

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	190
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	191
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	193
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	194
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	196
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	198
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	201
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	204
[700002] Datos informativos del estado de resultados	205
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	206
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	207
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	211
[800500] Notas - Lista de notas.....	213
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	234
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	235
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	239
[815101] Anexo AA.....	241

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]



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	Comparado con el Cuarto Trimestre 2020
<ul style="list-style-type: none"> 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 m² correspondientes al hospital que forma parte de la expansión de <i>Galerías Valle Oriente</i>, 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 <i>Galerías Valle Oriente.</i> 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⁽¹⁾= Ps. \$ 44.88 (+ 1.1% vs 3T21). 	<ul style="list-style-type: none"> 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⁽²⁾ 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: <ul style="list-style-type: none"> Recompra acumulada de CBFI's por Ps. \$3,108 millones (152,702,023 CBFI's) 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 m². Terminación de Fases 1 y 2 Tepozpark/La Teja, equivalente a aproximadamente 184 mil metros cuadrados.

(1) CBFI's al cierre del periodo. (2) CBFI's promedio del periodo.

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 desempeñó 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 escaladores 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 el 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 prepagado 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 CBFI 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 CBFI continúa cotizando a tan profundo descuento (~52%) de nuestro NAV de Ps. 44.9 por CBFI, 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 CBFI.

Si observamos las métricas por CBFI, el rendimiento récord mejora dada la recompra de CBFI y los pagos de deuda que hemos realizado. Al 4T21 nuestro NOI/CBFI récord de Ps. 1.2117 representa un incremento de

5.7% vs 3T21 y un incremento de 18.3% vs 4T19. Nuestro FFO/CBFI récord de Ps. 0.6681, que representa un incremento de 14.3% vs 3T21 y de 6.0% vs 4T19. Por último, nuestro AFFO/CBFI 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 alturas 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 m2 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

CEO, FUNO

El-Mann

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos

						Δ%	Δ%
	4T21	3T21	2T21	1T21	4T20	4T21vs3T21	4T21vs4T20
Ingresos totales	5,879.0	5,381.4	5,215.5	5,375.3	5,364.2	9.2%	9.6%
NC realizadas por COVID-19	-82.4	-263.5	-306.1	-154.8	-265.0	-68.7%	-68.9%
Reserva de NC COVID-19	21.5	277.6	376.1	149.0	92.2	-92.3%	-76.7%
Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)	5,818.1	5,395.6	5,285.5	5,369.5	5,191.4	7.8%	12.1%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	79.1%	80.7%	80.2%	78.6%	79.2%	-1.6%	-0.1%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades ⁽³⁾	87.3%	89.0%	88.3%	86.1%	87.4%	-1.7%	-0.1%
Fondos de operaciones (FFO)	2,538.9	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%
FOR CBF							
NOI ⁽⁴⁾	1,211.7	1,146.1	1,114.9	1,098.2	1,062.8	5.7%	14.0%
FFO ⁽⁴⁾	0.6681	0.5846	0.5730	0.5358	0.4726	14.3%	41.4%
AFFO ⁽⁴⁾	0.6935	0.5846	0.5730	0.5481	0.5474	18.6%	26.7%
Distribución ⁽⁵⁾	0.6829	0.3700	0.3311	0.3283	0.3119	84.6%	118.9%
CBFs							
CBFs promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,800.0	3,800.7	3,803.9	3,842.7	3,869.4	0.0%	-1.8%
CBFs en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,800.0	3,800.0	3,800.0	3,818.1	3,872.4	0.0%	-1.9%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾	10,881.1	10,802.7	10,793.6	10,804.0	10,721.0	0.7%	1.5%
Propiedades ⁽⁸⁾	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 ²) ⁽⁹⁾	314.9	402.9	402.9	402.9	402.9	-21.8%	-21.8%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽¹⁰⁾	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 CBFs durante el periodo.

(5) Distribución calculada con base en los CBFs al día de la distribución: 3,779,809,000

(6) Millones de CBFs.

(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	Δ%	Δ%
						4T21vs3T21	4T21vs4T20
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	5,293.5	4,768.8	4,658.8	4,772.8	4,780.4	11.0%	10.7%
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%
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾ (post-apoyos COVID-19)	5,205.3	4,791.2	4,740.9	4,773.8	4,629.8	8.6%	12.4%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	66.0	103.1	61.2	128.0	102.7	-36.1%	-35.8%
Apoyos por COVID-19	0.0	0.0	0.0	0.0	-29.5	0%	-100.0%
Dividendos (post-apoyos COVID-19)	66.0	103.1	61.2	128.0	73.2	-36.1%	-9.9%
Comisión por Administración	24.7	25.8	22.9	19.6	22.6	-4.3%	9.3%
Total Ingresos	5,296.0	4,920.2	4,825.0	4,921.4	4,725.6	7.6%	12.1%
Gastos de Administración	-286.7	-333.8	-402.7	-420.4	-334.9	-14.1%	-14.4%
Reembolso de clientes - gastos de operación (pre-NC)	-192.7	16.7	69.5	-47.7	-61.0	-1253.5%	215.8%
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%
Reembolso de clientes - gastos de operación (post-apoyos COVID-19)	-165.5	8.4	57.4	-54.4	-68.8	-2060.4%	140.5%
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%
Total Gastos de operación	-691.6	-564.0	-584.0	-701.3	-613.1	22.6%	12.8%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	4,604.4	4,356.1	4,241.1	4,220.1	4,112.5	5.7%	12.0%
Ingreso Operativo Neto (NOI) (post-apoyos COVID-19)	4,604.4	4,356.1	4,241.1	4,220.1	4,112.5	5.7%	12.0%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	87.0%	89.1%	88.4%	86.2%	88.1%	-2.1%	-1.0%
Margen NOI sobre ingreso por rentas (post-apoyos COVID-19)	87.3%	89.0%	88.3%	86.1%	87.4%	-1.7%	-0.1%

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:

- Incremento en rentas variables.
- Incremento en el área bruta rentable ocupada (+20 pbs).
- Al efecto de los incrementos en rentas tanto de contratos vigentes como de renovaciones.
- 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.
- 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 difiriendo 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%.

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 CBFi

Durante el 4T21 Fibra Uno no recompró ni liberó CBFIs, cerrando el trimestre con 3,799,999,999 CBFIs. El FFO y AFFO por CBFi⁽²⁾ 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. Prepago 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 nuestro 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.

Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	4T21	3T21	2T21	1T21	4T20	Δ%	Δ%
						4T21vs3T21	4T21vs4T20
Ingresos de las propiedades (Post apoyos COVID-19)	5,271.3	4,894.4	4,802.1	4,901.8	4,703.0	7.7%	12.1%
Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)	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%
Ingreso neto operativo (NOI)	4,604.4	4,356.1	4,241.1	4,220.1	4,112.5	5.7%	12.0%
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%
Reconciliación de FFO y AFFO							
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%
FFO	2,538.9	2,221.8	2,179.7	2,059.0	1,828.5	14.3%	38.9%
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	96.2	0.0	0.0	47.2	289.8	0.0%	-66.8%
AFFO	2,635.1	2,221.8	2,179.7	2,106.1	2,118.3	18.6%	24.4%
Por CBFi							
NOI ⁽¹⁾	1.2117	1.1461	1.1149	1.0982	1.0628	5.7%	14.0%
FFO ⁽²⁾	0.6681	0.5846	0.5730	0.5358	0.4726	14.3%	41.4%
AFFO ⁽³⁾	0.6935	0.5846	0.5730	0.5481	0.5474	18.6%	26.7%
Distribución ⁽²⁾	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 AMEFIBRAFFO.

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⁽¹⁾	18,771
Inversión terminada	265,422
Inversiones en asociadas	9,057
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,951
Total propiedades operativas⁽²⁾	277,430
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 Cancun 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.

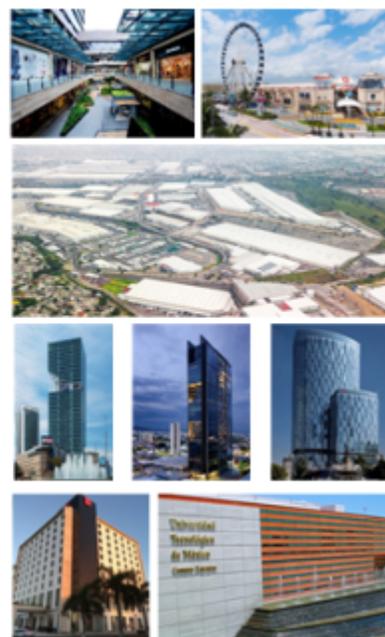
(1) NOI a nivel propiedad (último trimestre x4).

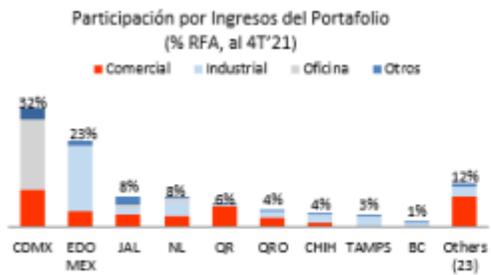
(2) Incluye propiedades "In service" y valor razonable de Centro Bancomer. Excluye propiedades en desarrollo y terrenos.

* CBFIs al cierre del trimestre

Resumen del Portafolio en Operación

	4T21	3T21	2T21	1T21	4T20	Δ%	Δ%
						4T21vs3T21	4T21vs4T20
Comercial							
GLA Total ('000 m ²)	2,861.8	2,865.3	2,852.7	2,860.2	2,853.0	-0.1%	0.3%
Operaciones ⁽¹⁾	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%
Industrial							
GLA Total ('000 m ²)	6,029.9	5,780.2	5,789.1	5,792.0	5,788.7	4.3%	4.2%
Operaciones ⁽¹⁾	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%
Oficinas							
GLA Total ('000 m ²)	1,149.4	1,310.5	1,305.1	1,305.1	1,312.0	-12.8%	-12.9%
Operaciones ⁽¹⁾	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%
Otros							
GLA Total ('000 m ²)	845.9	846.6	846.6	846.6	767.2	-0.1%	10.3%
Operaciones ⁽¹⁾	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

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			TOTAL M2	% OCUPACIÓN
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE		
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%
TOTAL	848,486	10,017,580	14,995	10,881,062	92.2%

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
TOTAL	0	14,995	14,995	100.0%	13.9%

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	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%
Total general	\$ 19,583.2	\$ 20,482.8	4.6%

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%
Total general	92.8%	92.0%	-0.8%

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%
Total general	10,386,651	10,458,411	0.7%

\$ /m2/mes PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	4T20 (Ps.)	4T21 (Ps.)	% Var. \$/m2/mes	Spread vs inflación @
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%
Total general	\$ 169.3	\$ 177.6	4.9%	-0.6%

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 de 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 m2.
- Concluimos la certificación EDGE de dos naves industriales en *Lerma Park* por 58,865 m2.

Reconocimientos

1. FUNO ha sido reconocido como EDGE champion por IFC por su ambicioso compromiso de certificación de 1 millón de m2 bajo dicho esquema.
2. FUNO fue seleccionado por segundo año por S&P como Top 15% empresas con mejores prácticas ESG a nivel global.



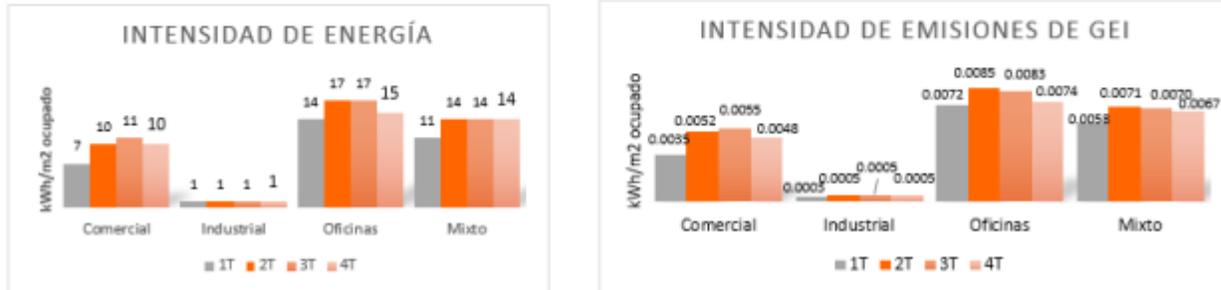
1) Metros cuadrados preliminares certificados EDGE en Latam.

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

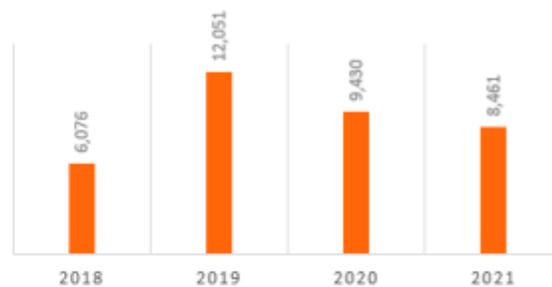
Intensidad de energía: mide la eficiencia de kilowatt por hora consumido por cada metro cuadrado ocupado.

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

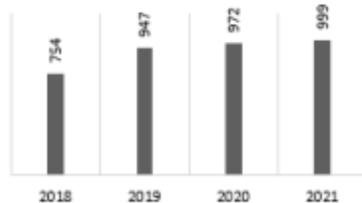
Información Social

	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



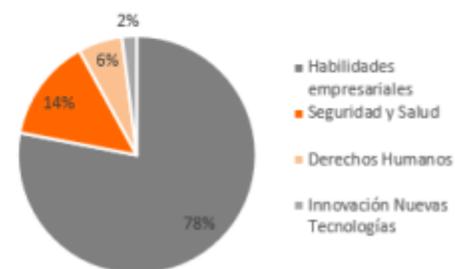
NÚMERO DE COLABORADORES



ÍNDICE DE AUSENTISMO



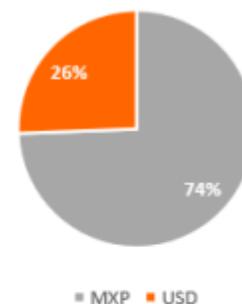
CAPACITACIÓN POR TEMA



Ingresos por segmento⁽¹⁾

Segmento	Ingresos 3T21 P\$. 000's	Ingresos 4T21 P\$. 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%
TOTAL	4,791,230	5,205,344	8.6%

Desglose Ingresos



Pipeline Adquisiciones

Segmento	Inversión [P\$. mm]	NOI estabilizado [P\$. mm]
N/A	-	-

Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión [P\$. mm]	Fecha estimada de cierre
Comercial	525.0	2T22
Industrial	600.0	2T22
Oficinas	500.0	1T22
Total	1,625.0	

Nota: Referente a posibles futuras ventas.

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

Indicadores *Leasing Spread* por segmento

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

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

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾	Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
INICIAL	17	718,499	687,970	96%	CALIFORNIA	29	348,446	293,555	84%
GRIS	1	78,643	78,546	100%	ESPACIO AGS.	1	22,522	21,715	96%
BLANCO	1	44,597	42,960	96%	LA VIGA	1	78,775	38,378	49%
AZUL	23	123,689	115,237	93%	R15	5	330,922	284,979	86%
ROJO	219	175,698	138,993	79%	H. CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,544	99%
SENDERO					SAMARA	1	132,173	108,927	82%
VILLAHERMOSA	1	23,876	20,038	84%	KANSAS	13	387,728	316,649	81%
VERDE	1	118,455	118,455	100%	INDIANA	17	330,527	330,527	100%
MORADO	16	546,713	459,001	84%	OREGON	3	34,183	31,182	91%
TORRE MAYOR	1	83,971	67,623	81%	ALASKA	6	124,323	90,302	73%
PACE	2	43,593	43,593	100%	TURBO	19	544,201	507,997	93%
G30	32	2,039,138	1,936,330	95%	APOLO II	16	236,834	225,424	95%
IIND. INDUSTRIALES	2	77,695	75,232	97%	PRIMAX	3	432,635	432,635	100%
INDIVIDUALES	9	238,675	195,128	82%	TITAN	73	1,222,924	1,159,616	95%
VERMONT	34	530,759	497,437	94%	IND. HERCULES	6	327,289	321,789	98%
APOLO	47	930,052	871,878	94%	MITIKAH	3	180,267	169,977	94%
P12	10	93,479	65,517	70%	MEMORIAL	16	79,384	79,384	100%
MAINE	6	160,375	151,059	94%	Total	635	10,681,061	10,017,580	92.2%



(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 m2 de propiedades *In Service* para el cálculo de la ocupación

Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾				ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS		COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
AGUASCALIENTES	31,425	43,423	1,248	14,390	MORELOS	13,661	4,627	-	23,221
BAJA CALIFORNIA	-	182,790	4,054	14,028	NAVARRIT	41,389	-	-	320
BAJA CALIF. SUR	26,649	-	-	773	NUEVO LEON	171,824	665,937	25,744	28,349
CAMPECHE	-	-	-	951	OAXACA	26,898	-	-	6,197
CHIAPAS	99,332	15,585	-	5,832	PUEBLA	-	100,994	655	1,050
CHIHUAHUA	93,899	429,129	-	11,686	QUERETARO	134,653	311,442	6,050	2,244
CIUDAD DE MEXICO	495,508	44,934	751,567	234,917	QUINTANA ROO	231,419	30,232	12,195	23,711
COAHUILA	44,069	89,481	-	8,271	SAN LUIS POTOSI	7,142	27,747	-	2,137
COLIMA	13,191	-	381	719	SINALOA	13,657	-	820	1,996
DURANGO	-	23,185	-	1,163	SONORA	68,168	15,959	5,711	6,839
ESTADO DE MEXICO	449,198	3,003,124	4,318	141,120	TABASCO	20,038	-	-	300
GUANAJUATO	55,213	28,317	-	12,846	TAMAULIPAS	19,535	406,733	1,437	6,660
GUERRERO	59,444	-	-	4,838	TLAXCALA	35,440	-	-	-
HIDALGO	54,193	51,565	-	1,473	VERACRUZ	76,911	-	3,829	8,191
JALISCO	194,484	262,683	40,566	262,594	YUCATAN	61,335	-	3,973	11,707
MICHOACAN	-	-	-	2,143	ZACATECAS	7,008	30,798	-	-
						2,545,683	5,768,685	862,548	840,665

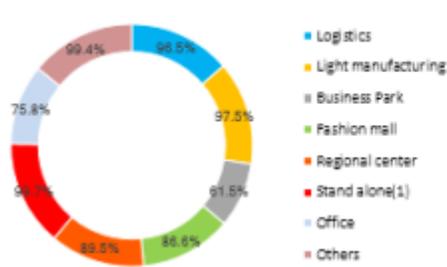
(1) Excluye el área rentable en desarrollo e *In Service*.

Resumen por Subsegmento

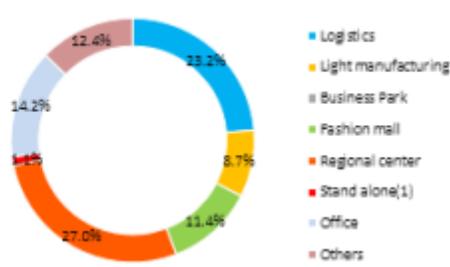
Subsegmento ⁽¹⁾	ABR Total ⁽¹⁾ (000 m ²)	ABR Ocupado ⁽¹⁾ (000 m ²)	% Ocupación ⁽¹⁾	\$/m2/mes (Ps.)	NOI ⁽¹⁾ 4T21 (Ps. 000)
Logistics	4,370.3	4,217.9	96.5%	91.5	1,088,229
Light manufacturing	1,461.9	1,425.6	97.5%	104.2	407,988
Business Park	188.5	116.0	61.5%	288.6	93,606
Fashion mall	625.7	542.1	86.6%	389.9	535,565
Regional center	2,039.4	1,825.6	89.5%	244.0	1,265,329
Stand alone ⁽¹⁾	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
Total	10,866.1	10,017.6	92.2%	176.1	4,692,697

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 m².

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 Mitkah, sin embargo únicamente el 63% el correspondiente a FUNO. (3) Clasificación diferente a clasificación por segmento (4) NOI a nivel propiedad (5) No considera m² In-Service.

Portafolio en Desarrollo

Cifras en millones de pesos

Desarrollos

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
Frimax	Tepozpark (la Teja)	Industrial	372,384.0 ⁽²⁾	4,223.2	1,727.9	0	509.1	509.1	2Q'22 ⁽²⁾
Turbo	Tapachula	Retail	32,248.0	498.0	392.5	0	100	100	TBD
Apolo II	Satelite	Retail/Office	60,400.0	341.6	1,473.5	0	209.4	209.4	TBD
Total			465,032.0	5,062.8	3,593.9	0.00	818.6	818.6	

Expansiones/Re-desarrollos ⁽⁴⁾

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente ⁽⁵⁾	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
Kansas	Galerías Valle Oriente	Comercial/Oficina/Otros	49,732.3 ⁽⁵⁾	2,061.6	278.4	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 Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
Mitkah	Mitkah ⁽⁶⁾	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. 184,803 m².

(4) Tabla incluye los proyectos más significativos.

(5) GLA total. Excluye m² de hospital recientemente vendido. Al 4T21 se han entregado 14,995 m² del área comercial.

(6) El proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitkah 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 m² incluyendo Centro Bancomer.

Co-inversión Helios

- Helios ha comprometido un total de Ps. \$3,800 millones
- Se han invertido en el proyecto Ps. \$6,864.9 millones adicionales a la reinversión de la pre-venta de condominios y a la reinversión de los guantes en el centro comercial.
- Mitikhá tendrá un área bruta rentable aproximadamente de 337,410 m2 que se construirán en dos fases y se estima que concluirá en 2024.



La información financiera se resume a continuación:

	31/12/2021
Activos	\$1,311,371
Propiedades de inversión	\$13,708,967
Pasivos	\$3,299,373
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$7,266,998
Participación no controlada	\$4,453,967
	31/12/2021
Utilidad del año	\$697,591
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$265,085

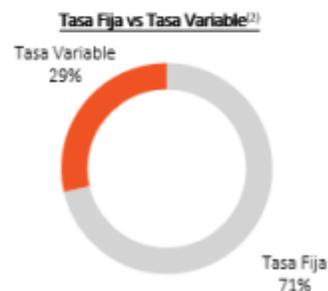
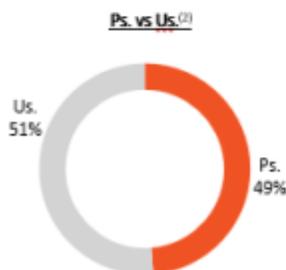
Nota: Cifras en miles de pesos.



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) ⁽¹⁾ (²)	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 ⁽²⁾	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

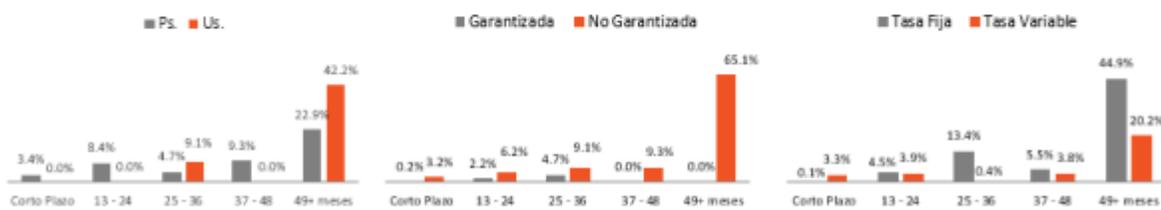
Razones de apalancamiento CNBV

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽¹⁾	8,872.0
Utilidad de operación después de distribuciones	14,162.6
Líneas de crédito	27,089.2
Subtotal	50,073.8
Servicio de la deuda	12,946.4
CapEx	3,755.2
Subtotal	16,701.6



	FUNO	Límite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	43.1%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	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 CBFi⁽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
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
Activo circulante:			
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
Total de activo circulante		14,002,143	15,236,374
Activo no circulante:			
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		1,581,891	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
Total de activo no circulante		302,619,368	292,817,882
Total de activo		316,621,511	308,054,256
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios			
Pasivo a corto plazo:			
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
Total de pasivo a corto plazo		11,205,003	8,662,027
Pasivo a largo plazo:			
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	1,103,968
Rentas cobradas por anticipado		565,578	448,726
Instrumentos financieros derivados	11.	959,501	1,424,436
Total de pasivo a largo plazo		134,476,737	125,996,657
Total de pasivo		145,681,740	134,658,684
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
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 valuación actuarial- planes de beneficios		2,984	-
Reserva para la recompra de CBFÍ's		2,396,830	1,593,366
Total de patrimonio controladora		165,630,259	168,533,092
Participación no controladora		5,309,512	4,862,480
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		170,939,771	173,395,572
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 316,621,511	\$ 308,054,256

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
	21,968,710	5,818,087	16,050,623	19,193,235	5,191,427	14,001,808
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)
	(5,329,146)	(1,427,224)	(3,901,922)	(5,128,088)	(1,328,191)	(3,799,897)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	16,529,564	4,390,863	12,148,701	14,065,147	3,863,236	10,201,911
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
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	9,254,207	2,602,855	6,651,352	6,488,701	1,887,041	4,601,660
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)	8,362
Bono ejecutivo	(358,300)	(138,550)	(219,750)	(73,328)	(30,652)	(42,676)
Utilidad (perdida) neta consolidada	\$ 4,010,004	\$ 3,368,007	\$ 641,997	\$ 13,959,234	\$ 11,121,680	\$ 2,837,554
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	-	-	-	-
Utilidad (perdida) integral consolidada	\$ 4,146,036	\$ 3,455,772	\$ 690,264	\$ 13,490,991	\$ 11,157,522	\$ 2,333,469
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
	\$ 4,010,004	\$ 3,368,007	\$ 641,997	\$ 13,959,234	\$ 11,121,680	\$ 2,837,554
Utilidad (perdida) integral consolidada:						
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
	\$ 4,146,036	\$ 3,455,772	\$ 690,264	\$ 13,490,991	\$ 11,157,522	\$ 2,333,469

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/12/2021	31/12/2020
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 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
Total	17,181,481	14,041,411
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
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	18,112,965	14,937,868
Actividades de inversión:		
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
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(12,263,413)	(9,693,753)
Actividades de financiamiento:		
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)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) de actividades de financiamiento	(6,856,634)	(540,436)
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,007,082)	4,703,679
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	7,746,593	3,042,914
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 6,739,511	\$ 7,746,593

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.

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.

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.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

El Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA), es un fideicomiso constituido conforme a las leyes mexicanas, teniendo como fiduciario a una institución de crédito mexicana, que emite Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI). Las FIBRAS tienen sus antecedentes en los REITs inmobiliarios de Estados Unidos, iniciados en los años 60. El marco legal para su constitución en México inició hace una década y su cotización en el mercado de valores nació en 2011, su fin primordial es la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento (y su posible venta futura) y el otorgamiento de financiamiento, utilizando como garantía los inmuebles. La FIBRA es el vehículo emisor de nuestros CBFIs.

Las FIBRAS, como cualquier otra empresa pública, deben cumplir con todas las obligaciones aplicables a las emisoras de valores en la BMV. El Régimen fiscal para una Fibra es el siguiente:

Se determina el resultado fiscal del ejercicio de la FIBRA como si fuera una persona moral.

La FIBRA debe distribuir anualmente cuando menos el 95% de su resultado fiscal.

- El resultado fiscal distribuible del ejercicio se divide entre el número de certificados emitidos por la FIBRA.
- La FIBRA no debe realizar pagos provisionales de ISR durante el ejercicio fiscal. Se aplica una retención de 30% sobre el monto del resultado fiscal que se distribuya en favor de los Tenedores, salvo que estén exentos del pago del Impuesto sobre la Renta por ese ingreso, por ejemplo, Fondos de pensiones mexicanos o extranjeros. Si la FIBRA paga cantidades superiores al resultado fiscal obtenido, el excedente se considera un reembolso de capital en favor de los inversionistas Tenedores.

Principales beneficios de la inversión en una FIBRA en relación con ciertas otras inversiones

Los principales beneficios de invertir en una FIBRA (en relación a ciertas otras inversiones) son:

- Un rendimiento en efectivo en comparación con otras inversiones, debido a los requisitos de distribución del 95% del Resultado Fiscal; El potencial de revalorización del capital de los CBFIs en consonancia con el aumento de valor de nuestros Activos;
- Facilita el acceso al mercado inmobiliario mexicano con mínimas inversiones y a través de un instrumento que se considera líquido;
- Una diversificación amplia con respecto a la exposición por zona geográfica, tipo de propiedad, número de arrendatarios y de sectores económicos donde participan los inquilinos;
- Las FIBRAS podrían fungir como vehículos para atraer la inversión extranjera a México; y
- Las ventajas fiscales aplicables.

Las FIBRAS promueven el desarrollo del mercado inmobiliario mexicano, ofreciendo un medio para acceder a este mercado a inversionistas institucionales, al servir como una fuente de liquidez para desarrolladores e inversionistas, y contribuyendo a la diversificación de riesgos inmobiliarios para los mismos. Consideramos que una FIBRA con valores en la BMV tiene diversos beneficios para algunos inversionistas, derivados de lo dispuesto por las leyes en materia fiscal tales como no estar sujeto al ISR en ciertas circunstancias y evitar que dichos inversionistas estén sujetos a impuestos con respecto a las transacciones en que participen en el mercado secundario de nuestros CBFIs.

Negociación de nuestros CBFIs Nuestros CBFIs se cotizan en una plataforma de la BMV denominada MoNeT, bajo el segmento de renta variable, sección I, que se refiere a las acciones y otros instrumentos negociables que representan capital (incluidos los CBFIs emitidos por una FIBRA). Como resultado, nuestros CBFIs se negocian con el mismo sistema bajo las mismas reglas de operación aplicables a las acciones de sociedades anónimas bursátiles que cotizan en la BMV.

La colocación de nuestros CBFIs se efectúa utilizando los mecanismos de negociabilidad provistos por la BMV y puede calificar para tener un formador de mercado designado. Consideramos que nuestros CBFIs no estarán sujetos a ciertas reglas que aplican a las acciones ordinarias, tales como las reglas de operación mínima con las cuales hay que cumplir para mantener el registro, o tener un número mínimo de Tenedores

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Esperamos continuar nuestra estrategia de crecimiento a través de la inversión y/o el desarrollo de propiedades industriales, comerciales y de oficinas de forma selectiva, que consideramos tienen o tendrán el potencial para generar atractivos rendimientos y la apreciación de nuestros Activos a largo plazo. Buscaremos adquirir o desarrollar Propiedades que se caractericen por localizarse en ubicaciones privilegiadas, en mercados desatendidos o bien, en mercados con gran densidad poblacional. Asimismo, buscaremos que el diseño y la calidad del Activo que se pretenda adquirir o desarrollar, permita una utilización óptima y flexible de la propiedad.

No contamos con un calendario de inversiones o desinversiones dada la naturaleza de nuestro negocio, en el cual ejecutamos las oportunidades que se presentan en el mercado.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Los siguientes son los principales factores de riesgo que consideramos pueden influir y afectar de forma adversa y significativa nuestro desempeño, rentabilidad y resultados de operación, por lo que deben ser tomados en consideración por el público inversionista. Los factores de riesgo mencionados son enunciativos y no limitativos, toda vez que podrían existir otros riesgos que podrían llegar a afectar sus resultados. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no son los únicos que existen, pues pudieran existir otros: (i) que al presente

no sean relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; (ii) no conocidos a la fecha del presente documento; o (iii) en un futuro, inexistentes al día de hoy, que en su momento pudieran ser relevantes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso o del Administrador del Fideicomiso, y en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para la entrega de Distribuciones.

La inversión en nuestros CBFIs implica riesgos. Se deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo además de otra información contenida en este documento antes de adquirir CBFIs. El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría hacer que pierda toda su inversión o parte de ella.

Factores de riesgo relacionados con los CBFIs

No existe garantía de entrega de Distribuciones salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

No existe garantía de entrega de Distribuciones salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso en los términos previstos en nuestro Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso no incluye ningún tipo de mecanismo que garantice la entrega de Distribuciones. Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador del Fideicomiso, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, ni el Representante Común, ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores serán responsables de realizar las Distribuciones. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar todas las Distribuciones, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, el Administrador del Fideicomiso, el Asesor, las Empresas de Servicios de Representación, el Representante Común, de nosotros ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores de realizar dichas Distribuciones.

Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.

La inversión en nuestros CBFIs pudiera implicar riesgos asociados con la estrategia de inversión descrita en este documento. No hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán Distribución de Efectivo al amparo de los CBFIs.

I. Riesgos Relacionados a los mercados de valores y a la tenencia de nuestros CBFIs

El desempeño histórico del equipo de administración de nuestro Asesor, puede no ser indicativo de nuestros resultados futuros o una inversión en nuestros CBFIs.

El desempeño pasado del equipo de administración de nuestro Asesor no pretende ser indicativo de los retornos que nosotros o nuestro Asesor podemos obtener en el futuro, ni una garantía o predicción de que ello sucederá. Esto es especialmente cierto para nosotros porque operamos como una FIBRA con CBFIs registrados en el RNV y se nos requiere cumplir con ciertos requisitos reglamentarios con relación a los fideicomisos con valores registrados en el RNV, así como también los requisitos para las FIBRAS referidos en la LISR y otras disposiciones legales aplicables, que son altamente técnicos y complejos. En consecuencia, no podemos ofrecer ninguna garantía de que el equipo directivo de nuestro Asesor reproducirá su desempeño histórico. Nuestras utilidades podrían ser sustancialmente menores que las utilidades obtenidas por ellos en sus negocios anteriores.

El número de CBFIs disponible para ventas futuras, incluyendo aquellas por parte de los Fideicomitentes Adherentes y los vendedores de Activos que reciban CBFIs como contraprestación, podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs, y las ventas futuras de nuestros CBFIs por parte nuestra podría diluir a los Tenedores actuales de CBFIs.

La emisión o venta de cantidades sustanciales de nuestros CBFIs en el mercado o la percepción de que estas ventas podrían ocurrir, podrían afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs. El ejercicio de opciones de sobreasignación en las Emisiones, la Emisión de CBFIs en relación con adquisiciones de Activos, la emisión de CBFIs para pago de contraprestación a nuestro Asesor y otras Emisiones de CBFIs podría diluir la tenencia de nuestros Tenedores y tener un efecto adverso sobre el precio de nuestros CBFIs.

Una vez terminados los periodos de restricción de venta de CBFIs acordados con los intermediarios colocadores y que se describen en el presente documento, todos los CBFIs relacionados a ello podrán ser enajenados lo que podría impactar el precio de mercado de nuestros CBFIs. Adicionalmente, enajenaciones futuras de nuestros CBFIs por nosotros podrían tener un efecto dilutivo sobre los Tenedores de CBFIs.

