

FUNO

SUPLEMENTO
INFORMATIVO
1T22



EL
PODER
DE LA
ACCIÓN

Conferencia telefónica

Fibra Uno les invita a participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del primer trimestre de 2022.

La conferencia telefónica se llevará a cabo el martes 3 de mayo 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	vmendoza@actinver.com.mx
Bank of America	Carlos Peyrelongue	carlos.peyrelongue@baml.com
Barclays	Pablo Monsivais	pablo.monsivais@barclays.com
BBVA	Francisco Chavez	f.chavez@bbva.com
BTG Pactual	Gordon Lee	Gordon.Lee@btgpactual.com
BX+	Eduardo Lopez Ponce	elopezp@veformas.com
Citi	Andre Mazini	andre.mazini@citi.com
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	vanessa.quiroga@credit-suisse.com
Evercore ISI	Sheila McGrath	sheila.mcgrath@evercoreisi.com
GBM	Javier Gayol	jgayol@gbm.com.mx
Intercam	Carlos Gomez	cgomezhe@intercam.com.mx
Itau BBA Securities	Alajandro Fuchs	alejandro.fuchs@itaubba.com
JP Morgan	Adrian Huerta	adrian.huerta@jpmorgan.com
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	nikolaj.lippmann@morganstanley.com
Nau securities	Luis Prieto	luisprieto@nau-securities.com
Punto casa de bolsa	Armando Rodriguez	armando.rodriguez@signumresearch.com
Scotiabank	Francisco Suarez	Francisco.Suarez@scotiabank.com
UBS	Alberto Valerio	alberto.valerio@ubs.com

FIBRA UNO REPORTA SÓLIDO CRECIMIENTO EN FFO POR CBFIs DE 17.6% VS 1T21

Ciudad de México a 2 de mayo 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 primer trimestre del 2022.

Durante el Primer Trimestre 2022

- **Incremento en Ingresos Totales neto de apoyos** por COVID-19 de **0.5%** para llegar a Ps. \$5,849.4 millones, trimestre récord en generación de ingresos desde nuestro OPI.
- Debido a los resultados mostrados en los últimos meses, consideramos que hemos superado la pandemia, por lo que **finalizamos la aplicación y/o generación de reservas por COVID-19**.
- **Incremento en NOI** de **0.3%** alcanzando los **Ps. \$4,616.0 millones** y margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de **88.5%**.
- Distribución trimestral de **Ps. \$0.5049 por CBFIs⁽¹⁾**, equivalente al **80% del FFO**.
- La ocupación del portafolio en operación cerró en 92.6%; es decir, **40 pbs** por encima del trimestre anterior.
- Se recompraron 20,999,999 CBFIs.
- Cierre de **alianza estratégica de largo plazo con AXA Seguros** para el desarrollo del proyecto de usos mixtos *Portal Norte* en Satélite.
- Entrega de 36,475 m² correspondientes a la expansión de *Tijuana Pacífico II*, *Tijuana Alamar VII* y *Tultitlán II*, así como a la entrega parcial de la fase 3 de *Tepozpark/La teja*.
- Crecimiento neto en el ABR de 0.3% alcanzando 10.9 millones de m²
- Incrementos en los contratos renovados en pesos de **+630 pbs** para el segmento comercial, **+870 pbs** para el segmento industrial.

Comparado con el Primer Trimestre 2021

- **Incremento** en Ingresos Totales netos de apoyos por COVID-19 de **8.9%**.
- Incremento en NOI de **9.4%**.
- Margen NOI sobre ingresos por rentas de propiedades se mantiene arriba del **85%**.
- Crecimiento en NOI/CBFIs⁽²⁾ de **11.1%**.
- Incremento en FFO de **Ps. \$325.9 millones o 15.8%**.
- Incremento en FFO por CBFIs⁽²⁾ de **17.6%**, equivalente a un FFO/CBFIs de **Ps. \$0.6303**.
- Recompra acumulada durante 2021 y 1T22 por 96,674,417 CBFIs equivalente al 2.6% de los CBFIs en circulación.
- Crecimiento de 1.1% en ABR alcanzando 10.9 millones de m².
- Terminación de Fases I, 2 y parte parcial de fase 3 de *Tepozpark/La Teja*, equivalente a aproximadamente **200 mil metros cuadrados**.

Mensaje del CEO

Estimados inversionistas,

Me complace compartir con ustedes los resultados operativos y financieros de FUNO. Este trimestre hemos seguido viendo un claro camino hacia la recuperación de los efectos específicos de la pandemia; todo México permanece en semáforo verde y algunos estados empiezan a avanzar hacia la eliminación del uso de cubrebocas. Por la manera en la que se está desempeñando nuestro negocio y reconociendo que no somos expertos en salud, creemos que la pandemia ya quedó atrás. Hemos cambiado las discusiones de nuestro comité de comercialización de analizar alternativas óptimas de apoyo a nuestros inquilinos, hacia discusiones sobre como satisfacer las necesidades de crecimiento de los mismos. En este sentido, podemos ver en nuestro balance que ya no tenemos una reserva relacionada con Covid-19, ya que percibimos que la recuperación está en marcha. Estamos muy complacidos de ver que nuestros ingresos y la línea de ingresos operativos continúan creciendo; aumentaron un 0.5 % y un 0.3 % respectivamente en comparación con el trimestre récord anterior.

Nuestra ocupación está 40 pbs por encima del 4T21 y continúa mostrando un desempeño muy sólido empezando por el segmento industrial, continuando con la recuperación en el segmento comercial y con un segmento de oficinas retador, lo cual está en línea con las expectativas que teníamos para el negocio. La alta inflación persistente plantea un desafío para las renovaciones de contratos, en donde vemos incrementos de 8.7% en industrial y 6.3% en el segmento comercial. Sin embargo, la alta inflación esta comenzando a fluir a través de nuestro estado de resultados, y se puede ver un aumento neto en el ingreso promedio por metro cuadrado para FUNO® de 0.9% en comparación con el nivel de renta del 4T21.

Continuamos reteniendo el efectivo generado por nuestras operaciones y limitamos las distribuciones de este trimestre al resultado fiscal de Ps. 0.5049 por CBFIs, equivalente al 80% del FFO. Aunque estamos limitando las distribuciones a una fracción del flujo generado durante el trimestre, la distribución aumentó 53.8% respecto al 1T21. Esperamos utilizar el efectivo retenido para continuar con la recompra de nuestros propios CBFIs y pagar la deuda de mayor costo. Durante el trimestre recompramos 20,999,999 CBFIs.

Uno de los aspectos más destacados del trimestre fue la firma de una alianza estratégica con AXA Seguros para el desarrollo del inmueble de Uso Mixto Portal Norte en Satélite. Como algunos de ustedes recordarán, esto fue parte de la adquisición de la cartera de Apolo II. Habíamos retrasado el inicio del desarrollo de esta propiedad debido al entorno de negocios que prevaleció en los últimos años; sin embargo, con el arrendamiento de una de las torres como hospital y la incorporación de inquilinos ancla para el centro comercial, hemos decidido continuar y estamos encantados de tener a AXA Seguros como nuestro socio en el proyecto. El proyecto, aunque a una escala mucho menor, tiene una estructura muy similar al concepto Helios/Mitikah, un proyecto en el que hemos tenido mucho éxito.

También me complace compartir con ustedes la noticia de que hemos entregado un total de 392,600 pies cuadrados de bodegas logísticas prime; que incluyen una ampliación en *Tijuana Pacífico II*, *Tijuana Alamar VII* y *Tultitlán II*, así como la entrega parcial de la fase 3 en *Tepozpark*. Seguimos viendo una demanda robusta para el segmento industrial.

