1,727.9	0	509.1	509.1	2Q'22 <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>465,032.0</b>	<b>5,062.8</b>	<b>3,593.9</b>	<b>0.00</b>	<b>818.6</b>	<b>818.6</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>	Ingresa Base	Ingresa Estimado	Ingresa Estimado	Fecha de
						Anualizado (A)	Adicional (B)	Anual Total (A+B) <sup>(1)</sup>	
Kansas	Galerías Valle Oriente	Comercial/Oficina/ Otros	49,732.3 <sup>(5)</sup>	2,061.6	278.4	0	210.4	210.4	2Q'22

## Co-inversion Helios

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m <sup>2</sup> )	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingresa Base	Ingresa Estimado	Ingresa Estimado	Fecha de
						Anualizado (A)	Adicional (B)	Anual Total (A+B) <sup>(1)</sup>	
Mitikah	Mitikah <sup>(6)</sup>	Comercial/Oficina	337,410	6,864.9	2,262.1	0	1,767	1,767	2Q'24

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) Entrega fase 3.

(3) GLA total. Al 4T21 se ha entregado aprox. 184,800 m<sup>2</sup>.

(4) Tabla incluye los proyectos más significativos.

(5) GLA total. Excluye m<sup>2</sup> de hospital recientemente vendido. Al 4T21 se han entregado 14,995 m<sup>2</sup> del área comercial.

(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 en operación al 4T21 es de aprox 180,200 m<sup>2</sup> incluyendo Centro Bancomer.

# Co-inversión Helios

- Helios ha comprometido un total de Ps. \$3,800 millones
- Se han invertido en el proyecto Ps. \$6,864.9 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:

**31/12/2021**

Activos	<u>\$1,311,371</u>
Propiedades de inversión	<u>\$13,708,967</u>
Pasivos	<u>\$3,299,373</u>
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	<u>\$7,266,998</u>
Participación no controlada	<u>\$4,453,967</u>



**31/12/2021**

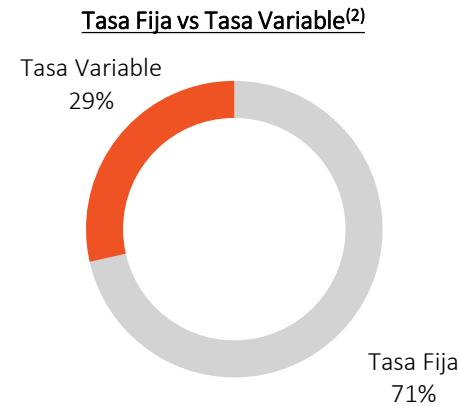
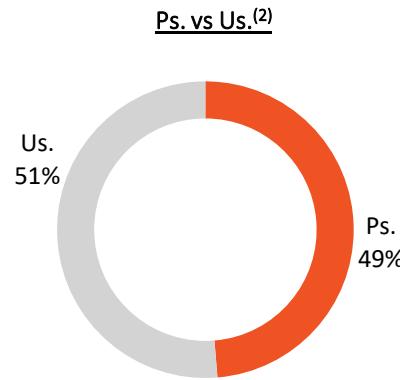
Utilidad del año	<u>\$697,591</u>
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	<u>\$265,085</u>

Nota: Cifras en miles de pesos.

# Perfil Crediticio

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

Métrica	FUNO	Limite	Status	
Razón de apalancamiento (LTV) <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup>	43.5%	Menor o igual a 60%	Cumple	✓
Límite de deuda garantizada	3.1%	Menor o igual a 40%	Cumple	✓
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.9X	Mayor o igual a 1.5x	Cumple	✓
Activos totales no gravados <sup>(2)</sup>	222.7%	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