Emisiones futuras de CBFIs, ya sea como pago de la contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, así como para el pago de los honorarios de nuestros prestadores de servicios, podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs así como su efecto dilutivo.

De conformidad con los términos de nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico tiene la facultad de emitir CBFIs que podrán ser destinados al pago de la contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso e incluso para el pago de honorarios a nuestros prestadores de servicios, incluyendo los de nuestro Asesor. Dependiendo de las condiciones existentes en su momento, es probable que ocurran las emisiones de CBFIs adicionales. Por otro lado, en el supuesto de que en el futuro se realicen colocaciones posteriores, se emitirán nuevos CBFIs sin que ello implique derecho de adquisición preferente por parte de nuestros Tenedores anteriores, por lo que no tendrán el derecho a suscribir una cantidad

proporcional o preferente (o cualquier otra) de CBFIs para mantener su porcentaje de tenencia. El resultado final es una posible dilución de la participación de los Tenedores existentes en el número total de CBFIs en circulación, así como una posible depreciación en el precio de nuestros CBFIs debido a las emisiones de CBFIs adicionales.

Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a nuestros CBFIs pueden limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs, así como disminuir su valor.

Si decidimos emitir deuda o valores preferentes a nuestros CBFIs o incurrimos en endeudamiento, es posible que estos valores o financiamientos se rijan por convenios que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad para hacer Distribuciones. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que emitamos en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a Distribuciones, más favorables que los de nuestros CBFIs y pueden dar lugar a la dilución de nuestros Tenedores. Debido a que nuestra decisión de emitir deuda o valores en cualquier oferta futura o de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores más allá de nuestro control, no podemos predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de nuestras ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de nuestros CBFIs y disminuir el valor de los mismos.

Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de nuestros CBFIs.

Uno de los factores que influye el precio de nuestros CBFIs es el pago de Distribuciones producido por nuestros CBFIs (como porcentaje del precio de nuestros CBFIs) con relación a las tasas de interés. Un aumento en las tasas de interés puede llevar a compradores potenciales de nuestros CBFIs a esperar una Distribución de Efectivo mayor, y si fuéramos incapaces de pagar la misma, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir.

El precio de nuestros CBFIs podría ser afectado adversamente por nuestro nivel de Distribuciones de Efectivo.

La percepción de mercado de nuestro potencial de crecimiento y entrega de Distribuciones de Efectivo, ya sea de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como también el valor en el mercado inmobiliario de los activos en garantía, puede hacer que nuestros CBFIs se negocien a precios que difieran de nuestro valor de activo neto por CBFIs. Con el fin de seguir calificando como una FIBRA, la LISR requiere que distribuyamos anualmente al menos 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal. Si retenemos flujo de caja de operación para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros propósitos, estos fondos retenidos, si bien aumentan el valor de nuestros activos en garantía, puede no aumentar de forma correspondiente el precio de nuestros CBFIs. Nuestro fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones de Efectivo futuros podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs.

El precio de nuestros CBFIs después de ofertas futuras de CBFIs podrá ser menor al precio de oferta respectivo y el precio de nuestros CBFIs puede ser volátil o puede disminuir sin importar nuestro desempeño en la operación. Adicionalmente, un mercado activo en la BMV, la cual es la única bolsa en la que se han listado nuestros CBFIs puede no sostenerse después de alguna emisión.

Derivado de que nuestros CBFIs no han sido registrados bajo la *Securities Act* o listados en alguna bolsa de valores de Estados Unidos de América, estos valores están sujetos a restricciones para su transferencia. No tenemos la intención de dar derechos de registro a los Tenedores de CBFIs ni tenemos la intención de llevar a cabo registro alguno ante la *Securities and Exchange Commission* respecto a nuestros CBFIs. Nuestros CBFIs están listados únicamente en la BMV, pero no podemos garantizar que se desarrollará un mercado secundario activo o que el mismo será mantenido o que nuestros CBFIs se negociarán al precio de oferta o por encima de él para una determinada emisión. La BMV es una de las bolsas de valores más grandes de Latinoamérica en términos de capitalización de mercado, pero continúa siendo pequeña, ilíquida y volátil en comparación con otras bolsas de valores internacionales mayores. No podemos garantizar que existirá liquidez en el mercado o que el mercado se desarrolle para nuestros CBFIs o el precio al cual se venderán nuestros CBFIs. El precio de oferta es determinado mediante el acuerdo entre nosotros y los Intermediarios Colocadores respectivos, pero no podemos garantizar que nuestros CBFIs no se negociarán por debajo del precio de oferta determinado para cada oferta en el futuro. El valor de mercado de nuestros CBFIs podría ser afectado material y adversamente por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado en el cual se desarrolle un mercado secundario para nuestros CBFIs después de cada oferta, el grado de interés de los inversionistas en nosotros, la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de nuestros CBFIs en comparación con otros valores (incluyendo títulos emitidos por otras compañías inmobiliarias), nuestro desempeño financiero y las condiciones generales del mercado de valores. Algunos otros factores que podrían afectar negativamente, o podrían producir fluctuaciones en el precio de nuestros CBFIs incluyen:

- variaciones reales o previstas en nuestros resultados operativos trimestrales;
- cambios en nuestros ingresos estimados o publicación de informes de investigación acerca de nosotros o de la industria inmobiliaria;
- aumentos en tasas de interés, lo que podría llevar a los compradores de nuestros CBFIs a exigir una Distribución de Efectivo mayor;
- reacción adversa del mercado a cualquier endeudamiento en que incurramos en el futuro;
- contratación o renuncia de personal clave del Administrador del Fideicomiso, nuestro Asesor o de las Empresas de Servicios de Representación;
- especulación en la prensa o en la comunidad de inversionistas y la publicación de Eventos Relevantes;
- cambios en los principios contables; y
- aprobación de legislación u otros desarrollos de reglamentos que nos afecten adversamente a nuestra industria o a las FIBRAS.

Si los analistas de valores no publican reportes o informes acerca de nuestro negocio o si ellos disminuyen su recomendación con respecto a la inversión en nuestros CBFIs o de nuestro sector, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir.

El mercado de valores para nuestros CBFIs se apoya en parte en la investigación y en información que publican los analistas financieros o de la industria acerca de nosotros o de nuestro negocio. Nosotros no controlamos a estos analistas. Además, si uno o más de los analistas que nos analicen disminuyen su recomendación con relación a la inversión en nuestros CBFIs o de nuestra industria, o de los valores de cualquiera de nuestros competidores, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir. Si uno o más de estos analistas dejan de cubrirnos, podemos perder atención en el mercado, lo que a su vez podría hacer que el precio de nuestros CBFIs disminuya.

Nuestro Fideicomiso restringe la capacidad de los Tenedores extranjeros de nuestros CBFIs para invocar la protección de sus gobiernos con respecto a sus derechos como Tenedores.

Los Tenedores extranjeros deberán ser tratados como Tenedores mexicanos con respecto a su tenencia y se considera que han acordado no invocar la protección de sus gobiernos. Nuestro Fideicomiso y CBFIs disponen que cualquier acción legal relacionada con la ejecución, interpretación o desempeño de nuestro Fideicomiso estarán regidos por la legislación mexicana y sólo serán competentes, los tribunales mexicanos. Como resultado, no es posible para los Tenedores extranjeros de nuestros CBFIs hacer cumplir sus derechos como Tenedores bajo nuestro Fideicomiso ante tribunales distintos de los tribunales mexicanos.

No se requiere una calificación crediticia de la Emisión de CBFIs.

Por no tratarse de un instrumento de deuda, nuestros CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadora de valores, por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el presente documento, por lo que recomendamos que los posibles inversionistas consulten con asesores en inversiones calificados acerca de la inversión en nuestros CBFIs.

Los Tenedores de CBFIs no tienen derechos de preferencia para participar en ofertas futuras de CBFIs.

Bajo nuestro Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs en el futuro como incremento de capital, los Tenedores de CBFIs no tienen derechos preferentes para adquirir, ya sea de manera proporcional a su tenencia u otra, el número de CBFIs suficientes para mantener su tenencia en CBFIs. Como consecuencia de lo anterior, dichos Tenedores de CBFIs podrían sufrir una dilución en la tenencia de sus certificados en emisiones futuras de CBFIs.

II. Riesgos relacionados con temas fiscales de los CBFIs.

Podríamos estar sujetos a reformas fiscales y legales inesperadas adversas que podrían afectarnos o afectar el valor de nuestros CBFIs.

No puede asegurarse que el régimen aplicable a nuestro Fideicomiso y a los valores que el mismo emita permanezca vigente durante la duración de los mismos, por lo que deberá considerarse que en el futuro pudieran existir reformas a las disposiciones legales y de manera particular a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y específicamente a aquellas normas que regula a las FIBRAS, que pudieran afectar los ingresos, gastos de operación y de manera general el valor del Patrimonio del Fideicomiso y derivado de ello afectar la entrega de Distribuciones de Efectivo.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.

Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador del Fideicomiso, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, ni los Intermediarios Colocadores ni el Representante Común pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores de nuestros CBFIs no sufra modificaciones en el futuro.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni nosotros, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común, ni el Administrador del Fideicomiso, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, pueden asegurar que de ser aprobadas dichas posibles reformas, éstas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen nuestros CBFIs a sus Tenedores.

Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente, cabe señalar que, con relación a las propiedades que hayan sido aportadas o que vayan a ser aportadas en un futuro, dependiendo de la legislación local aplicable en el municipio en el que se encuentren los inmuebles, puede determinarse o no la existencia de una enajenación y en consecuencia la obligación de pago de dicho impuesto a cargo de la FIBRA. En este sentido, se ha acudido ante diversas autoridades locales para obtener de ellas confirmaciones del criterio consistente en que las aportaciones de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso no constituyen hechos generadores del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, en los casos en los que, conforme a los convenios de adhesión respectivos, Fideicomitentes Adherentes conservan la posibilidad de readquirir la propiedad de los inmuebles aportados.

En el caso de algunos estados de México, no se cuenta con confirmaciones de criterio; sin embargo, las legislaciones fiscales locales correspondientes nos permiten concluir que no se genera la obligación del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles al momento de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso, sino hasta el momento en el que los Fideicomitentes Adherentes pierdan en forma definitiva el Derecho de Reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de que los Bienes Inmuebles Aportados y sobre los cuales se mantenga el Derecho de Reversión por parte de los Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por nosotros, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenen

los CBFIs que hayan recibido por la contribución de los Bienes Inmuebles Aportados, o debido a la pérdida del Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes por cualquier causa, estamos obligados a efectuar el cálculo y pago del impuesto en cuestión, en los estados y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles de que se trate; en el entendido de que en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto habrá de calcularse proporcionalmente considerando cada CBFI en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habrá perdido el Derecho de Reversión en su proporción.

III. Riesgos relacionados con temas fiscales de los CBs.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores de CBs.

Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador del Fideicomiso, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común CB pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores de CBs no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar el tratamiento fiscal aplicable a: (i) los intereses generados por los CBs (incluyendo retenciones mayores); (ii) las operaciones que realicen con los CBs; y (iii) los propios Tenedores de CBs.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni nosotros, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común CB, ni el Administrador del Fideicomiso, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, pueden asegurar que de ser aprobadas dichas posibles reformas, éstas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen nuestros CBs a sus tenedores.

Volatilidad en la Tasa de Interés.

Los CBs devengarán intereses a la tasa de interés que se especifique en el Título y el Suplemento Informativo correspondientes a cada Emisión de CBs. En virtud de lo anterior, los Tenedores de CBs tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de las tasas de interés en el mercado provoquen que los CBs les generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

IV. Riesgos Relacionados con nuestras Propiedades y Operaciones.

La actual pandemia del COVID-19 y las medidas implementadas para evitar su propagación, podrían continuar teniendo efectos adversos importantes en parte de nuestro negocio, resultados de operación, flujos de efectivo y condición financiera.

La pandemia del COVID-19 ha afectado significativamente la economía global, incluyendo la economía mexicana, y ha afectado a diversas industrias, incluyendo muchas en las que operan nuestros arrendatarios,

debido a las consignas de quedarse en casa, los requisitos de distanciamiento social y las restricciones de viaje que han resultado, entre otras consecuencias, en la necesidad de otorgar descuento en la Renta a algunos de nuestros arrendatarios, lo que podría prolongarse por tiempo indeterminado. Aunque existen vacunas efectivas para el COVID-19, las cuales han sido aprobadas para su uso, las campañas de vacunación en México comenzaron a principios del 2021, y la mayoría del público, en un panorama optimista, no tendrá acceso a una vacuna hasta finales de este año o en 2022. Adicionalmente, las nuevas cepas del virus parecen tener un mayor grado de transmisibilidad, lo que podría complicar su tratamiento y los programas de vacunación. Como tal, la pandemia del COVID-19 ha tenido un impacto material negativo en nuestros resultados para el año que finalizó el 31 de diciembre de 2020 y seguirá afectando negativamente nuestros resultados futuros.

El impacto de la pandemia del COVID-19 y las medidas para prevenir su propagación podrían seguir afectando nuestros negocios, resultados de operación, flujos de efectivo y situación financiera de numerosas formas. Por ejemplo, algunos de nuestros arrendatarios que han experimentado y continúan experimentando un deterioro de las condiciones financieras como resultado de la pandemia del COVID-19 no han querido, o podrían no estar dispuestos, o estar en la posibilidad de pagar la renta en su totalidad o de manera oportuna. En algunos casos, hemos reestructurado y es posible que tengamos que reestructurar, en algunos casos, las obligaciones de pago de la renta a de nuestros arrendatarios y es posible que no podamos hacerlo en términos que sean tan favorables para nosotros como los que existen actualmente. Numerosos esfuerzos federales, estatales, locales, e incluso iniciados por la industria podrían afectar nuestra capacidad para cobrar la renta o hacer cumplir los recursos en términos de nuestros contratos de arrendamiento por el incumplimiento, por parte de nuestros arrendatarios en el pago de la renta. Algunos de nuestros arrendatarios podrían incurrir en costos o pérdidas significativos como respuesta a la pandemia del COVID-19, podrían perder su negocio debido a cualquier interrupción en la operación de nuestras Propiedades o incurrir en otros riesgos relacionados con las medidas de restricción de tránsito, cuarentenas, infecciones u otros factores relacionados. Durante el 2020, algunos de nuestros arrendamientos, especialmente en el sector comercial, fueron rescindidos y si esta situación continúa, podríamos tener dificultades para encontrar nuevos arrendatarios que reemplacen a los anteriores, durante la duración de la pandemia del COVID-19.

Acontecimientos Recientes". Riesgos Relacionados con nuestras Propiedades y Operaciones - Dependemos substancialmente de nuestros arrendatarios con respecto a todos nuestros ingresos, por lo que nuestro negocio podría ser afectado adversamente si una cantidad significativa de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones derivadas de sus arrendamientos".

Nuestros ingresos por arrendamiento y resultados operativos también dependen significativamente de los niveles de ocupación en nuestras propiedades. Desde el inicio de la pandemia en México a finales de marzo de 2020, las consultas de posibles nuevos arrendatarios en nuestras propiedades, así como el interés en renovar los Contratos de Arrendamiento existentes, disminuyeron materialmente. Además, como consecuencia del impacto negativo que la pandemia del COVID-19 está teniendo en la condición económica de algunos de nuestros arrendatarios, es posible que sea necesario continuar negociando estratégicamente con algunos de ellos para otorgar ajustes temporales de Renta o extensiones en el pago de la misma.

Podríamos enfrentar ciertas dificultades para renovar los Contratos de Arrendamiento con las rentas actuales por debajo del mercado o celebrar nuevos Contratos de Arrendamiento a las tasas actuales o superiores del mercado debido a dificultades financieras que actualmente afectan a algunos de nuestros arrendatarios. Asimismo, debido a la pandemia del COVID-19 y las medidas gubernamentales para evitar su propagación, es posible que nos veamos obligados a retrasar las actividades de construcción relacionadas con nuestra Cartera de Desarrollo.

La pandemia del COVID-19 ha causado, y es probable que continúe causando, graves afectaciones económicas y de mercado, entre otras, a nivel mundial. No podemos asegurar que las condiciones en los financiamientos bancarios, el capital y otros mercados financieros no continuarán deteriorándose como resultado de la pandemia, o que nuestro acceso al capital y otras fuentes de financiamiento no se verá limitado, lo que podría afectar negativamente la disposición y condiciones de futuros financiamientos, renovaciones o refinanciamientos. Adicionalmente, el deterioro de las condiciones económicas mundiales como resultado de la pandemia puede, en última instancia, disminuir los niveles de ocupación y los precios en nuestras Propiedades a medida que nuestros arrendatarios reduzcan o difieran sus gastos.

Se espera que el impacto actual y futuro incierto de la pandemia del COVID-19, incluidos los efectos no solo de nuestro negocio, sino también en los negocios de nuestros arrendatarios y su capacidad para pagar el alquiler en virtud de sus contratos de arrendamiento con nosotros, continúe afectando negativamente nuestros resultados, operaciones, perspectivas, planes, crecimiento, flujos de caja y liquidez. Además, los efectos potenciales de la pandemia del COVID-19 también podrían intensificarse o afectar a muchos de nuestros otros factores de riesgo descritos en esta sección.

El plan de apoyo del COVID-19, anunciado en 2020 por el gobierno mexicano podría dar lugar a un período prolongado de debilidad económica en México, y continuaría existiendo una incertidumbre significativa sobre cómo y en qué medida se implementará.

El 6 de abril de 2020, el presidente de México dio a conocer un plan destinado a aliviar la crisis relacionada con el COVID-19. Este plan consiste principalmente en lo siguiente: aumentos en la inversión pública y el gasto social, otorgando préstamos a personas físicas y a pequeñas empresas, y adoptando medidas adicionales de austeridad. Sin embargo, sigue habiendo una incertidumbre significativa sobre la mecánica y los procesos necesarios para implementar este plan. Adicionalmente, el plan actualmente no incluye rescates, disminución de impuestos o incrementos de la deuda pública, aunque tales medidas podrían adoptarse en el futuro.

El 1 de junio de 2020, el gobierno mexicano implementó un sistema de monitoreo para reducir la propagación del COVID-19 al regular el uso de espacios públicos y privados. La aplicación de este sistema de monitoreo se aplica estatalmente y se basa en datos actualizados de las tasas de infección por COVID-19 de cada estado. El sistema se basa en un enfoque de color en cuatro fases. La fase roja permite la apertura de actividades económicas esenciales y limita las actividades recreativas a caminatas cortas durante el día. La

fase naranja proporciona flexibilidad adicional, permitiendo a los negocios no esenciales operar con el 30% de su personal y, al mismo tiempo, requerir la implementación de precauciones y protocolos de seguridad, como prácticas de higiene adecuadas y distanciamiento físico, para proteger a las personas vulnerables o de alto riesgo. La fase amarilla permite a los negocios reanudar operaciones con la totalidad de su personal sin restricciones en los lugares de trabajo, sin dejar de exigir la implementación de precauciones y protocolos de seguridad para proteger a las personas vulnerables o de alto riesgo. Durante la fase amarilla, se permite que los espacios abiertos operen, mientras que los espacios cerrados pueden operar con aforo limitado. Finalmente, la fase verde permite reabrir todas las actividades, incluidas las escuelas y las actividades sociales organizadas.

Es posible que estas estrategias no sean suficientes para reducir el impacto económico negativo que la pandemia tendrá en nuestros arrendatarios y en nuestro negocio, propiedades, resultados de operaciones, flujos de efectivo y condición financiera.

Dependemos substancialmente de nuestros arrendatarios con respecto a todos nuestros ingresos, por lo que nuestro negocio podría ser afectado adversamente si una cantidad significativa de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones derivadas de sus arrendamientos.

Una porción sustancial de nuestros ingresos proviene de las Rentas. Como resultado, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad de cobrar la Renta a nuestros arrendatarios y de la capacidad de nuestros arrendatarios para hacer los pagos de Renta. Nuestros ingresos y recursos disponibles para realizar Distribuciones o pagar obligaciones podrían verse afectados negativamente si un número significativo de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, retrasaran el inicio del arrendamiento, se negarán a extender o renovar Contratos de Arrendamiento a su vencimiento, no hicieran los pagos de la Renta en el momento debido, cerraran sus negocios o se declararan en concurso mercantil. Además, podríamos incurrir en costos adicionales sustanciales, incluyendo gastos de litigio y otros relacionados para proteger nuestra inversión y volver a arrendar nuestra Propiedad.

Al 31 de diciembre de 2020, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 23.8% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 24.6% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 9.1% del GLA de nuestra Cartera o el 7.3% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.3% del GLA de nuestra Cartera y 3.6% del RFA. Algunas de nuestras Propiedades están ocupadas por un sólo arrendatario, y como resultado, el éxito de las mismas dependerá de la estabilidad financiera de dichos arrendatarios.

Asimismo, los negocios de algunos de nuestros arrendatarios podrían continuar viéndose afectados material y adversamente por el impacto del COVID-19 en la economía global y en la economía mexicana. Nuestros arrendatarios operan una amplia gama de negocios y están activos en numerosos sectores

económicos, muchos de los cuales enfrentan, y continuarán enfrentando significativos desafíos e impactos negativos como resultado del brote del COVID-19. Estos impactos pueden incluir, entre otros, reducción en los volúmenes comerciales, cierres temporales de las instalaciones de nuestros arrendatarios, liquidez insuficiente, pagos retrasados o incumplimiento en los pagos por parte de los clientes de nuestros arrendatarios, mayores niveles de endeudamiento o la falta de financiamiento suficiente para nuestros arrendatarios y otros factores que están fuera de nuestro control. En virtud de lo anterior, por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, registramos una disminución notable en nuestros ingresos, como resultado de nuestra política de otorgar descuento en la Renta a algunos de nuestros arrendatarios como resultado de las dificultades financieras que enfrentaron debido a la pandemia del COVID-19. El descuento en la Renta fue otorgado principalmente a los arrendatarios en el sector comercial no esencial y aquellos arrendatarios pequeños y medianos del sector de oficinas.

Adicionalmente, en la medida en que la pandemia del COVID-19 afecte negativamente los resultados comerciales y financieros de nuestros arrendatarios, estos podrían solicitar un mayor descuento en la Renta o podría proveer a nuestros arrendatarios de un argumento de fuerza mayor para dejar de pagar la Renta en relación con sus respectivos Contratos de Arrendamiento y también podría incrementar el efecto de muchos de los otros riesgos descritos en la presente sección.

Si nuestros arrendatarios experimentaran una desaceleración en sus negocios debido al COVID-19 o cualquier otro factor, su condición financiera podría debilitarse, lo que podría resultar en que les proporcionemos, en un futuro, un descuento en la Renta, en la imposibilidad de realizar los pagos puntuales de la Renta o el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento, lo que podría afectar seriamente nuestro rendimiento.

La concentración geográfica de nuestras Propiedades en estados de México localizados en el centro y sur del país podría hacernos vulnerables a una desaceleración económica en dichas regiones, a otros cambios en las condiciones del mercado o a desastres naturales en dichas áreas, dando como resultado una disminución en nuestros ingresos o impactando negativamente los resultados de nuestras operaciones.

Al 31 de diciembre de 2020, las propiedades en nuestra Cartera localizadas en el Estado de México, Ciudad de México, Nuevo León, Jalisco y Chihuahua, representan aproximadamente 34.1%, 16.4%, 9.2%, 7.6% y 5.4% de nuestro GLA, respectivamente y 22.2%, 31.8%, 7.5%, 8.9% y 3.4%, de nuestro RFA. Como resultado de la concentración geográfica de propiedades en estos estados, podríamos estar expuestos en particular a desaceleraciones en economías locales, a otros cambios en las condiciones del mercado local inmobiliario y a desastres naturales que ocurran en esas áreas (tales como huracanes, inundaciones, terremotos y otros eventos). Por ejemplo, el 19 de septiembre de 2017, un terremoto en México afectó significativamente a la Ciudad de México, Morelos, Guerrero y Puebla. Si bien ningún daño material a las propiedades de nuestra Cartera fue identificado, futuros terremotos podrían dañar la infraestructura necesaria para nuestras operaciones. En el caso de que ocurrieran cambios adversos económicos u otros en estos estados, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs podrían

verse afectadas de forma adversa por lo tanto podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o bien de efectuar el pago de Distribuciones.

La competencia significativa puede impedir aumentos en la ocupación de nuestras Propiedades y los niveles de Renta y puede reducir nuestras oportunidades de inversión.

Competimos con una gran cantidad de dueños, desarrolladores, FIBRAs y operadores de inmuebles industriales, comerciales y de oficinas en México, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los cuales están ubicadas nuestras Propiedades. Nuestros competidores pueden tener recursos financieros sustanciales y pueden ser capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo que el que nosotros podemos manejar prudentemente. La competencia puede reducir la cantidad de oportunidades de inversión adecuadas ofrecidas a nosotros o aumentar el poder de negociación de dueños de propiedades que buscan vender. Además, como resultado, dichos competidores pueden tener más flexibilidad de la que nosotros tenemos para ofrecer concesiones a las Rentas para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen Rentas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las Rentas que cobramos actualmente a nuestros arrendatarios, podríamos perder arrendatarios existentes o potenciales y vernos en la necesidad de reducir nuestras Rentas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer reducciones sustanciales en la Renta, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables para el arrendatario con el fin de retenerlos cuando expire el arrendamiento. En caso de que se materialice alguno de los riesgos mencionados en este párrafo, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo y el precio de nuestros CBFIs pueden verse afectados de forma material y adversa y por lo tanto podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o de efectuar Distribuciones a nuestros Tenedores.

Si fuéramos incapaces de renovar nuestros Contratos de Arrendamiento o de arrendar espacios disponibles en nuestras Propiedades a los niveles de Renta existentes o por encima de ellos, nuestro ingreso por Rentas puede verse afectado adversamente.

Al 31 de diciembre de 2020, las Propiedades de nuestra Cartera tenían una tasa de ocupación de aproximadamente 93.1% en términos de GLA, incluyendo arrendamientos celebrados a dicha fecha pero aún no entregados al arrendatario. Adicionalmente, arrendamientos que representan aproximadamente el 4.6% del GLA ocupado al 31 de diciembre de 2020, o 450,940 m², se convirtieron en Contratos Tácitamente Renovados. No podemos garantizar que nuestros Contratos de Arrendamiento serán renovados o que los Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras propiedades serán renovados a niveles de Renta existentes o por encima de ellos o que reducciones sustanciales en las Rentas, mejoras de arrendatarios, derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables no serán ofrecidas para atraer nuevos arrendatarios o mantener arrendatarios existentes. No podemos garantizar que seremos capaces de arrendar espacios disponibles en nuestras propiedades o espacios disponibles en distintas etapas de desarrollo en términos favorables. Adicionalmente, tenemos la intención de continuar adquiriendo propiedades en desarrollo adicionales en el futuro por lo que podremos adquirir terrenos como parte de

nuestra estrategia de crecimiento. En el grado en que nuestras Propiedades, o parte de nuestras Propiedades, permanezcan desocupadas durante periodos de tiempo extensos, podemos recibir menos ingresos o no recibir ingresos derivados de estas Propiedades, lo que podría dar lugar a menos efectivo disponible para cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o para efectuar Distribuciones a nuestros Tenedores. Además, el valor de venta de una Propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una Propiedad en particular depende principalmente del valor de los arrendamientos de esa Propiedad.

Nuestro desempeño operativo está sujeto a riesgos asociados con la industria inmobiliaria en general.

Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y a ciclos en valor y demanda, muchos de los cuales están más allá de nuestro control. Algunos eventos pueden disminuir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones o pagar obligaciones bajo los CBs, así como también el valor de nuestras Propiedades. Estos eventos incluyen, sin limitarse a ellos:

- cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales tales como desaceleraciones económicas globales;
- vacantes o nuestra incapacidad de rentar espacio en términos favorables;
- cambios adversos en las condiciones financieras de los arrendatarios y los compradores de propiedades;
- incapacidad para cobrar la Renta;
- cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales;
- competencia de otros inversionistas en el sector inmobiliario con capital significativo, incluyendo otros fondos inmobiliarios, otras FIBRAs y fondos de inversión institucionales;
- reducciones en el nivel de demanda de espacio disponible para arrendamiento;
- aumentos en la oferta de espacio industrial, comerciales y de oficina;
- fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente nuestra capacidad, o la capacidad de los compradores y arrendatarios de propiedades, para obtener financiamiento en condiciones favorables; y
- aumentos en gastos, incluyendo, sin limitar, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos para dar cumplimiento a la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales.

Adicionalmente, posibles periodos de recesión o disminución económica, como el que se ocurrió en 2020 como consecuencia de la pandemia mundial derivada del COVID-19, el aumento de tasas de interés o una baja en la demanda de bienes raíces o percepción pública de que cualesquiera de estos eventos pueda ocurrir, podría resultar en una disminución general de nuestras Rentas o un aumento en la falta de pago por nuestros arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento. Si no logramos operar nuestras Propiedades para cumplir con las expectativas financieras, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Dependemos de fuentes externas de capital y financiamiento para satisfacer nuestra necesidad de capital y si somos incapaces de obtener dichos recursos, podríamos ser incapaces de efectuar adquisiciones futuras necesarias para crecer nuestro negocio, completar el desarrollo o re-desarrollo de proyectos o bien cumplir con nuestras obligaciones de pago.

Para efectos de calificar como una FIBRA bajo los artículos 187 y 188 de la LISR, requerimos, entre otras cosas, efectuar el pago de Distribuciones a los Tenedores por el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal. Debido a ello, podríamos ser incapaces de fondear, del efectivo retenido en nuestras operaciones, todas nuestras necesidades de capital, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, completar desarrollos o re-desarrollos y cumplir con nuestras obligaciones de pago.

Por ello, nos apoyamos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento y emisión de valores para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento es limitada y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento podrían ser menos competitivas con respecto a países desarrollados. Además, la desaceleración económica global resultado de la pandemia de COVID-19 ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa. Si no fuéramos capaces de obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o de obtenerlo, podemos no ser capaces de realizar las inversiones necesarias para expandir nuestro negocio, terminar proyectos en desarrollo o cumplir con nuestras obligaciones. Nuestro acceso al capital depende de una diversidad de factores sobre los cuales tenemos muy poco control o no lo tenemos, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción en el mercado de nuestros ingresos, Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos desaprovechar las oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento en caso de que seamos incapaces de tener acceso a las distintas fuentes de financiamiento en términos favorables.

Nuestra capacidad para obtener capital para expandir nuestro negocio depende en parte, del valor de mercado de nuestros CBFIs, y el incumplir con la expectativa del mercado con respecto a nuestro negocio puede afectar negativamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y limitar nuestra habilidad para vender nuestros instrumentos de capital.

La disponibilidad de capital depende, en parte, del precio de nuestros CBFIs, el cual, a su vez, dependerá de diversas condiciones del mercado y otros factores ajenos a nosotros, que pueden cambiar de tiempo en tiempo, incluyendo:

- el grado de interés del inversionista;
- nuestra capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las FIBRAS;
- la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras compañías del sector inmobiliario;
- nuestro desempeño financiero y el de nuestros arrendatarios;

- informes de analistas sobre nosotros y la industria inmobiliaria mexicana;
- condiciones generales del mercado de capital y deuda, incluyendo cambios en las tasas de interés, las cuales pueden llevar a potenciales compradores de nuestros CBFIs a exigir un rendimiento mayor;
- nuestra incapacidad para mantener o incrementar nuestras Distribuciones, lo cual depende, en gran medida, en nuestro flujo de efectivo de nuestras operaciones, el cual depende a su vez en el incremento de ingresos derivado de adquisiciones adicionales e incrementos de renta; y
- otros factores tales como acciones gubernamentales reglamentarias y cambios en la Legislación Aplicable.

De la misma manera, nuestra capacidad de emitir y colocar CBs dependerá de las mismas condiciones y factores señalados anteriormente.

Nuestra incapacidad para cumplir con las expectativas de mercado con respecto a ingresos futuros y la entrega de Distribuciones de Efectivo igualmente podría afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y, como resultado, la disponibilidad de recursos provenientes del mercado de valores, por lo que a su vez podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o podría afectar nuestra capacidad para entregar Distribuciones.

Nuestros arreglos financieros existentes contienen y los futuros podrían contener disposiciones restrictivas con respecto a nuestras operaciones, lo que podría afectar la política de distribución y de operación, así como nuestra capacidad para obtener financiamiento adicional.

Los documentos que rigen los Senior Notes y los CBs que hemos emitido incluyen disposiciones que limitarán, entre otras cosas, nuestra incurrencia en la toma de deuda y nos permite consolidar o fusionarnos, o transferir todos o sustancialmente todos nuestros activos, con otra persona únicamente si dicha transacción cumple con ciertos requisitos. Dichos documentos: (i) permiten un máximo de 60% (sesenta por ciento) de apalancamiento y un máximo de 40% (cuarenta por ciento) de apalancamiento garantizado, (ii) requieren de un mínimo de razón de cobertura de 1.5 (uno punto cinco) a 1.0 (uno punto cero) en una base proforma después de dar efecto a la obtención de deuda adicional y la aplicación de ingresos netos, y (iii) requiere que tanto nosotros como nuestras subsidiarias mantengamos activos totales de por lo menos 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de toda nuestra (y de nuestras subsidiarias) deuda quirografaria. Al 31 de diciembre de 2020, nuestro nivel de apalancamiento era de 41.1%, nuestro nivel de apalancamiento de deuda garantizada era de 3.1%, nuestra cobertura de servicio de la deuda era de 1.6x y la razón de valor de activos no gravados a deuda quirografaria era de 235.8%. Al 31 de diciembre de 2020, conforme al Anexo AA de la Circular única de Emisoras, la razón de apalancamiento era de 40.6% y una razón de cobertura de servicio de la deuda de 3.77x.

Esperamos adquirir en el futuro nuevos financiamientos que podrán incluir crédito, deuda a nivel propiedad, hipotecas, créditos de construcción y otros. Los contratos respectivos podrían incluir obligaciones comunes que, entre otras cosas, restrinjan nuestra capacidad para: (i) adquirir activos o negocios o disponer

de ellos, (ii) incurrir en mayor endeudamiento, (iii) prelación de pago de deuda sobre Distribuciones, (iv) hacer gastos de capital, (v) crear garantías reales, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) de otra manera, realizar las actividades a que se refiere nuestro Fideicomiso (incluyendo nuestra capacidad de adquirir inversiones, negocios, propiedades o activos adicionales o participar en ciertos cambios de control y transacciones de venta de activos) sin el consentimiento de los acreedores. Adicionalmente, nuestros contratos de crédito actuales nos obligan a mantener tasas financieras específicas, incluyendo tasas de cobertura de intereses, tasas máximas de apalancamiento y valor neto. Nuestra incapacidad para cumplir con estas obligaciones, incluyendo tasas de cobertura financiera, podría tener como consecuencia un evento de incumplimiento o vencimiento anticipado de todos o algunos de nuestros créditos, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestros resultados de operación y condición financiera.