Adicionalmente, en el ámbito ASG, queremos comunicar que hemos superado nuestros objetivos de intensidad ambientales de reducción en el consumo de energía, agua y emisiones respecto a nuestra línea base de 2018. Esto tiene un impacto positivo directo en nuestro NOI dado que, en particular, la energía y el agua constituyen dos de nuestras 7 principales líneas de gastos operativos.

Estamos muy contentos dado que hemos logrado este hito 8 años antes de nuestra fecha de compromiso de 2030. Todo ello como resultado del trabajo de todo nuestro equipo y del capital invertido en nuestras propiedades para cumplir y, al ritmo que vamos, superar los objetivos inicialmente ambiciosos que nos habíamos marcado. Como resultado de la normalización de actividades posterior a la pandemia, es posible que veamos un repunte marginal en estos indicadores en el futuro. Seguiremos atentos y continuaremos trabajando para garantizar que nuestros objetivos se cumplan o superen y que la dirección de nuestra empresa se mantenga alineada con las mejores prácticas globales de ASG.

Asimismo, como seguimiento a nuestro compromiso de certificación y en sintonía con la estrategia general de ASG, este trimestre concluimos la certificación LEED GOLD, en operación y mantenimiento, de *Torre Mexicana* y *Corporativo Punta Santa Fe*; ambos edificios con más de 20 y 40 años de antigüedad, lo que demuestra una vez más la calidad de los activos y las inversiones que tenemos en nuestro portafolio.

Una vez más FUNO está jugando su papel en el impulso de la economía de México, entregando resultados económicos sólidos y promoviendo el comercio y el intercambio en nuestras comunidades. Queremos seguir siendo los impulsores de la innovación que hemos sido desde nuestros inicios. Estamos presentando resultados operativos y financieros que reflejan la muy sólida situación de FUNO®, y que indican el camino claro hacia un crecimiento sostenido basado en las mejores prácticas de la industria en constante mejora. Nuestro compromiso con nuestros grupos de interés se mantiene; trabajo duro y eficiente para ofrecer resultados consistentes y sólidos.

Sinceramente,
André El-Mann
CEO, FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos

	1T22	4T21	3T21	2T21	1T21	Δ%	Δ%
Ingresos totales	5,822.5	5,879.0	5,381.4	5,215.5	5,375.3	-1.0%	8.3%
NC realizadas por COVID-19	-87.1	-82.4	-263.5	-306.1	-154.8	5.7%	-43.7%
Reserva de NC COVID-19	114.0	21.5	277.6	376.1	149.0	430.7%	-23.5%
Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)	5,849.4	5,818.1	5,395.6	5,285.5	5,369.5	0.5%	8.9%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	5,214.5	5,271.3	4,894.4	4,802.1	4,901.8	-1.1%	6.4%
Ingreso operativo neto (NOI)	4,616.0	4,604.4	4,356.1	4,241.1	4,220.1	0.3%	9.4%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	78.9%	79.1%	80.7%	80.2%	78.6%	-0.2%	0.3%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades ⁽³⁾	88.5%	87.3%	89.0%	88.3%	86.1%	1.2%	2.4%
Fondos de operaciones (FFO)	2,384.9	2,538.9	2,221.8	2,179.7	2,059.0	-6.1%	15.8%
Margen FFO	45.7%	48.2%	45.4%	45.4%	42.0%	-2.4%	3.7%
POR CBFIs							
NOI ⁽⁴⁾	1.2200	1.2117	1.1461	1.1149	1.0982	0.7%	11.1%
FFO ⁽⁴⁾	0.6303	0.6681	0.5846	0.5730	0.5358	-5.7%	17.6%
AFFO ⁽⁴⁾	0.6303	0.6935	0.5846	0.5730	0.5481	-9.1%	15.0%
Distribución ⁽⁵⁾	0.5049	0.6829	0.3700	0.3311	0.3283	-26.1%	53.8%
CBFIs							
CBFIs promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,783.6	3,800.0	3,800.7	3,803.9	3,842.7	-0.4%	-1.5%
CBFIs en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,779.0	3,800.0	3,800.0	3,800.0	3,818.1	-0.6%	-1.0%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾	10,919.3	10,881.1	10,802.7	10,793.6	10,804.0	0.4%	1.1%
Propiedades ⁽⁸⁾	662	661	662	661	661	0.2%	0.2%
Duración promedio de contratos (años)	4.3	4.3	4.4	4.3	4.4	0.0%	2.3%
Ocupación total	92.6%	92.2%	92.0%	91.8%	92.5%	0.4%	0.1%
GLA en desarrollo ('000m ²) ⁽¹⁰⁾	304.5	314.9	402.9	402.9	402.9	-3.3%	-24.4%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽⁹⁾	191.1	191.1	191.1	191.1	191.1	0.0%	0.0%

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

(2) NOI/ingresos totales.

(3) NOI/ingresos por renta.

(4) Se calcula con el promedio de CBFIs durante el período.

(5) Distribución calculada con base en los CBFIs al día de la distribución: 3,779,000,000

(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 636.

(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

	1T22	4T21	3T21	2T21	1T21	1T22vs4T21	1T22vs1T21
						Δ%	Δ%
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	5,238.2	5,293.5	4,768.8	4,658.8	4,772.8	-1.0%	9.7%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	-85.1	-81.3	-260.3	-300.6	-150.1	4.7%	-43.3%
Reserva por COVID-19	0.0	-6.9	282.7	382.7	151.1	-100.0%	-100.0%
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾ (post-apoyos COVID-19)	5,153.0	5,205.3	4,791.2	4,740.9	4,773.8	-1.0%	7.9%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	61.4	66.0	103.1	61.2	128.0	-6.9%	-52.0%
Apoyos por COVID-19	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
Dividendos (post-apoyos COVID-19)	61.4	66.0	103.1	61.2	128.0	-6.9%	-52.0%
Comisión por Administración	24.8	24.7	25.8	22.9	19.6	0.5%	26.6%
Total Ingresos	5,239.3	5,296.0	4,920.2	4,825.0	4,921.4	-1.1%	6.5%
Gastos de Administración	-376.9	-286.7	-333.8	-402.7	-420.4	31.5%	-10.3%
Reembolso de clientes - gastos de operación (pre-NC)	-94.9	-192.7	16.7	69.5	-47.7	-50.8%	99.2%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	-2.0	-1.1	-3.2	-5.4	-4.7	73.5%	-57.8%
Reserva por Covid-19	114.0	28.4	-5.1	-6.7	-2.1	301.3%	-5568.8%
Reembolso de clientes - gastos de operación (post-apoyos COVID-19)	17.1	-165.5	8.4	57.4	-54.4	-110.3%	-131.4%
Predial	-174.5	-150.4	-150.4	-150.4	-148.6	16.0%	17.4%
Seguro	-89.0	-89.0	-88.3	-88.3	-78.0	0.0%	14.1%
Total Gastos de operación	-623.3	-691.6	-564.0	-584.0	-701.3	-9.9%	-11.1%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	4,589.1	4,665.3	4,342.0	4,171.1	4,225.9	-1.6%	8.6%
Ingreso Operativo Neto (NOI) (post-apoyos COVID-19)	4,616.0	4,604.4	4,356.1	4,241.1	4,220.1	0.3%	9.4%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	86.6%	87.0%	89.1%	88.4%	86.2%	-0.5%	0.4%
Margen NOI sobre ingreso por rentas (post-apoyos COVID-19)	88.5%	87.3%	89.0%	88.3%	86.1%	1.3%	2.8%

(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 primer trimestre de 2022 contra el cuarto trimestre de 2021:

Ingresos

Los ingresos totales netos de apoyos por Covid-19 incrementaron en Ps. \$31.3 millones alcanzando Ps. \$5,849.4 millones, lo que representa un aumento de 0.5% respecto al 4T21. Esta variación se debe principalmente a:

- i. Incremento en el área bruta rentable ocupada (+40 pbs).
- ii. Al efecto de los incrementos en rentas tanto de contratos vigentes como de renovaciones.
- iii. A la cancelación de reservas por Ps. \$114.0 millones, compensada por el otorgamiento de apoyos COVID-19 por Ps. \$87.1 millones, que resulta en un efecto neto positivo por Ps. \$26.9 millones.
- iv. Así como a la apreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas en dólares.

Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al final del trimestre fue de 92.6%, lo que representa un incremento de 40 pbs respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento *industrial* tuvo una ocupación de 96.5%; es decir, un incremento de 80 pbs respecto al 4T21. Debido principalmente a la inclusión de m2 ocupados correspondientes a expansiones y nuevos desarrollos, así como el incremento en la comercialización de m2 existentes.
- ii. El segmento *comercial* tuvo una ocupación de 89.5%; es decir, un aumento de 10 pbs respecto al 4T21.
- iii. El segmento de *oficinas* tuvo una ocupación de 74.8%, es decir, una disminución de 60 pbs respecto al 4T21.
- iv. El segmento *otros* tuvo una ocupación de 99.1%; 30 pbs por abajo del trimestre anterior.
- v. La ocupación total de la categoría “*In Service*” pasó de 100% a 93.1%, es decir una disminución de 690 pbs, debido principalmente a la reubicación de algunos inquilinos en ampliación de *Galerías Valle Oriente*, lo cual derivó en renegociaciones de algunos contratos.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

El gasto de operación tuvo una disminución de Ps. \$94.6 millones o 13.8% respecto al 4T21, debido principalmente a la estacionalidad de algunos gastos, que tienden a incrementar en el último trimestre del año.

El gasto de predial incrementó en Ps. \$24.0 millones o 16.0% respecto al trimestre anterior, debido principalmente a la inclusión de nuevas propiedades y/o expansiones que se encontraban en desarrollo y ya se encuentran en operación.

El gasto de seguro se mantuvo estable respecto al trimestre anterior en Ps. \$89.0 millones.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI tuvo un incremento de Ps. \$11.6 millones o 0.3% respecto al 4T21 para llegar a Ps. \$4,616.0 millones. Lo que significa un margen del 88.5% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾ y 78.9% comparado con ingresos totales. NOI récord desde nuestra OPI.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses incrementó en Ps. \$93.2 millones o 5.2% respecto al 4T21, debido principalmente a:

- i. La disminución en la capitalización de intereses por Ps. \$150.7 millones.
- ii. La apreciación del tipo de cambio que pasó de Ps. \$ 20.5835 a Ps. \$19.9942.
- iii. El alza en la tasa de referencia de nuestra deuda a tasa variable.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación controlados por FUNO tuvieron una disminución de Ps. \$154.0 millones o 6.1% comparado con el 4T21, para llegar a un monto total de Ps. \$2,384.9 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, disminuyó en Ps. \$250.2 millones o 9.5% comparado con el 4T21 alcanzando un total de Ps. \$2,384.9 millones. Esto debido principalmente a que no hubo cierre de ventas de propiedades durante el trimestre.

FFO y AFFO por CBFIs

Durante el 1T22 Fibra Uno recompró 20,999,999 CBFIs, cerrando el trimestre con 3,779,000,000 CBFIs en circulación. El FFO y AFFO por CBFIs⁽²⁾ promedio fue de Ps. \$0.6303 en ambos casos, disminuyendo 5.7% y 9.1% respecto al trimestre anterior.

Balance General

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 1T22 alcanzaron los Ps. \$2,731.6 millones, es decir, tuvieron un incremento de Ps. \$408.0 millones o 17.6% respecto al trimestre anterior. Sin considerar la reserva para apoyos por Covid-19 y provisiones por incobrables, el incremento en las rentas por cobrar fue de Ps. \$270.7 millones.

Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades, incluyendo la Inversión en Asociadas incrementó en Ps. \$2,414.8 millones o 0.8% respecto al 4T21, 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 e inversión en asociadas.

Deuda

La deuda total en el 1T22 alcanzó los Ps. \$135,095.7 millones contra Ps. \$ 136,347.7 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- i. Primera disposición del nuevo crédito sindicado de Mitikah por Ps. 3,000 millones.
- ii. Prepago de deuda por Ps. 1,820 millones.
- iii. La apreciación del tipo de cambio que pasó de Ps. \$ 20.5835 a Ps. \$19.9942.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. \$1,426.8 millones o 0.8% (incluyendo la participación controlada y no controlada) comparado con el trimestre anterior, derivado principalmente de:

- i. Utilidades generadas del resultado del trimestre.
- ii. Valuación de instrumentos financieros derivados.
- iii. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 4T21, 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 **+630 pbs** para el segmento comercial, **+870 pbs** para el segmento industrial y una disminución de **60 pbs** para el segmento de oficinas. Los *leasing spreads* considerando inflación en pesos fueron de -40 pbs para el segmento comercial, +150 pbs para el segmento industrial y -730 para el segmento de oficinas.

Para los contratos en dólares, sin considerar el efecto inflación, el segmento comercial creció **480 pbs**, el segmento industrial creció **280 pbs** y el segmento oficinas disminuyó **120 pbs**. Los *leasing spreads* fueron de -150 pbs para el segmento comercial, -350 pbs para el segmento de industrial, y -750 pbs para el segmento oficinas; comparados con inflación en dólares.

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 6.47%, equivalente a una reducción de 1.6% en términos reales. Esto debido principalmente a que algunos contratos en USD del segmento industrial tienen incrementos topados y la pérdida de ocupación en el segmento de oficinas, así como al desfase en el incremento de la inflación, y su reflejo en la totalidad de nuestros contratos. Anticipamos que esto se irá reflejando gradualmente a lo largo del año.

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. \$176.1 a Ps. \$177.7, es decir, un **incremento de 0.9%**, debido principalmente al incremento tanto de contratos vigentes como de algunas renovaciones.

El NOI total a nivel propiedad del trimestre se redujo en 3.6% respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- a) Para el segmento Industrial, el NOI del subsegmento Logística bajó 0.9%, mientras que el de Manufactura Ligera se redujo en 9.4% y el subsegmento Business Park bajó 9.6%, debido principalmente a que algunos contratos en USD tienen incrementos topados y a la apreciación del tipo de cambio.
- b) En el segmento de Oficinas el NOI subió 15.9% debido principalmente a la penalización por salida anticipada de un inquilino.
- c) En el segmento Comercial, el NOI del subsegmento Stand alone creció 3.7%. Los subsegmentos Fashion mall y Regional center disminuyeron 0.6% y 4.5% respectivamente. Debido principalmente a la disminución en rentas variables vs 4T21.
- d) En el segmento Otros el NOI bajó 27.2% debido principalmente a la disminución de ingresos 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