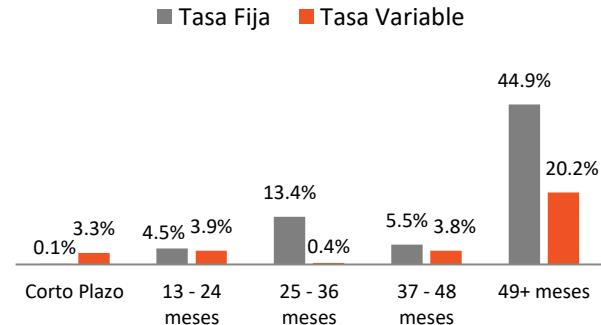
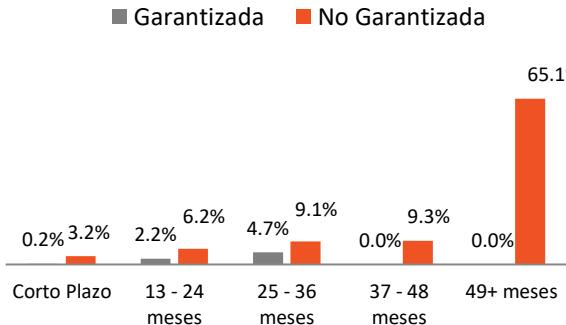
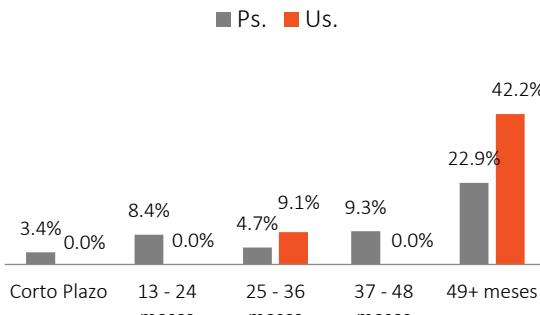
# Razones de apalancamiento CNBV

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos <sup>(2)</sup>	8,872.0
Utilidad de operación después de distribuciones	14,162.6
Líneas de crédito	27,039.2
<b>Subtotal</b>	<b>50,073.8</b>
Servicio de la deuda	12,946.4
CapEx	3,755.2
<b>Subtotal</b>	<b>16,701.6</b>



	FUNO	Límite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	43.1%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda <sup>(1)</sup>	3.0x	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. \$2,581.1 millones correspondiente al período del 1 de octubre de 2021 al 31 de diciembre de 2021. Esto es equivalente a Ps. \$0.6829 por CBF<sup>(1)</sup> de los cuales 100% corresponden al resultado fiscal.
- 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	0.6829

(1) Distribución calculada con base en el número de CBFIs en circulación al día de la distribución: 3,779,809,000.

# Información Financiera

## Balance General

Cifras en miles de pesos

Activos	Notas	31/12/2021	31/12/2020
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 6,739,511	\$ 7,746,593
Rentas por cobrar a clientes	4.	2,323,542	1,612,370
Otras cuentas por cobrar	5.	1,801,424	1,544,453
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	2,845	8,478
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		1,145,757	3,294,006
Pagos anticipados		1,989,064	1,030,474
<b>Total de activo circulante</b>		<b>14,002,143</b>	<b>15,236,374</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Inversiones en Instrumentos Financieros de LP	6.	1,256,939	-
Propiedades de inversión	7.	286,470,312	278,253,392
Inversiones en asociadas	8.	9,957,484	9,510,584
Otras cuentas por cobrar		1,561,891	1,527,464
Pagos anticipados		1,066,873	840,301
Instrumentos financieros derivados	11.	1,083,513	1,361,601
Otros activos	9.	1,222,356	1,324,540
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>302,619,368</b>	<b>292,817,882</b>
<b>Total de activo</b>		<b>316,621,511</b>	<b>308,054,256</b>

# Información Financiera

## Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	31/12/2021	31/12/2020
<b>Pasivo a corto plazo:</b>			
Préstamos	10.	4,462,865	2,803,048
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	5,268,080	4,316,335
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		624,051	669,636
Depósitos de los arrendatarios		250,055	169,071
Rentas cobradas por anticipado		357,298	336,255
Derechos de Arrendamiento		95,560	92,970
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	147,094	274,712
<b>Total de pasivo a corto plazo</b>		<b>11,205,003</b>	<b>8,662,027</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Préstamos	10.	131,563,333	122,726,810
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,095,598	1,103,958
Rentas cobradas por anticipado		565,578	448,726
Instrumentos financieros derivados	11.	959,501	1,424,436
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>		<b>134,476,737</b>	<b>125,996,657</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>145,681,740</b>	<b>134,658,684</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:</b>			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	15.	105,407,873	106,183,896
Utilidades retenidas		58,826,408	61,752,456
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(1,003,836)	(996,626)
Efectos por valuacion actuarial- planes de beneficios		2,984	-
Reserva para la recompra de CBFI's		2,396,830	1,593,366
<b>Total de patrimonio controladora</b>		<b>165,630,259</b>	<b>168,533,092</b>
<b>Participación no controladora</b>		<b>5,309,512</b>	<b>4,862,480</b>
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>170,939,771</b>	<b>173,395,572</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>	\$	<b>316,621,511</b>	\$ <b>308,054,256</b>