Nuestras obligaciones de pago de financiamientos podrían afectar adversamente nuestros resultados de operación, podrían hacer necesario que vendiéramos Activos, podrían poner en peligro nuestra consideración como una FIBRA y podrían afectar adversamente nuestra capacidad para hacer Distribuciones, el precio de mercado de nuestros CBFIs y el cumplimiento de obligaciones bajo los CBs.

Al 31 de diciembre de 2020 teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. \$125.2 mil millones, de la cual Ps. \$9.3 mil millones estaban garantizados; y nuestras subsidiarias no tenían ninguna deuda. Adicionalmente a la deuda existente, hemos incurrido y podríamos seguir incurriendo en deuda, incluyendo deuda garantizada con Activos y otros derechos, en el futuro. Nuestra deuda actual, así como deuda en la que podamos incurrir nos sujeta a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

- nuestro flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;
- nuestro apalancamiento puede aumentar nuestra vulnerabilidad frente a condiciones adversas económicas y de la industria;
- se nos puede exigir destinar una parte sustancial de nuestro flujo de caja al pago de nuestra deuda, reduciendo así el efectivo disponible para cumplir con nuestras obligaciones, incluyendo efectuar Distribuciones, reduciendo recursos disponibles para nuestra operación y CAPEX de Mantenimiento, oportunidades futuras de negocio y otros fines;
- los términos de cualquier financiamiento que busquemos pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda vigente a ese momento; y
- los términos de nuestra deuda pueden limitar nuestra capacidad para hacer Distribuciones y afectar el precio de mercado de nuestros CBFIs.

En caso de incumplir alguna de nuestras obligaciones bajo los financiamientos, podría implicar el pago de anticipado obligatorio de todo o parte de nuestro endeudamiento.

Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas, no asegurables o por encima de nuestra cobertura de seguros, se nos podría exigir pagar estas pérdidas, lo cual podría afectarnos adversamente.

Consideramos que tenemos coberturas de seguro frente a todo tipo de riesgos, incluidos seguros en las Propiedades, para daños, contra accidentes y por interrupción del negocio. No contamos con seguro para ciertos tipos de pérdidas ya sea porque no es posible asegurarlas o que los costos son tal elevados que no pueden ser económicamente asegurables, como puede ser, sin limitar, a pérdidas causadas por guerra o disturbios. De conformidad con nuestro análisis interno, al 31 de diciembre de 2020, el 100% (cien por ciento) de nuestras propiedades estaban aseguradas (excluyendo el valor del terreno de las propiedades en nuestra Cartera). No podemos asegurar que seremos capaces de obtener los seguros en la parte no asegurada de nuestra Cartera. Si sufrimos alguna pérdida que no esté asegurada, podríamos estar sujetos al pago de dicha pérdida lo que podría tener un efecto material adverso sobre nuestra condición financiera y resultados de operación. En caso de producirse una pérdida no asegurada, podríamos sufrir un efecto adverso. Si dicha pérdida está asegurada, se nos puede exigir pagar un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsar la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a nuestra cobertura. Además, futuros acreedores pueden requerir este tipo de seguros, y nuestra incapacidad para obtenerlo podría constituir un incumplimiento bajo los contratos de crédito respectivos. Además, podríamos reducir o suspender seguros por terrorismo, terremoto, inundación u otros en cualquiera o en todas nuestras Propiedades en el futuro, si las primas de seguro para cualquiera de estas pólizas exceden, a nuestro juicio, el valor de la cobertura suspendida para el riesgo en cuestión. Además, si cualquiera de las aseguradoras con las que tengamos celebrado un seguro se volviera insolvente, podríamos vernos obligados a remplazar la cobertura de seguros existente con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y el cobro de cualquier reclamo pendiente de pago estaría en riesgo. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y nuestra habilidad para efectuar Distribuciones, así como el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados material y adversamente.

Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si nuestros ingresos no aumentan, haciendo que nuestros resultados de operación sean afectados adversamente.

Los factores que pueden afectar adversamente nuestra capacidad de controlar los costos de operación incluyen la necesidad de pagar seguros y otros costos de operación, incluyendo contribuciones, los cuales podrían aumentar con el tiempo, la necesidad de reparar espacios para arrendamiento y renovar nuestras Propiedades periódicamente, el costo de cumplir con la Legislación Aplicable. Si nuestros costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, nuestros resultados de operación podrán afectarse de forma adversa.

El gasto de poseer y operar un Bien Inmueble no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos sobre dicho bien. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, podríamos no ser capaces de reducir nuestros gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en inmuebles, tales como impuestos, seguros, pagos de préstamos y mantenimiento, generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que nuestros ingresos disminuyan.

Si somos incapaces de obtener recursos para cubrir gastos de capital para mejorar nuestros Activos con el fin de retener o atraer posibles arrendatarios, algunas de dichas propiedades podrían desocuparse o continuar desocupadas, ocasionando como consecuencia una disminución en el efectivo disponible.

Con el vencimiento de arrendamientos en nuestros Activos, se nos puede exigir hacer concesiones a la Renta o de otro tipo a los arrendatarios, atender las solicitudes de renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a nuestros arrendatarios. Como resultado, tendríamos que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener arrendatarios cuyos arrendamientos se vencen y atraer a nuevos arrendatarios. Adicionalmente, tendríamos la necesidad de aumentar nuestros recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si somos incapaces de hacerlo o si por otra parte el capital no está disponible, podríamos ser incapaces de hacer los gastos requeridos. Esto podría dar como resultado el que los arrendatarios no renueven sus arrendamientos o no atraigamos a nuevos arrendatarios, lo que podría dar lugar a disminuciones en nuestros ingresos de operación y reducir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones o bien, cumplir con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Nuestros Activos pueden estar sujetos a un deterioro, los cuales podrían tener un efecto adverso en nuestros resultados de operación.

Los Bienes Inmuebles y otros activos se evalúan periódicamente para detectar un posible deterioro de los mismos. Algunos factores que representarían un indicio de deterioro de dichos activos serían, por ejemplo, las condiciones de mercado o el desempeño del arrendatario. Si, en el curso normal de operaciones del negocio, se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de nuestros Activos con características de larga duración, podría hacerse necesario realizar un ajuste en la valuación de los Activos correspondientes, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nuestros resultados de operaciones en el período en el cual se registra la valuación.

Podríamos adquirir propiedades con gravámenes, tales como hipotecas o con algún crédito vigente y podríamos incurrir en nuevos pasivos o refinanciar deuda existente al adquirir dichas propiedades

De conformidad con nuestro Fideicomiso, podríamos adquirir propiedades o derechos con algún gravamen que podría limitar nuestra capacidad para efectuar Distribuciones. Podríamos también adquirir dichas propiedades o derechos con la intención de repagar la deuda en dichas propiedades o derechos, o podríamos incurrir en nuevos financiamientos o refinanciamientos en relación con las mismas. Podríamos no

tener los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de la deuda o podríamos ser incapaces de repagarla, lo que podría tener un efecto adverso en nuestro negocio y operaciones.

Si fuéramos incapaces de vender, ceder o refinanciar una o más de nuestras propiedades en el futuro, podríamos ser incapaces de llevar a cabo nuestros objetivos de inversión y nuestro negocio podría verse adversamente afectado

Las inversiones en bienes raíces son relativamente ilíquidas y es difícil enajenarlas rápidamente. El flujo de efectivo, en su caso, se realiza derivado de una inversión inmobiliaria, generalmente hasta que el activo es enajenado o refinanciado. Podríamos ser incapaces de llevar a cabo nuestros objetivos de inversión en caso de que enajenemos o refinanciamos un activo en términos menos favorables a los esperados o si somos incapaces de efectuar dicha enajenación. Particularmente, estos riesgos podrían surgir derivado de la falta de mercado para cierto activo, cambios en las condiciones financieras de posibles adquirentes, cambios en las condiciones económicas locales, nacionales o internacionales y cambios en la Legislación Aplicable a dichos activos.

Podríamos ser incapaces de obtener los recursos suficientes para hacer frente a los requerimientos de CAPEX de Mantenimiento y de CAPEX de Desarrollo.

Podríamos no contar con los recursos suficientes para cubrir el costo de obras faltantes en la construcción de los Activos y que sean necesarias para el buen funcionamiento y operación de los mismos, o a deficiencias originadas por la mala calidad en la ejecución de los trabajos y materiales empleados, vicios ocultos, así como cualquier otra causa no imputable al uso normal y al mantenimiento de los mismos, lo cual podría generar un deterioro en dichos Activos. El presupuesto destinado para CAPEX de Mantenimiento para los próximos 5 años a partir del 31 de diciembre de 2020 es de aproximadamente Ps. \$1.4 mil millones, los cuales serán aplicados conforme sea requerido para cada una de nuestras propiedades. No podemos asegurar que este monto no cambiará en el futuro.

Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y de seguridad, y podríamos incurrir en costos que tuvieren un efecto material adverso en nuestros resultados de operación y condición financiera como resultado de cualesquier incumplimientos bajo o potenciales violaciones ambientales y en materia de seguridad.

Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Bajo las leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas concernientes a áreas tales como planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), la Procuraduría

Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y criminales contra compañías que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden parar un desarrollo que no cumpla con ellas.

Prevedemos que la regulación de las operaciones de nuestro negocio conforme a las leyes y reglamentos ambientales federales, estatales y locales aumentará y se hará más restrictiva con el tiempo. No podemos predecir el efecto, si lo hay, que la adopción de leyes y reglamentos ambientales adicionales o más restrictivos podría tener sobre nuestros resultados de operación, flujos de caja, requerimientos de gastos de capital o condición financiera.

El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a nuestros Activos, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos ambientales, puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar adquisiciones, desarrollos o renovaciones en el futuro, lo que llevaría a costos o demoras significativos y afectaría adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

Nuestros Activos están sujetos a diversos convenios, leyes locales y a requisitos reglamentarios, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos pueden restringir el uso de nuestras Propiedades y pueden exigirnos que obtengamos aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a nuestras Propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar una propiedad o cuando se desarrolla o se acomete renovaciones de cualquiera de nuestras Propiedades. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse a requisitos normativos de prevención de riesgos contra el fuego y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No podemos garantizar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarán adversamente. Nuestra estrategia de crecimiento puede ser afectada materialmente y de forma adversa por nuestra incapacidad para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

Estamos sujetos a un límite máximo de apalancamiento y a un índice de cobertura de servicio de la deuda en términos de la legislación aplicable, lo que podría limitar nuestra capacidad para obtener financiamientos.

Estamos sujetos a un límite máximo de apalancamiento en relación con los activos totales del Fideicomiso, el cual, en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de nuestros activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras. Asimismo, tenemos la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dicho índice de cobertura no podrá ser menor a 1.0 (uno punto cero), de conformidad con lo dispuesto en artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única de Emisoras. En todo caso, el nivel de endeudamiento y el índice de

cobertura de servicio de la deuda deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha circular.

Si excedemos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0 (uno punto cero), no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que excedamos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0 (uno punto cero), el Administrador del Fideicomiso estará obligado a presentar a la Asamblea de Tenedores de CBFIs un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Asimismo, en caso de materializarse este factor de riesgo, podrían desencadenarse otros factores de riesgo tales como la imposibilidad de continuar con nuestro desarrollo y crecimiento por falta de recursos, lo que podría afectar negativamente nuestro desempeño y capacidad para efectuar Distribuciones o cumplir con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Con motivo de lo anterior, el Emisor declara que el Fiduciario, el Fideicomitente o el Administrador del Fideicomiso, según corresponda, deberán ajustarse al nivel de apalancamiento calculado conforme a lo anterior, así como que cumplirá con el mencionado índice de cobertura del servicio de la deuda descrito.

Restricciones y límites en los pasivos podrían afectar nuestro crecimiento

De conformidad con la Legislación Aplicable, estamos sujetos a los siguientes límites y restricciones para contratación de pasivos: (i) en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de nuestros activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, y (ii) se debe cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso que no podrá ser menor a 1.0 (uno punto cero). Si excedemos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0 (uno punto cero), no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro Comité Técnico documente las evidencias de tal situación.

A efecto de cumplir con lo anterior, podríamos requerir mantener un nivel alto de liquidez en activos, lo que podría resultar en menores rendimientos de nuestras inversiones, lo que a su vez, podría afectar adversamente nuestra condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo.

Adicionalmente, si fuéramos incapaces de cumplir con los requerimientos mencionados, podríamos tener que incurrir en deuda adicional, lo que podría tener un efecto adverso en nuestra habilidad para hacer inversiones adicionales hasta en tanto estemos en cumplimiento de los parámetros y límites establecidos.

Podríamos estar sujetos al régimen de extinción de dominio de conformidad con la Ley Nacional de Extinción de Dominio.

Existe el riesgo inherente a la comisión de hechos ilícitos graves de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por parte de nuestros arrendatarios en nuestras Propiedades, que pudieran generar que las autoridades correspondientes ejerzan la acción de extinción de dominio de alguno de nuestros Activos, de conformidad con la Ley Nacional de Extinción de Dominio; lo anterior, aún y cuando en el proceso penal respectivo no se haya dictado sentencia que determine la responsabilidad penal, bastando como presupuesto para el ejercicio de la acción de extinción de dominio, una calificación a cargo de la autoridad judicial penal sobre la existencia de alguno de los delitos previstos en el referido artículo 22 Constitucional.

Incapacidad de detectar conductas relacionadas con lavado de dinero que pudieran derivar de las operaciones de arrendamiento.

Podríamos ser incapaces de detectar oportunamente conductas y/o actividades relacionadas con lavado de dinero de nuestros arrendatarios relacionados con los Contratos de Arrendamiento, lo cual podría afectar adversamente nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

Nuestra incapacidad para mantener información relacionado con nuestras actividades de arrendamiento podría tener como resultado en penalizaciones bajo la Ley Federal para Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

De conformidad con lo establecido en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, podríamos estar sujetos al cumplimiento de diversos requisitos de mantenimiento de información y posibles notificaciones ante autoridades fiscales con motivo de la celebración de los Contratos de Arrendamiento y/u otras actividades vulnerables de conformidad con dicho ordenamiento. Si llegáramos a incumplir estos requerimientos, podríamos estar sujetos a penalizaciones económicas que podrían afectar negativamente nuestro flujo de efectivo y operaciones.

Por ser un fideicomiso mexicano con valores registrados en el RNV, estamos sujetos a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, incurrimos en gastos legales, contables y otros, significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y la Circular Única de Emisoras incluida nuestra transición en la presentación de estados financieros elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Si identificamos deficiencias en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en una forma oportuna, podríamos estar sujetos a ser deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para nuestra administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier deficiencia que surja y podríamos no ser capaces de remediar dicha deficiencia en una forma oportuna y, adicionalmente, podríamos incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las deficiencias en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros por lo que podrían requerirnos rehacer los mismos, podrían hacer que incumplamos con las obligaciones de presentación de informes o podrían hacer que los Tenedores de CBFIs pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestros CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa nuestro negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez, lo que a su vez podría afectarnos adversamente respecto a nuestra capacidad para hacer Distribuciones o bien, al cumplimiento de obligaciones bajo los CBs.

Entrada en vigor de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera

En el año en curso, Fibra Uno aplicó por primera vez las siguientes IFRS, que entraron en vigor el 1 de enero de 2019:

- IFRS 16 Arrendamientos.
- IFRS 9 Instrumentos Financieros, fase de aplicación de la Contabilidad de Coberturas.

Fibra Uno ha determinado los impactos en los estados financieros consolidados asociados a los nuevos requisitos establecidos en las nuevas normas, así como el impacto en la operación del negocio, procesos internos de generación de información, registros contables, sistemas y controles.

Como resultado del análisis que ha realizado Fibra Uno, ha concluido que la adopción de la IFRS 16 no generó ningún impacto contable.

A partir del 1 de enero de 2019, para todos los nuevos instrumentos financieros derivados contratados que inicien después de la fecha de adopción, Fibra Uno realiza la documentación formal con los nuevos requerimientos para conservar los instrumentos financieros derivados designados como instrumentos de cobertura. La adopción de la IFRS 9 en los estados financieros consolidados de Fibra Uno no tuvo efectos.

En el año en curso, Fibra Uno ha adoptado una serie de modificaciones a las IFRS e Interpretaciones emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros consolidados.

Podemos ser incapaces de completar la adquisición de Activos que podrían hacer crecer nuestro negocio y, aún si logramos formalizar las adquisiciones, podríamos ser incapaces de integrar y operar exitosamente las propiedades adquiridas.

Nuestra estrategia de crecimiento incluye la adquisición disciplinada de activos a medida que aparecen las oportunidades. Nuestra capacidad para adquirir activos en términos satisfactorios e integrarlos y operarlos exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

- podríamos ser incapaces de adquirir los activos deseados debido a la competencia de otros competidores en el sector inmobiliario;
- podríamos adquirir activos que no aporten valor a nuestros resultados una vez adquiridos, y el Administrador del Fideicomiso puede no gestionar y arrendar exitosamente los activos para cumplir con nuestras expectativas;
- la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un activo deseado;
- podemos ser incapaces de generar suficiente efectivo derivado de nuestras operaciones, o de obtener el financiamiento necesario para concretar una adquisición, o si lo podemos obtener, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;
- podríamos tener que gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar propiedades o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- los acuerdos para la adquisición de activos comúnmente están sujetos a condiciones particulares previamente a su cierre, incluyendo la finalización satisfactoria de due diligence, y podemos consumir tiempo y gastar dinero significativo en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de un nuevo activo puede desviar la atención de los directivos del Administrador del Fideicomiso, en nuestras operaciones de negocio existentes;
- podríamos ser incapaces de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones de activos a nuestras operaciones existentes;
- las condiciones del mercado pueden dar lugar a tasas de desocupación mayores a las esperadas y a niveles de Renta menores que los esperados; y
- podríamos adquirir activos sin incurrir, o incurriendo sólo de forma limitada, a pasivos, ya sea conocidos o desconocidos, tales como limpieza de contaminación ambiental, reclamos por los arrendatarios, vendedores u otras personas contra los dueños anteriores de los activos y reclamos de indemnización por los socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de los activos.

Si no podemos completar las adquisiciones de activos en términos favorables, o no logramos integrar u operar los activos adquiridos para cumplir con nuestras metas o expectativas, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones o de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Retrasos en la devolución del IVA pagado con relación a la adquisición de propiedades, podrían tener un efecto material adverso en nuestro flujo de efectivo, resultados de operación y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones.

Estamos obligados a pagar IVA con relación a la adquisición de Activos. Con base en la LIVA y el Código Fiscal de la Federación, las cantidades pagadas por concepto de IVA deben ser devueltas por la autoridad fiscal en un plazo máximo de 40 (cuarenta) Días Hábiles, contados a partir de la solicitud de devolución del IVA. En el supuesto de que se retrase dicha devolución, podríamos tener un efecto material adverso en nuestro flujo de caja, condición financiera y resultados de operación podrían verse afectados material y adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones o de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Podemos ser incapaces de expandir exitosamente nuestras operaciones a nuevos mercados o sectores, lo cual podría afectar adversamente nuestro ingreso derivado de inversiones inmobiliarias en esos mercados.

Si surge la oportunidad, podemos explorar adquisiciones de propiedades en nuevos mercados o sectores dentro de México. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuestros mercados y sectores actuales también se puede aplicar a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuevos mercados y sectores. Además de estos riesgos, podemos no poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado en el que podamos incursionar, lo que podría afectar adversamente nuestra capacidad para expandirnos hacia esos mercados o sectores, u operar en ellos. Podríamos ser incapaces de obtener un retorno deseado sobre nuestras inversiones en los nuevos mercados o sectores. Si no tenemos éxito en la expansión a nuevos mercados o sectores, podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones o de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Nuestras propiedades están concentradas en los sectores industrial, comercial y oficinas en México por lo que nuestro negocio podría verse afectado adversamente si ocurre una recesión en alguno de dichos sectores

Al 31 de diciembre de 2020, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 619 Propiedades (dentro de las que se comprenden 4 Propiedades que se encuentran en proceso de estabilización), con 646 Operaciones diversificadas en: 148 comerciales, 192 industriales, 100 de oficinas y 206 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 10.7 millones de metros

cuadrados de GLA (2.8 millones comerciales, 5.8 millones industriales, 1.3 millones de oficinas y 0.8 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2020 del 93.1%. Esta concentración podría exponernos al riesgo de recesiones en los sectores comercial, oficinas o industrial en un grado mayor a si nuestras propiedades estuvieran diversificadas en otros sectores de la industria inmobiliaria.

Nuestra capacidad para enajenar nuestras Propiedades se encuentra restringida por los Derechos de Preferencia y los Derechos de Reversión, y estas restricciones podrían disminuir el valor de alguna Propiedad enajenada, dificultar nuestra liquidez y flexibilidad operativa si las ventas de estas Propiedades fueran necesarias para generar capital u otro fin.

Para calificar como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo el requisito de no poder enajenar ningún bien inmueble que sea construido o adquirido por nosotros durante un periodo de al menos cuatro años contado a partir de la fecha de finalización de la construcción o adquisición, según sea aplicable, a efecto de mantener los beneficios fiscales atribuibles a la adquisición de dicha propiedad. Si vendemos una Propiedad durante este período, estaríamos sujetos a consecuencias fiscales diversas, lo que haría dicha venta menos deseable. A efecto de mantener los beneficios fiscales disponibles para las FIBRAS, nuestro Fideicomiso prevé que cualquier propiedad que sea construida o adquirida por nosotros no debe ser enajenada por un período de por lo menos cuatro años a partir de que se termine la construcción o se lleve a cabo la construcción o adquisición. Al momento de enajenación de una Propiedad, tendremos que cumplir con todos los requisitos legales o derivados de los Contratos de Arrendamiento relevantes, incluyendo, si aplica, cualquier derecho de preferencia. Adicionalmente, de conformidad con nuestro Fideicomiso y ciertos Convenios de Aportación de la Cartera de Aportación, mientras que los aportantes de las propiedades respectivas mantengan CBFIs recibidos con motivo de dicha aportación, tendrían el derecho de reversión respecto a las Propiedades que hayan aportado. Conforme a estos derechos, los Fideicomitentes Adherentes tendrían el derecho de readquirir los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, a un precio determinado por la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Además, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, hasta en tanto los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través del Fideicomiso de Control mantengan la titularidad de al menos el 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación, tendrán derecho de preferencia para adquirir cualquiera de nuestras Propiedades sin perjuicio del derecho de tanto que pudieran tener los Arrendatarios en términos de sus respectivos Contratos de Arrendamiento. Conforme a estos derechos, en el caso en que decidamos enajenar cualquiera de nuestras Propiedades, estas personas tendrán el derecho de adquirir dicha Propiedad preferentemente y al precio determinado por nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Algunos de nuestros arrendatarios, por contrato o por disposición de ley, tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad del inmueble que le tenemos rentado, en caso de que decidamos vender dicha Propiedad. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podría ser prioritario al Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes. Estas restricciones y derechos podrían impedir nuestra capacidad para enajenar propiedades y aumentar el efectivo rápidamente, o en momentos oportunos.

Estamos expuestos a riesgos asociados con el desarrollo de la propiedad.

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento y de creación de valor, esperamos seguir estando involucrados en actividades de desarrollo por lo que estamos sujetos a ciertos riesgos, incluyendo, sin limitación, a los siguientes:

- la disponibilidad y recepción oportuna de zonificación y otros permisos y requisitos reglamentarios;
- el costo y terminación oportuna de la construcción, incluyendo riesgos no previstos más allá de nuestro control, tales como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales e invasiones de construcción;
- la disponibilidad y precio de financiamiento en términos satisfactorios; y
- la capacidad de lograr un nivel de ocupación aceptable al terminarla.

Estos riesgos podrían dar como resultado demoras o gastos sustanciales no previstos y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de proyectos a los que ya se hayan destinado recursos importantes, lo cual podría tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

Las propiedades que podamos adquirir a futuro, pueden estar sujetos a obligaciones desconocidas o no reveladas por el vendedor o nuestros asesores externos que podrían afectar el valor y la rentabilidad de las mismas.

Como parte de la adquisición de propiedades que podamos adquirir a futuro, podemos asumir obligaciones existentes, algunas de las cuales podrían ser desconocidas o no reveladas por el vendedor o nuestros asesores externos, o no cuantificables al momento de la adquisición. Las obligaciones desconocidas o no reveladas podrían incluir responsabilidades por limpieza o remediación de condiciones ambientales, reclamaciones de arrendatarios, vendedores o terceros que trataron con las entidades o propiedades antes de su adquisición por nosotros, obligaciones fiscales, asuntos relacionados con empleo y obligaciones acumuladas, pero no pagadas si se hubiera incurrido en ellas en el curso ordinario del negocio o de otra forma. Si la magnitud de estas obligaciones desconocidas o no reveladas es importante, ya sea individualmente o en conjunto, podrían afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

No podemos garantizar nuestra capacidad para hacer Distribuciones en el futuro. Podemos usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.

Pretendemos continuar efectuando Distribuciones para seguir calificando como FIBRA. Conforme a la LISR se requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos continuar pagando Distribuciones de Efectivo trimestrales regulares equivalentes al 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal a los Tenedores de CBFIs. Si nuestro patrimonio es insuficiente para hacer Distribuciones, no hay ninguna obligación para nosotros de hacer tales distribuciones o pagos.

Todas las Distribuciones y Distribuciones de Efectivo se realizan a criterio de nuestro Comité Técnico y dependen de nuestros ingresos, de nuestra condición financiera, del mantenimiento de nuestra calidad como FIBRA y de otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar relevantes de vez en vez. Para que nuestro Comité Técnico pueda acordar una Distribución por un monto diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. Nosotros no tenemos otros activos diferentes de aquellos que constituyen nuestro patrimonio. Pueden requerirnos el financiar las Distribuciones del capital de trabajo, recursos netos derivados de Emisiones o la venta de Activos en la extensión en que las Distribuciones excedan ganancias o flujos de efectivo de las operaciones. Finalmente, la venta de activos puede exigirnos disponer de activos en un momento o en una forma que no sea consecuente con nuestro plan de distribución. Si solicitáramos un crédito para financiar Distribuciones, nuestros índices de apalancamiento y costos de interés futuros podrían aumentar, reduciendo de esta forma nuestros ingresos y el efectivo disponible para efectuar Distribuciones que de otra forma podríamos haber tenido. Podríamos no ser capaces de hacer Distribuciones en el futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro.

Las co-inversiones que hagamos podrían verse afectadas adversamente por no poder tomar decisiones unilateralmente, por la dependencia en la condición financiera de nuestros socios en co-inversiones y por disputas entre nosotros y nuestros socios en co-inversiones.

Podemos invertir en activos conjuntamente con terceros a través de asociaciones, de co-inversiones o de otras formas, adquirir una participación no mayoritaria o compartir responsabilidad en la administración de los asuntos de una propiedad, asociación, co-inversión u otra entidad, siempre y cuando cumplamos con nuestro régimen de inversión legal. Las inversiones a través de asociaciones, co-inversiones, u otras formas, bajo ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos no presentes en donde un tercero no involucrado, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios en co-inversiones pudieran caer en quiebra, no pueda financiar su cuota de contribuciones de capital necesarias, tome malas decisiones de negocios o bloquee o demore las decisiones necesarias. Los socios de nuestras co-inversiones pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten incompatibles con los intereses o metas de nuestro negocio, y pueden estar en posición de tomar acciones en contra de nuestros objetivos o políticas. Estas co-inversiones también podrían tener el riesgo potencial de llegar a puntos de indecisión, por ejemplo de enajenación, porque ni nosotros ni nuestros socios en la co-inversión tendríamos el control total. Las disputas entre

nosotros y nuestros socios en la co-inversión podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría nuestros gastos e impediría que los miembros de nuestro equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en nuestro negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de nuestros socios en la co-inversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter nuestra propiedad en la co-inversión a un riesgo adicional. Además, es posible que en determinadas circunstancias, seamos responsables por los actos de nuestros socios en dicha co-inversión.

Los gastos en intereses sobre cualquier deuda en los que incurramos pueden limitar nuestro efectivo disponible para hacer frente a nuestras obligaciones bajo los CBs o para efectuar Distribuciones.

Nuestra deuda existente tiene tasas de interés fijas y variables, y la deuda en la que incurramos también podría tener una tasa de interés a tasa fija o variable. Mayores tasas de interés podrían aumentar los montos requeridos para el servicio de la deuda a tasa variable y podrían afectar el pago de nuestras obligaciones bajo los CBs o nuestra capacidad para efectuar Distribuciones, así como podría reducir los fondos para nuestras operaciones, futuras oportunidades de negocio, entre otros.

En el curso normal de nuestro negocio, podríamos ser sujetos de litigios de tiempo en tiempo.

En el curso normal de nuestro negocio, podríamos ser sujetos de litigios. También podríamos estar expuestos a litigios resultantes de las actividades llevadas a cabo en nuestras Propiedades por nuestros arrendatarios o sus clientes o en relación con la adquisición, enajenación o desarrollo de Propiedades. El resultado de dichos procesos podría afectarnos adversa y materialmente y podría seguir inconcluso durante largos períodos de tiempo. Algún proceso litigioso podría consumir tiempo significativo de nuestros administradores y directivos y dicho tiempo y atención podría, ser desproporcional a los montos del litigio. La adquisición, propiedad, desarrollo y enajenación de bienes inmuebles podría exponernos a ciertos riesgos de litigio que podrían resultar en pérdidas, algunas de las cuales podrían ser materiales. El litigio podría derivarse respecto a actividades sucedidas con anterioridad a la fecha en que efectivamente adquiramos la propiedad. El inicio de dicho litigio o un resultado adverso en cualesquier litigio pendiente, podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operación o condición financiera.

Nuestra capacidad para arrendar espacios disponibles en las Propiedades que integran nuestra Cartera podría verse afectada por las obligaciones de no competencia asumidas con motivo de ciertos Contratos de Arrendamiento que de tiempo en tiempo celebremos.

Nuestra capacidad para arrendar espacios disponibles en las Propiedades que integran nuestra Cartera podría verse afectada por las obligaciones de no competencia asumidas con motivo de ciertos Contratos de Arrendamiento que de tiempo en tiempo celebremos. Esto podría ocasionar que seamos incapaces de arrendar espacios en mejores términos y condiciones de los que se hubieran podido contratar con nuevos arrendatarios potenciales derivado de la imposibilidad jurídica de hacerlo en virtud de presentarse cláusulas en otros Contratos de Arrendamiento previamente celebrados que nos lo impidan. La comercialización de

espacios limitada por ese tipo de obligaciones podría afectar de forma adversa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs por lo tanto podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o bien de efectuar el pago de Distribuciones.

V. Riesgos Relacionados con el Administrador del Fideicomiso, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación

Dependemos de nuestro Asesor, el Administrador del Fideicomiso y de F2 Services, S.C., así como de su equipo de directivos para nuestro éxito, y podemos no encontrar un remplazo adecuado para ellos si nuestros contratos quedan sin efecto, o si el personal clave renuncia o si deja de estar disponible para nosotros.

El Administrador del Fideicomiso es responsable de la administración diaria de nuestro negocio. Nuestro Asesor nos asiste en la formulación e implementación de nuestra estrategia de inversión y financiamiento y F2 Services, S.C. lleva a cabo ciertos servicios de arrendamiento, cobranza y facturación en nuestra representación. En consecuencia, consideramos que nuestro éxito depende en un grado significativo de los esfuerzos, experiencia, diligencia, habilidades y en la red de contactos de negocios de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y el Administrador del Fideicomiso. La partida de cualquiera de los funcionarios o personal clave de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. o el Administrador del Fideicomiso, podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño. Además, no podemos garantizar que nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y el Administrador del Fideicomiso seguirán prestándonos sus servicios o que continuaremos teniendo acceso a los funcionarios y profesionales de los mismos. Si los contratos de prestación de servicios se terminan y no se encuentran remplazos adecuados, podríamos no ser capaces de llevar a cabo nuestro negocio. Además, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son directivos de nuestro Asesor, del Administrador del Fideicomiso y de F2 Services, S.C. o de una de sus afiliadas, y la mayoría de ellos tienen responsabilidades y compromisos adicionales a sus responsabilidades frente a nosotros.

Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y F2 Services, S.C. y sus afiliados, y no podemos asegurar que nuestras políticas y procedimientos serán adecuados para atender todos los conflictos de interés que podrían surgir, lo que podría dar lugar a consecuencias adversas para los Tenedores.

Estamos sujetos a conflictos de interés que podrían surgir de nuestra relación con nuestro Asesor y F2 Services, S.C. así como sus afiliados. Específicamente, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. Los contratos de prestación de servicios celebrados con estas entidades, fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios y otros montos debidos bajo los mismos podrían no ser tan favorables para nosotros como hubieran sido en caso de negociarse en condiciones de mercado con personas no consideradas como Personas Relacionadas. Asimismo, algunos de los directivos de nuestro Asesor y del Administrador del Fideicomiso son socios en dichas sociedades o Personas Relacionadas. Perseguimos una estrategia similar a la

de algunas Personas Relacionadas y podemos competir con ellas por oportunidades de inversión. Como resultado, podrían generarse conflictos por activos que sean adecuados para nosotros y para dichas Personas Relacionadas.

Por lo anterior hemos establecido ciertas políticas y procedimientos para enfrentar potenciales conflictos de interés. Según nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación material con una Persona Relacionada, dentro de la cual consideramos se incluye a nuestro Asesor, al Administrador del Fideicomiso, al Fideicomitente, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a los miembros de nuestro Comité Técnico o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés. Además, para abordar los posibles conflictos de interés que puedan surgir cuando una oportunidad de inversión sea conveniente tanto para nosotros como para las Personas Relacionadas, conforme a nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes acordaron darnos el derecho para participar en cualquier oportunidad de inversión en inmuebles que en el futuro se les presente y que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, en el grado en que dicha oportunidad sea adecuada para nosotros, en tanto que el Fideicomiso de Control mantenga la titularidad de al menos 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.