	1T22	4T21	3T21	2T21	1T21	Δ%	Δ%
	1T22	4T21	3T21	2T21	1T21	1T22vs4T21	1T22vs1T21
Ingresos de las propiedades (Post apoyos COVID-19)	5,214.5	5,271.3	4,894.4	4,802.1	4,901.8	-1.1%	6.4%
Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)	5,849.4	5,818.1	5,395.6	5,285.5	5,369.5	0.5%	8.9%
- Gastos administrativos	-376.9	-286.7	-333.8	-402.7	-420.4	31.5%	-10.3%
- Gastos operativos	-593.0	-687.6	-467.0	-403.1	-502.5	-13.8%	18.0%
- Predial	-174.5	-150.4	-150.4	-150.4	-148.6	16.0%	17.4%
- Seguro	-89.0	-89.0	-88.3	-88.3	-78.0	0.0%	14.1%
Ingreso neto operativo (NOI)	4,616.0	4,604.4	4,356.1	4,241.1	4,220.1	0.3%	9.4%
Margen sobre ingresos totales	78.9%	79.1%	80.7%	80.2%	78.6%	-0.2%	0.3%
Margen sobre ingresos por renta	88.5%	87.3%	89.0%	88.3%	86.1%	1.2%	2.4%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	4,362.4	3,368.0	-538.7	1,519.2	-338.5	29.5%	-1388.9%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoc.	-305.2	-1,000.6	-12.6	3,747.9	-155.6	-69.5%	96.1%
+/- Variación de tipo de cambio	-1,815.3	616.2	2,310.8	-2,921.3	2,417.3	-394.6%	-175.1%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	43.6	-566.7	372.1	-202.9	43.9	-107.7%	-0.8%
+ Amortización de comisiones bancarias	59.2	60.3	56.8	51.9	50.8	-1.8%	16.5%
+ Provisión para el PCE	89.6	138.6	69.0	69.0	81.8	-35.3%	9.6%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-127.9	-63.9	-72.0	-61.4	-57.4	100.1%	122.7%
+/- Otros (ingresos/gastos)	52.9	57.8	10.9	-48.3	38.3	-8.3%	38.2%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversion	0.0	-96.2	0.0	0.0	-47.2	0.0%	-100.0%
FFO	2,384.9	2,538.9	2,221.8	2,179.7	2,059.0	-6.1%	15.8%
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	0.0	96.2	0.0	0.0	47.2	-100.0%	-100.0%
AFFO	2,384.9	2,635.1	2,221.8	2,179.7	2,106.1	-9.5%	13.2%
Por CBFIs							
NOI ⁽¹⁾	1.2200	1.2117	1.1461	1.1149	1.0982	0.7%	11.1%
FFO ⁽¹⁾	0.6303	0.6681	0.5846	0.5730	0.5358	-5.7%	17.6%
AFFO ⁽¹⁾	0.6303	0.6935	0.5846	0.5730	0.5481	-9.1%	15.0%
Distribución ⁽²⁾	0.5049	0.6829	0.3700	0.3311	0.3283	-26.1%	53.8%

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

(2) Distribución calculada con base en los CBFIs al día de la distribución 3,779,000,000.

(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 1T22:

NAV FUNO	Ps. (000's)
Total de patrimonio controladora	166,671.6
Participación no controladora	5,695
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	172,367
CBFIs (millones)	3,779
NAV/CBFI*	\$ 45.61

CAP RATE	Ps. (000's)
NOI ⁽¹⁾	18,094
Inversión terminada	268,097
Inversiones en asociadas	10,025
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,961
Total propiedades operativas⁽²⁾	281,084
CAP RATE	6.4%

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

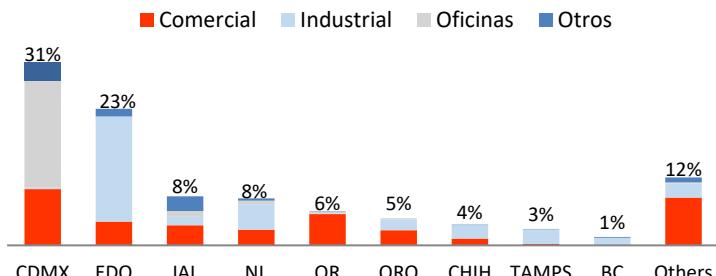
* CBFIs al cierre del trimestre

Resumen del Portafolio en Operación

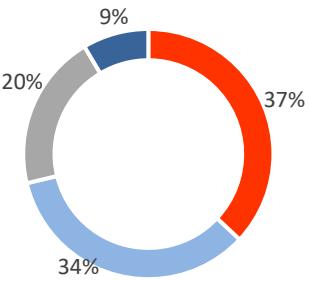
	1T22	4T21	3T21	2T21	1T21	Δ%	Δ%
						1T22vs4T21	1T22vs1T21
Comercial							
GLA Total ('000 m ²)	2,867.2	2,861.8	2,865.3	2,852.7	2,860.2	0.2%	0.2%
Operaciones ⁽¹⁾	149	149	149	148	148		
Duración promedio de contratos (años)	3.9	4.0	4.0	4.0	4.2		
Ocupación total	89.5%	89.4%	89.6%	89.8%	90.2%	0.1%	-0.7%
Industrial							
GLA Total ('000 m ²)	6,062.7	6,029.9	5,780.2	5,789.1	5,792.0	0.5%	4.7%
Operaciones ⁽¹⁾	198	197	192	192	192		
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.7	3.8	3.8	3.9		
Ocupación total	96.5%	95.7%	96.0%	95.5%	96.0%	0.8%	0.5%
Oficinas							
GLA Total ('000 m ²)	1,143.5	1,143.4	1,310.5	1,305.1	1,305.1	0.0%	-12.4%
Operaciones ⁽¹⁾	93	93	99	99	99		
Duración promedio de contratos (años)	4.2	4.4	3.8	4.1	4.1		
Ocupación total	74.8%	75.4%	74.0%	74.4%	76.4%	-0.6%	-1.6%
Otros							
GLA Total ('000 m ²)	845.9	845.9	846.6	846.6	846.6	0.0%	-0.1%
Operaciones ⁽¹⁾	222	222	222	222	222		
Duración promedio de contratos (años)	9.1	9.4	9.7	9.2	9.5		
Ocupación total	99.1%	99.4%	99.3%	99.3%	99.3%	-0.3%	-0.2%



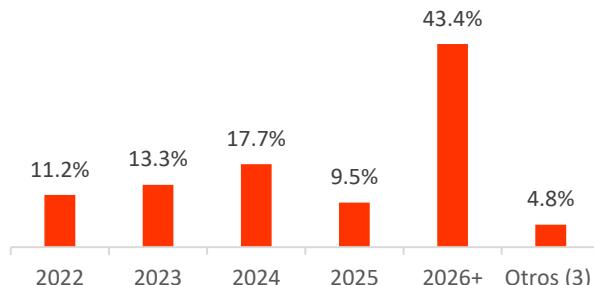
Participación por Ingresos del Portafolio
(% RFA, al 1T'22)



Ingresos por sector⁽²⁾
(% RFA, al 1T'22)



Terminación de arrendamientos
(% RFA, al 1T'22)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número total de propiedades es de 636, (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, excluyendo las propiedades “In Service”, al cierre del 1T22:

SEGMENTO	1T22				
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	298,338	2,553,802	15,051	2,867,192	89.5%
INDUSTRIAL	214,348	5,848,333		6,062,681	96.5%
OFICINA	287,812	855,655		1,143,468	74.8%
OTROS	7,464	838,460		845,924	99.1%
TOTAL	807,962	10,096,250	15,051	10,919,264	92.6%

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 1T22 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	TOTAL M2	% OCUPACION 4T21	VS 4T21
COMERCIAL	1,041	14,011	15,051	93.1%	-6.9%
INDUSTRIAL	0	0	0	n/a	n/a
OFICINA	0	0	0	n/a	n/a
OTROS	0	0	0	n/a	n/a
TOTAL	1,041	14,011	15,051	93.1%	-6.9%

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	1T21 (Ps.) millones	1T22 (Ps.) millones	% Variación	
INDUSTRIAL	\$ 6,476.5 \$	6,928.5	7.0%	
COMERCIAL	\$ 9,615.2 \$	10,430.6	8.5%	
OFICINA	\$ 4,279.0 \$	4,141.0	-3.2%	
Total general	\$ 20,370.6 \$	21,500.1	5.5%	

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T21	1T22	% Variación
INDUSTRIAL	95.1%	96.5%	1.4%
COMERCIAL	92.1%	91.7%	-0.4%
OFICINA	79.6%	75.1%	-4.5%
Total general	92.4%	92.6%	0.2%

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T21 m2	1T22 m2	% Variación
INDUSTRIAL	6,016,216	6,058,556	0.7%
COMERCIAL	3,686,752	3,680,541	-0.2%
OFICINA	1,147,063	1,156,758	0.8%
Total general	10,850,030	10,895,855	0.4%

\$ /m2/mes PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	1T21 (Ps.)	1T22 (Ps.)	% Var. \$/m2/mes	Spread vs inflación @ 6.47%
INDUSTRIAL	\$ 94.7 \$	99.0	4.6%	-1.9%
COMERCIAL	\$ 236.0 \$	257.7	9.2%	2.7%
OFICINA	\$ 391.0 \$	397.4	1.6%	-4.8%
Total general	\$ 169.7 \$	177.9	4.9%	-1.6%

Durante el primer trimestre 2022, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 5.5% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el comercial con un 8.5%, seguido por el segmento industrial con un 7.0% y el de oficinas con una caída de 3.2%. Este último, debido principalmente a la pérdida de ocupación en el segmento.