# Información Financiera

## Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/12/2021	Transacciones del cuarto trimestre 2021	30/09/2021	31/12/2020	Transacciones del cuarto trimestre 2020	30/09/2020
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 19,493,975	\$ 5,293,526	\$ 14,200,449	\$ 17,796,694	\$ 4,519,789	\$ 13,276,905
Reserva por descuentos	17,297	(88,182)	105,479	(809,622)	109,989	(919,611)
Ingresos por mantenimiento	1,905,928	494,839	1,411,089	1,891,997	483,624	1,408,373
Reserva por descuentos	175	27,270	(27,095)	(128,518)	(17,766)	(110,752)
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	358,368	65,959	292,409	316,745	73,212	243,533
Comisiones	92,967	24,675	68,292	125,939	22,579	103,360
	<b>21,868,710</b>	<b>5,818,087</b>	<b>16,050,623</b>	<b>19,193,235</b>	<b>5,191,427</b>	<b>14,001,808</b>
Honorarios de administración	(882,108)	(213,525)	(668,583)	(860,787)	(249,267)	(611,520)
Gastos de administración	(1,443,615)	(286,707)	(1,156,908)	(1,583,795)	(334,908)	(1,248,887)
Gastos de operación	(2,060,130)	(687,587)	(1,372,543)	(1,851,136)	(534,668)	(1,316,468)
Predial	(599,815)	(150,425)	(449,390)	(551,161)	(137,178)	(413,983)
Seguros	(343,478)	(88,980)	(254,498)	(281,209)	(72,170)	(209,039)
	<b>(5,329,146)</b>	<b>(1,427,224)</b>	<b>(3,901,922)</b>	<b>(5,128,088)</b>	<b>(1,328,191)</b>	<b>(3,799,897)</b>
<b>Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>16,539,564</b>	<b>4,390,863</b>	<b>12,148,701</b>	<b>14,065,147</b>	<b>3,863,236</b>	<b>10,201,911</b>
Gastos por intereses	(7,439,371)	(1,821,697)	(5,617,674)	(7,882,981)	(2,034,124)	(5,848,857)
Ingresos por intereses	154,014	33,689	120,325	306,535	57,929	248,606
<b>Utilidad después de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>9,254,207</b>	<b>2,602,855</b>	<b>6,651,352</b>	<b>6,488,701</b>	<b>1,887,041</b>	<b>4,601,660</b>