Adicionalmente, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes están sujetos a ciertas consecuencias fiscales una vez que enajenemos las Propiedades que hayan sido aportadas por ellos. Los impuestos relacionados con la aportación de dichas Propiedades se difieren inicialmente pero deben ser pagados por los aportantes al ocurrir cualquiera de los siguientes eventos: (i) que enajenemos la propiedad en cuestión o (ii) que los aportantes respectivos enajenen los CBFIs que hayan recibido por la aportación. Por lo anterior, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes podrían tener distintos objetivos respecto a la correcta valuación, tiempos y otros términos materiales respecto de la enajenación de dichas propiedades y podría ejercer su influencia sobre nuestros asuntos al tratar de posponer, diferir o prevenir cierta transacción que de otra forma pudiera ser en los mejores intereses de nuestros Tenedores.

Adicionalmente, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tienen Derechos de Preferencia respecto a todas nuestras Propiedades y conforme a nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión respectivos, los Fideicomitentes Adherentes tendrán Derechos de Reversión respecto de las propiedades que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. Derivado de este derecho, en caso que decidamos vender alguna de las Propiedades que integran el Patrimonio del Fideicomiso, o una vez terminado nuestro Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho a readquirir los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. Si los titulares de estos Derechos de Reversión y Derechos de Preferencia ejercen sus derechos a adquirir o readquirir una propiedad de nosotros, dicha transacción estará sujeta a la previa aprobación de nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de al menos la

mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. No hay garantía alguna de que estas políticas y procedimientos serán adecuados para tratar todos los conflictos de interés que puedan surgir.

Podríamos incumplir con contratos celebrados debido a conflictos de interés con algunos de nuestros miembros del Comité Técnico.

Los señores Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Elías Sacal Micha, Max El-Mann Arazi y Abude Attié Dayán, todos ellos miembros propietarios de nuestro Comité Técnico, tienen intereses en las propiedades que adquirimos en las Transacciones de Formación y formalizaron Convenios de Adhesión y otros contratos de enajenación con nosotros en relación con estas adquisiciones conforme a los cuales recibieron como contraprestación por su aportación CBFIs o efectivo, según corresponda. Además, algunas de estas personas son socios o funcionarios del Administrador del Fideicomiso, de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. En relación con nuestra Oferta Inicial a principios de 2011 y nuestras transacciones de formación, formalizamos el Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C., el Contrato de Administración con el Administrador del Fideicomiso y el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor conforme a los cuales les pagamos los correspondientes honorarios. Los términos de los Convenios de Adhesión y otros convenios de enajenación conforme a los cuales adquirimos las propiedades que conforman nuestra Cartera así como los términos de los contratos de prestación de servicios mencionados anteriormente, fueron negociados entre Personas Relacionadas y podríamos no ejercer total o parcialmente nuestros derechos conforme a estos contratos debido a nuestro deseo de mantener una relación con nuestro Asesor, el Administrador del Fideicomiso, F2 Services, S.C. y con ciertos miembros de nuestro Comité Técnico que son socios de las sociedades con las cuales hemos celebrado dichos contratos, dado su conocimiento y experiencia en nuestro negocio, sus relaciones con nuestros clientes y la tenencia significativa de CBFIs.

El Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Asesoría en Planeación, fueron negociados con Personas Relacionadas y sus términos pueden no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceros no afiliados.

Algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son directivos o socios o accionistas del Administrador del Fideicomiso, el Asesor o de las Empresas de Servicios de Representación. El Contrato de Asesoría en Planeación celebrado con el Asesor, el Contrato de Servicios de Representación celebrado con F2 Services, S.C. y el Contrato de Administración con el Administrador del Fideicomiso, fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo los honorarios pagaderos, pueden no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceros no relacionados.

VI. Riesgos Relacionados a nuestra Organización y Estructura

Nuestro Fideicomiso es un fideicomiso emisor de valores y no un fideicomiso de garantía

Nuestro Fideicomiso es un fideicomiso emisor de valores y no es un fideicomiso de garantía por lo que nuestros Tenedores de CBFIs adquieren, mediante la adquisición de nuestros CBFIs, el derecho a recibir Distribuciones en términos del Fideicomiso. Por lo anterior, no existe garantía alguna de que nuestros Tenedores recibirán el pago de Distribuciones y las mismas dependen de nuestra capacidad para recibir flujos derivados de la inversión en bienes raíces.

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando, está sujeto a modificaciones y no puede haber ninguna garantía de que las leyes y reglamentos referentes a las FIBRAS y cualquier interpretación relacionada, no cambiarán en una forma tal que nos afecte adversamente.

El régimen fiscal existente aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando y no puede haber ninguna garantía de que la legislación aplicable a las FIBRAS no será modificada en el futuro, o que las autoridades fiscales competentes emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como FIBRA, o que no cambiarán en una forma tal que afecte adversamente nuestras operaciones. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como FIBRA, se nos podría exigir ajustar nuestra estrategia de operaciones para ajustarnos a dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría inhibir nuestra capacidad para continuar con nuestro negocio. Si fuéramos incapaces de mantener nuestro régimen como una FIBRA, entre otras cosas se nos podría requerir cambiar la manera en la cual realizamos nuestras operaciones, nuestros resultados de operación o nuestro negocio lo que podría afectarnos adversamente.

En la medida en que el régimen fiscal aplicable a la FIBRA sea modificado, dichos cambios podrán hacer imposible calificar como FIBRA.

Los impuestos relacionados con nuestras propiedades podrían incrementarse por cambios en la Legislación Aplicable

Inclusive si seguimos calificando como FIBRA para efectos fiscales en México, estamos obligados al pago de impuestos federales y locales relacionados con nuestras propiedades. Dichos impuestos podrían incrementar en el futuro por diversas razones ajenas a nosotros, por ello, el monto de impuestos que pagamos ahora podría diferir sustancialmente en el futuro. Si estos impuestos se incrementan, nuestros resultados de operación, condición financiera, flujo de efectivo y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones u obligaciones bajo los CBs podría verse afectada adversamente.

Las consecuencias fiscales para cualquier persona que haya aportado o vaya a aportar alguna o varias Propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, que resulten de la enajenación de las Propiedades que éstos hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, pueden hacer que sus intereses difieran de los intereses de otros Tenedores.

Cualquier persona (incluyendo los Fideicomitentes Adherentes) que haya contribuido o vaya a contribuir propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, pueden tener consecuencias fiscales derivadas de la enajenación de los Activos que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. El ISR que se generó con la aportación de dichas propiedades a la FIBRA fue diferido inicialmente, pero para el caso del ISR, eventualmente debe pagarse por los propietarios de dichas propiedades en caso de que ocurra cualquiera de los siguientes eventos: (i) la FIBRA enajene el Inmueble Aportado; o (ii) el Fideicomitente Adherente enajene los CBFIs que le fueron entregados por la aportación del Bien Inmueble de su propiedad. En consecuencia, podrían generarse diferentes objetivos con respecto al precio apropiado, a la oportunidad y a otros términos materiales de cualquier venta de estas propiedades y por lo tanto dichos propietarios podrían ejercer su influencia sobre nuestros negocios al intentar demorar, aplazar o evitar una transacción que de otra forma podría ser en los mejores intereses de los Tenedores.

Los directivos de nuestro Asesor, quienes también son directivos en el Administrador del Fideicomiso, tienen intereses de negocios e inversiones externos, lo que potencialmente podría distraer su tiempo y atención de nosotros.

Los miembros del equipo de administración de nuestro Asesor, quienes también son directivos en el Administrador del Fideicomiso, tienen intereses en negocios diferentes a los nuestros, incluyendo obligaciones de administración relacionadas con ciertas entidades que no están aportando o no han sido adquiridas por nosotros. La presencia de intereses en negocios externos puede presentar un conflicto, puesto que ellos podrían distraerse, como directivos del equipo de administración de nuestro Asesor; de dedicar tiempo y atención a nuestros negocios y asuntos y, como resultado, nuestro negocio podría verse perjudicado.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través del Fideicomiso de Control tienen influencia significativa sobre nuestros asuntos lo que podría generar potenciales conflictos de interés con los Tenedores.

El Fideicomiso de Control está controlado por un comité técnico, el cual está integrado por Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayán y Max El-Mann Arazi. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control, tienen la facultad de designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico mientras mantengan la titularidad del 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación.

La capacidad de los Fideicomitentes Adherentes para vender sus CBFIs y la especulación sobre estas ventas posibles puede afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Los directivos de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico, así como los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, de tiempo en tiempo, han acordado periodos de restricción de enajenación de los CBFIs de los cuales son propietarios o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs y es probable que lo hagan en el futuro. En tanto que estos individuos continúen representando una propiedad significativa en nosotros, la liquidez y el precio de nuestros CBFIs puede verse afectados adversamente. Además, la especulación por la prensa, analistas del mercado de valores, Tenedores u otros con respecto a su intención de deshacerse de sus CBFIs podrían afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs. En consecuencia, nuestros CBFIs podrían valer menos de lo que valdrían si estas personas no tuvieran una participación significativa en nosotros.

Nuestro Comité Técnico puede cambiar algunas de nuestras políticas sin la aprobación de los Tenedores.

Dentro de los parámetros establecidos en nuestro Fideicomiso, nuestras políticas de distribución, y nuestras políticas con respecto a otras actividades, incluyendo crecimiento, capitalización y operaciones, son determinadas por nuestro Comité Técnico. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas en cualquier momento a elección de nuestro Comité Técnico sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. El cambio en estas políticas podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

VII. Riesgos Relacionados con México

Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar adversamente nuestro negocio.

Estamos organizados en México y todos nuestros activos y operaciones están localizados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentos, impuestos y reglamentación confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollos sociales y económicos en México. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo México, han sufrido significativas crisis económicas, políticas y sociales en el pasado, y estos eventos pueden ocurrir de nuevo en el futuro. La inestabilidad en la región ha sido producida por muchos factores diferentes, incluyendo:

- influencia gubernamental significativa sobre la economía local;
- fluctuaciones sustanciales en el crecimiento económico;
- altos niveles de inflación;
- cambios en los valores de la moneda;
- control de cambio o restricciones en la expatriación de ganancias;
- altas tasas de interés domésticas;
- control de salarios y de precios;

- cambios en políticas económicas o fiscales gubernamentales;
- imposición de barreras comerciales;
- cambios inesperados en la reglamentación; y
- inestabilidad política, social y económica general.

No podemos garantizar que el desarrollo futuro en el entorno económico, político o social mexicano, sobre el cual no tenemos control alguno, no tendrá un efecto material adverso en nuestro negocio, en los resultados de las operaciones, en la condición financiera, el precio de nuestros CBFIs o de que no afectarán negativamente nuestra capacidad de pago de nuestras obligaciones bajo los CBs o la entrega de Distribuciones.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente nuestro negocio, los resultados de nuestras operaciones y nuestra condición financiera.

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas con respecto a la economía, a empresas estatales controladas por el estado, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre nosotros en particular, y sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. El gobierno mexicano en el pasado ha intervenido en la economía local y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo que podrá suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras reglamentaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. Nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y Distribuciones se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten el Patrimonio del Fideicomiso, nuestra administración, nuestras operaciones y nuestro régimen impositivo. No podemos garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. La legislación fiscal en México está sujeta a cambios constantes y no podemos garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a ésta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, cuyos cambios puedan tener un efecto material adverso sobre el precio de nuestros CBFIs, nuestro negocio, resultados de operación o condición financiera y que ello nos afecte adversamente nuestra capacidad para efectuar Distribuciones o cumplir con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente nuestra posición financiera y resultados de operación.

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones económicas en México, caracterizadas por tipos de cambio inestables, alto nivel de inflación, altas tasas de interés, contracción económica,

reducción de flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo y confianza reducida del inversionista, entre otras. Como resultado, nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación pueden ser afectados adversamente por las condiciones generales de la economía, inestabilidad de precios, inflación, tasas de interés, reglamentaciones, cargas fiscales, inestabilidad social y otros desarrollos políticos, sociales y económicos en el país, sobre los cuales no tenemos ningún control.

En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de debilidad económica y periodos desiguales de crecimiento. El producto interno bruto o PIB disminuyó en 0.1% en 2019 y disminuyó 8.5% en 2020, la mayor contracción desde 1932. El 3 de marzo de 2021, el Banco de México declaró que se espera que el PIB se expanda 4.8% en 2021. Este escenario está sujeto a la recuperación parcial de la economía estadounidense, el mejor desempeño de empresas públicas como Pemex y la exitosa implementación del plan de vacunación en México.

No podemos asegurar que estas estimaciones y pronósticos sean precisos, que las condiciones económicas débiles no regresarán o que estas condiciones no tendrán un efecto material adverso en nuestro negocio, posición financiera o en los resultados de la operación.

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de las economías locales en donde están localizadas nuestras Propiedades, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en inflación o tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en la demanda por parte de nuestros arrendatarios respecto a nuestras Propiedades. Debido a que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos es fijo, podemos no ser capaces de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos, y nuestros márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello.

Las fluctuaciones en el valor del Peso contra el Dólar pueden tener un efecto adverso sobre nuestra posición financiera y resultados de operación.

Debido a que sustancialmente todos nuestros ingresos están actualmente y continuarán estando denominados en Pesos y una parte de nuestro endeudamiento futuro puede estar denominado en Dólares, si el valor del Peso disminuye contra el Dólar, nuestro costo de financiamiento puede aumentar. Asimismo, la devaluación o depreciación del Peso podría aumentar en términos de Pesos la cantidad de nuestras responsabilidades denominadas en moneda extranjera, afectando negativamente nuestros resultados de operación. No está claro cuál será el tipo de cambio en los próximos meses. Generalmente no celebramos contratos de cobertura para mitigar el riesgo de fluctuaciones de tipo de cambio que resulten de nuestra deuda en Dólares. El Peso actualmente está sujeto a fluctuaciones significativas frente al Dólar y podría continuar así en el futuro.

Las fluctuaciones en tipos de cambio pueden afectar adversamente nuestra capacidad para adquirir activos denominados en otras monedas y también puede afectar adversamente el desempeño de las

inversiones en estos activos. Dado que los activos se pueden comprar con Pesos y los ingresos pueden ser pagaderos en Pesos, el valor de estos activos en Dólares puede ser afectado favorablemente o desfavorablemente por cambios en los tipos de cambio, costos de conversión y reglamentaciones de control de cambio. Por lo tanto, el monto de nuestras Distribuciones de Efectivo, así como también el valor denominado en Dólares de nuestras inversiones, pudiera afectarse adversamente como consecuencia de reducciones en el valor del Peso con relación al Dólar.

Las devaluaciones o depreciaciones severas del Peso también pueden dar como resultado la interrupción de los mercados de cambio de divisas internacionales. Esto puede limitar nuestra capacidad para transferir o para convertir Pesos en Dólares y en otras monedas, por ejemplo, para el propósito de hacer pagos oportunos de interés y capital de nuestros valores, y de cualquier deuda denominada en Dólares en la que podamos incurrir en el futuro, y puede tener un efecto adverso en nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de caja en periodos futuros, por ejemplo, aumentando en términos de Pesos la cantidad de nuestras obligaciones denominadas en moneda extranjera y la tasa de mora entre nuestros prestamistas. Si bien el gobierno mexicano no restringe actualmente el derecho o la capacidad de los mexicanos o de personas o entidades extranjeras de convertir Pesos en Dólares o de transferir otras monedas fuera de México, y por muchos años no lo ha hecho, el gobierno mexicano podría instituir políticas restrictivas de control de cambio en el futuro. El efecto de cualquier medida de control de cambio adoptada por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no se puede predecir.

Podemos incurrir en pérdidas debido a los arrendamientos denominados en Dólares.

Al 31 de diciembre de 2020, aproximadamente el 74% de nuestros Contratos de Arrendamiento, en términos de RFA, estaban denominados en Pesos y aproximadamente el 26% de nuestros Contratos de Arrendamiento, estaban denominados en Dólares. No tenemos la seguridad de recibir pagos en Dólares de las cantidades que nuestros deudores nos deban en Dólares porque, según la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de hacer pagos a cualquier compañía o individuo mexicano o extranjero en México en una moneda extranjera, ya sea por acuerdo o por cumplimiento de una sentencia, puede ser cumplida en Pesos al tipo de cambio para Pesos vigente al momento y en el lugar del pago, determinado por el Banco de México y publicado en la Diario Oficial de la Federación en el día de pago. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, podemos ser obligados a aceptar pagos por obligaciones denominadas en Dólares, en Pesos.

Desarrollos en otros países podrían afectar la economía mexicana, el valor de mercado de nuestros valores o nuestros resultados de operación

La economía mexicana y el valor de mercado de empresas mexicanas podrían, en distinto grado, verse afectadas por condiciones económicas y de mercado de otros países emergentes y los Estados Unidos de América. A pesar de que dichas condiciones podrían diferir significativamente a las condiciones de México, las

reacciones de los inversionistas al desarrollo de otros países podrían tener un efecto adverso en nuestro negocio, resultados de operación y condición financiera.

Somos un fideicomiso mexicano y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México y para la industria inmobiliaria en México.

Estamos organizados en México y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo la condición general de la industria inmobiliaria en México, y de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México.

La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, podría tener un efecto adverso en nuestras inversiones.

Los altos índices de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. La tasa anual de inflación, determinada con base en los cambios al Índice Nacional de Precios al Consumidor o INPC, fue de 3.4% para 2016, 6.8% para 2017, 4.8% para 2018, 2.8% para 2019, 3.1% para 2020 y ha sido proyectada para ubicarse en un rango de entre 3.6% a 4.0% en 2021, sin embargo, el estimado para 2021 fue publicado el 2 de febrero de 2021. Un cambio adverso en la economía mexicana podría tener un impacto negativo en la estabilidad de precios y podría resultar en una mayor inflación que sus principales socios comerciales. Altas tasas de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio y nuestros resultados de operación. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, podemos no ser capaces de ajustar los precios que cobramos a nuestros arrendatarios para compensar sus efectos negativos.

Los aumentos en los niveles de Renta para nuestros Activos comúnmente están vinculados a la inflación. Para los arrendamientos denominados en Pesos, el aumento usualmente se basa en los aumentos reflejados en el Índice de Precios al Consumidor oficial mexicano, el cual se basa en el aumento de ciertos elementos predeterminados incluidos en el índice, los cuales son limitados y principalmente se refieren a artículos requeridos para cubrir las necesidades básicas de una familia, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el gobierno. Como resultado de lo anterior, este índice pudiera no reflejar con exactitud la inflación real. Adicionalmente, los aumentos en los niveles de Renta para nuestros Activos son anualizados y por lo tanto los ajustes de Renta por inflación pueden no tener efecto sino hasta el año siguiente. En consecuencia, los ajustes en la Renta basados en la inflación mexicana pueden ser diferidos y pueden no coincidir con la inflación real. Los aumentos en la Renta bajo nuestros arrendamientos denominados en Dólares usualmente se establecen con relación a la inflación en los Estados Unidos de

América, la cual tradicionalmente ha sido menor que la inflación mexicana y por lo consecuencia podría ser insuficiente para cubrir el aumento real en los costos.

Las condiciones políticas en México pueden tener un efecto adverso en nuestro negocio, nuestras operaciones y condición financiera.

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana, y, en consecuencia, nuestras operaciones. Los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en la política económica mexicana y en nuestro negocio. También es posible que la incertidumbre política pueda afectar adversamente la situación económica de México.

Adicionalmente, deberá considerarse que los eventos políticos en México pueden afectar materialmente las condiciones de mercado, incluyendo la paridad del Peso frente a otras monedas, la condición general de la industria inmobiliaria en México y de la economía mexicana, la inflación, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico, todo lo cual puede impactar directamente a nuestras operaciones. No podemos asegurar que los acontecimientos políticos en México, sobre los cuales no tenemos control, no tendrán efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación.

México ha experimentado un período de incremento en la actividad criminal lo que podría afectar nuestras operaciones y condición financiera.

En los últimos años, México ha experimentado un período de incremento en la actividad criminal como consecuencia principalmente del crimen organizado. Estas actividades, su posible incremento y la violencia asociada a las mismas, podría tener un impacto negativo en el ambiente de nuestro negocio en ciertos lugares en los que operamos y por lo tanto nuestra condición financiera y resultados de operación se podrían ver afectados adversamente.

[La relación entre México y los Estados Unidos de América podría haberse cambiado adversamente después de las últimas elecciones presidenciales en los Estados Unidos de América y, cualquier cambio futuro en dicha relación, podría tener un efecto material adverso en la economía mexicana y consecuentemente en nosotros.

La economía mexicana y el valor de mercado de los valores emitidos por emisoras mexicanas, siempre se han visto afectados por las condiciones económicas, de mercado y políticas de los Estados Unidos de América y por la relación económica entre México y los Estados Unidos de América. Asimismo, las condiciones económicas en México se encuentran altamente relacionadas con las condiciones económicas en los Estados Unidos de América, como resultado de los acuerdos comerciales y el alto nivel de actividad económica entre los dos países.

Desde su elección, el expresidente de los Estados Unidos de América, Donald J. Trump, implementó e impulsó diversas revisiones sustanciales a las políticas comerciales y fiscales de los Estados Unidos de América, incluida la renegociación o terminación de ciertos acuerdos comerciales tales como el Tratado de Libre Comercio de América del Norte o TLCAN, amenazando con adoptar y mantener impuestos fronterizos, cierres de fronteras y aranceles sobre todos o ciertos bienes importados desde México a los Estados Unidos de América.

En tal contexto se llevó a cabo la negociación del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (el TMEC, o USMCA por sus siglas en inglés) el cual se firmó en diciembre del 2019 y entró en vigor el 1 de julio de 2020, dejando sin efectos las reglas comerciales que durante más de 25 años impuso el TLCAN.

Con el nuevo TMEC se mantienen sin mayores cambios la parte substancial de las reglas que definen el acceso de bienes y servicios a los mercados de los tres países existentes bajo TLCAN, manteniendo así un importante grado de certeza y continuidad en nuestra relación comercial. Por otro lado y de manera importante se actualizan y mejoran secciones del tratado tales como los requisitos de mayor contenido nacional y mejores salarios en sector exportador automotriz; se solucionan los impedimentos para establecer paneles binacionales para la solución de controversias; se establecen requisitos comunes mínimos para el comercio electrónico y una mayor protección para los derechos de propiedad intelectual en las redes y en nuevas tecnologías; se incorporan al tratado obligaciones ambientales y laborales relacionadas con el comercio y se reitera la protección a las inversiones extranjeras.

En un contexto internacional donde el protagonismo de la Organización Mundial del Comercio sigue en duda, el TMEC tomará mayor relevancia como el marco regulatorio bajo el cual se analice nuestra relación comercial bilateral. La nueva administración de los Estados Unidos bajo el Presidente Biden, designó recientemente a Katherine Tai como la titular del *United States Representative* o USTR, quien estará encargada de vigilar el cumplimiento de nuestros compromisos internacionales bajo el TMEC, y en específico bajo el capítulo laboral del cual la nueva representante dio seguimiento puntual en el Congreso de ese país. El capítulo laboral del TMEC impone importantes obligaciones para México relacionadas con la libertad sindical y la eficiente representación colectiva de los trabajadores, lo que de no concretarse podría resultar en litigios internacionales que restrinjan las exportaciones de aquellos sectores en los que no se esté cumpliendo con una aplicación efectiva de la legislación laboral mexicana. De igual manera no se puede descartar el inicio de reclamos en contra de México por medidas en el sector energético que pudieran afectar a las inversiones estadounidenses que se recibieron a partir del 2014 con la apertura del sector a la inversión extranjera y que ahora parece querer revertirse por la actual administración mexicana.

Sin duda este tipo de situaciones podrían generar desconfianza en el mercado mexicano, pero el tratado permitiría contener este tipo de disputas dentro de un marco normativo sin que se afecten otros sectores y sin impacto alguno en el resto de nuestra relación comercial bilateral en tanto el tratado siga en vigor.

No puede garantizarse si en un futuro se implementarán alguna de las políticas, acciones o medidas propuestas por el gobierno de los Estados Unidos de América, ni cuáles serán los efectos de dichas políticas en la economía mexicana en su conjunto, o en nuestro negocio específicamente, puede ser. Tampoco puede garantizarse que el gobierno de los Estados Unidos de América no propondrá o implementará políticas, acciones o medidas, aún imprevistas, que podrían afectar la economía mexicana o podrían dar lugar a medidas de represalia por parte del gobierno de México. Cualquiera de estas circunstancias, podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y prospectos, así como el precio de nuestros CBFIs.

Las altas tasas de interés en México podrían aumentar nuestros costos financieros.

A pesar que recientemente las tasas de interés de referencia han sido disminuidas por Banco de México, históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés, reales y nominales. En consecuencia, si incurrimos en deuda denominada en Pesos en el futuro, ésta podría ser a elevadas tasas de interés.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

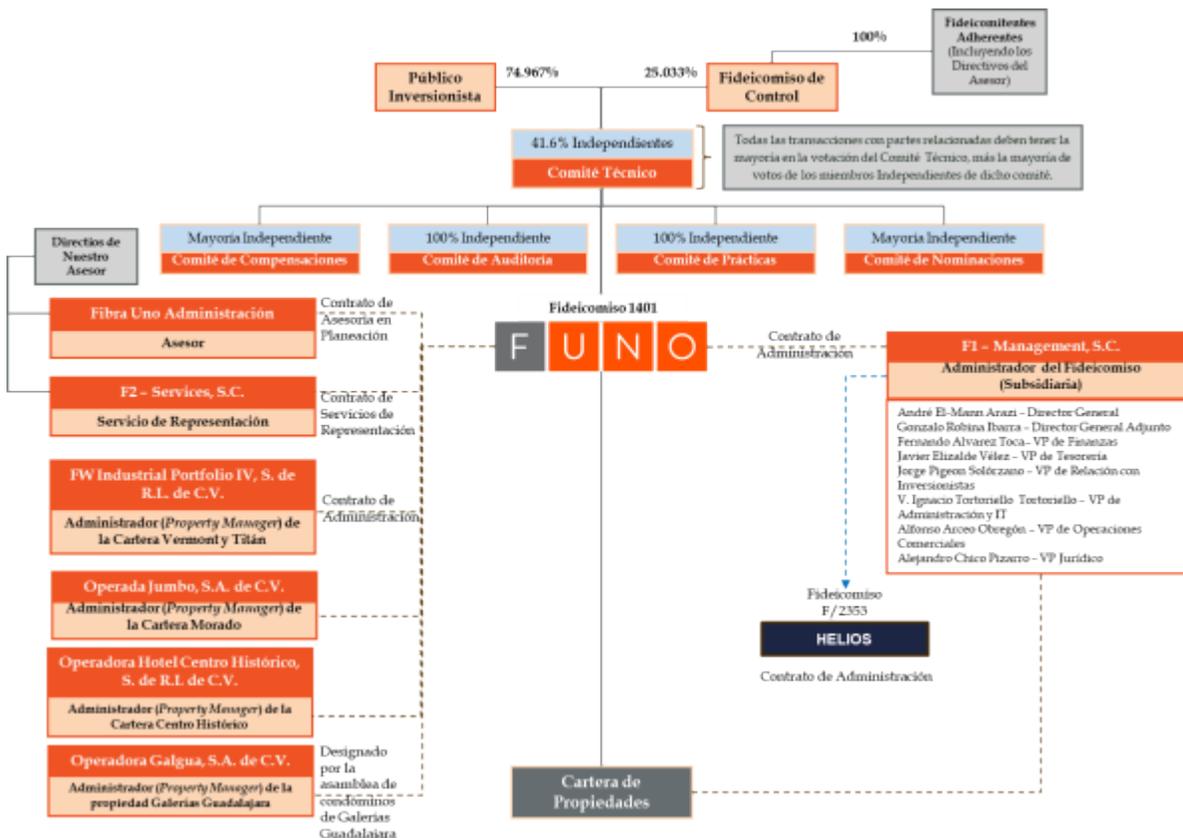
Somos una FIBRA y nos dedicamos principalmente a la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2020, continuamos siendo la empresa pública inmobiliaria más grande de México en relación a número de propiedades, ingresos anuales y capitalización de mercado, y creemos que nuestra Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de carteras inmobiliarias de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestro objetivo es la creación de valor sostenida de largo plazo principalmente a través de la apreciación de nuestras propiedades y la generación de flujos estables. Logramos esto ejecutando nuestra estrategia enfocada en mantener un portafolio diversificado, altos niveles de ocupación, rentas competitivas, ubicaciones *premium* y con activos de alta calidad, orientada hacia la relación de largo plazo con nuestros clientes.

Somos un fideicomiso mexicano y conducimos nuestro negocio para calificar como una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de calificar fiscalmente como una FIBRA, debemos distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal y al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, entre otros requisitos.

Realizamos nuestra oferta pública inicial de CBFIs el 18 de marzo de 2011, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente Ps. \$3,584 millones, incluyendo la opción de sobreasignación ejercida (la “Oferta Inicial”). Con relación a nuestra Oferta Inicial, realizamos nuestras transacciones de formación que consolidaron nuestra Cartera Inicial conformada por 16 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad (para sumar un total de 17 propiedades). Asimismo, hemos realizado tres ofertas posteriores de CBFIs (*follow-on*) por un monto agregado de Ps. \$63,743 millones, las cuales nos han apoyado con recursos para continuar con nuestro crecimiento y la consolidación de nuestra Cartera.

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta Inicial de CBFIs.

A continuación se incluye un diagrama con nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2020:



Descripción del negocio

(i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios lo que otorga a los inversionistas exposición a una gama amplia de propiedades a lo largo de México. Las Operaciones en nuestra Cartera están ubicadas en todos los estados de México. Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares convenientes, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento fuerte de población e ingreso.

Cartera Estabilizada

Al 31 de diciembre de 2020, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 619 Propiedades (dentro de las que se comprenden 4 Propiedades que se encuentran en proceso de estabilización), con 646 Operaciones diversificadas en: 148 comerciales, 192 industriales, 100 de oficinas y 206 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 10.7 millones de metros cuadrados de GLA (2.8 millones comerciales, 5.8 millones industriales, 1.3 millones de oficinas y 0.8 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2020 del 93.1%. Al 31 de diciembre de 2020, nuestra Cartera Estabilizada consiste en:

- 148 operaciones comerciales con un GLA aproximado de 2.8 millones de metros cuadrados (26.6% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 90.9% en base al GLA.
- 192 operaciones industriales con un GLA aproximado de 5.8 millones de metros cuadrados (54.0% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 96.3% en base al GLA.
- 100 operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 1.3 millones de metros cuadrados (12.2% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 78.6% en base al GLA.
- 206 operaciones de otro tipo (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital) con un GLA aproximado de 0.8 millones de metros cuadrados (7.2% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 99.7% en base al GLA.

32.5% del GLA total del portafolio de oficinas en nuestro portafolio estabilizado al 31 de diciembre de 2020 ha sido certificadas como LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design certification program*). Asimismo, 4.2% del GLA total del portafolio industrial cuenta con algún tipo de certificación LEED.

(ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

A la fecha del presente documento no existen patentes, licencias, marcas y otros contratos relacionados de los que Fibra Uno sea titular.

(iii) Principales Clientes

Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2020, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 23.8% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 24.6% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 9.1% del GLA de nuestra Cartera o el 7.3% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.3% del GLA de nuestra Cartera y 3.6% del RFA. Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.

La siguiente tabla muestra información respecto la distribución de nuestros principales arrendatarios por RFA y GLA al 31 de diciembre del 2020, 2019 y 2018:

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m) ⁽²⁾	% GLA Total
Tienda de Autoservicio ⁽¹⁾	1,426,206	7.3%	Tienda de Autoservicio	896,377	9.1%
Planteles Educativos	712,087	3.6%	Planteles Educativos	330,527	3.3%
Espacio de Co-working	557,729	2.8%	Institución Financiera	177,003	1.8%
Institución Financiera	473,600	2.4%	Restaurantes	168,545	1.7%
Entidad Gubernamental	339,537	1.7%	Bienes de consumo	155,342	1.6%
Grupo Hotelero	302,801	1.5%	Tienda de autoservicio	149,485	1.5%
Restaurantes	299,207	1.5%	Entretenimiento	140,644	1.4%
Entretenimiento	297,381	1.5%	Empresa de Logística	112,162	1.1%
Grupo Hotelero	242,400	1.2%	Manufacturera	110,883	1.1%
Estacionamiento	162,427	0.8%	Grupo Hotelero	110,381	1.1%
10 Clientes 2020	4,813,373	24.6%	10 Clientes 2020	2,351,349	23.8%

(1) Estas empresas minoristas son subsidiarias de Grupo Walmart y operan bajo varias marcas (ej. Walmart Supercenter, Sam's Club y Superama).

(2) Incluye el 100% del ABR y GLA de Torre Diana, Portafolio Torre Mayor y Antea Querétaro.

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	1,242,379	6.8%	Tienda de Autoservicio	877,766	9.4%
Planteles Educativos	585,349	3.2%	Planteles Educativos	256,161	2.8%

Espacio de Co-working	490,894	2.7%	Restaurantes	169,824	1.8%
Institución Financiera	465,202	2.6%	Bienes de consumo	169,223	1.8%
Entidad Gubernamental	339,537	1.9%	Institución Financiera	167,517	1.8%
Restaurantes	297,376	1.6%	Entretenimiento	134,832	1.5%
Entretenimiento	287,576	1.6%	Tienda de Autoservicio	132,977	1.5%
Estacionamiento	199,378	1.1%	Manufacturera	112,883	1.2%
Grupo Hotelero	198,067	1.1%	Empresa de Logística	111,242	1.2%
Bienes de Consumo	172,098	0.9%	Entidad Gubernamental	106,041	1.1%
10 Clientes 2019	4,277,856	23.5%	10 Clientes 2019	2,238,467	24.1%

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m2)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	1,322,954	8.8%	Tienda de Autoservicio	900,641	11.4%
Planteles Educativos	569,295	3.8%	Planteles Educativos	256,161	3.2%
Banco	455,305	3.0%	Banco	193,507	2.5%
Entidad Gubernamental	365,053	2.4%	Cine	137,658	1.7%
Espacio de Co-working	295,038	2.0%	Bienes de Consumo	127,910	1.6%
Cine	275,328	1.8%	Empresa de Logística	115,983	1.5%
Bienes de Consumo	225,753	1.5%	Entidad Gubernamental	106,041	1.3%
Estacionamiento	198,079	1.3%	Tienda de Autoservicio	98,324	1.2%
Grupo Hotelero	155,122	1.0%	Manufacturera de Vidrio	87,660	1.1%
Grupo Hotelero	152,439	1.0%	Cine	87,485	1.1%
10 Clientes 2018	4,014,366	26.6%	10 Clientes 2018	2,111,371	26.8%

(iv) Legislación Aplicable y Régimen Fiscal

I. Régimen fiscal aplicable a los CBFIs

Mediante el Oficio SAT el Administrador de Normatividad Internacional "1" del Servicio de Administración Tributaria, ha confirmado que: (i) con relación al Fideicomiso, al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la LISR, siempre y cuando no incumpla los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR; y (ii) que no se pagará el impuesto al valor agregado sobre los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan conforme al Fideicomiso.