El inicio en la recuperación de ocupación e ingresos variable ayudaron al crecimiento en ingresos del portafolio total.

La ocupación total de propiedades constantes tuvo un incremento de 20 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento industrial subió su ocupación en 140 pbs, el segmento comercial bajó 40 pbs y el del oficinas bajó 450 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 0.4%. El segmento de oficinas tuvo el mayor crecimiento con un 0.8%, seguido del segmento industrial con un 0.7% y el segmento comercial con una caída de 0.2%. 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 6.5%, vimos una reducción en términos reales de 1.6%. El segmento con mayor crecimiento es el comercial con un 2.7%, seguido del industrial con -1.9% y finalmente el segmento de oficinas con un -4.8%. Estos últimos debido principalmente a que algunos contratos en USD del segmento industrial tienen incrementos topados y a la caída en ocupación en el segmento de oficinas así como al desfase en el incremento de inflación y su reflejo en la totalidad de nuestros contratos.

Acontecimientos importantes ASG

Durante el primer trimestre de 2022:

Avance Compromisos en Certificación de propiedades

- Se concluyó la certificación de Torre Mexicana y Corporativo Punta Santa Fe .
 - Nivel Oro
 - Esquema: Operación y Mantenimiento
- Ponemos a disposición del público inversionista nuestro reporte integrado 2021 con los resultados financieros y ASG
 - https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/data-kKg9MV0AP3.pdf
- Hemos concluido el análisis de vulnerabilidad de nuestro portafolio frente a los riesgos físicos de cambio climático.
 - Disponible en: [Funo/Cambio climático](#)



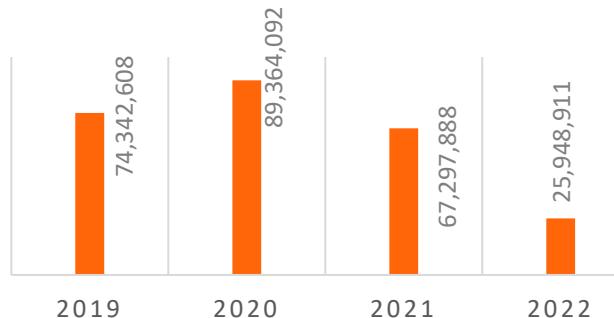
Resultados ASG

Información Social

INICIATIVAS SOCIALES

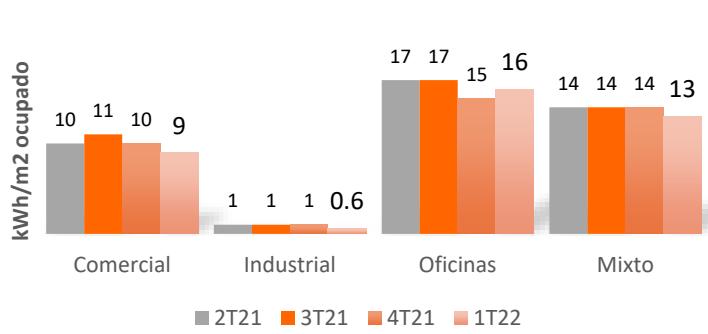


DONACIONES FINANCIERAS



Información Ambiental

INTENSIDAD DE ENERGÍA



INTENSIDAD DE EMISIONES DE GEI



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.

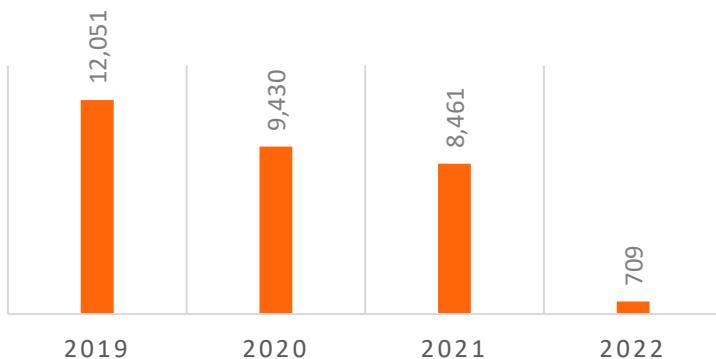
Intensidad de emisiones: mide la eficiencia de CO₂ equivalente por cada metro cuadrado ocupado.

Resultados ASG

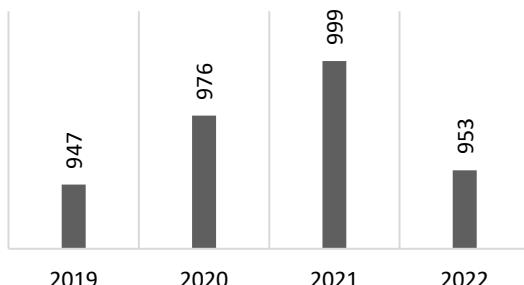
Información Social

	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22
Número de fatalidades	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes	0	0	0	5.5	11.6
Tasa de Accidentes Indirectos	0	30.2	30	28.2	17.4
Rotación de colaboradores FUNO (%)	2.8	7.1	5.6	21	2.4
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)	15.8	30	21.4	20.8	33.3

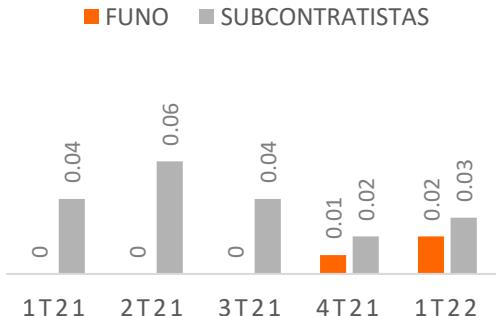
HORAS DE CAPACITACIÓN



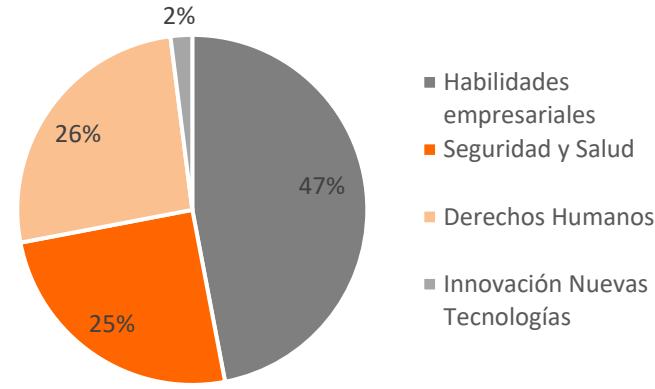
NÚMERO DE COLABORADORES



ÍNDICE DE AUSENTISMO



CAPACITACIÓN POR TEMA



Información Complementaria

Ingresos por segmento⁽¹⁾

Segmento	Ingresos 4T21 Ps. 000's	Ingresos 1T22 Ps. 000's	% Variación
Comercial	2,771,348	2,613,801	-5.7%
Industrial	1,722,288	1,636,457	-5.0%
Oficinas	718,635	902,791	25.6%
Reserva de NC Covid-19	-6,926		-100.0%
TOTAL	5,205,344	5,153,049	-1.0%