# Información Financiera

## Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/12/2021	Transacciones del cuarto trimestre 2021	30/09/2021	31/12/2020	Transacciones del cuarto trimestre 2020	30/09/2020
Utilidad en venta de propiedades de inversión	143,373	96,192	47,181	489,680	289,782	199,898
(Perdida) Utilidad cambiaria, Neta	(2,422,979)	(616,215)	(1,806,764)	(2,158,947)	7,710,447	(9,869,394)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	353,570	566,722	(213,152)	(470,276)	731,510	(1,201,786)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(2,579,128)	1,000,590	(3,579,718)	10,099,883	666,979	9,432,904
Efecto de Valuación en Inversiones	-	-	-	-	-	-
Amortización plataforma administrativa	(102,184)	(25,546)	(76,638)	(102,184)	(25,546)	(76,638)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(219,858)	(60,279)	(159,579)	(229,070)	(80,152)	(148,918)
Impuestos por la venta de propiedades de inversión	-	-	-	(65,848)	-	(65,848)
Otros gastos	(58,697)	(57,762)	(935)	(19,377)	(27,729)	8,352
Bono ejecutivo	(358,300)	(138,550)	(219,750)	(73,328)	(30,652)	(42,676)
<b>Utilidad (perdida) neta consolidada</b>	<b>\$ 4,010,004</b>	<b>\$ 3,368,007</b>	<b>\$ 641,997</b>	<b>\$ 13,959,234</b>	<b>\$ 11,121,680</b>	<b>\$ 2,837,554</b>
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados (perdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros	133,048	84,781	48,267	(468,243)	35,842	(504,085)
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados (perdida) ganancia en efectos por valuación actuarial	2,984	2,984	-	-	-	-
<b>Utilidad (perdida) integral consolidada</b>	<b>\$ 4,146,036</b>	<b>\$ 3,455,772</b>	<b>\$ 690,264</b>	<b>\$ 13,490,991</b>	<b>\$ 11,157,522</b>	<b>\$ 2,333,469</b>
Utilidad (perdida) neta consolidada:						
Participación controladora	3,659,538	3,147,175	512,363	12,974,248	10,401,387	2,572,861
Participación no controladora	350,466	220,832	129,634	984,986	720,293	264,693
<b>Utilidad (perdida) integral consolidada</b>	<b>\$ 4,010,004</b>	<b>\$ 3,368,007</b>	<b>\$ 641,997</b>	<b>\$ 13,959,234</b>	<b>\$ 11,121,680</b>	<b>\$ 2,837,554</b>
Participación controladora	3,655,312	3,206,290	449,022	12,589,039	10,445,094	2,143,945
Participación no controladora	490,724	249,482	241,242	901,952	712,428	189,524
<b>Utilidad (perdida) integral consolidada</b>	<b>\$ 4,146,036</b>	<b>\$ 3,455,772</b>	<b>\$ 690,264</b>	<b>\$ 13,490,991</b>	<b>\$ 11,157,522</b>	<b>\$ 2,333,469</b>

# Información Financiera

## Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Actividades de operación:</b>		
<b>Utilidad neta consolidada del año</b>	\$ 4,010,004	\$ 13,959,234
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedad de inversión e inversión en asociadas	2,579,128	(10,099,883)
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	2,633,992	2,220,436
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(143,373)	(489,680)
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	322,041	331,254
Bono ejecutivo	358,300	73,328
Intereses a favor	(154,014)	(306,535)
Intereses a cargo	7,439,371	7,882,981
Efecto de valuación actuarial por obligaciones laborales	2,984	-
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	133,048	470,276
<b>Total</b>	<b>17,181,481</b>	<b>14,041,411</b>
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(351,172)	(124,138)
Otras cuentas por cobrar	(256,970)	(467,830)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5,633	33,521
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	2,148,248	833,882
Pagos anticipados y otros activos	(1,405,020)	109,457
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	705,274	498,661
Rentas cobradas por anticipado	137,895	(121,737)
Depósitos de los arrendatarios	75,214	110,497
Cuentas por pagar partes relacionadas	(127,618)	24,144
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>18,112,965</b>	<b>14,937,868</b>

# Información Financiera

## Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Actividades de inversión:</b>		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(4,966,132)	(4,804,286)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(5,318,809)	2,243,202
Adquisición de Inversiones en Instrumentos Financieros a LP	(1,219,188)	(6,369,655)
Venta de propiedades de inversión	373,402	-
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(1,286,700)	(1,069,549)
Intereses cobrados	154,014	306,535
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<u>(12,263,413)</u>	<u>(9,693,753)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Pagos de préstamos	(18,002,395)	(22,860,608)
Préstamos obtenidos	26,783,360	38,041,843
Instrumentos Financieros Derivados	(2,569,240)	(759,870)
Distribuciones a los fideicomisarios	(5,156,934)	(5,772,751)
Recompra de CBFIs	(1,803,203)	(1,300,864)
Intereses pagados	(6,108,222)	(7,888,186)
<b>Flujo neto de efectivo generado (utilizado) de actividades de financiamiento</b>	<u>(6,856,634)</u>	<u>(540,436)</u>
<b>Efectivo y efectivo restringido:</b>		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,007,082)	4,703,679
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>7,746,593</u>	<u>3,042,914</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<u>\$ 6,739,511</u>	<u>\$ 7,746,593</u>

# Próximos Resultados

## Reporte

Primer trimestre 2022

Segundo Trimestre 2022

Tercer Trimestre 2022

Cuarto trimestre 2022

## Fecha

Tentativamente, 28 de Abril del 2022

Tentativamente , 28 de Julio del 2022

Tentativamente, 26 de Octubre del 2022

Tentativamente, 23 de Febrero de 2023

# 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.