El siguiente resumen contiene una descripción de ciertas consecuencias fiscales derivadas de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs, de conformidad con la LISR de México, pero no debe considerarse como una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs.

Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los Tenedores de los CBFIs. Este análisis tiene el único objeto de proporcionar información general y se encuentra basado en leyes fiscales de México, vigentes a la fecha de este documento.

El tratamiento fiscal descrito a continuación puede no ser aplicable para algunos de los Tenedores y, por ello, se recomienda a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales de la suscripción y disposición de sus valores.

Este resumen no analiza todas las consecuencias fiscales que pueden ser aplicables a los Tenedores en particular.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por Fibra Uno, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto, entre otros, en los artículos 187 y 188 y demás disposiciones aplicables de la LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

1. Residentes en México

A. Pagos de rendimientos.

El Emisor deberá retener a los Tenedores el Impuesto Sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, como es el caso que nos ocupa, será el Intermediario Colocador que tenga en depósito los citados CBFIs quien deberá hacer la retención del impuesto a que se refiere el párrafo anterior y el Emisor quedará relevada de la obligación de realizar tal retención.

Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES) no son contribuyentes del ISR, en los términos del artículo 79, fracción XXI de la LISR. Por ello, el Intermediario Colocador no estará obligado a efectuarles retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio de la FIBRA.

B. Enajenaciones

Las personas físicas residentes en México que se encuentren dentro del supuesto previsto por el artículo 188, fracción X de la LISR, estarán exentas del pago de impuesto sobre la renta por la ganancia obtenida en la enajenación de sus CBFIs realizada a través de la BMV.

La exención antes mencionada no es aplicable a personas morales residentes en México.

C. Otros Impuestos

Los Tenedores de los CBFIs no estarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

2. Residentes en el Extranjero.

A continuación se incluye un resumen general de las principales consecuencias derivadas de la inversión en CBFIs por parte de un inversionista que no sea residente en México y que no mantenga sus CBFIs o sus derechos sobre los mismos como parte de las actividades realizadas a través de un establecimiento permanente en México (un "Tenedor No Residente"), de conformidad con la LISR y sus disposiciones y reglamentos vigentes.

De conformidad con las leyes de México, el concepto de residencia para efectos fiscales es altamente técnico y el carácter de residente se puede adquirir a través de distintas circunstancias. Debido a ello, cualquier determinación en cuanto a la residencia de una persona física o moral debe tomar en consideración la situación particular de la misma.

En el supuesto de que se considere que una persona física o moral residente en el extranjero tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente estarán sujetos al ISR en México.

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean Tenedores de los CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV podrían estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualesquier consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

A. Pago de rendimientos

En cuanto al pago del resultado fiscal, el Intermediario Colocador respectivo deberá retener a los Tenedores de los CBFIs, el Impuesto sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores que los reciban estén exentos del pago del Impuesto sobre la Renta por ese ingreso. La retención que se haga a los Tenedores de CBFIs que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país se considerará como pago definitivo del impuesto.

B. Enajenaciones

De conformidad con las disposiciones fiscales aplicables en México, cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista y se enajenen a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentos del pago del Impuesto sobre la Renta los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados que realicen a través de esos mercados.

C. Tratados

El Resultado Fiscal obtenido por Tenedores No Residentes generalmente no estará sujeto a los beneficios establecidos en convenios para evitar la doble tributación de los que México es parte. En limitadas circunstancias, dependiendo la residencia fiscal de los Tenedores No Residentes, éstos podrían tener derecho de acogerse a los beneficios previstos en dichos convenios fiscales de los que México es parte, y su percepción estar total o parcialmente exenta del pago de impuesto sobre la renta en México. Los Tenedores No residentes deben consultar a sus propios asesores fiscales en cuanto a la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que corresponda.

D. Otros Impuestos

El reparto o pago del Resultado Fiscal obtenido de CBFIs no causa el Impuesto al Valor Agregado.

II. Régimen fiscal aplicable a los CBs

A continuación, se mencionan los aspectos fiscales que deberán considerar quienes adquieran, mantengan o enajenen los CBs, en términos de lo dispuesto por la LISR como parte de la colocación de los CBs en la Bolsa Mexicana de Valores; no obstante, este análisis no podrá considerarse como una descripción exhaustiva de todas las implicaciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en los CBs.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 8 de la LISR, se consideran interés cualquiera que sea el nombre con que se les designe, a los rendimientos de créditos de cualquier clase. Se entiende que, entre otros, son intereses: los rendimientos de la deuda pública, de los bonos u obligaciones, incluyendo descuentos, primas y premios; la ganancia en la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que sean de los que se colocan entre el gran público inversionista.

El artículo 62 de la Ley del Mercado de Valores establece que los certificados bursátiles son títulos de crédito que representan la participación individual de los tenedores en un crédito colectivo a cargo de personas morales, o alguno de los derechos a los que se refiere el artículo 63 de dicha ley respecto de un patrimonio afecto al fideicomiso.

De acuerdo con el artículo 63 de la Ley del Mercado de Valores, los certificados que se emitan al amparo de un fideicomiso serán denominados “certificados bursátiles fiduciarios” y dichos títulos podrán incorporar o representar a, entre otros, los derechos de recibir el pago de capital, intereses o cualquier otra cantidad.

Considerando lo anterior, en términos generales y como se señala más adelante, los rendimientos provenientes de los CBs, se consideran como un interés para efectos de la LISR.

Asimismo, para los efectos del artículo 8 de la LISR y conforme a la regla 3.1.12. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2021, se considera interés la ganancia en la enajenación de CBs colocados entre el gran público inversionista.

En este sentido, aquellos inversionistas que adquieran, mantengan o enajenen los CBs deberán determinar los efectos de acuerdo con su régimen fiscal aplicable y observar los supuestos en los que es procedente la retención respecto a los intereses pagados sobre los CBs, considerando que tanto los rendimientos que se devenguen como la ganancia que se obtengan por la enajenación de los certificados, tendrán el carácter de interés para efectos fiscales mexicanos.

A continuación, se señala de manera general una descripción de las principales consecuencias fiscales en materia de Impuesto sobre la Renta, de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBs. Sin embargo, la descripción en comento no debe

considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en CBs.

La siguiente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida a favor de los inversionistas de los CBs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes en México a la fecha del presente documento.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales las implicaciones de la adquisición, tenencia o enajenación de sus valores desde un punto de vista tributario mexicano.

Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de CBs.

1. Residentes en México

A. Pago de intereses y enajenación de CBs

De acuerdo con los artículos 54 y 135 de la LISR, las instituciones que componen el sistema financiero, entre las que se encuentran las casas de bolsa y las instituciones de crédito, que efectúen pagos por intereses a favor de personas físicas y morales residentes en México, deberán retener y enterar el impuesto sobre la renta aplicando al monto del capital que dé lugar al pago de intereses la tasa que anualmente establezca el Congreso de la Unión. La tasa aplicable para el ejercicio de 2020 fue del 1.45% de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2020 y la tasa aplicable para el ejercicio de 2021 es del 0.97% de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2021. La tasa de retención referida es de vigencia anual, por lo que podría modificarse en ejercicios futuros.

Quedaran exceptuados de dicha retención los intereses que se paguen a, entre otros: i) las personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles en términos de la LISR; ii) las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, a los fondos de pensiones o jubilaciones de personal complementarios a los que establece la Ley del Seguro Social y a las empresas de seguros de pensiones derivados de las leyes de seguridad social en la forma de rentas vitalicias o seguros de sobrevivencia conforme a dichas leyes, así como a las cuentas o canales de inversión que se implementen con motivo de los planes personales de retiro; iii) los fondos de pensiones o jubilaciones de personal y de primas de antigüedad; iv) sociedades de inversión en instrumentos de deuda que administren en forma exclusiva dichos fondos; v) fondos de ahorro y cajas de ahorro de trabajadores o a las personas morales constituidas únicamente con el objeto de administrar dichos fondos o cajas de ahorro.

En los casos de enajenación de los CBs, para efectos de la LISR la ganancia obtenida se considera como interés.

Por lo anterior, tratándose de enajenación de CBs las personas físicas y las morales residentes en México podrán estar sujetas a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando la tasa del 0.97% que establece el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2021, sobre el monto de adquisición de los títulos que se enajenen, considerando el periodo de tenencia de los mismos. La tasa de retención referida es de vigencia anual, por lo que podría modificarse en el futuro.

B. Otros impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBs de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado al ser considerados como títulos de crédito, por lo que su enajenación está exenta de dicho tributo.

2. Residentes en el Extranjero

A continuación se muestra un resumen general de las principales implicaciones derivadas de la inversión en CBs por parte de un inversionista no residente en México para efectos fiscales, que no cuenta con un establecimiento permanente en el país, de conformidad con la LISR y demás disposiciones aplicables actualmente en vigor.

De acuerdo con la legislación fiscal mexicana, el concepto de residencia es altamente técnico; adicionalmente el carácter de residente puede ser adquirido a través de diversas circunstancias. Por lo anterior, cualquier determinación en cuanto a residencia de una persona física o moral debe tomarse considerando la situación particular de la misma.

En caso de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente deberán estar sujetos al ISR en México.

Se debe tomar en consideración que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de los CBs, pueden estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualquier consecuencia fiscal en jurisdicciones extranjeras deberá ser consultada con sus respectivos asesores fiscales.

Los ingresos que obtengan los Tenedores de CBs no residentes en México que tengan derecho a los beneficios previstos en los tratados internacionales en materia fiscal de los que México forma parte, podrán estar total o parcialmente exentos del pago del ISR en México. Así, los Tenedores de CBs residentes en el extranjero deberán consultar a sus propios asesores en materia fiscal a fin de evaluar la posibilidad de acogerse a los beneficios de los tratados a que haya lugar.

Las personas físicas y las morales que sean residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación cuentan con la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate; para estos efectos, deberán

designar un representante en México y dar aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas; adicionalmente, deberán cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

a. Pago de intereses y enajenación de CBs

De conformidad con los artículos 153 y 166, fracción II, inciso a) de la LISR, los intereses que perciban las personas físicas y las morales residentes en el extranjero estarán sujetos a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando a los intereses que obtenga el contribuyente, sin deducción alguna, la tasa del 4.9%.

Asimismo, la ganancia obtenida por la enajenación de los CBs se considerará interés para efectos fiscales, y se encontrará sujeta a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se calculará aplicando la tasa referida en el párrafo anterior sobre el monto de dicha ganancia.

Los fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en los términos de la legislación del país de que se trate, se encontrarán exentos del pago del impuesto sobre la renta en México por los intereses que perciban, siempre que dichos fondos sean los beneficiarios efectivos de tales ingresos y que estos últimos se encuentren exentos del impuesto sobre la renta en ese país.

b. Otros impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBs de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado al ser considerados como títulos de crédito, por lo que su enajenación está exenta de dicho tributo.

(v) Recursos humanos

La administración diaria de nuestro negocio la lleva a cabo el Administrador del Fideicomiso, quien contaba con 976 empleados al 31 de diciembre de 2020, los cuales son en su totalidad empleados de confianza. El Administrador del Fideicomiso no tiene empleados sindicalizados.

(vi) Información de mercado

Panorama Inmobiliario en México 2020

De acuerdo con el informe publicado por Colliers International, durante el año 2020, se presentaron diversas situaciones dentro de la economía mundial.

Luego del brote de COVID-19 en diciembre de 2019 en China, a finales de febrero se registró el primer caso de este padecimiento en México, la crisis sanitaria continua a nivel global con efectos importantes en la salud y la economía. Después de un año, la vacuna que ya se distribuye en distintos países lo que brinda esperanza en el mediano plazo.

La pandemia global continúa afectando de distinta manera a los mercados de oficina, retail, industrial y turístico, esta situación ha creado reestructuras para los distintos mercados, como el formato de “*Home Office*” o “*Work at Home*”, para el mercado de oficinas, restricción de aforos en los centros comerciales, restaurantes y comercio en general, una baja demanda en complejos turísticos, sin embargo, el *e-commerce* ha crecido exponencialmente y con ello la red de logística y distribución, siendo este último un crecimiento importante en el mercado industrial.

Es importante destacar que después de un turbulento cambio del poder ejecutivo en E.U., Joe Biden fue reconocido por el Colegio Electoral como presidente electo. Biden tomo el cargo a partir del 20 de enero de 2021 y es el presidente número 46 de los Estados Unidos de América, se esperan cambios importantes durante su gestión.

Las cifras dadas a conocer por el INEGI en enero, se dio a conocer que en 2020 el PIB registró una caída de 8.5% interanual, esta es la mayor caída del producto desde 1932. Por grupos, las actividades secundarias registraron una contracción de 10.2%, mientras que los servicios se contrajeron 7.9%.

Durante 2020 las remesas alcanzaron un valor de casi 40,000 millones de Dólares. Especialistas relacionan el alza con los estímulos ofrecidos por E.U. durante la pandemia, además de la ampliación de servicios de transferencias electrónicas. En el mes de enero se registró un incremento de 26% interanual.

En 2020, la deuda de México creció 42.4% del producto nacional. El incremento responde a las variaciones del dólar y la disminución del ritmo económico nacional. Pese a ello, en febrero se emitió deuda en el mercado local por un valor de 2,500 millones de UDIS.

A lo largo de 2020 la mayor pérdida de empleos se registró en el sector turístico con 247 mil posiciones, esto de acuerdo con datos del IMSS. Por el contrario, en enero-febrero lograron generarse nuevos empleos en distintas áreas productivas, 47 y 115 mil respectivamente.

Banco de México elevó sus expectativas estimando un crecimiento de 4.8% del producto nacional, este escenario está sujeto a la recuperación parcial de la economía estadounidense, el mejor desempeño de empresas públicas como Pemex y, el plan de vacunación. Con información de INEGI, la Inversión Fija Bruta en México decayó 18.2% en 2020, esta es su mayor caída desde 1995.

Durante 2020 se registró la mayor captación de impuestos por parte de las consideradas como grandes empresas, en promedio cada una pagó 104.3 millones de pesos, más del doble que en 2019.

La inflación en México se vio afectada por el incremento del precio de los energéticos y de algunos alimentos durante los primeros meses del año, ello provocó un crecimiento de forma anual de 3.54% y 3.76% en enero y febrero respectivamente. La junta del Banco de México disminuyó la tasa de interés de referencia

a 4% en febrero, la cifra es la más baja desde 2016. En Marzo Pemex terminó el contrato con la calificadora Fitch Ratings, esta otorgaba la nota más baja para la compañía.

COVID-19

En un estudio realizado por el Lowy Institute de Sidney, que evalúa la respuesta de los gobiernos frente a la pandemia, Brasil, México y Colombia obtuvieron los puntajes más bajos. Los factores que determinaron los resultados fueron el tamaño del país, el tipo de ciudadanía y las instituciones.

El INEGI publicó la cifra preliminar de defunciones por COVID-19 para el periodo de enero a agosto de 2020, esta se ha convertido en la segunda causa de muerte con alrededor de 108 mil casos.

En enero, Ciudad de México alcanzó una ocupación hospitalaria de aproximadamente 90%, luego de regresar a la alerta máxima por la enfermedad desde finales de diciembre. El 27 de enero se reportó la mayor cantidad de defunciones por la enfermedad en CDMX, con 464 fallecimientos. Además, el 24 de enero el presidente enfermó de COVID-19, recuperándose un par de semanas después.

La vacunación a la población en general en México comenzó el 12 de enero, la estrategia busca llevar la vacuna a todo el país, comenzado con trabajadores de la salud y adultos mayores.

Luego de conversaciones, en enero, el gobierno mexicano decidió permitir la adquisición de vacunas por parte de gobiernos estatales, municipales y el sector privado.

En febrero, la Ciudad de México y el área metropolitana salieron de la emergencia por contagio de COVID-19, esto, como resultado de un menor ritmo de contagios y hospitalizaciones.

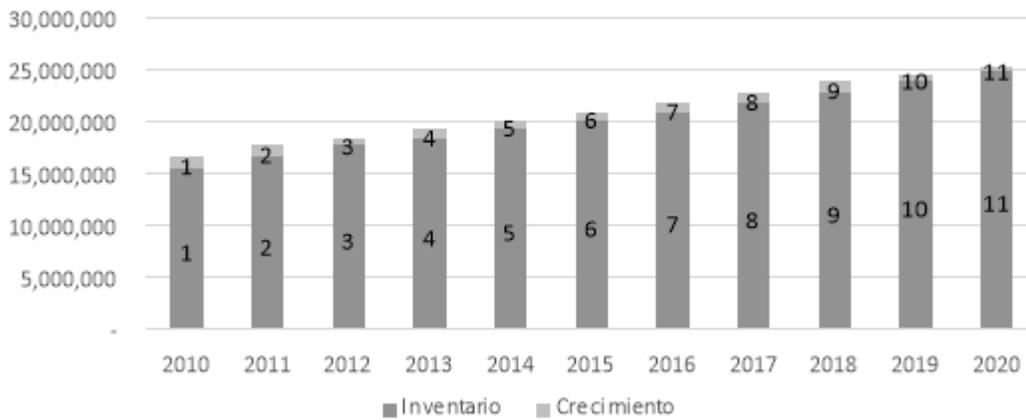
Al mes de marzo han sido aplicadas 2,633 millones de vacunas de las 4,691 millones recibidas. Con ello, se estima que 2 de cada 100 mexicanos cuentan con la aplicación.

Mercado de Retail 2020

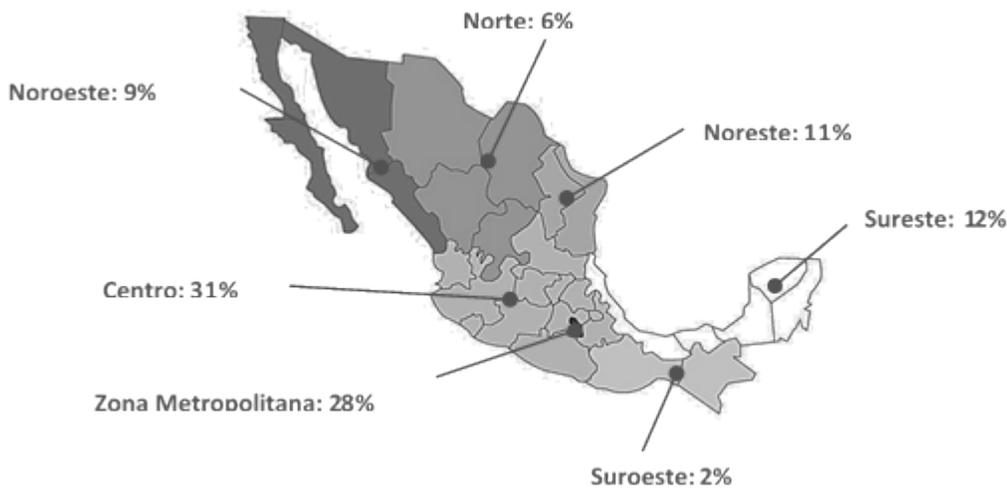
Inventario

A diciembre del 2020, el inventario de centros comerciales en México asciende a los 812 inmuebles, con una superficie rentable superior a los 24.9 millones de m², dentro de las siete zonas del país (Centro, Metropolitana, Norte, Noreste, Noroeste, Sureste y Suroeste).

Histórico: Inventario e Incremento en Centros Comerciales 2010-2020 (m²)



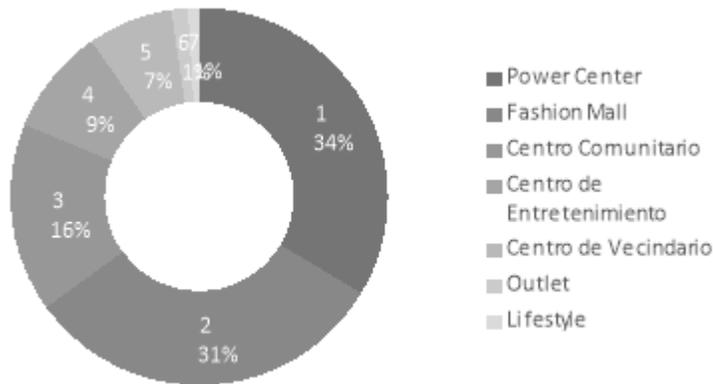
La zona Centro del país es la que concentra la mayor cantidad de superficie rentable (7.8 millones de m²) que representa el 31% del total, seguido por la zona Metropolitana con el 28% (6.9 millones de m²). En cuanto al tipo de centro comercial, los Power Center y Fashion Mall son los inmuebles con la mayor participación en el inventario con 34% (8.3 millones de m²) y 31% (7.8 millones de m²), respectivamente.



Por otra parte, las clases de centros comerciales con mayor participación son los siguientes: power center con 34%, fashion malls con 31% y centros comunitarios con un 16% del total de centros comerciales monitoreados.

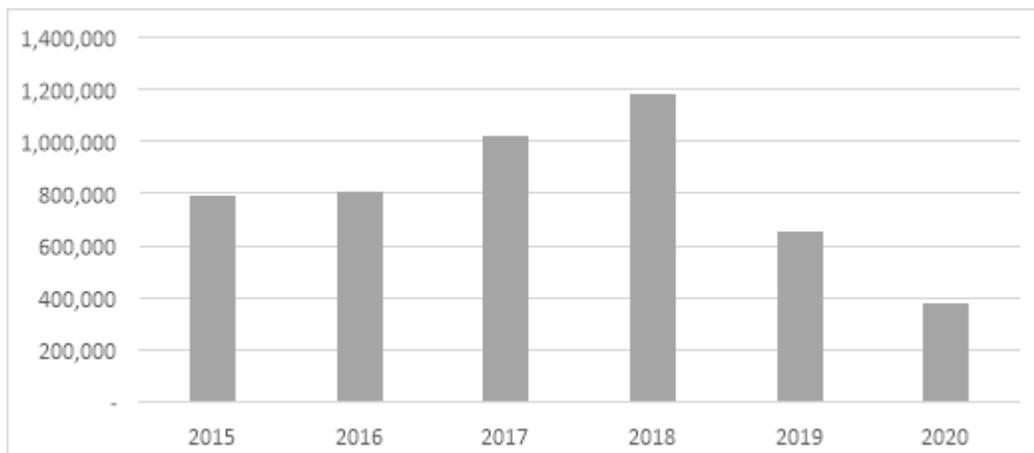
La población urbana estimada a 2018 es cercana a los 101 millones de habitantes, con lo cual la proporción en México es de 4.08 m²/ habitante.

Centros Comerciales por tipo de Centro Comercial Total, diciembre 2020
Total (m²) 24.9 millones



Durante 2020 se registró el inicio de operaciones de ocho centros comerciales nuevos mayores a 10 mil m² rentables y cuatro ampliaciones, con una superficie rentable total de 381,239 m², de los cuales el 30% (104 mil m²) está concentrado en la zona Sureste, seguido por la zona Metropolitana con el 28% (96 mil m²).

Crecimiento de Centros Comerciales 2015 - 2020



Fuente: Colliers

Actualmente se tienen monitoreados 40 centros comerciales en construcción, la mitad de ellos se incorporarán tentativamente al inventario entre 2021 y 2022, sumando alrededor de 1 millón de m². Entre ellos se encuentran formatos como Fashion Mall, Power Center y Centro de Entretenimiento.

Para el 2021 se espera la apertura de tres centros comerciales nuevos, mayores a 10 mil m², la suma incrementaría el inventario en alrededor de 155 mil m² de superficie rentable.

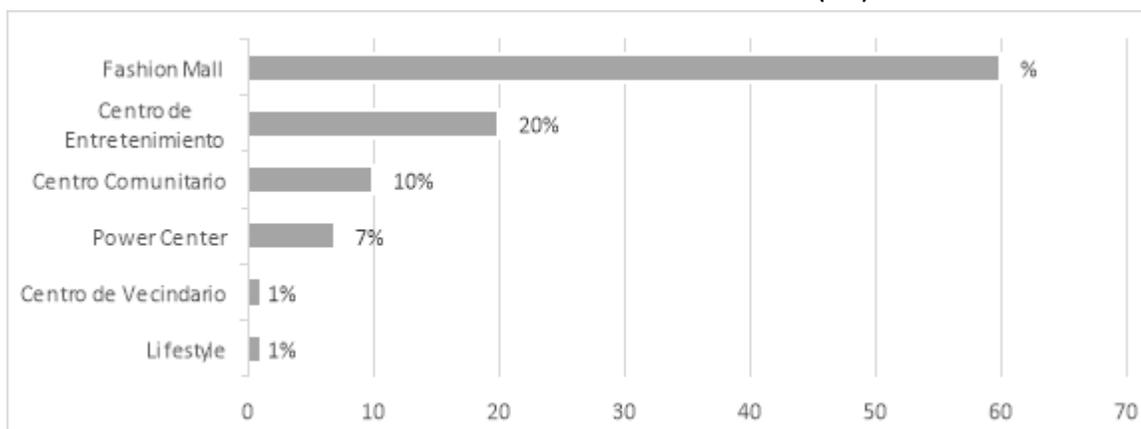
Por zona geográfica, el 66% de los inmuebles en construcción se encuentran en la zona Metropolitana y Centro del país. La zona Noroeste con 17%, Sureste con 11%, Noreste con 5% y Suroeste con 1%.

Respecto a los inmuebles en construcción por tipo de centro comercial: el 60% corresponde a Fashion Mall, seguido por Centro de Entretenimiento con 15%, y Centro Comunitario con 10%.

De los inmuebles en proyecto reportados por los desarrolladores, los cuales aún no inician construcción, se encuentran 37 centros comerciales, que representan alrededor de 1.3 millones de m². Están distribuidos principalmente en la zona Metropolitana y Centro del país.

Centros comerciales en Construcción por tipo de Centro Comercial diciembre 2020

TOTAL: 1.6 millones (m²)



Expectativas y tendencias

Los centros comerciales en México continúan en expansión, aun cuando esta ha reducido su velocidad a consecuencia de la pandemia de COVID-19, nuevas aperturas, implementación de nuevos modelos de venta e incorporación de conceptos enfocados al entretenimiento, como el mallentertainment, que continúa vigente en los planes de los desarrolladores, a pesar de los programas de confinamiento que marcaron el 2020.

A la par, muchas marcas se lograron fortalecer, generando nuevas inversiones: Walmart invertirá 22,200 mdp en México y Centroamérica, mientras que Soriana, Chedraui y La Comer sumarán en conjunto más de 8,000 mdp. Dichas inversiones están orientadas a crear nuevos puntos de venta y mejorar los procesos de compra en línea. Lo anterior abre la puerta a la posibilidad de que los formatos de servicio puedan tener mayor participación en los próximos años.

Referente a las tendencias actuales y comportamientos del consumidor global, el reporte Retailers Preference Index¹, elaborado por Dunnhumby, destaca la preferencia de los clientes por marcas que muestran compromiso con la experiencia de compra, ya sea en tienda física o virtual. Aún son pilares importantes el precio, surtido, promociones y programas de recompensa, sin embargo, ya no poseen un papel absolutamente determinante.

El entretenimiento y recreación se mantienen como puntos principales dentro de los centros comerciales, con algunos nuevos rubros a considerar como el mantenimiento de los protocolos de sanitización y controles que puedan brindar un ambiente seguro para los visitantes y las marcas. En 2021, bajo esta tendencia de entretenimiento, se espera la apertura de Grand Outlet Riviera Maya, de GICSA.

Antes del inicio del confinamiento por COVID-19, los canales digitales de compra parecían jugar en contra de las tiendas físicas y se especulaba que podrían afectar negativamente a los puntos de venta. Un año después, se aprecia una clara sinergia y necesidad entre ambos.

Con respecto a las marcas, muchas de ellas aceleraron la fusión de canales de e-commerce y digitalización con los puntos de venta. Para poder funcionar, tuvieron que equiparse con tecnologías que hicieran el proceso de adquirir un producto ágil y libre o reducido de contacto entre personas. Algunas tiendas de autoservicio como Sam's Club implementaron nuevas estaciones de auto cobro y servicios pick up (compra en línea recoge en tienda).

El diseño y construcción de los centros comerciales toma, durante la pandemia, un papel importante, ya que aquellos con áreas abiertas y terrazas, pudieron crear ambientes más apropiados para cuidar la salud de los visitantes y crear afluencia más fácilmente. Plaza Satélite, ubicado en el Estado de México, con la apertura de su nuevo parque ecológico, logró brindar a locatarios y compradores, la experiencia de volver a la normalidad con responsabilidad y disfrutar de un tiempo de entretenimiento.

En 2020 se realizan con algunas modificaciones los eventos anuales Hot Sale y Buen Fin. En la edición del Hot Sale, las ventas ascendieron a 20 mil 155 millones de pesos, lo que representó un incremento del 81% en comparación al 2019. Se registraron 525 millones de asistentes, incremento del 99%. Las categorías más buscadas fueron moda, electrónicos, celulares y electrodomésticos.

La décima edición del Buen Fin 2020 generó ganancias por 238,900 millones de pesos. Esta edición tuvo una duración extendida de 12 días a consecuencia de la pandemia por COVID-19. En 2019 la derrama económica fue por 118,000 millones de pesos. Ambas cifras por diferencias de ejecución no pueden ser comparadas.

Precios

Los rangos de precios de renta que se presentan para centros comerciales en zonas metropolitanas a nivel nacional son en pesos mexicanos y locales con una superficie de 100 a 200 m².

A diciembre 2020, los precios de salida sufrieron un descenso de alrededor del 20% en la renta promedio ocasionado por los temas de salud, explicados con anterioridad, ubicándose en los siguientes rangos: Power Center entre Ps. \$200 y Ps. \$320; Fashion Malls entre Ps. \$450 y Ps. \$1,000; Centros Comunitarios entre Ps. \$200 y Ps. \$320; Centros de Vecindario de Ps. \$200 a Ps. \$320; Centros de Entretenimiento entre Ps \$210 y Ps. \$480; Lifestyle entre Ps. \$220 y Ps. \$330 y Outlets Ps. \$280 y Ps. \$450.

Precios de Arrendamiento de Locales en Centros Comerciales Consolidados en Zonas Metropolitanas, diciembre 2020, MXP/m²/MES



Fuente: Colliers

Tendencias

- Formatos de proximidad
- *E-commerce, click & collect* y *drive thru*
- Usos mixtos
- Áreas de esparcimiento al aire libre
- *Flagship stores*
- Mayor uso de la tecnología
- Fuerte enfoque en la cadena de suministro (*Last Mile*)
- Especial atención en las ciudades pequeñas
- Enfoque en inmuebles de uso mixto y entretenimiento
- Proyectos sustentables

Mercado Industrial

México

Al final del año 2020, el mercado inmobiliario en México continúa en desarrollo y crecimiento, pero con menor actividad en la demanda. Las ciudades monitoreadas (Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara, Querétaro, Guanajuato, Tijuana, Ciudad Juárez y Puebla) presentan un dinamismo conservador y un enfoque principal en centros de distribución y manufactura. La pandemia afectó parcialmente al sector, en contraparte, hay sectores enfocados a la logística que se han visto beneficiadas por ello, asimismo, existen empresas que ven oportunidades en México en estrategias como el Nearshoring (ciudades fronterizas), con los acuerdos generados con el T-MEC.

Los efectos de la pandemia; económicos y de salud continúan a nivel global, gran cantidad de países ya empiezan las campañas masivas de vacunación lo que trae nuevas perspectivas para el mediano y largo plazo, en particular en México se ha escalado el número de personas contagiadas por fracasos en estrategias del gobierno. Existen sectores con actividad como el automotriz y la construcción, sin embargo, existen muchos sectores que aún permanecen inactivos.

Es importante mencionar que la demanda se ha visto disminuida (en comparación con el año 2019) en la mayoría de las ciudades registradas, cuyo efecto es un alza en las tasas de disponibilidad, Monterrey y Guadalajara son las únicas ciudades que presentan una baja en la tasa de disponibilidad, sin embargo, la mayoría de las ciudades presentan una tasa de disponibilidad inferior al 6%, lo que mantiene al mercado en niveles competitivos.

Los precios promedio de arrendamiento en inmuebles industriales se han comportado estables, en niveles competitivos de EUA \$3.7 a EUA \$5.8 por metro cuadrado mensual, se espera que continúen en rangos similares en la mayoría de las ciudades, sin embargo, un aumento en el costo se podría presentar en ciudades que muestren una baja tasa de disponibilidad. Es importante mencionar que el tipo de cambio durante los últimos años ha fluctuado de manera importante generando distintos acuerdos entre los propietarios y arrendatarios.

Los conceptos de: *last mile*, *nearshoring*, automatización, industria 4.0 y sustentabilidad, son las tendencias del sector industrial de logística y manufactura en los siguientes años, esto, con un enfoque orientado a las distintas demandas de consumo, dominadas principalmente por un comercio en línea (e-commerce).

Ciudad de México

A diciembre de 2020, el mercado industrial aumentó la superficie de naves industriales en más de 380 mil metros, dentro de los distintos corredores. La gran mayoría de las naves industriales que se desarrollaron son especulativas. La Ciudad de México es el mercado más grande del país y Latinoamérica, alcanzando más de 12.0 millones de m² de naves industriales clase A.

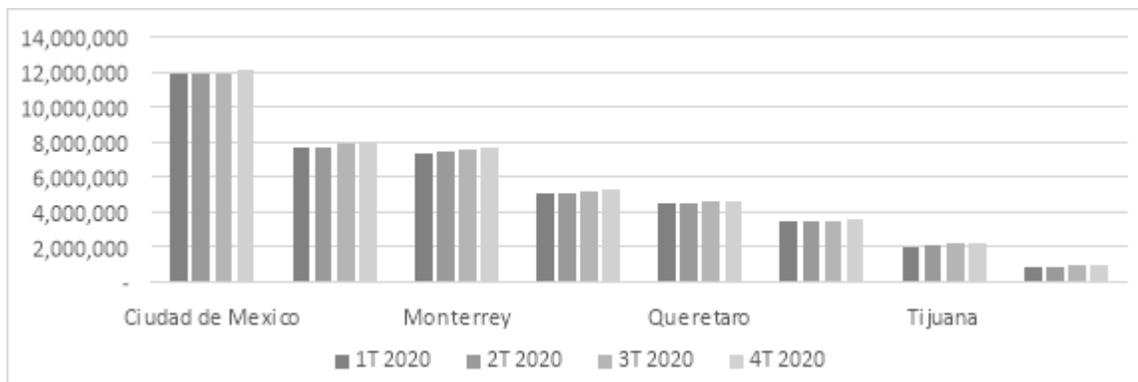
El comportamiento de la tasa de disponibilidad en naves industriales clase A registro un alza continua durante el año, al final del 4T 2020 esta cerró en 4.5%, ocasionado por la entrada de nuevos inmuebles y una débil demanda del mercado.