Pipeline Adquisiciones

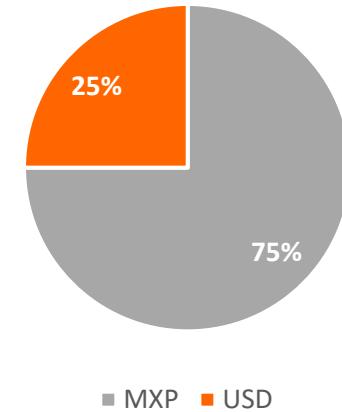
Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)
N/A	-	-

Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión (Ps. millones)	Fecha estimada de cierre
Industrial	392.0	2T22
Oficinas	340.0	3T22
Otros	3,684.0	4T22
Total	4,416.0	

Nota: Referente a posibles futuras ventas.

Desglose Ingresos



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

Indicadores *Leasing Spread* por segmento

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

Moneda	Segmento	# de casos	Ingresos Anualizados (000's)	LEASE SPREAD 1T 2022					Inflación promedio pond 12 meses	% Variación vs Inflación
				M2 2021	\$/m2/mes 2020 (000's)	\$/m2/mes 2021 (000's)	% Var \$ / M2 2022 vs 2021			
MXP	Comercial	1,103	841,216	214,237	\$ 307.8	\$ 327.2	6.3%	6.7%	6.7%	-0.4%
	Industrial	72	428,541	406,348	\$ 80.9	\$ 87.9	8.7%	6.7%	6.7%	2.0%
	Oficinas	41	229,534	69,643	\$ 276.4	\$ 274.7	-0.6%	6.7%	6.7%	-7.3%
USD	Comercial	49	3,003	3,852	\$ 62.0	\$ 65.0	4.8%	6.3%	6.3%	-1.5%
	Industrial	20	8,217	139,169	\$ 4.8	\$ 4.9	2.8%	6.3%	6.3%	-3.5%
	Oficinas	12	3,344	12,489	\$ 22.6	\$ 22.3	-1.2%	6.3%	6.3%	-7.5%

Para el primer trimestre de 2022, sin considerar el efecto inflación, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **+630 pbs** para el segmento comercial, **+870 pbs** para el segmento industrial y de **-60 pbs** para el segmento de oficinas. El *leasing spread* vs la inflación en pesos (INPC) del segmento comercial cerró en -40 pbs, el segmento industrial creció 200 pbs y el segmento de oficinas tuvo una caída de 730 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 comercial creció **480 pbs**, el segmento industrial creció **280 pbs** y el segmento de oficinas bajó **120 pbs**. El *leasing spread* vs la inflación en dólares (CPI), el segmento comercial bajó 150 pbs, seguido por el segmento industrial con una caída de 350 pbs y el segmento de oficinas con una caída de 750 pbs.

El alto incremento en la inflación tanto en MXP como en USD fue el principal obstáculo para lograr renovaciones con leasing spreads positivos.

(1) El segmento industrial no incluye el subsegmento *Business Parks*.

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
INICIAL	17	718,366	688,919	96%
GRIS	1	78,643	78,172	99%
BLANCO	1	44,597	42,960	96%
AZUL	23	123,689	114,390	92%
ROJO	219	175,698	137,636	78%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	23,876	19,426	81%
VERDE	1	118,455	118,455	100%
MORADO	16	554,337	466,505	84%
TORRE MAYOR	1	83,971	67,627	81%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	32	2,037,827	1,950,167	96%
INDIVIDUALES INDUSTRIALES	2	77,695	75,232	97%
INDIVIDUALES	9	238,638	194,642	82%
VERMONT	34	530,759	497,437	94%
APOLO	47	931,024	875,638	94%
P12	10	93,479	65,565	70%
MAINE	6	160,366	147,510	92%



Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
CALIFORNIA	29	348,446	304,146	87%
ESPACIO				
AGUASCALIENTES	1	22,522	21,349	95%
LA VIGA	1	78,775	38,378	49%
R15	5	330,924	289,809	88%
HOTEL CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,544	99%
SAMARA	1	132,258	104,814	79%
KANSAS	13	388,984	314,605	84%
INDIANA	17	330,527	330,527	100%
OREGON	3	34,235	31,095	91%
ALASKA	6	124,323	89,195	72%
TURBO	19	544,977	511,063	94%
APOLO II	16	236,834	225,299	95%
FRIMAX	3	449,106	449,106	100%
TITAN	74	1,235,499	1,188,925	96%
INDIVIDUALES HERCULES	6	327,189	327,189	100%
MITIKAH	3	180,266	167,949	93%
MEMORIAL	16	79,384	79,384	100%
Total	636	10,919,264	10,096,250	92.6%

(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 15,051 m² de propiedades In Service para el cálculo de la ocupación.

Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
AGUASCALIENTES	31,059	43,423	1,248	14,390
BAJA CALIFORNIA	-	199,897	4,054	13,559
BAJA CALIF. SUR	27,698	-	-	773
CAMPECHE	-	-	-	951
CHIAPAS	99,131	15,585	-	5,832
CHIHUAHUA	95,490	429,129	-	11,686
CD DE MEXICO	492,885	44,934	746,304	234,917
COAHUILA	43,769	89,481	-	8,271
COLIMA	13,191	-	381	719
DURANGO	-	23,185	-	1,163
EDO DE MEXICO	451,414	3,039,902	2,353	139,908
GUANAJUATO	55,629	28,317	-	12,846
GUERRERO	59,488	-	-	4,838
HIDALGO	54,209	51,565	-	1,473
JALISCO	196,400	262,683	40,566	262,594
MICHOACAN	-	-	-	2,143

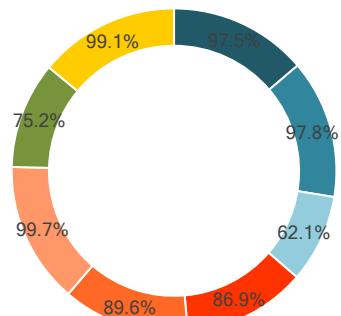
ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
MORELOS	13,661	4,627	-	23,221
NAYARIT	41,389	-	-	320
NUEVO LEON	173,518	682,138	25,744	27,825
OAXACA	26,977	-	-	6,197
PUEBLA	-	100,994	655	1,050
QUERETARO	137,421	317,955	6,050	2,244
QUINTANA ROO	234,371	30,232	12,530	23,711
SAN LUIS POTOSI	7,142	24,204	-	2,137
SINALOA	13,657	-	820	1,996
SONORA	67,845	15,959	5,711	6,839
TABASCO	19,426	-	-	300
TAMAULIPAS	19,497	413,325	1,437	6,660
TLAXCALA	35,384	-	-	-
VERACRUZ	76,896	-	3,829	8,191
YUCATAN	59,246	-	3,973	11,707
ZACATECAS	7,008	30,798	-	-
	2,553,802	5,848,333	855,655	838,460