En lo que respecta a inmuebles en desarrollo, actualmente, se tienen monitoreados más de 300 mil m² en construcción primordialmente en el submercado de Cuautitlán-Tultitlan-Tepotzotlán, adicionalmente se tienen más de 900 mil m² en proyecto, dichos inmuebles se espera que se incorporen durante los siguientes 3 años.

La absorción acumulada del mercado durante el año 2020 se registró con poco más de 200 mil m² de transacciones de espacios clase A en los nueve corredores principales de la Ciudad de México y área Metropolitana. La actividad se registró muy similar al año 2019 con 1.0 millón de metros cuadrados transaccionados, es importante destacar la adquisición de Park Grande por Fibra Prologis en abril (370 mil m²) que compone el 36% de la actividad acumulada del año.

A diciembre, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$5.3 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA \$4.0 y EUA \$8.0 por m² para clase A, dentro de los nueve corredores monitoreados.

Histórico: Inventario y Crecimiento (m²)



Monterrey

La ciudad de Monterrey cuenta con más de 490 propiedades de primera categoría, lo que representa 7.6 millones de metros cuadrados de inventario total. Durante el año 2020 se incluyeron al inventario 507 mil m² de nuevos inmuebles. Se espera que durante los siguientes años se incorporen más de 400 mil metros cuadrados al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

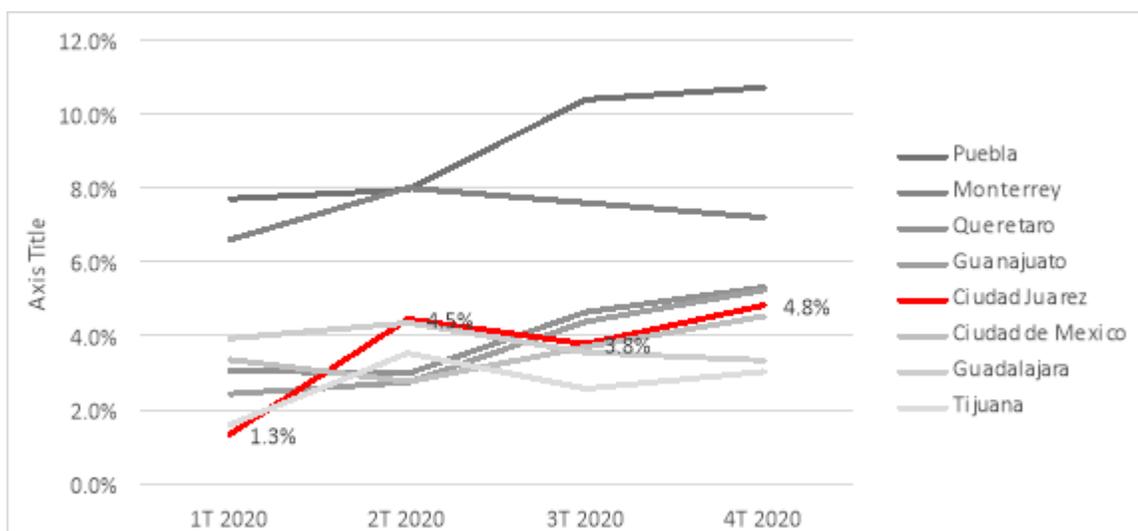
El mercado industrial en Monterrey ha mostrado un crecimiento importante en la oferta en los últimos años, a finales de 2019 se registró la tasa de disponibilidad en 6.5%, actualmente se encuentra en niveles de 7.2%, el aumento es ocasionado por la entrada de nuevas naves principalmente.

En el periodo de enero a diciembre de 2020, el mercado se ha mantenido activo en rentas e inversiones de inmuebles industriales, durante el año se absorbieron más de 470 mil metros cuadrados, en los principales corredores de Monterrey.

A diciembre de 2020, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$4.2 por m² mensual para naves clase A, dentro de los nueve corredores monitoreados, los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA \$3.4 y EUA \$5.3 por m².

La ciudad de Monterrey se encuentra en una etapa de expansión, continua la construcción de nuevos inmuebles y la demanda se mantiene activa, se espera que existe una demanda adicional por los acuerdos generados por el T-MEC.

Histórico: Disponibilidad por ciudad (%)



Guadalajara

El inventario industrial de primera categoría en Guadalajara es mayor a los 5.3 millones de metros cuadrados, dicho inventario se encuentra repartido en más de 520 propiedades monitoreadas. Durante el año 2020 se incorporaron 402 mil metros cuadrados de nuevas naves.

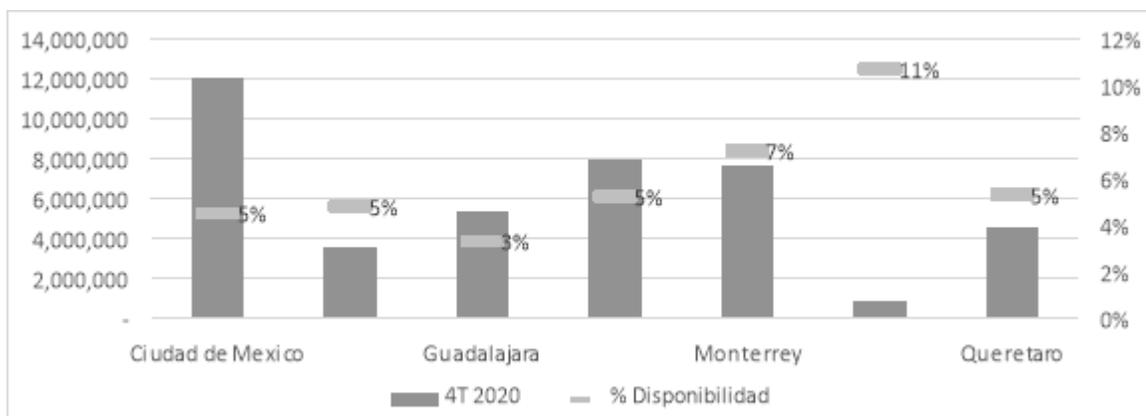
El crecimiento industrial en la ciudad continua y se espera que durante los próximos meses se entreguen más de 360 mil metros cuadrados, adicionalmente, se cuentan con proyectos que podrían suponer más de 440 mil metros cuadrados más.

La tasa de disponibilidad ha mostrado una estabilidad en niveles inferiores al 4.0%, pasando de 2.6% (4T 2019) a 3.3% al 4T 2020, esto es ocasionado por la entrega de los nuevos desarrollos y algunas desocupaciones, sin embargo, se considera una tasa de disponibilidad baja y por ende un mercado de arrendadores.

Durante el año 2020 se reportó la absorción en inmuebles clase A por más de 330 mil metros cuadrados, en los siete submercados que componen la ciudad. La actividad fue superior a los mayor a los 400 mil m².

Los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$4.6 por m² mensual para naves clase A, registrados en diciembre. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA \$3.1 y EUA \$5.8 por m² mensual, dentro de la zona metropolitana.

Inventario y Tasa de Disponibilidad Industrial por ciudad, Clase A



Tijuana

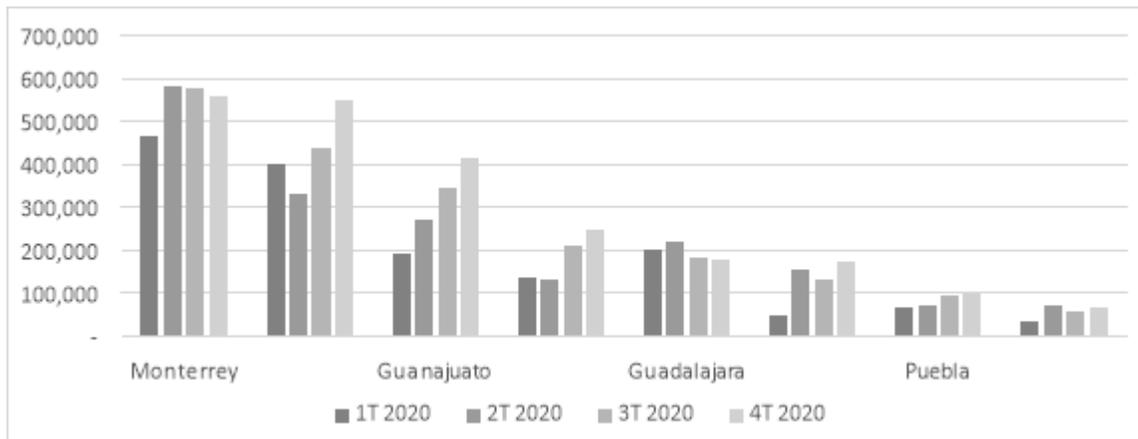
Tijuana cuenta con más de 150 propiedades de primera categoría, lo que representa 2.2 millones de metros cuadrados de inventario total. Durante el año 2020 se han incluido al inventario 14 nuevas naves clase A, que representan 220 mil m² y se espera que durante los siguientes 2 años se incorporen más de 150 mil metros cuadrados al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

Al cuarto trimestre de 2020, el dinamismo de la ciudad atrae la inversión y la demanda por inmuebles de primera categoría, La demanda en el mercado industrial en la ciudad de Tijuana ha ajustado la tasa de disponibilidad de manera importante, hace 5 años Tijuana mostraba niveles iniciales de sobreoferta con una tasa de disponibilidad en niveles de 16%, a diciembre de 2020 la tasa de disponibilidad se encuentra en niveles de 3.0%.

En el periodo de enero a diciembre de 2020, el mercado absorbió 180 mil metros cuadrados, en los principales corredores, en inmuebles clase A y se mantiene activo. La Actividad del mercado registro más de 250 mil metros cuadrados de transacciones a lo largo del año.

Los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$5.7 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA \$5.3 y EUA \$6.9 por m², dentro de los once corredores monitoreados. Los precios han mostrado un incremento en comparación con periodos anteriores, impulsado por una oferta cada vez más carente.

Histórico de disponibilidad Industrial (m²) por ciudad, Clase A



Fuente: Colliers

Querétaro

La ciudad de Querétaro cuenta con más de 4.6 millones de metros cuadrados de inventario industrial clase A, en más de 370 propiedades monitoreadas. Durante el año 2020 se han incorporado 14 naves industriales nuevas por más de 221 mil metros cuadrados.

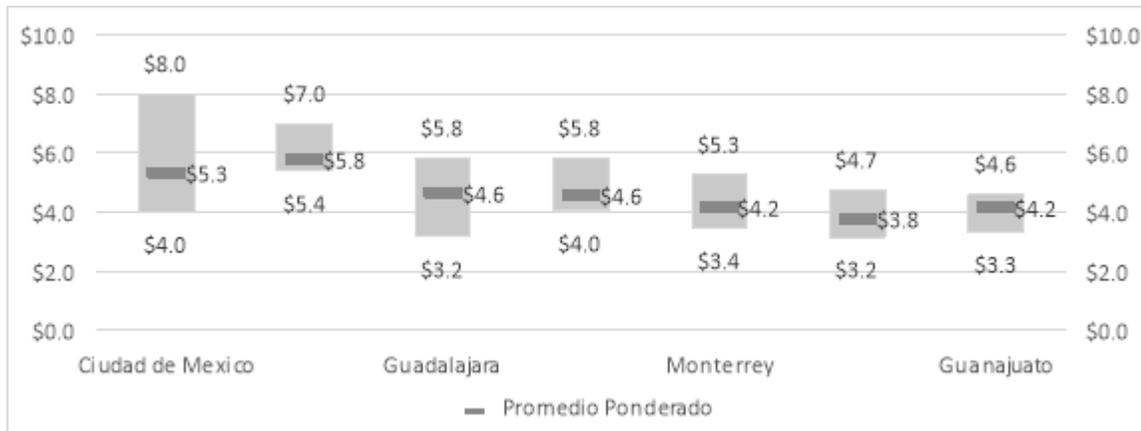
La oferta de superficie disponible ha aumentado paulatinamente durante todo el año 2020 pasando del 2.3% registrado al último trimestre de 2019, a diciembre de 2020 en la cual la tasa de disponibilidad se registra en 5.3%, esto es ocasionado por una débil demanda y el ingreso de nuevas naves sin pre-arrendamiento registrado.

El desarrollo de naves industriales en la zona metropolitana de Querétaro es importante y se espera que durante el año 2021 se entreguen más de 180 mil metros cuadrados, de manera adicional se espera que en los próximos años se concluyan inmuebles que se encuentran en proyecto.

Del periodo de enero a diciembre se reportaron transacciones de renta y venta en inmuebles clase A por más de 230 mil metros cuadrados, en los cinco submercados que componen la ciudad. La absorción neta acumulada se registró con 120 mil m².

Los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$3.7 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA \$3.1 y EUA \$4.7 por m², dentro de los cinco submercados monitoreados.

**Precios de Lista (EUA/ m²). Renta mensual de naves y bodegas
Clase A**



Fuente: Colliers

Ciudad Juárez

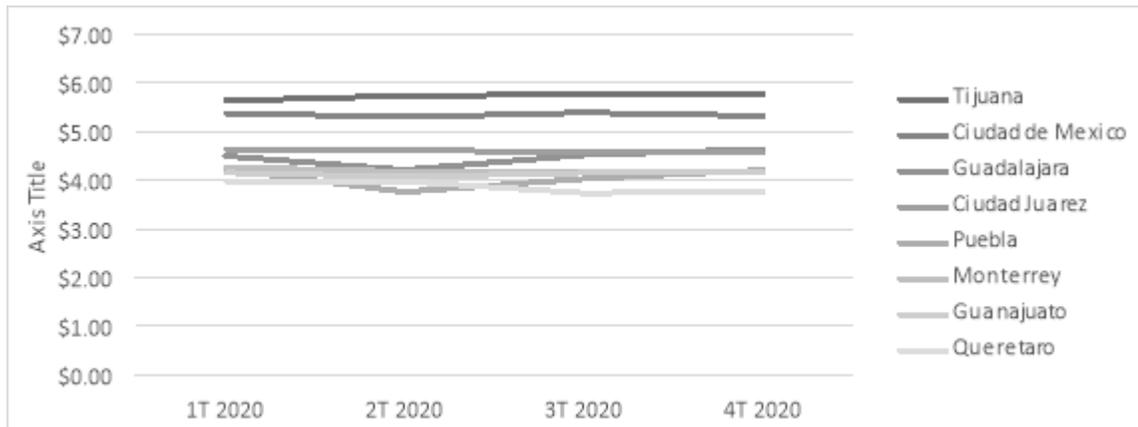
Ciudad Juárez cuenta con más de 220 propiedades clase A, lo que representa 3.6 millones de metros cuadrados de inventario total. Durante el año 2020 se agregaron al inventario más de 260 mil metros cuadrados. Se espera que durante los próximos años se incorporen más de 250 mil metros cuadrados al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción, adicionalmente se tienen 57 mil metros cuadrados en proyecto.

La oferta de superficie disponible ha ido en aumento, pasando de 2.5% registrado en diciembre del año 2019 a 4.8% a diciembre de 2020, este aumento es ocasionado por desocupaciones y la entrega de nuevos inmuebles, Ciudad Juárez es considerada como una de las ciudades fronterizas más beneficiadas por el tratado T-MEC, se espera una mayor demanda por parte de empresas con estrategias de nearshoring.

La absorción neta acumulada durante el año 2020 fue de 54 mil metros cuadrados, cifra menor a lo registrado en el año 2019 (218 mil m²), la actividad acumulada en rentas e inversiones de inmuebles industriales por más de 160 mil metros cuadrados, en los principales submercados.

Los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$4.6 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual han aumentado y oscilan entre EUA \$4.0 y EUA \$5.8 por m².

Histórico de precios promedio de Lista (EUA/ m²). Renta mensual de naves y bodegas Clase A



Fuente: Colliers

Guanajuato

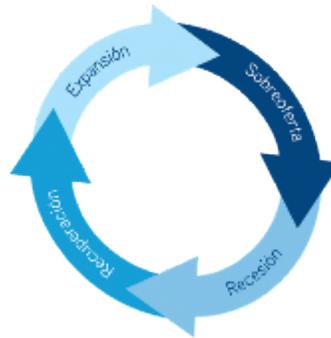
En las ciudades que componen la zona de Guanajuato (Leon, Silao, Irapuato, Salamanca, Celaya e Iturbide), se tienen registradas 480 propiedades clase A, lo que representa 7.9 millones de metros cuadrados de inventario total. Durante el año 2020 se incorporaron al inventario de naves clase A más de 260 mil m². Se espera que durante los próximos años se incorporen más de 180 mil metros cuadrados al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

Es importante destacar que la tasa de disponibilidad mostraba niveles inferiores al 5% de varios años atrás, sin embargo, el indicador ha ido en un incremento paulatino de diciembre de 2019 (2.4%) a diciembre de 2020, en el cual se registró en 5.2%, el incremento es ocasionado por una demanda menor a la registrada y al ingreso de nuevos inmuebles especulativos.

En el periodo de enero a diciembre de 2020 se registró una absorción neta acumulada de 73 mil m², la actividad acumulada se monitoreo con más de 170 mil m².

Los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$4.1 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual actualmente oscilan entre EUA \$3.3 y EUA \$4.6 por m², dentro de los siete corredores monitoreados.

Monterrey, Puebla,
CDMX, Guadalajara,
Queretaro Guanajuato,
Tijuana, Ciudad Juarez



Puebla

El mercado industrial de la ciudad de Puebla está integrado por 85 naves industriales de primera categoría, mismas que conforma una superficie de 900 mil metros cuadrados en sus doce submercados. Durante el año 2020 el inventario se incrementó en 34 mil metros cuadrados.

La ciudad se encuentra en una fase temprana de expansión, hoy en día solo se tiene monitoreado un inmueble en fase de desarrollo que se espera que entre al mercado durante el año 2021, por una superficie superior a los 10 mil m².

La oferta muestra la tasa de disponibilidad más alta en el país con 10.7%, sin embargo, la oferta sigue siendo considerada como un mercado de arrendadores, ya que la oferta se encuentra concentrada en muy pocos desarrollos.

Durante el año 2020, la absorción neta acumulada en inmuebles de primera categoría se registró negativa con (-) 1,900 metros cuadrados, la actividad acumulada fue de 40 mil m².

Los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$4.2 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual actualmente oscilan entre EUA \$2.8 y EUA \$5.3 por m², dentro de los submercados monitoreados.

FIBRAS

Las Fibras (Fideicomiso de infraestructura y bienes raíces) continúan como un instrumento de gran aceptación por parte de los inversionistas que desean participar en el mercado inmobiliario, esto es en gran medida ocasionado por la transparencia, un esquema de ingresos periódicos y la posibilidad de una obtención de ganancias mediante la plusvalía de los inmuebles. El mercado mexicano se ha consolidado en los últimos años de manera importante gracias a estos vehículos de inversión, que permite la participación de inversionistas pasivos en el sector inmobiliario.

En el panorama actual, el mercado continúa en expansión y el sector incluye 15 Fibras: Fibra Uno, Fibra Hotel, Fibra Inn, Fibra Macquarie, Fibra Terrafina, Fibra Shop, Fibra Danhos, Fibra Prologis, Fibra MTY, Fibra Educa, Fibra Up, Fibra Nova, Storage, Fibra Plus y Fibra HD.

Mercado de Oficinas

El mercado de oficinas en México continua con la construcción de nuevos inmuebles en las principales ciudades (Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara, Puebla y Querétaro), la gran mayoría de los inmuebles son de primera categoría que cuentan con excelentes ubicaciones y una amplia gama de servicios en la cercanía.

En México al igual que el resto del mundo ha sufrido los efectos de la pandemia, los cuales han ocasionado problemas importantes de salud y económicos que después de casi un año de confinamiento no se ha podido contrarrestar totalmente, las vacunas de las distintas farmacéuticas están en distribución a lo largo del mundo, lo que trae una nueva esperanza en el mediano y largo plazo.

Los empleados de oficina han logrado adaptar a una rutina de encierro en sus hogares en los cuales la rutina de trabajo se ha enfocado en un formato de “Home Office”, aunque existe el término de “Work at Home” que no son iguales; en uno tienes un espacio dedicado y expofeso para poder laborar y en el otro se cuenta con lugares improvisados, distractores y rutinas que afectan la productividad.

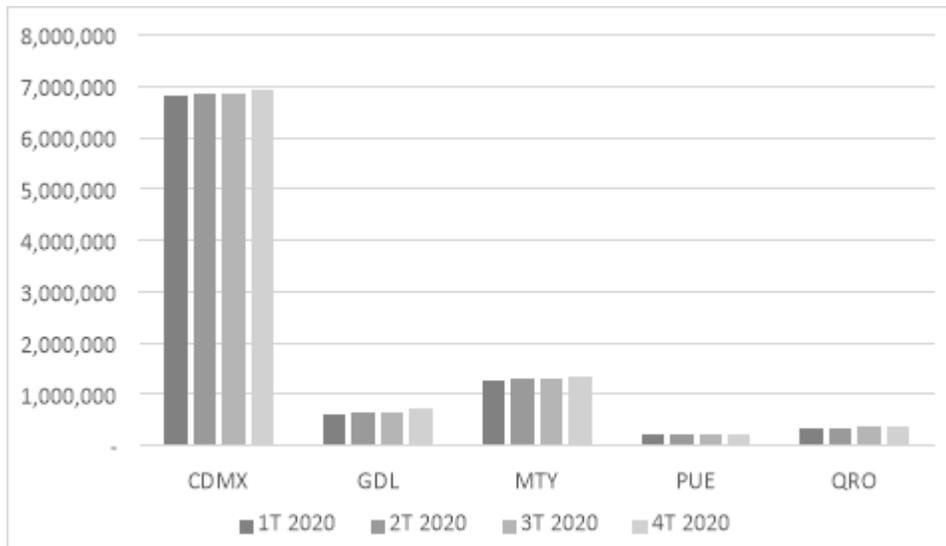
La tasa de disponibilidad se ha mostrado en distintas etapas de sobreoferta en todas las ciudades del país, con niveles que sobrepasan el 15%, de manera adicional, existe la posibilidad de que se acentúe por la entrega de nuevos edificios y la desocupación gradual de espacios de oficina por motivos de salud.

La demanda de espacios de oficina se ha visto disminuida de manera importante, causado principalmente por la incertidumbre de la situación y una cautela por parte de las empresas para la toma de decisiones.

Durante el año 2020, los precios promedio de arrendamiento para edificios corporativos ha mostrado ajustes a la baja, ocasionado por una débil demanda y el tipo de cambio.

El regreso a la normalidad esta dependiente de la distribución de las vacunas, la contención de la enfermedad y las medidas implementadas por el Gobierno para la apertura de los negocios, que hasta el momento no ha podido dar los resultados esperados.

Histórico: Inventario y Crecimiento (m²)



Ciudad de México

La Ciudad de México cuenta con más de 6.9 millones de metros cuadrados de inmuebles de primera categoría en más de 400 inmuebles monitoreados, durante el año 2020, se incorporaron más de 350 mil metros cuadrados.

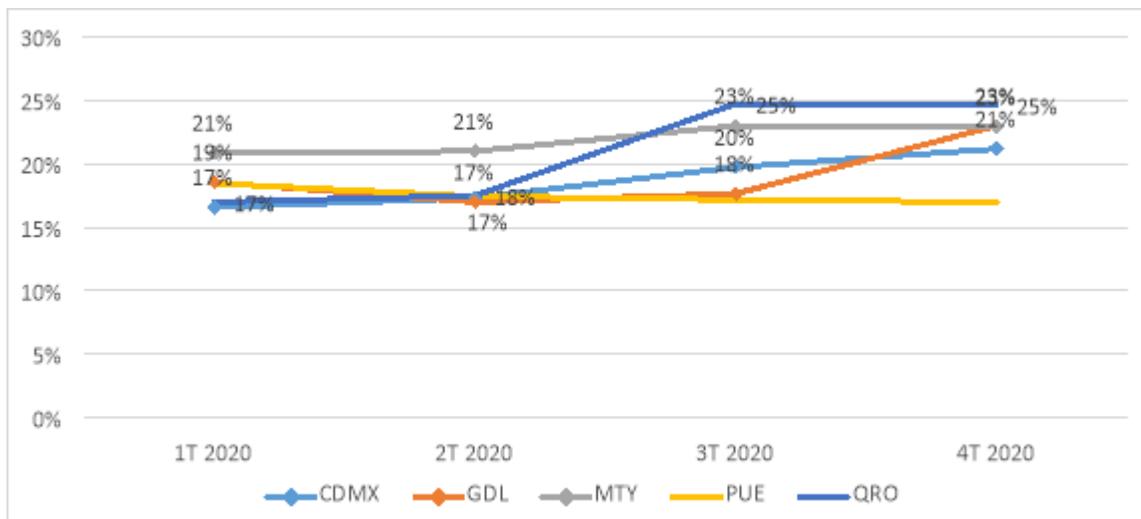
La construcción de inmuebles continua, actualmente se tienen más de 40 inmuebles que aumentaran la superficie del inventario en más de 850 mil metros cuadrados, distribuidos en todos los submercados, dichos desarrollos se espera que se entreguen en el periodo de 2021 a 2023, de manera adicional se tienen 40 inmuebles en una fase de proyecto.

La oferta ha mostrado un incremento importante durante el año 2020, pasando de 15% reportado a diciembre de 2019 a 21%, esto es ocasionado por la desocupación de los edificios y la entrada de nuevos inmuebles al inventario.

La demanda de espacios se contrajo de manera importante, registrando absorción neta acumulada negativa de 83 mil m² y una actividad de mercado de 450 mil m², la menor registrada en los últimos años.

A diciembre, los precios de salida en renta promedio fueron de EUA \$23 por m² mensual para inmuebles clase A+ y A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA \$19 y EUA \$25 por m² para edificios de primera categoría, dentro de los diez submercados monitoreados.

Histórico: Disponibilidad por ciudad (%)



Fuente: Colliers

Monterrey

Monterrey es la segunda ciudad más grande del país y su inventario es superior a los 1.3 millones de metros cuadrados en 143 propiedades clase A+ y A. Durante el año 2020 se incluyeron al inventario 117 mil m² de nueva superficie. Se espera que durante los siguientes años se incorporen cerca de 300 mil metros cuadrados al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

La tasa de disponibilidad mostro un aumento, pasando de 20% registrado a finales de 2019 a 23% (diciembre 2020), con ello, el mercado es considerado en sobreoferta, el incremento es ocasionado por una débil demanda y el ingreso de nuevos inmuebles al mercado.

Es importante mencionar que, a pesar de los problemas de salud, el mercado de oficinas de Monterrey ha registrado una absorción neta acumulada positiva por 30 mil metros cuadrados, dentro de sus principales submercados.

Durante el 4T 2020, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$18 por m² mensual para clase A+ y A, dentro de los corredores monitoreados, los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA \$15 y EUA \$21 por m².

El mercado de oficinas en Monterrey es considerado en una fase de sobreoferta, ocasionado por la construcción y una demanda restringida por la pandemia, sin embargo, el tratado del T-MEC podría significar una demanda futura por la cercanía con EU.

Guadalajara

Guadalajara cuenta con más de 720 mil metros cuadrados de inventario de inmuebles clase A+ y A, en más de 60 propiedades monitoreadas. Durante el año 2020 se incorporaron poco más de 100 mil metros cuadrados en nuevos inmuebles.

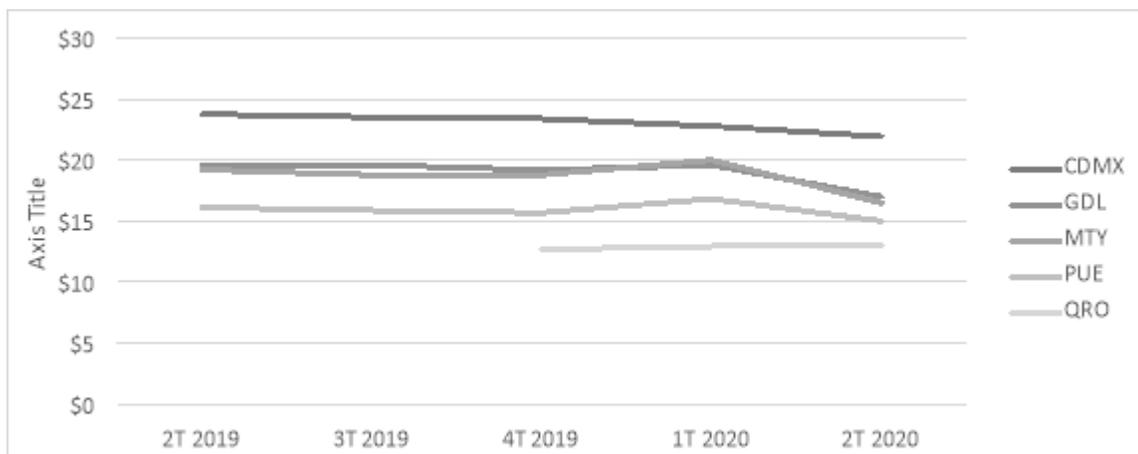
La tasa de disponibilidad ha aumentado del 19% (4T 2019) a 23% reportado a diciembre de 2020, esto es causado por la entrega de los nuevos desarrollos y algunas desocupaciones como efecto del problema de salud.

El desarrollo de edificios de oficinas en la zona metropolitana de Guadalajara continua activa y se espera que durante los siguientes años se incorporen 5 inmuebles que suman más de 45 mil metros cuadrados. De manera adicional, se tienen reportados 8 inmuebles (110 mil m²) más en una fase de proyecto.

A diciembre de 2020 se reportó una absorción neta acumulada en inmuebles clase A+ y A por 22 mil metros cuadrados, en los ocho submercados que componen la ciudad. La actividad es mayor a los 40 mil m².

Los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$19 por m² mensual para edificios clase A+ y A, registrados en diciembre. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA \$16 y EUA \$22 por m² mensual.

Histórico de precios promedio de Lista (EUA/ m²). Renta mensual de edificios Clase A+ y A



Fuente: Colliers

Puebla

El mercado de oficinas de la ciudad de Puebla está integrado por 20 inmuebles clase A+ y A, mismas que conforma una superficie de 213 mil metros cuadrados en sus ocho submercados. Durante el año 2020 el inventario se incrementó en 12 mil metros cuadrados por el ingreso de 2 nuevos inmuebles.

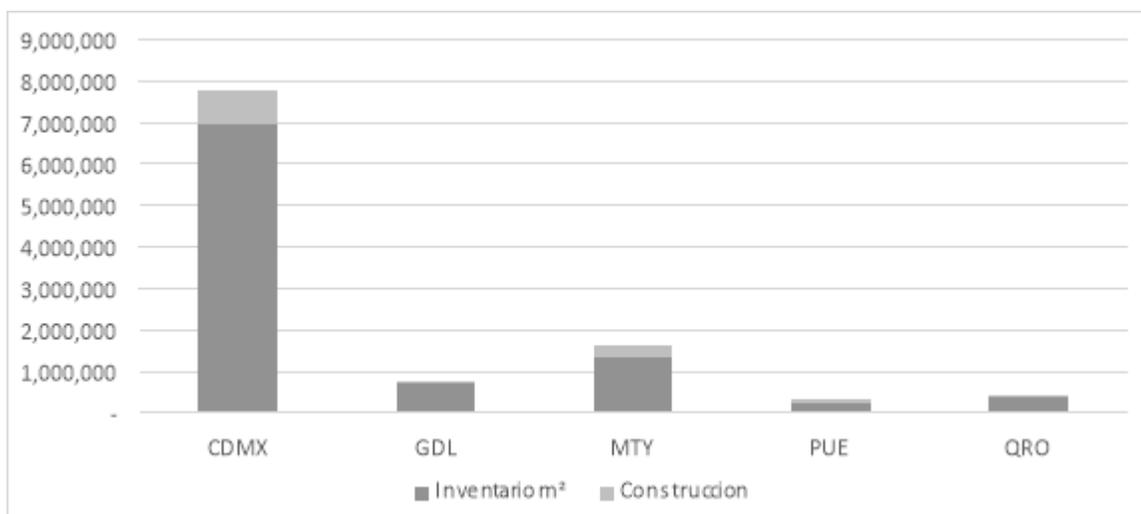
La ciudad se encuentra en una fase temprana de sobreoferta, hoy en día se tienen monitoreados doce inmuebles en fase de desarrollo que se espera que entren al mercado durante los siguientes años, por una superficie superior a los 100 mil m² (50% del inventario actual).

La tasa de disponibilidad se ha mostrado estable en los últimos trimestres, en rangos del 17%- 18% y se esperan incrementos en la disponibilidad por lo comentado anteriormente.

Durante el periodo de enero a diciembre, la absorción neta acumulada en inmuebles de primera categoría se registró en casi 3 mil metros cuadrados, la actividad acumulada fue de 6,400 m².

El precio promedio de salida en renta fue de EUA \$15 por m² mensual para inmuebles clase A+ y A. Los rangos de precios de lista en renta mensual actualmente oscilan entre EUA \$11 y EUA \$18 por m², dentro de los submercados monitoreados.

Inventario vs. Construcción por ciudad 4T 2020



Fuente: Colliers

Querétaro

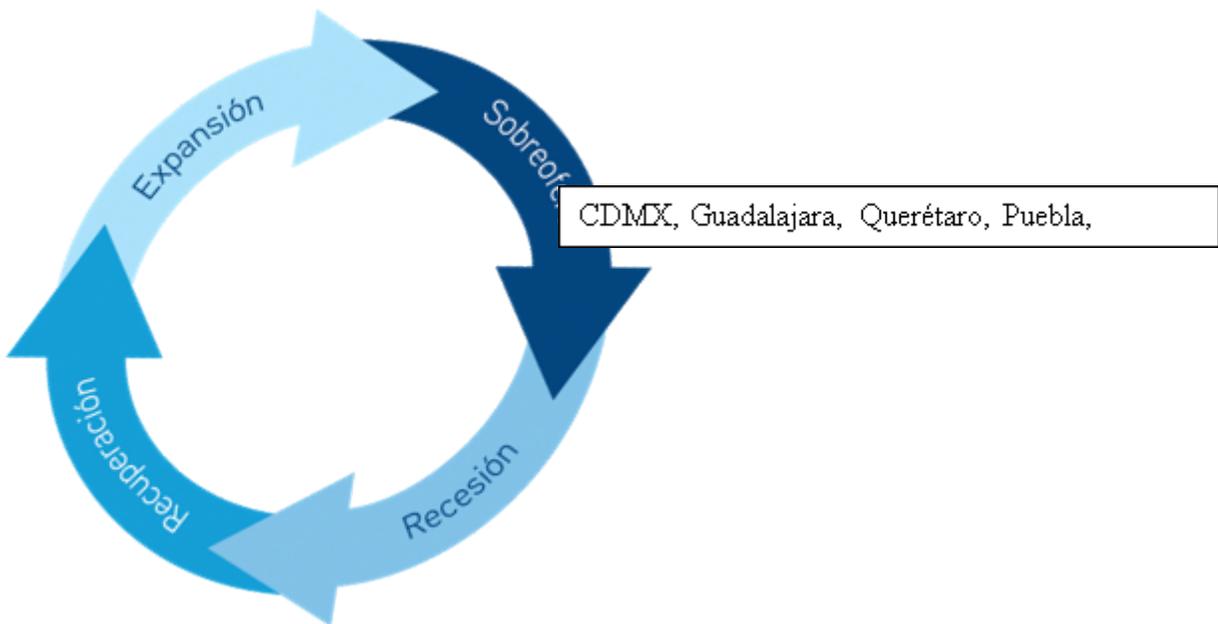
El mercado de oficinas en Querétaro cuenta con más de 30 inmuebles clase A+ y A, que suman un inventario superior a los 370 mil m², con un crecimiento constante en los últimos años.

El desarrollo de edificios en la zona metropolitana de Querétaro es importante y se espera que durante los siguientes años se incorporen más de 52 mil metros cuadrados que se encuentran en construcción, de manera adicional existen dos edificios que se encuentra en proyecto por una superficie superior a los 20 mil m².

La tasa de disponibilidad se registró en niveles de 25% para el cuarto trimestre de 2020, un aumento importante conforme al 16% registrado al 4T 2019, esto es ocasionado por los nuevos desarrollos entregados y una baja demanda, se espera que dicha tasa aumente.

En diciembre, el precio de salida en renta promedio para inmuebles clase A+ y A es de EUA \$13 por m² mensual. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA \$9 y EUA \$17 por m², dentro de los seis submercados monitoreados.

Ciclo de Mercado



Precios de Lista (EUA/ m²). Renta mensual de edificios
Clase A+ y A



Fuente: Colliers

El año 2021 todavía presenta un escenario de incertidumbre a nivel mundial en los aspectos económicos y de salud, sin embargo, las nuevas vacunas traen consigo una perspectiva alentadora para el mediano y largo plazo.

En México el mercado inmobiliario realiza sus contratos en dólares principalmente, sin embargo, a raíz de los cambios en el entorno internacional, algunos desarrolladores y propietarios han tomado posturas más flexibles en la negociación de los contratos, siendo el MXN (peso) una alternativa.

El mercado de oficinas a nivel mundial está teniendo cambios drásticos y el regreso a los lugares de trabajo requerirán de la adaptación a la nueva realidad, sin embargo, los propietarios y arrendatarios están generando diversas estrategias que garantizan la seguridad y salud del empleado como principal objetivo.

El mercado mexicano de bienes raíces en el contexto de América Latina

Oficinas

Latinoamérica al igual que el resto del mundo ha sufrido los efectos de la pandemia, los cuales han ocasionado problemas importantes de salud y económicos que después de casi un año de confinamiento no se ha podido contrarrestar totalmente, las vacunas de las distintas farmacéuticas están en distribución a lo largo del mundo, lo que trae una nueva esperanza.

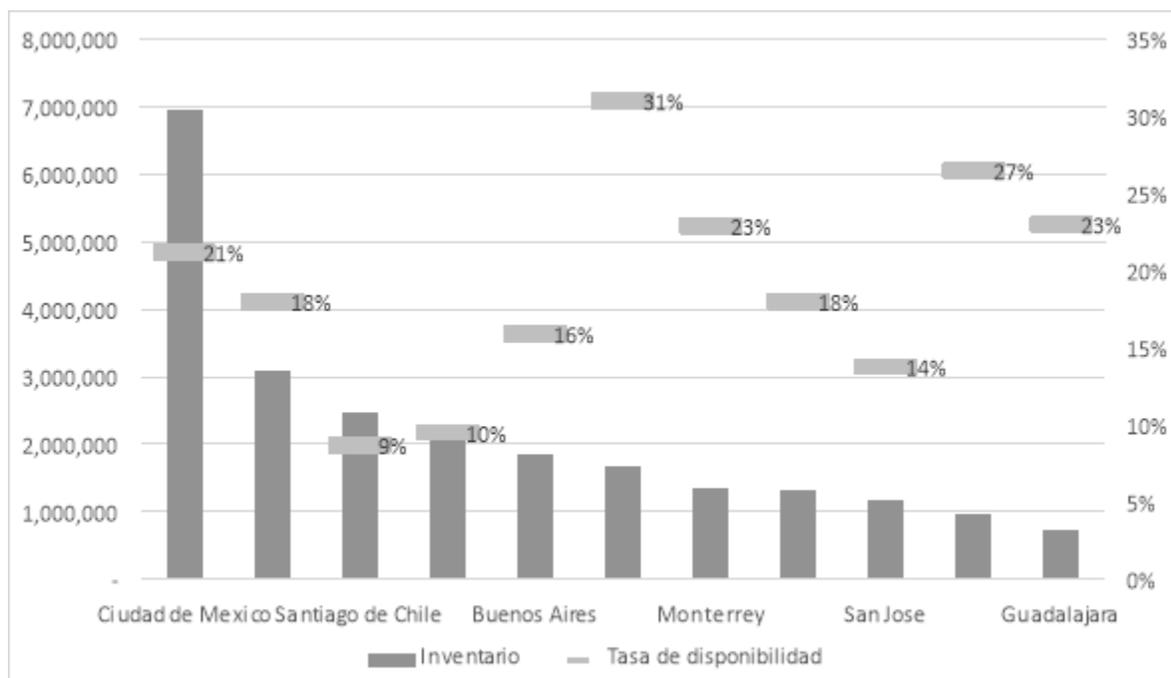
Lamentablemente en la región de Latinoamérica el contagio continúa y dentro de los veinte primeros lugares a nivel mundial encontramos a países como: Brasil, Colombia, Argentina, Perú y México, lo que denota la importancia de reforzar los planes que emiten los gobiernos y continuar con las medidas de seguridad y sanidad.

En comparativa con los principales países y mercados de Latinoamérica, México mantiene una posición privilegiada por encima de Brasil, Argentina, Colombia, etc., muestra un crecimiento sostenido en sus principales mercados, con tasas de disponibilidad en niveles iniciales de sobreoferta, sin embargo, los precios de salida se encuentran en niveles competitivos.

El mercado inmobiliario de oficinas en America Latina continúa en desarrollo en los cuales destaca; Sao Paulo, Santiago de Chile y Bogotá cuyos inventarios de inmuebles corporativos de primera categoría rebasan los 2 millones de metros cuadrados.

La Ciudad de México cuenta con el mercado de oficinas más grande de America Latina con 6.9 millones de metros cuadrados, duplicando el área rentable de oficinas de Sao Paulo de 3.1 millones de metros cuadrados. México representa un mercado dinámico, en crecimiento y con oportunidades.

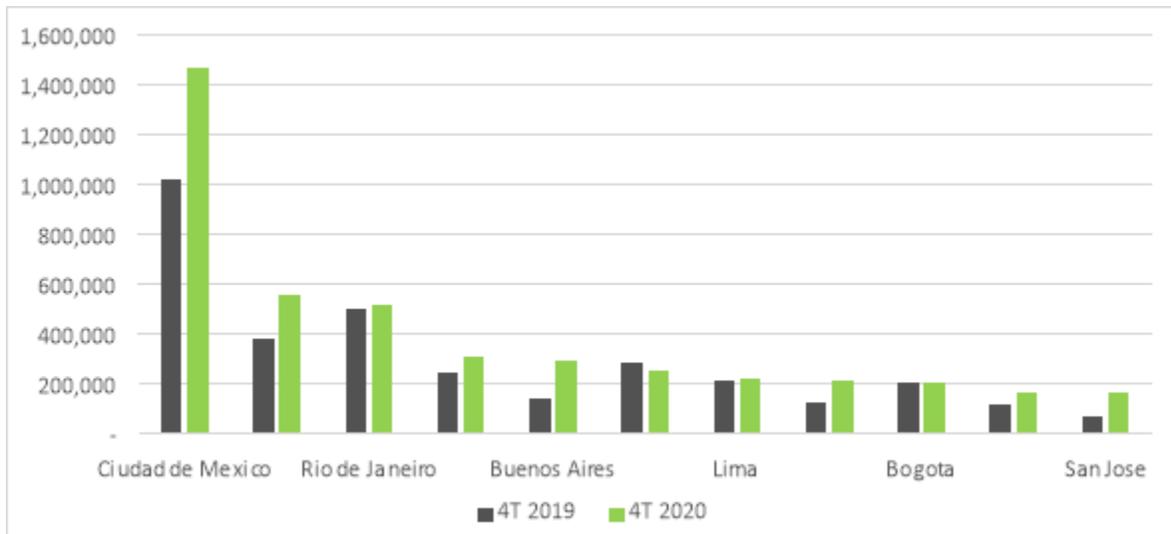
Inventario y Tasa de Disponibilidad Clase A+ y A Oficinas 4T 2020



Fuente: Colliers

Los mercados con la mayor tasa de disponibilidad registrada en inmuebles de oficinas clase A+ y A de América Latina, se encuentran en las ciudades de: Rio de Janeiro (31%) y Panamá (27%), lo que representa; 520 mil m² y 256 mil m² respectivamente.

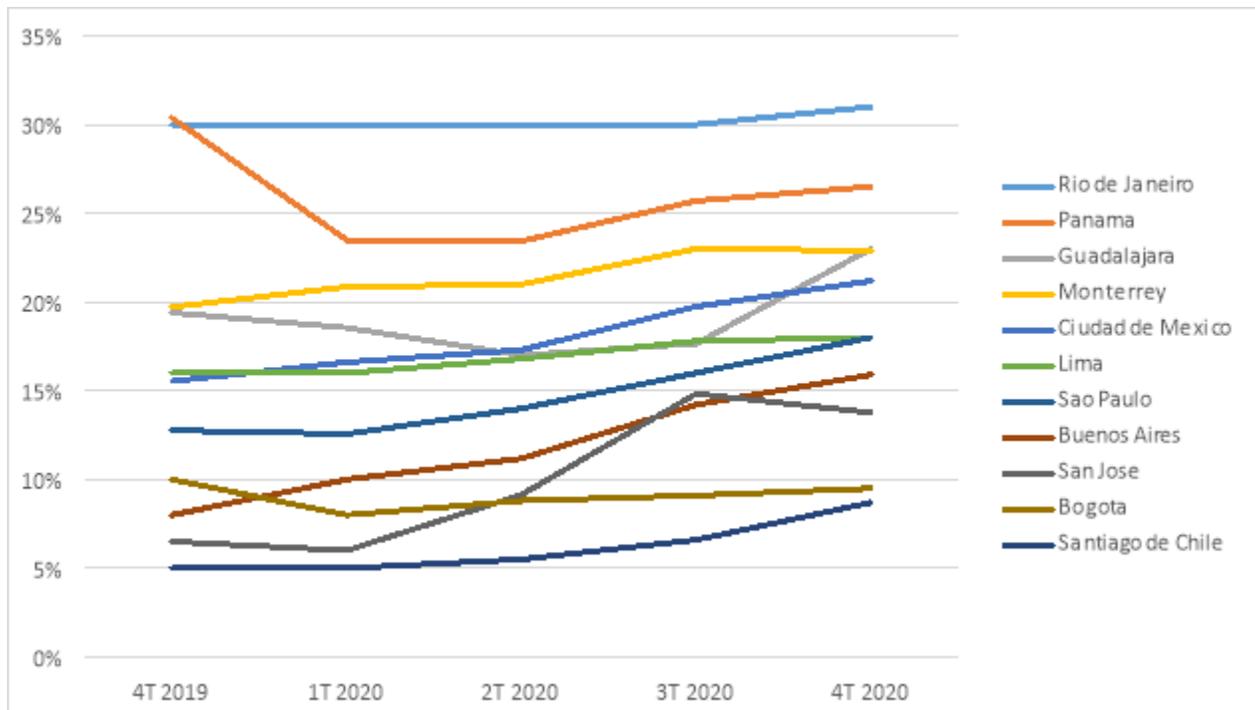
Superficie Disponible de oficinas Clase A+ y A 4T 2019 vs 4T 2020



Fuente: Colliers

La Ciudad de México registra más de un millón metros cuadrados disponibles en inmuebles de primera categoría, sin embargo, eso representa el 21% de la disponibilidad, a diferencia de los 520 mil m2 registrados en Rio de Janeiro, que significa una tasa de disponibilidad de 31%.

Tasa de disponibilidad de Oficinas en Metros Cuadrados por País, Clase A+ y A.
2019 - 2020



Fuente: Colliers

En el mercado de oficinas en la ciudad de México, el ingreso mensual promedio para espacios de oficinas clase A+ y A, en diciembre de 2020 es EUA 22.6 por m²/mensual, similar en comparación con otras ciudades de América Latina, tales como Santiago de Chile y San Jose.

Precios Mercado Oficinas, América Latina, Clase A+ y A, EUA/m²/Mes

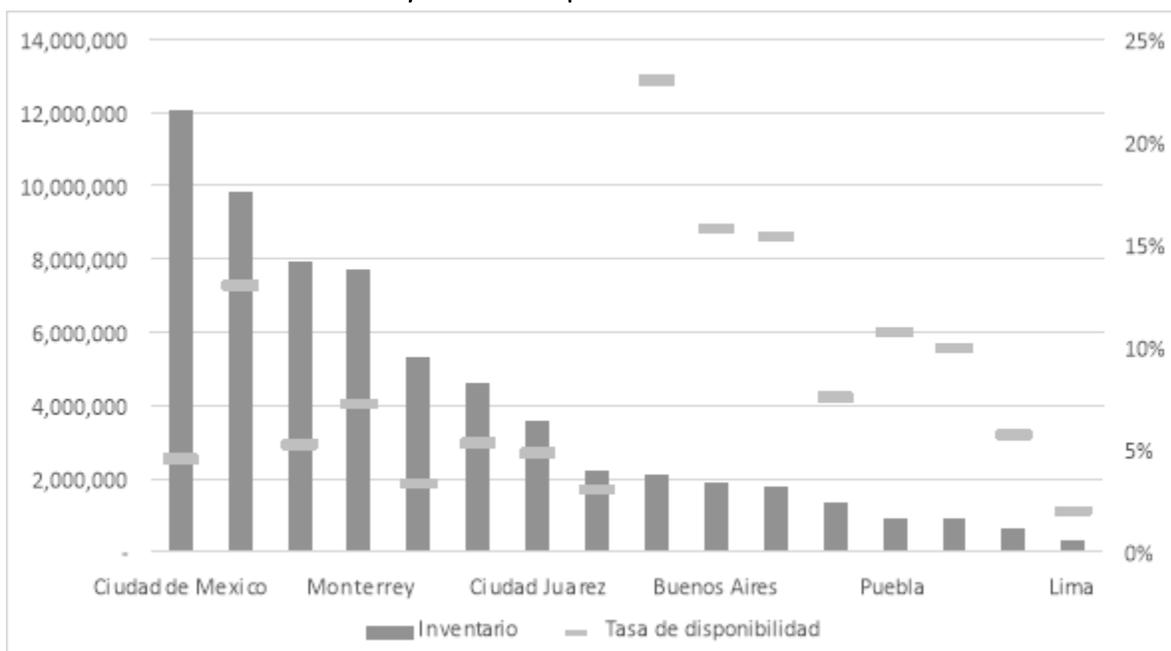


Fuente: Colliers

Industrial

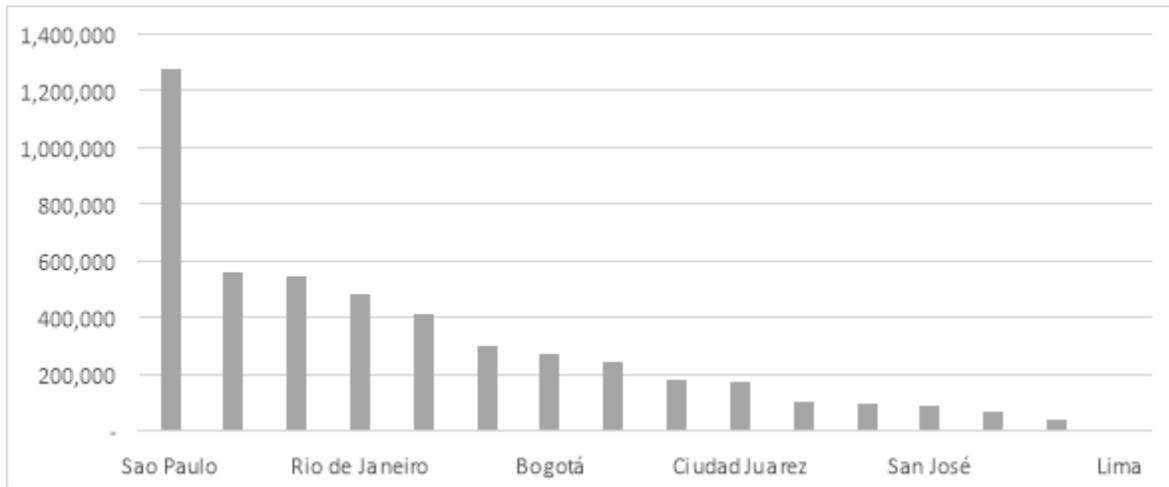
El desarrollo industrial en Latinoamérica se mantiene con dinamismo y en constante crecimiento, México se consolida como uno de los principales mercados en expansión con tasas de disponibilidad bajas y costos competitivos. En comparación con los distintos mercados, México, por su ubicación, redes de comunicación, mano de obra calificada y tratados comerciales, representa una gran oportunidad de inversión.

Inventario y Tasa de disponibilidad Clase A 4T 2020



Fuente: Colliers

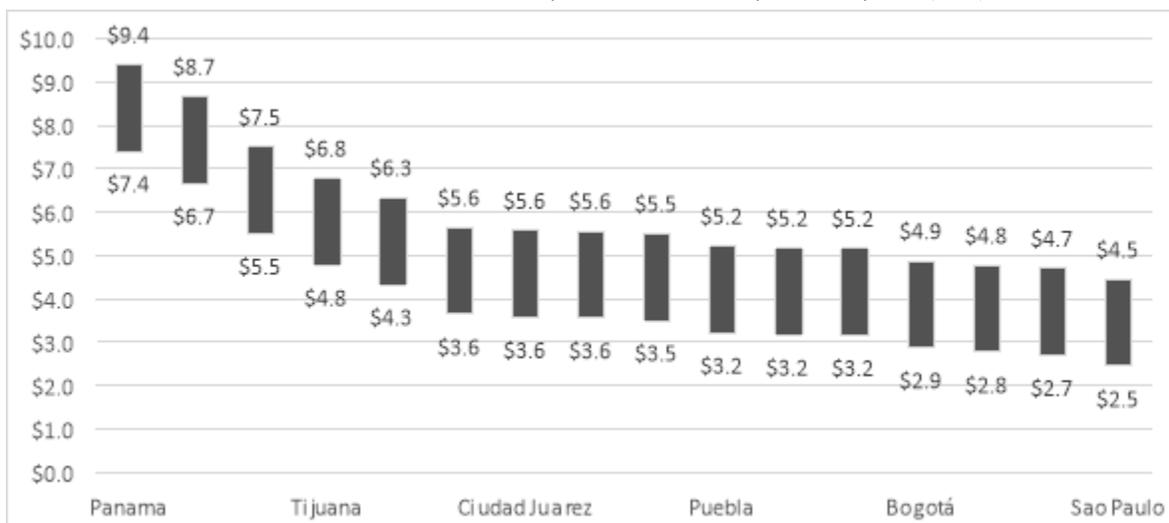
Disponibilidad Industrial en Metros Cuadrados por País, Clase A



Fuente: Colliers

De acuerdo con información de Colliers International, el costo de arrendamiento mensual promedio en naves industriales de primera categoría en la zona metropolitana de Ciudad de México, a diciembre 2020 es de EUA 4.3 a EUA 6.3 por metro cuadrado mensual, en comparación con los mercados como: Panamá, Costa Rica y Lima, México registra costos de arrendamiento competitivos.

Precios en el Mercado Industrial, América Latina, Clase A, EUA/m²/Mes



Fuente: Colliers

El año 2020 ocasiono grandes cambios a nivel mundial en todos los niveles y todos los mercados, algunas industrias con mayor grado de afectación que otras, dentro de todos los cambios algunas empresas han desaparecido, adaptado, evolucionado, reconvertido o incluso se ha catalizado su crecimiento.

México ha presentado grandes cambios durante el último año ocasionado por la pandemia y por la actual administración, el país ha mostrado afectaciones importantes en los sectores de oficinas y retail, con desocupaciones, renegociaciones y salidas de empresas en el peor de los casos, el mercado industrial ha sido el menos afectado.

La economía se encuentra a la expectativa y supeditada a una campaña de vacunación que llevara tiempo en el país, con lo que se espera que se reactive a niveles similares a lo reportado en 2019, para ello existen distintas perspectivas de la evolución del mercado, sin embargo, México siempre ha demostrado ser un país resiliente y con gran actividad de mercado, por lo que se espera que existan oportunidades en el mediano y largo plazo.

Entorno General de las Competencia y Oportunidades de inversión

En el año 2021, el mundo continúa con uno de los mayores problemas de salud en los tiempos modernos y las medidas implementadas por los gobiernos juegan un papel importante en la propagación y los efectos colaterales financieros íntimamente ligados.

Hoy en día, el mercado inmobiliario presenta retos significativos para los inversionistas y desarrolladores en todos los sectores, principalmente aquellos que están enfocados en el esparcimiento y entretenimiento, ocasionado por los efectos de cuarentena impuestas por los gobiernos.

A pesar de encontrarnos en una situación complicada y con inversionistas cautelosos, es importante mencionar que la economía mexicana ofrece oportunidades interesantes para aquellos que comprenden la dinámica del mercado y los riesgos que pueden conducir a inversiones de este tipo. En México, desde hace varios años existen distintos productos financieros y de inversión en bienes raíces, tales como los CKDs, FIBRAS y acciones, los cuales son el resultado de los fondos de inversión privados decididos a participar de manera institucional, estructurada y ordenada. Estas herramientas apoyan y capitalizan a los desarrolladores y a los proyectos con características específicas, lo cual ha generado una mayor credibilidad en el sector de inversión. Hoy en día, el mercado de bienes raíces en México está conformado por una cantidad de desarrolladores limitada que tienen la capacidad económica y los conocimientos para completar proyectos a gran escala.

En estos momentos de incertidumbre, debemos destacar que el tamaño actual de nuestra cartera (medido por el área bruta rentable) y la diversificación son aspectos clave para afrontar los distintos escenarios futuros. El portafolio de FUNO es comparable a la cartera de grandes propietarios y desarrolladores de bienes raíces comerciales en México. Además, cuenta con el potencial de realizar

importantes ampliaciones en el mediano plazo con base en acuerdos de exclusividad con Grupo-E. Con nuestros administradores, esperamos hacer uso de políticas de endeudamiento conservadoras y la capacidad de suministro del Grupo-E para continuar con nuestro plan de crecimiento.

Como parte del conocimiento integral, Grupo-E mantiene un continuo monitoreo del mercado para conocer las estrategias y cambios en el mismo. Con ello, tenemos un conocimiento puntual de los desarrolladores inmobiliarios del país que compiten directamente con nosotros en los distintos mercados, zonas y regiones en los que operamos. También hemos identificado un número de desarrolladores inmobiliarios que administran una cartera diversificada de inmuebles que compiten con nuestras propiedades en diferentes sectores. Con respecto a nuestras propiedades comerciales, existen los desarrolladores especializados en bienes raíces comerciales, mismas que operan en mercados similares a nuestro mercado objetivo.

Actualmente, hay quince FIBRAS en México, algunas de ellas han puesto su CBFi en México y en el extranjero, esto con el fin de diversificar los mercados de inversionistas y no depender sólo de los inversionistas nacionales. Las FIBRAS existentes son las siguientes:

1. Fibra UNO (FUNO): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros).
2. Fibra Hotel (FIHO): Únicamente propiedades Hoteleras.
3. Fibra INN (FINN): Únicamente propiedades Hoteleras.
4. Fibra TerraFina (TERRA): Únicamente propiedades industriales.
5. Fibra Macquaire (FIBRA MQ): Cartera Diversificada (Industrial, Retail y Oficinas).
6. Fibra Danhos (DANHOS): Cartera Diversificada (Retail y Oficinas).
7. Fibra Shop (FSHOP): Únicamente propiedades de Retail.
8. Fibra Prologis (FIBRAPL): Únicamente propiedades industriales.
9. Fibra MTY (FMTY): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros).
10. Fibra HD (FIBRA HD): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros).
11. Fibra Educa (EDUCA): Instituciones educativas.
12. Fibra Nova (FNOVA): Propiedades Industriales.
13. Fibra Plus (FPLUS): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros).
14. Fibra Storage (STORAGE): propiedades de almacenamiento.
15. Fibra UP (FIBRAUP): propiedades de oficinas.

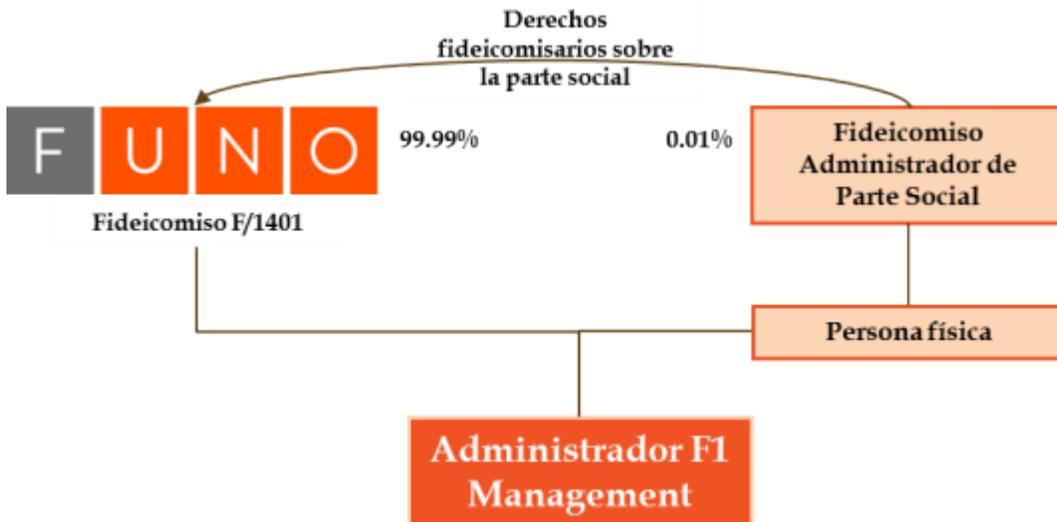
(vii) Estructura de administración

Estructura corporativa

Como se ha mencionado anteriormente, el Fiduciario del Fideicomiso es propietario del 99.99% de las partes sociales del Administrador del Fideicomiso y la otra parte social representativa del 0.01% de las partes sociales, es propiedad de una persona física quien cedió los derechos corporativos y económicos de la misma a un fideicomiso administrador de parte social en donde, a su vez, se nombró como fideicomisario en primer

lugar respecto a dichos derechos, al Fiduciario del Fideicomiso de tal manera que el Administrador del Fideicomiso sea controlada al 100% por el Fiduciario.

A continuación, se incluye un diagrama con la estructura corporativa del Administrador del Fideicomiso:



(viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador del Fideicomiso y nosotros, al 31 de diciembre de 2020, no existían juicios o procedimientos administrativos relevantes que pudieran tener un impacto significativo para nuestros Tenedores de CBFIs o CBs. No podemos determinar o conocer si en el futuro existirá uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

Al 31 de diciembre de 2020, ni el Fideicomitente, ni cualquier otra persona relacionada al Fideicomiso se ubica en los supuestos a que hacen referencia los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y, por tanto, no se encontraban en incumplimiento generalizado de las obligaciones a su cargo.

(ix) Derechos

Los Tenedores de CBFIs, de conformidad con el artículo 63, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, tendrán derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad de los Activos a sus Tenedores de CBFIs. Los CBFIs que se encuentran en tesorería no otorgan derechos corporativos o económicos alguno hasta en tanto no sean puestos en circulación.

Los Tenedores de CBs tendrán derecho a recibir el principal y los intereses de los CBs, relativos a las Emisiones directas o al amparo del programa que tenemos autorizado conforme a lo establecido en los Títulos y Suplementos Informativos correspondientes.

(x) Distribuciones

Llevamos a cabo nuestras operaciones con el fin de ser considerados contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas.

De conformidad con nuestro Fideicomiso llevaremos a cabo la distribución del 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales dichas Distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo. Cualquier Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Hasta la fecha, las Distribuciones de Efectivo se han efectuado de forma trimestral y pretendemos continuar con esta práctica siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Nuestro Comité Técnico tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos pagar a los Tenedores Distribuciones equivalentes al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal.

A continuación, se presenta una tabla que incluye, por los periodos indicados, información respecto a las Distribuciones de Efectivo realizadas desde nuestra oferta pública inicial:

	Por CBF1	Fecha de Pago	Total distribuido
	<i>(Ps.)</i>		<i>(Ps. en miles)</i>
2011			
Primer trimestre	0.0343	26 mayo 2011	14,478
Segundo trimestre	0.3022	7 julio 2011	127,684
Tercer trimestre	0.3779	13 octubre 2011	159,711
Cuarto trimestre	0.3689	14 febrero 2012	155,884
2012			
Primer trimestre	0.1960	23 abril 2012	156,103
Segundo trimestre	0.3000	17 julio 2012	252,685
Tercer trimestre	0.4045	18 diciembre 2012	340,677

FUNO		Consolidado		
Clave de Cotización:	FUNO	Trimestre:	4	Año: 2021
Cuarto trimestre	0.4216	31 enero 2013		355,115
2013				
Primer trimestre	0.3700	9 mayo 2013		581,786
Segundo trimestre	0.4100	9 agosto 2013		738,256
Tercer trimestre	0.4504	11 noviembre 2013		814,771
Cuarto trimestre	0.4800	13 febrero 2014		868,327
2014				
Primer trimestre	0.4366	9 mayo 2014		826,813
Segundo trimestre	0.4014	11 agosto 2014		1,154,948
Tercer trimestre	0.4976	7 noviembre 2014		1,432,474
Cuarto trimestre	0.4890	16 febrero 2015		1,407,521
2015				
Primer trimestre	0.4921	11 mayo 2015		1,470,962
Segundo trimestre	0.4934	7 agosto 2015		1,499,272
Tercer trimestre	0.5005	9 noviembre 2015		1,525,891
Cuarto trimestre	0.5097	11 febrero 2016		1,629,778
2016				
Primer trimestre	0.5020	9 mayo 2016		1,607,651
Segundo trimestre	0.4801	9 agosto 2016		1,546,481
Tercer trimestre	0.4894	9 noviembre 2016		1,586,798
Cuarto trimestre	0.5116	9 febrero 2017		1,662,539
2017				
Primer trimestre	0.5154	9 mayo 2017		1,684,261
Segundo trimestre	0.5115	9 agosto 2017		1,701,892
Tercer trimestre	0.5166	4 octubre 2017		1,718,800
Cuarto trimestre	0.5107	12 febrero 2018		2,020,682
2018				
Primer trimestre	0.5297	9 mayo 2018		2,093,789

FUNO		Consolidado	
Clave de Cotización:	FUNO	Trimestre: 4	Año: 2021
Segundo trimestre	0.5401	9 agosto 2018	2,127,113
Tercer trimestre	0.5550	9 noviembre 2018	2,164,503
Cuarto trimestre	0.5755	8 febrero 2019	2,238,761
2019			
Primer trimestre	0.5806	9 mayo 2019	2,258,414
Segundo trimestre	0.5836	9 agosto 2019	2,292,494
Tercer trimestre	0.5850	8 noviembre 2019	2,297,994
Cuarto trimestre	0.5899	11 febrero 2020	2,317,634
2020			
Primer trimestre	0.2904	11 mayo 2020	1,140,887
Segundo trimestre	0.2810	10 agosto 2020	1,103,722
Tercer trimestre	0.3009	10 noviembre 2020	1,158,998
Cuarto trimestre	0.3119	9 febrero 2020	1,201,350
2021			
Primer trimestre	0.3283	10 mayo 2021	1,247,712
Segundo trimestre	0.3311	10 mayo 2021	1,247,712
Tercer trimestre	0.3700	9 noviembre 2021	1,406,000
Cuarto trimestre	0.6829	8 febrero 2022	2,581,061

⊕ Al final del periodo, calculado utilizando el número de CBFIs en circulación a dicha fecha.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, son determinadas por nuestro Comité Técnico, el cual podrá considerar, entre otros factores, los siguientes:

- nuestros resultados reales de operación;
- nuestro nivel de flujos de efectivo retenidos;
- nuestras obligaciones bajo los CBFIs y los términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- nuestro requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- requerimientos de CAPEX de Mantenimiento para nuestras Propiedades;
- nuestro ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- nuestros gastos de operación; y

- otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

Anticipamos que nuestro efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias tendríamos que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable y para ello podríamos tener que utilizar los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo. No podemos garantizar que nuestra política de distribución no será modificada en el futuro.

c) Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso

(i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios lo que otorga a los inversionistas exposición a una gama amplia de propiedades a lo largo de México. Las Operaciones en nuestra Cartera están ubicadas en todos los estados de México. Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares convenientes, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento fuerte de población e ingreso.

Cartera Estabilizada

Al 31 de diciembre de 2020, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 619 Propiedades (dentro de las que se comprenden 4 Propiedades que se encuentran en proceso de estabilización), con 646 Operaciones diversificadas en: 148 comerciales, 192 industriales, 100 de oficinas y 206 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 10.7 millones de metros cuadrados de GLA (2.8 millones comerciales, 5.8 millones industriales, 1.3 millones de oficinas y 0.8 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2020 del 93.1%. Al 31 de diciembre de 2020, nuestra Cartera Estabilizada consiste en:

- 148 operaciones comerciales con un GLA aproximado de 2.8 millones de metros cuadrados (26.6% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 90.9% en base al GLA.
- 192 operaciones industriales con un GLA aproximado de 5.8 millones de metros cuadrados (54.0% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 96.3% en base al GLA.