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

Resumen por Subsegmento

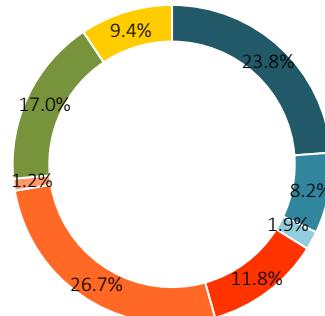
Subsegmento ⁽³⁾	ABR Total ⁽⁵⁾ (000 m ²)	ABR Ocupado ⁽⁵⁾ (000 m ²)	% Ocupación ⁽⁵⁾	\$/m ² /mes (Ps.)	NOI ⁽²⁾⁽⁴⁾ 1T22 (Ps. 000)
Logistics	4,390.4	4,279.2	97.5%	92.4	1,077,996
Light manufacturing	1,474.4	1,442.7	97.8%	102.9	369,720
Business Park	188.7	117.2	62.1%	294.3	84,614
Fashion mall	625.9	544.2	86.9%	400.9	532,521
Regional center	2,044.5	1,831.6	89.6%	249.3	1,208,062
Stand alone ⁽¹⁾	161.4	161.0	99.7%	131.2	54,615
Office	1,173.0	881.8	75.2%	396.2	771,220
Others	845.9	838.5	99.1%	202.4	424,678
Total	10,904.2	10,096.2	92.6%	177.7	4,523,425

Ocupación por Subsegmento
(%GLA) 1T22



- Logistics
- Light manufacturing
- Business Park
- Fashion mall
- Regional center
- Stand alone(1)
- Office
- Others

NOI por Subsegmento
(% NOI) 1T22



- Logistics
- Light manufacturing
- Business Park
- Fashion mall
- Regional center
- Stand alone(1)
- Office
- Others

(1) Las propiedades del portafolio Rojo se clasifican como Otros, A excepción de Oficinas (2) El NOI de oficinas incluye el 100% de Centro Bancomer debido a que consolidamos Mitikah, sin embargo únicamente el 62% el correspondiente a FUNO. (3) Clasificación diferente a clasificación por segmento (4) NOI a nivel propiedad (5) No considera m² In Service.

Portafolio en Desarrollo

Cifras en millones de pesos

Desarrollos

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base	Ingreso Estimado	Ingreso Estimado	Fecha de
						Anualizado (A)	Adicional (B)	Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	
Frimax	Tepozpark (la Teja)	Industrial	372,384.0 ⁽³⁾	4,323.2	1,627.9	0	509.1	509.1	2Q'22 ⁽²⁾
Turbo	Tapachula	Comercial	32,248.0	498.0	392.5	0	100	100	TBD
Apolo II	Satelite	Comercial/Otros	66,561.0	905.5	2,594.5	0	392.0	392.0	4Q'24
Total			471,193.0	5,726.7	4,614.9	0.00	1,001.1	1,001.1	

Expansiones/Re-desarrollos⁽⁴⁾

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente ⁽⁵⁾	Ingreso Base	Ingreso Estimado	Ingreso Estimado	Fecha de
						Anualizado (A)	Adicional (B)	Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	
Kansas	Galerías Valle Oriente	Comercial/Otros	49,732.3 ⁽⁵⁾	2,153.1	186.9	0	210.4	210.4	2Q'22

Co-inversion Helios

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base	Ingreso Estimado	Ingreso Estimado	Fecha de
						Anualizado (A)	Adicional (B)	Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	
Mitikah	Mitikah ⁽⁶⁾	Comercial/Oficina	337,410	6,951.1	2,175.9	0	1,767	1,767	2Q'24

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) Entrega fase 3.

(3) GLA total. Al 1T22 se ha entregado aprox. 201,200 m².

(4) Tabla incluye los proyectos más significativos.

(5) GLA total. Al 1T22 se han entregado 15,051 m² 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 1T22 es de aprox 180,200 m² incluyendo Centro Bancomer.

Co-inversión Helios

- Helios ha comprometido un total de Ps. \$3,800 millones
- Se han invertido en el proyecto Ps. \$6,951.1 millones adicionales a la reinversión de la pre-venta de condominios y a la reinversión de los guantes en el centro comercial.
- Mitikah tendrá un área bruta rentable aproximadamente de 337,410 m² que se construirá en dos fases y se estima que concluirá en 2024.



La información financiera se resume a continuación:

31/03/2022

Activos	\$2,215,060
Propiedades de inversión	\$14,437,938
Pasivos	\$4,524,557
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$7,519,633
Participación no controlada	\$4,608,808

31/03/2022

Utilidad del año	\$305,604
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$116,129

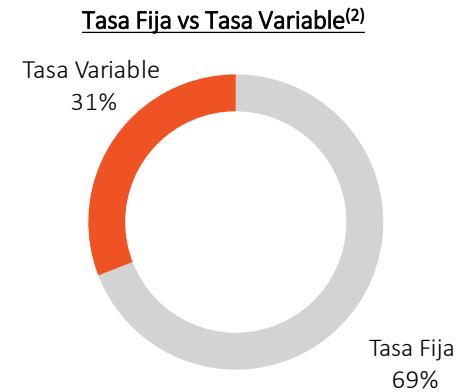
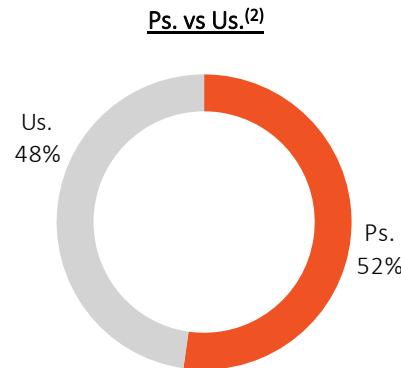


Nota: Cifras en miles de pesos.

Perfil Crediticio

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

Métrica	FUNO	Límite	Status	
Razón de apalancamiento (LTV) ⁽¹⁾ ⁽²⁾	43.5%	Menor o igual a 60%	Cumple	✓
Límite de deuda garantizada	3.4%	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 ⁽²⁾	225.0%	Mayor o igual a 150%	Cumple	✓



(1)

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

(2)

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

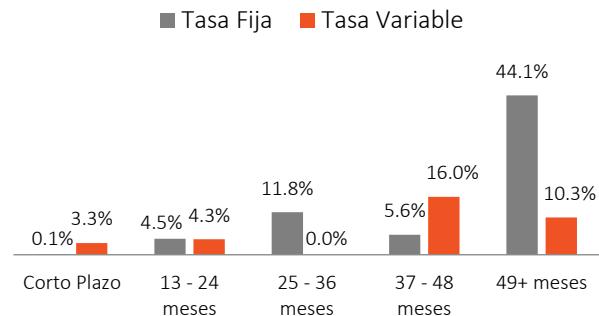
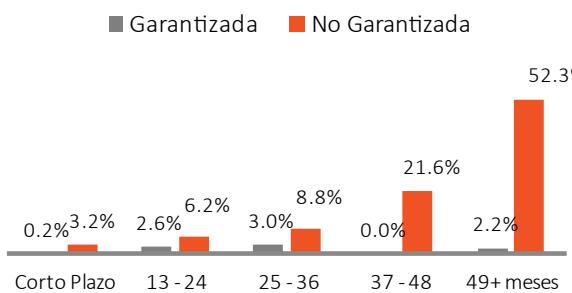
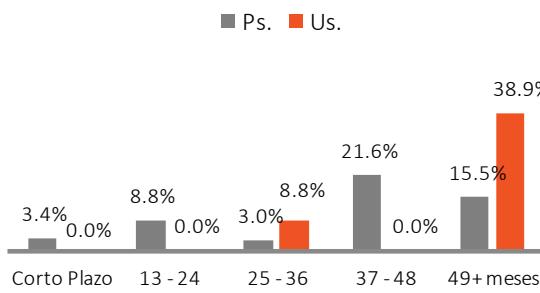
Razones de apalancamiento CNBV

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽²⁾	5,443.6
Utilidad de operación después de distribuciones	14,395.3
Líneas de crédito	26,497.6
Subtotal	46,336.5
Servicio de la deuda	13,371.0
CapEx	4,684.8
Subtotal	18,055.8



	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	42.6%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	2.6x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple



(1) Activos Líquidos + Utilidad de operación + líneas de crédito / Servicio de la deuda + Capex estimados para los próximos 12 meses

(2) Incluye efectivo e inversiones en valores, impuestos por recuperar y excluye efectivo restringido y reservas bancarias

(3) Las gráficas incluyen el efecto de las coberturas del tipo de cambio y las tasas de interés

Cifras en millones de pesos

Distribución Trimestral

- En línea con el compromiso de FUNO de creación de valor constante a sus tenedores de CBFIs, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral por un monto de Ps. \$1,907.9 millones correspondiente al período del 1 de enero de 2022 al 31 de marzo de 2022. Esto es equivalente a Ps. \$0.5049 por CBF⁽¹⁾ 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	2022
1T	0.0343	0.1960	0.3700	0.4366	0.4921	0.502	0.5154	0.5297	0.5806	0.2904	0.3283	0.5049
2T	0.3022	0.3000	0.4100	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	0.4800	0.4890	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: 3,779,000,000.

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activos	Notas	31/03/2022	31/12/2021
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 4,336,725	\$ 6,739,511
Rentas por cobrar a clientes	4.	2,731,552	2,323,542
Otras cuentas por cobrar	5.	2,115,707	1,801,424
Préstamos por cobrar		680,000	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	9,074	2,845
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		643,716	1,145,757
Pagos anticipados		2,225,316	1,989,064
Total de activo circulante		12,742,090	14,002,143
Activo no circulante:			
Inversiones en Instrumentos Financieros de LP	6.	1,272,064	1,256,939
Propiedades de inversión	7.	288,817,480	286,470,312
Inversiones en asociadas	8.	10,025,151	9,957,484
Otras cuentas por cobrar		1,561,891	1,561,891
Pagos anticipados		869,412	1,066,873
Instrumentos financieros derivados	11.	416,777	1,083,513
Otros activos	9.	1,196,810	1,222,356
Total de activo no circulante		304,159,585	302,619,368
Total de activo		316,901,675	316,621,511

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	31/03/2022	31/12/2021
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	10.	4,469,484	4,462,865
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	4,748,741	4,818,582
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		624,051	624,051
Depósitos de los arrendatarios		250,055	250,055
Rentas cobradas por anticipado		403,117	357,298
Derechos de Arrendamiento		118,874	95,560
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	145,407	147,094
Total de pasivo a corto plazo		10,759,729	10,755,505
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	10.	129,840,704	131,563,333
Pasivos acumulados		418,822	449,498
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,102,191	1,095,598
Rentas cobradas por anticipado		570,374	565,578
Instrumentos financieros derivados	11.	1,550,578	959,501
Total de pasivo a largo plazo		133,775,396	134,926,235
Total de pasivo		144,535,125	145,681,740
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	15.	105,497,448	105,407,873
Utilidades retenidas		60,334,313	58,826,408
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(1,254,523)	(1,003,836)
Efectos por valuacion actuarial- planes de beneficios		2,984	2,984
Reserva para la recompra de CBFI's		2,091,390	2,396,830
Total de patrimonio controladora		166,671,612	165,630,259
Participación no controladora		5,694,938	5,309,512
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		172,366,550	170,939,771
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	\$	316,901,675	\$ 316,621,511

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/03/2022	31/03/2021
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 5,238,163	\$ 4,772,841
Reserva por descuentos	(85,114)	979
Ingresos por mantenimiento	498,077	454,808
Reserva por descuentos	112,011	(6,747)
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	61,436	128,021
Comisiones	24,801	19,589
	5,849,374	5,369,491
Honorarios de administración	(221,962)	(220,781)
Gastos de administración	(376,938)	(420,357)
Gastos de operación	(592,988)	(502,459)
Predial	(174,471)	(148,623)
Seguros	(88,980)	(77,960)
	(1,455,339)	(1,370,180)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	4,394,035	3,999,311
Gastos por intereses	(1,919,946)	(1,962,772)
Ingresos por intereses	38,711	79,858
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	2,512,800	2,116,397
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	47,181
(Perdida) Utilidad cambiaria, Neta	1,815,316	(2,417,257)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(43,565)	(43,934)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	305,170	155,588
Efecto de Valuación en Inversiones	-	(48,286)
Amortización plataforma administrativa	(25,546)	(25,546)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(59,218)	(50,846)
Otros gastos	(52,944)	9,986
Bono ejecutivo	(89,575)	(81,750)
Utilidad (perdida) neta consolidada	\$ 4,362,438	\$ (338,467)

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

31/03/2022

31/03/2021

Otros resultados integrales:

Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados (perdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros	(211,976)	430,363
---	-----------	---------

Utilidad (perdida) integral consolidada

\$	<u>4,150,462</u>	\$	<u>91,896</u>
----	------------------	----	---------------

Utilidad (perdida) neta consolidada:

Participación controladora	4,235,172	(416,505)
Participación no controladora	127,266	78,038
	<u>\$ 4,362,438</u>	<u>\$ (338,467)</u>

Utilidad (perdida) integral consolidada

Participación controladora	3,984,485	(45,949)
Participación no controladora	165,977	137,845
	<u>\$ 4,150,462</u>	<u>\$ 91,896</u>

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/03/2022	31/03/2021
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 4,362,438	\$ (338,467)
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
(Utilidad) Pérdida en participación de inversión en asociadas y Valor Razonable de Propiedades de Inversión	(305,170)	(155,588)
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(1,895,851)	1,973,534
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	(47,181)
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	84,764	76,392
Bono ejecutivo	89,575	81,750
Intereses a favor	(38,711)	(79,858)
Intereses a cargo	1,919,946	1,962,772
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(211,976)	43,934
Otras partidas no monetarias	37,386	-
Total	4,042,401	3,517,288
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(408,010)	(652,826)
Otras cuentas por cobrar	(87,911)	(135,909)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(6,229)	(348)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	502,041	266,602
Pagos anticipados y otros activos	(98,008)	(365,852)
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(329,297)	278,838
Rentas cobradas por anticipado	50,615	40,256
Derechos de arrendamiento	23,314	-
Depósitos de los arrendatarios	6,593	12,462
Cuentas por pagar partes relacionadas	(1,687)	(42,238)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	3,693,822	2,918,273

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/03/2022	31/03/2021
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(1,800,055)	(1,109,914)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	27,962	(3,449,915)
Recuperación de seguros	220,000	-
Adquisición de Inversiones en Instrumentos Financieros a LP	-	(948,514)
Venta de propiedades de inversión	-	273,403
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(306,996)	(218,950)
Intereses cobrados	38,711	185,961
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(1,820,378)</u>	<u>(5,267,929)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(6,172,765)	(7,047,812)
Préstamos obtenidos	7,300,000	11,183,360
Préstamos por cobrar	(680,000)	-
Instrumentos Financieros Derivados	624,443	35,533
Distribuciones a los fideicomisarios	(2,587,984)	(1,213,167)
Recompra de CBFIs	(451,646)	(1,283,446)
Intereses pagados	(2,308,278)	(2,251,145)
Flujo neto de efectivo utilizado de actividades de financiamiento	<u>(4,276,230)</u>	<u>(576,677)</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
Decremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(2,402,786)	(2,926,333)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	6,739,511	7,746,593
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 4,336,725</u>	<u>\$ 4,820,260</u>

Próximos Resultados

Reporte

Segundo Trimestre 2022

Tercer Trimestre 2022

Cuarto Trimestre 2022

Primer Trimestre 2022

Fecha

Tentativamente , 28 de Julio del 2022

Tentativamente, 27 de Octubre del 2022

Tentativamente, 23 de Febrero de 2023

Tentativamente, 27 de Abril 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.