- 100 operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 1.3 millones de metros cuadrados (12.2% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 78.6% en base al GLA.
- 206 operaciones de otro tipo (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital) con un GLA aproximado de 0.8 millones de metros cuadrados (7.2% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 99.7% en base al GLA.

32.5% del GLA total del portafolio de oficinas en nuestro portafolio estabilizado al 31 de diciembre de 2020 ha sido certificadas como LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design certification program*). Asimismo, 4.2% del GLA total del portafolio industrial cuenta con algún tipo de certificación LEED.

Las siguientes tablas incluyen información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018:

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación ⁽³⁾	RFA al 31 de diciembre de 2019 (Ps. \$ en millones) ⁽⁴⁾	% total de RFA ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	133	148	2,852,981	26.6%	90.9%	7,273,577	38.0%	236.3
Industrial	191	192	5,788,744	54.0%	96.3%	5,977,343	31.2%	89.3
Oficinas ⁽²⁾	94	100	1,312,033	12.2%	78.6%	4,250,214	22.2%	366.5
Otros	201	206	767,240	7.2%	99.7%	1,640,393	8.6%	178.8
Total 2020	619	646	10,720,998	100.0%	93.1%	19,141,528	100.0%	161.6

⁽¹⁾ La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro.

⁽²⁾ FUNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.

⁽³⁾ El porcentaje de ocupación excluye las 4 propiedades que al 31 de diciembre de 2020 se encontraban en proceso de estabilización de la Cartera Estabilizada, por un total de 112,349m² de GLA.

⁽⁴⁾ RFA de nuestro Portafolio Estabilizado; excluye propiedades de nuestro Portafolio In Service

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación ⁽³⁾	RFA al 31 de diciembre de 2019 (Ps. \$ en millones)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	131	146	2,751,346	27.2%	93.3%	7,088.8	38.9%	230.2
Industrial	190	191	5,423,759	53.5%	96.6%	5,305.3	29.1%	84.4
Oficinas ⁽²⁾	93	99	1,274,887	12.6%	83.6%	4,504.7	24.7%	352.3
Otros	201	205	680,421	6.7%	99.7%	1,310.7	7.2%	161.0
Total 2019	615	641	10,130,413	100.0%	94.5%	18,209.5	100.0%	158.6

⁽¹⁾ En marzo de 2019, adquirimos el 40% de los derechos fideicomisarios del centro comercial conocido como “Antea Querétaro”, ubicado en Querétaro, México, que al 31 de diciembre de 2019, tenía un GLA total de 63,243 m² y una RFA de Ps. \$264 millones. La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro.

⁽²⁾ En julio de 2013, adquirimos la Cartera Torre Mayor, que comprendía el 49% de los derechos fideicomisarios, conjuntamente con los correspondientes ingresos por arrendamiento, el ingreso neto operativo y los gastos de administración y financiamiento, de un fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra un edificio de oficinas de 55 pisos conocido como Torre Mayor y dos propiedades adyacentes, ubicados en la Ciudad de México. En noviembre de 2018, incrementamos nuestra participación en los derechos fideicomisarios de la Cartera Torre Mayor para recibir el 70% de los derechos económicos del respectivo

fideicomiso. Como resultado de lo anterior, la RFA incluye el 70% de las rentas recibidas de la Cartera Torre Mayor (desde noviembre de 2018). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.

^(b) El porcentaje de ocupación excluye las 5 propiedades que al 31 de diciembre de 2019 se encontraban en proceso de estabilización de la Cartera Estabilizada, por un total de 276,534 m2 de GLA.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2018 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial ^(a)	330	346	3,294,654	38.2%	94.8%	8,141,047	52.0%	217.22
Industrial ^(b)	115	116	4,117,666	47.8%	97.2%	3,880,496	24.8%	80.79
Oficinas ^{(c),(d)}	91	97	1,202,404	14.0%	89.3%	3,623,644	23.2%	281.29
Total 2018	536	559	8,614,725	100.0%	95.3%	15,645,187	100.0%	158.75

^(a) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.6% del RFA.

^(b) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA.

^(c) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.9% del RFA.

^(d) El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

El RFA de oficinas únicamente incluye el 70% de los dividendos de la Cartera Torre Mayor (a partir de diciembre 2018). Antes de la adquisición del 21% se recibía el 49%.

Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

La siguiente tabla muestra información relevante con respecto a las Carteras que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2020:

Portafolio	Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾	
INICIAL		17	718,835	673,375	94%	CALIFORNIA	29	348,304	291,130	84%
GRIS		1	78,643	78,643	100%	ESPACIO				
BLANCO		1	44,473	42,803	96%	AGUASCALIENTES	1	22,531	21,370	95%
AZUL		23	124,416	118,563	95%	LA VIGA	1	78,166	58,459	75%
ROJO		219	173,884	142,565	82%	R15	5	330,944	272,143	90%
SENDERO						SAN MATEO	1	5,440	5,440	100%
VILLAHERMOSA		1	23,877	20,861	87%	HOTEL CENTRO				
VERDE		1	117,786	117,786	100%	HISTORICO	1	40,000	39,544	99%
MORADO		16	544,844	461,933	85%	SAMARA	1	133,035	119,912	90%
TORRE MAYOR		1	83,971	79,715	95%	KANSAS	12	370,115	328,933	89%
PACE		2	43,593	43,593	100%	INDIANA	17	330,527	330,527	100%
G30		32	2,039,801	1,935,601	95%	OREGON	3	34,031	31,930	94%
INDIVIDUALES						ALASKA	6	124,164	100,762	81%
INDUSTRIALES		2	77,695	77,695	100%	TURBO	19	553,675	502,620	91%
INDIVIDUALES		9	233,737	200,656	86%	APOLO II	16	236,865	227,020	96%
VERMONT		34	530,427	477,987	90%	FRIMAX	3	369,274	369,274	100%
APOLO		47	927,669	886,963	96%	TITAN	73	1,222,860	1,168,251	96%
P12		10	91,158	70,094	77%	INDIVIDUALES				
MAINE		6	160,319	152,529	95%	HERCULES	6	327,248	317,872	97%
						MITIKAH	3	178,690	106,041	100%
						Total	619	10,720,998	9,872,591	93.1%

⁽¹⁾ Número de propiedades.

⁽²⁾ Excluye el área rentable en desarrollo e incluye el total del área rentable de Torre Mayor, Antea y Torre Diana.

⁽³⁾ Se excluyen los 112,349 m2 de propiedades In Service para el cálculo de la ocupación.

Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayuda a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestros Activos se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.

Tipo de Activo

- **Cartera Comercial:** Nuestras Propiedades comerciales tienen dos características principales: (i) están ubicadas en los mercados líderes del sureste, incluyendo Quintana Roo y Chiapas; y otros mercados importantes en México, incluyendo Jalisco, Nuevo León, Guanajuato, la Ciudad de México y el Estado de México; y (ii) el desarrollo de estas Propiedades ejemplifican la visión de mercado a futuro de nuestro equipo de directivos respecto a sus propiedades y desarrollos.
- **Cartera Industrial:** Nuestras Propiedades industriales están ubicadas en Aguascalientes, Baja California, Chihuahua, Coahuila, Ciudad de México, Durango, Estado de México, Guanajuato, Jalisco, Morelos, Nuevo León, Puebla, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sonora, Tamaulipas, Veracruz y Yucatán. Estas zonas geográficas representan una demanda significativa de espacios para bodegas y han presentado históricamente falta de oferta en ello. Las Propiedades se distinguen por la calidad de sus arrendatarios, muchos de los cuales son líderes en sus respectivas industrias, y por su ubicación cercana a autopistas principales y avenidas principales, y en algunos casos cerca de aeropuertos. Las Propiedades han sido recientemente desarrolladas con tecnologías de primera.
- **Cartera de Oficinas:** Nuestras Propiedades de oficinas están ubicadas en diversos estados, incluyendo Nuevo León, Jalisco, la Ciudad de México y el Estado de México. La mayoría de estas Propiedades están ocupadas por compañías mexicanas importantes, agencias federales de gobierno, así como otras corporaciones internacionales.

Diversificación Geográfica

Al 31 de diciembre de 2020, las Propiedades de nuestra Cartera se encontraban ubicadas en todos los estados de México. Consideramos que la diversificación geográfica de nuestra Cartera nos ayudará a asegurarnos que no vamos a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional.

La siguiente tabla representa un resumen de nuestra Cartera por estado al 31 de diciembre de 2020:

Ubicación	m2 Totales (000's m2)	m2 Ocupados (000's m2)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	90.4	88.1	97%	131.4	7
BAJA CALIFORNIA	200.4	200.4	100%	245.1	16
BAJA CALIFORNIA SUR	34.7	26.6	77%	63.2	4

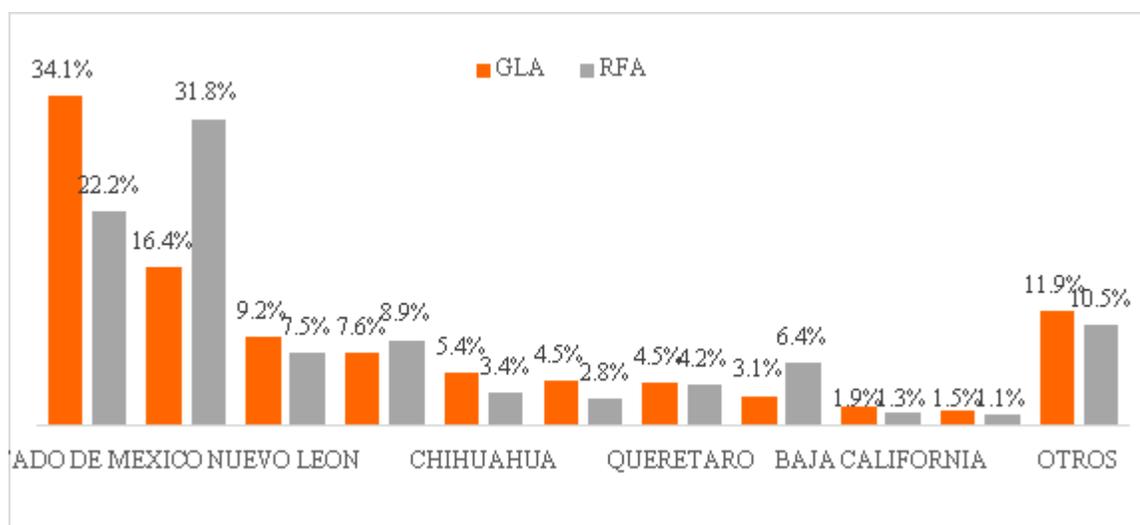
CAMPECHE	1.0	1.0	100%	1.7	2
CHIAPAS	147.8	124.6	84%	248.2	7
CHIHUAHUA	576.6	532.5	92%	657.6	21
CIUDAD DE MEXICO	1755.5	1477.8	88%	6227.8	117
COAHUILA	165.4	145.2	88%	221.2	20
COLIMA	14.3	14.3	100%	23.9	5
DURANGO	24.3	24.3	100%	36.7	3
ESTADO DE MEXICO	3660.1	3531.1	96%	4347.5	71
GUANAJUATO	88.0	83.9	95%	180.8	7
GUERRERO	73.6	61.9	84%	147.8	10
HIDALGO	111.1	109.1	98%	159.7	3
JALISCO	812.7	761.9	94%	1736.8	35
MICHOACAN	1.1	1.1	100%	1.9	2
MORELOS	43.1	41.3	96%	64.3	4
NAYARIT	46.2	41.3	90%	96.6	2
NUEVO LEON	981.5	881.8	90%	1466.2	65
OAXACA	34.0	32.9	97%	36.1	3
PUEBLA	102.7	102.7	100%	126.4	7
QUERETARO	480.2	451.4	94%	830.1	13
QUINTANA ROO	329.6	276.3	91%	1258.5	11
SAN LUIS POTOSI	41.5	37.0	89%	38.5	7
SINALOA	20.4	19.9	97%	27.2	8
SONORA	107.2	101.2	94%	151.4	18
TABASCO	24.2	21.2	88%	51.0	2
TAMAULIPAS	487.6	437.6	90%	543.0	35
TLAXCALA	35.5	35.4	100%	74.1	1
VERACRUZ	106.3	91.7	86%	167.5	20
YUCATAN	86.3	79.4	92%	166.4	9
ZACATECAS	37.8	37.8	100%	58.8	1
Total 2020 ^(a)	10,721.0	9,872.6	93.1%	19,587.6	619
Total 2019 ^(b)	10,130.4	9,307.4	94.5%	18,209.5	615
Total 2018 ^(c)	8,614.7	7,936.5	95.0%	15,645.2	536
Total 2017 ^(c)	8,448.0	7,968.0	94.3%	14,359.3	531
Total 2016 ^(c)	7,369.9	6,956.0	94.0%	12,294.0	497

^(a) El GLA y el RFA, incluyen el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Atenea Querétaro.

^(b) Se incluyen cifras totales de 2019, 2018, 2017, y 2016. como referencia.

^(c) La tasa de ocupación excluye In-service portafolio de un total de GLA de 112,349 m².

La siguiente gráfica representa un resumen de nuestra Cartera por estado al 31 de diciembre de 2020:



Diversificación de Arrendatarios

Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2020, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 23.8% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 24.6% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 9.1% del GLA de nuestra Cartera o el 7.3% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.3% del GLA de nuestra Cartera y 3.6% del RFA. Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.

La siguiente tabla muestra información respecto la distribución de nuestros principales arrendatarios por RFA y GLA al 31 de diciembre del 2020, 2019 y 2018:

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m) ^(a)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio ^(a)	1,426,206	7.3%	Tienda de Autoservicio	896,377	9.1%
Planteles Educativos	712,087	3.6%	Planteles Educativos	330,527	3.3%
Espacio de Co-working	557,729	2.8%	Institución Financiera	177,003	1.8%
Institución Financiera	473,600	2.4%	Restaurantes	168,545	1.7%
Entidad Gubernamental	339,537	1.7%	Bienes de consumo	155,342	1.6%
Grupo Hotelero	302,801	1.5%	Tienda de autoservicio	149,485	1.5%
Restaurantes	299,207	1.5%	Entretenimiento	140,644	1.4%
Entretenimiento	297,381	1.5%	Empresa de Logística	112,162	1.1%
Grupo Hotelero	242,400	1.2%	Manufacturera	110,883	1.1%
Estacionamiento	162,427	0.8%	Grupo Hotelero	110,381	1.1%
10 Clientes 2020	4,813,373	24.6%	10 Clientes 2020	2,351,349	23.8%

(1) Estas empresas minoristas son subsidiarias de Grupo Walmart y operan bajo varias marcas (ej. Walmart Supercenter, Sam's Club y Superama).

(2) Incluye el 100% del ABR y GLA de Torre Diana, portafolio Torre Mayor y Antea Querétaro.

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	1,242,379	6.8%	Tienda de Autoservicio	877,766	9.4%
Planteles Educativos	585,349	3.2%	Planteles Educativos	256,161	2.8%
Espacio de Co-working	490,894	2.7%	Restaurantes	169,824	1.8%
Institución Financiera	465,202	2.6%	Bienes de consumo	169,223	1.8%
Entidad Gubernamental	339,537	1.9%	Institución Financiera	167,517	1.8%
Restaurantes	297,376	1.6%	Entretenimiento	134,832	1.5%
Entretenimiento	287,576	1.6%	Tienda de Autoservicio	132,977	1.5%
Estacionamiento	199,378	1.1%	Manufacturera	112,883	1.2%
Grupo Hotelero	198,067	1.1%	Empresa de Logística	111,242	1.2%
Bienes de Consumo	172,098	0.9%	Entidad Gubernamental	106,041	1.1%
10 Clientes 2019	4,277,856	23.5%	10 Clientes 2019	2,238,467	24.1%

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	1,322,954	8.8%	Tienda de Autoservicio	900,641	11.4%
Planteles Educativos	569,295	3.8%	Planteles Educativos	256,161	3.2%
Banco	455,305	3.0%	Banco	193,507	2.5%
Entidad Gubernamental	365,053	2.4%	Cine	137,658	1.7%
Espacio de Co-working	295,038	2.0%	Bienes de Consumo	127,910	1.6%
Cine	275,328	1.8%	Empresa de Logística	115,983	1.5%
Bienes de Consumo	225,753	1.5%	Entidad Gubernamental	106,041	1.3%
Estacionamiento	198,079	1.3%	Tienda de Autoservicio	98,324	1.2%
Grupo Hotelero	155,122	1.0%	Manufacturera de Vidrio	87,660	1.1%
Grupo Hotelero	152,439	1.0%	Cine	87,485	1.1%
10 Clientes 2018	4,014,366	26.6%	10 Clientes 2018	2,111,371	26.8%

Contratos de Arrendamiento y su vencimiento

Tomamos una actitud proactiva respecto nuestros arrendamientos, manteniendo contacto regular con nuestros arrendatarios y visitando las Propiedades frecuentemente. Estamos en constante comunicación con nuestros arrendatarios en relación con sus intenciones respecto al espacio en las Propiedades existentes así como en los planes de expansión. También aprovechamos la inteligencia de mercado de nuestros Administradores de Carteras y nuestro Asesor, así como nuestros directivos, construyendo relaciones con

arrendatarios potenciales locales, regionales y nacionales que complementan nuestra base de clientes conforme se hace disponible el espacio.

En diversos Contratos de Arrendamiento, encontramos que los arrendatarios nos pagan, una cierta cantidad de dinero, independientemente de la renta o de los gastos derivados de los Contratos de Arrendamiento. Estas cantidades se denominan “Guantes”, “Derecho de Piso” (derecho a arrendar los espacios) o algunos otros términos similares.

Al 31 de diciembre de 2020, el promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA, era de aproximadamente 4.3 años, excluyendo los Contratos de Arrendamiento cuyo plazo de vigencia ha concluido y que no han sido renovados formalmente; sin embargo, el arrendatario nos continúa pagando la Renta y ocupando la Propiedad arrendada en los mismos términos del contrato de arrendamiento vencido (los “Contratos Tácitamente Renovados”). El período para que notifiquemos la terminación de los Contratos Tácitamente Renovados dependerá de las leyes aplicables en el estado en el que esté ubicado el Bien Inmueble y varía desde 15 (quince) Días hasta un año en ciertos casos. El promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades comerciales, industriales, de oficinas y otros era de aproximadamente 4.1, 3.7, 4.0 y 9.0 años, respectivamente, excluyendo los Contratos Tácitamente Renovados cuya vigencia es indefinida hasta que alguna de las partes decida darlos por terminados. Al 31 de diciembre de 2020, aproximadamente 4.6% del GLA ocupado de nuestra Cartera o 450,940 m² de dicho GLA, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados, representando aproximadamente 7.1% de nuestro RFA, lo que nos otorga la flexibilidad suficiente para negociar nuevos Contratos de Arrendamiento y para potencialmente incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten.

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento de las Propiedades de nuestra Cartera al 31 de diciembre de 2020, asumiendo que los arrendatarios no han ejercido algún derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	Número de contratos que expiran,	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽³⁾⁽⁴⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽³⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles) ⁽⁵⁾
2021	1,919	1,272,351	12.9%	2,464,805	12.9%	161.4
2022	1,633	1,307,604	13.2%	2,693,662	14.1%	171.7
2023	1,077	1,505,402	15.2%	2,650,553	13.8%	146.7
2024	648	1,200,046	12.2%	2,047,042	10.7%	142.2
2025+	1,295	4,136,247	41.9%	7,888,802	41.2%	158.9
Contratos Tácitamente Renovados ⁽⁶⁾	1,119	450,940	4.6%	1,396,666	7.3%	258.1
Total	7,691	9,872,591	100.0%	19,141,528	100.0%	161.6

⁽¹⁾La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los contratos de arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos contratos de arrendamiento comienza en la fecha en que la propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al contrato de arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento. Por lo anterior, los contratos de arrendamiento de aquellas propiedades que no han sido entregadas al 31 de diciembre de 2020 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.

^(a) Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado.

^(b) La RFA corresponde a la renta mensual base al 31 de diciembre de 2020, multiplicada por 12. También incluye el 100% del RFA de la Cartera Torre Diana, Cartera Torre Mayor y Cartera Antea Querétaro.

^(c) No incluye a las Propiedades In Service.

^(d) Para calcular la renta mensual por metro cuadrado de GLA ocupado, incluimos el 100% RFA y el GLA ocupado de la Cartera Torre Diana, la Cartera Torre Mayor y Antea Querétaro.

^(e) Contratos de arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

Adicionalmente, la mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con cláusulas relativas al incremento de la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de diciembre de 2020, 74% de nuestra RFA era pagadera en Pesos y 26% en Dólares. Creemos que en adición a los plazos en que expiran nuestros Contratos de Arrendamiento y los ajustes inflacionarios, la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que prevén primordialmente RFA y en Pesos, nos ayuda a mantener flujos de efectivo estables en nuestra Cartera.

Consideramos que la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que principalmente estipula pagos de Renta fijos y pagaderos en Pesos, contribuye adicionalmente a la estabilidad de los flujos de caja de nuestra Cartera.

Tipos de Activos

Comercial

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones comerciales por estado al 31 de diciembre de 2020:

Ubicación	m ² Totales (000's m ²)	m ² Ocupados (000's m ²)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	33.8	31.5	93.2%	78.5	4
BAJA CALIFORNIA	-	-		-	2
BAJA CALIFORNIA SUR	33.9	25.8	76.1%	61.8	2
CAMPECHE	-	-		-	
CHIAPAS	126.4	103.2	81.6%	230.2	5
CHIHUAHUA	98.9	97.2	98.3%	217.1	3
CIUDAD DE MEXICO	530.8	491.6	93.1%	1,934.1	26
COAHUILA	48.7	47.2	97.0%	107.6	2
COLIMA	13.2	13.2	100.0%	21.6	2
DURANGO	-	-		-	0
ESTADO DE MEXICO	478.6	444.0	92.8%	813.1	19
GUANAJUATO	57.5	53.3	92.8%	133.2	4
GUERRERO	68.8	57.1	83.0%	140.5	6
HIDALGO	58.1	56.1	96.5%	107.8	3

JALISCO	234.8	203.8	86.8%	714.8	10
MICHOACAN	-	-		-	
MORELOS	15.2	13.4	88.3%	33.7	1
NAYARIT	45.8	41.0	89.5%	96.0	1
NUEVO LEON	219.2	195.3	89.1%	547.2	7
OAXACA	27.3	26.7	97.6%	31.4	1
PUEBLA	-	-		-	0
QUERETARO	146.2	136.2	93.2%	468.2	3
QUINTANA ROO	260.9	209.0	89.3%	1,024.3	9
SAN LUIS POTOSI	7.1	7.1	100.0%	10.4	1
SINALOA	17.6	17.1	97.0%	21.1	3
SONORA	75.3	69.3	92.0%	134.8	6
TABASCO	23.9	20.9	87.4%	50.6	1
TAMAULIPAS	24.6	20.6	83.7%	48.5	1
TLAXCALA	35.5	35.4	99.7%	74.1	1
VERACRUZ	93.0	78.5	84.4%	143.4	6
YUCATAN	70.6	63.8	90.3%	140.5	3
ZACATECAS	7.0	7.0	100.0%	10.8	1
Total 2020	2,853.0	2,565.2	90.9%	7,395.0	133
Total 2019	2,751.3	2,485.3	93.3%	7,088.8	131
Total 2018	3,294.7	3,048.5	94.8%	8,141.0	330
Total 2017^(a)	3,321.8	3,143.0	94.6%	7,098.4	329
Total 2016^(a,b)	2,954.3	2,763.9	94.0%	5,993.5	309

^(a) El GLA y el RFA, incluyen el 100% de Antea Querétaro.

^(b) Se incluyen cifras totales de 2019, 2018, 2017 y 2016 como referencia.

^(c) El porcentaje de ocupación excluye las propiedades In Service por 29,996 m² de GLA.

La siguiente tabla muestra información en relación con la terminación de los Contratos de Arrendamiento en nuestras Operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2020, asumiendo que no han ejercido su derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ^{(a)(5)}	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles)
2021	300,922	11.7%	1,112,239	15.3%	308.0
2022	328,898	12.8%	1,204,935	16.6%	305.3
2023	293,977	11.5%	1,098,943	15.1%	311.5
2024	241,176	9.4%	642,358	8.8%	222.0
2025+	1,226,517	47.8%	2,346,478	32.3%	159.4
Contratos Tácitamente Renovados ⁽³⁾	173,753	6.8%	868,624	11.9%	416.6
Total	2,565,242	100.0%	7,273,577	100.0%	236.3

(1) La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los contratos de arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos contratos de arrendamiento comienza en la fecha en que la propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al contrato de arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento. Por lo

anterior, los contratos de arrendamiento de aquellas propiedades que no han sido entregadas al 31 de diciembre de 2020 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.

(2)Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado, al 31 de diciembre de 2020. Incluye el 100% del GLA de Antea Querétaro.

(3)Contratos de arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

(4)Corresponde al monto de renta anualizado al 31 de diciembre de 2020. Incluye el 100% de GLA de Antea Querétaro.

No incluye a las Propiedades In Service.

Industrial

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones industriales por estado al 31 de diciembre de 2020:

Ubicación	m ² Totales (000's m ²)	m ² Ocupados (000's m ²)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	43.4	43.4	100.0%	43.6	2
BAJA CALIFORNIA	187.3	187.3	100.0%	223.7	12
BAJA CALIFORNIA SUR	0.0	0.0	0%	0.0	0
CAMPECHE	0.0	0.0	0%	0.0	0
CHIAPAS	15.6	15.6	100.0%	4.8	1
CHIHUAHUA	466.0	423.6	90.9%	422.8	30
CIUDAD DE MEXICO	44.9	44.9	100.0%	52.7	1
COAHUILA	110.1	91.4	83.0%	109.3	7
COLIMA	0.0	0.0	0%	0.0	0
DURANGO	23.2	23.2	100.0%	35.7	1
ESTADO DE MEXICO	2,894.5	2,870.7	99.2%	3063.0	38
GUANAJUATO	28.3	28.3	100.0%	40.7	1
GUERRERO	0.0	0.0	0%	0.0	0
HIDALGO	51.6	51.6	100.0%	45.5	1
JALISCO	264.7	261.7	98.9%	262.0	5
MICHOACAN	0.0	0.0	0%	0.0	0
MORELOS	4.6	4.6	100.0%	4.7	1
NAYARIT	0.0	0.0	0%	0.0	0
NUEVO LEON	688.9	631.8	91.7%	717.4	40
OAXACA	0.0	0.0	0%	0.0	0
PUEBLA	101.0	101.0	100.0%	120.6	9
QUERETARO	303.2	285.5	94.2%	253.8	7
QUINTANA ROO	30.2	30.2	100.0%	28.1	1
SAN LUIS POTOSI	32.3	27.7	86.0%	26.3	2
SINALOA	0.0	0.0	0%	0.0	0
SONORA	16.0	16.0	100.0%	1.0	1
TABASCO	0.0	0.0	0%	0.0	0
TAMAULIPAS	452.2	406.9	90.0%	473.5	30
TLAXCALA	0.0	0.0	0%	0.0	0
VERACRUZ	0.0	0.0	0%	0.0	0
YUCATAN	0.0	0.0	0%	0.0	0
ZACATECAS	30.8	30.8	100.0%	48.0	1

Total 2020	5,788.7	5,576.2	96.3%	5,977.3	191
Total 2019	5,423.8	5,240.3	96.6%	5,305.3	190
Total 2018⁽¹⁾	4,117.7	4,002.6	97.2%	3,880.5	115
Total 2017⁽¹⁾	4,002.5	3,858.8	96.4%	3,603.3	113
Total 2016⁽¹⁾	3,570.3	3,446.5	97.0%	3,199.4	104
Total 2015(2)	3,400.7	3,294.6	97.0%	2,810.3	101

(1) Se incluyen cifras totales de 2019, 2018, 2017, 2016 y 2015 como referencia.

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras Operaciones industriales al 31 de diciembre de 2020, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽⁴⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles)
2021	873,596	15.7%	945,843	15.8%	90.2
2022	775,719	13.9%	752,399	12.6%	80.8
2023	1,105,359	19.8%	1,156,701	19.4%	87.2
2024	843,304	15.1%	958,044	16.0%	94.7
2025+	1,817,966	32.6%	2,031,303	34.0%	93.1
Contratos Tácitamente Renovados ⁽³⁾	160,292	2.9%	133,054	2.2%	69.2
Total	5,576,235	100.0%	5,977,343	100.0%	89.3

(1) La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los contratos de arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos contratos de arrendamiento comienza en la fecha en que la propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al contrato de arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento. Por lo anterior, los contratos de arrendamiento de aquellas propiedades que no han sido entregadas al 31 de diciembre de 2020 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.

(2) Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado, al 31 de diciembre de 2020.

(3) Contratos de arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

(4) Corresponde al monto de renta anualizado al 31 de diciembre de 2020.

Oficinas

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones de oficinas por estado al 31 de diciembre de 2020:

Ubicación	m ² Totales (000's m ²) ⁽²⁾	m ² Ocupados (000's m ²) ⁽²⁾	Ocupación ⁽⁴⁾	RFA Total ⁽³⁾ (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	1.2	1.2	100%	1.2	1
BAJA CALIFORNIA	4.1	4.1	100%	6.7	3
BAJA CALIFORNIA SUR	-	-	0%	-	0
CAMPECHE	-	-	0%	-	0

CHIAPAS	-	-	0%	-	0
CHIHUAHUA	-	-	0%	-	0
CIUDAD DE MÉXICO	983.6	745.9	83%	3,784.8	50
COAHUILA	-	-	0%	-	0
COLIMA	0.4	0.4	100%	1.6	1
DURANGO	-	-	0%	-	0
ESTADO DE MÉXICO	146.9	77.1	52%	237.9	4
GUANAJUATO	-	-	0%	-	0
GUERRERO	-	-	0%	-	0
HIDALGO	-	-	0%	-	0
JALISCO	54.9	38.1	69%	170.9	4
MICHOACÁN	-	-	0%	-	0
MORELOS	-	-	0%	-	0
NAYARIT	-	-	0%	-	0
NUEVO LEON	57.5	39.4	69%	178.4	17
OAXACA	-	-	0%	-	0
PUEBLA	0.7	0.7	100%	3.2	1
QUERÉTARO	28.6	27.5	96%	102.1	3
QUINTANA ROO ^(a)	14.8	13.4	91%	49.6	0
SAN LUIS POTOSÍ	-	-	0%	-	0
SINALOA	0.8	0.8	100%	2.1	1
SONORA	5.7	5.7	100%	5.9	2
TABASCO	-	-	0%	-	0
TAMAULIPAS	4.1	3.4	82%	11.2	2
TLAXCALA	-	-	0%	-	0
VERACRUZ	5.0	5.0	100%	8.8	3
YUCATÁN	4.0	4.0	100%	10.5	2
ZACATECAS	-	-	0%	-	-
Total 2020^(a)	1312.1	966.6	78.6%	4,574.9	94
Total 2019^(a)	1274.9	922.8	83.6%	4,504.7	93
Total 2018^(a)	1202.4	885.4	89.3%	3,623.6	91
Total 2017^(a)	1123.5	965.8	86.0%	3,657.5	89
Total 2016^(a)	845.3	745.6	88.0%	3,101.4	84
Total 2015^(a)	821.6	763.6	93.0%	2,702.4	81

Quintana Roo tiene una propiedad de usos mixtos que se considera en la tabla, señalándose la distribución de las propiedades que integran el componente comercial de nuestra Cartera por estado, porque el GLA del componente comercial es mayor al componente de oficinas para esta propiedad. Con motivo de lo anterior, para efectos de esta tabla, Quintana Roo no se considera que cuenta con propiedades de oficina.

^(a) El GLA y el RFA, incluyen el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor y Cartera Torre Diana.

^(b) Se incluyen cifras totales de 2019, 2018, 2017, 2016 y 2015 como referencia.

^(c) El porcentaje de ocupación excluye las propiedades In Service por 82,353 m² de GLA.

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras Operaciones de oficinas al 31 de diciembre de 2020, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽³⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles) ⁽⁵⁾
2021	87,815	9.1%	391,280	9.2%	371.3
2022	191,137	19.8%	722,901	17.0%	315.2
2023	90,492	9.4%	355,314	8.4%	327.2
2024	74,755	7.7%	288,151	6.8%	321.2
2025+	405,390	41.9%	2,097,581	49.4%	431.2
Contratos Tácitamente Renovados ⁽⁶⁾	116,895	12.1%	394,988	9.3%	281.6
Total	966,485	100.0%	4,250,214	100.0%	366.5

Ubicación	m ² Totales (000's m ²)	m ² Ocupados (000's m ²)	Ocupación ⁽¹⁾	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	11.9	11.9	100.0%	8.2	1
BAJA CALIFORNIA	9.0	9.0	100.0%	14.8	11
BAJA CALIFORNIA SUR	0.8	0.8	100.0%	1.4	2
CAMPECHE	1.0	1.0	100.0%	1.7	2
CHIAPAS	5.8	5.8	100.0%	13.2	1
CHIHUAHUA	11.7	11.7	100.0%	17.7	12
CIUDAD DE MÉXICO	196.3	195.4	99.5%	456.3	41
COAHUILA	6.7	6.7	100.0%	4.3	12
COLIMA	0.7	0.7	100.0%	0.7	2
DURANGO	1.2	1.2	100.0%	1.0	2
ESTADO DE MÉXICO	140.1	139.4	99.5%	233.5	14
GUANAJUATO	2.2	2.2	100.0%	6.9	3
GUERRERO	4.8	4.8	100.0%	7.3	4
HIDALGO	1.5	1.5	100.0%	6.4	
JALISCO	258.3	258.3	100.0%	589.1	17
MICHOACÁN	1.1	1.1	100.0%	1.9	2
MORELOS	23.2	23.2	100.0%	25.9	2
NAYARIT	0.3	0.3	100.0%	0.6	1
NUEVO LEON	15.9	15.3	96.6%	23.2	19
OAXACA	6.7	6.2	93.0%	4.8	2
PUEBLA	1.0	1.0	100.0%	2.7	2
QUERÉTARO	2.2	2.2	100.0%	6.0	4
QUINTANA ROO	23.7	23.7	100.0%	156.4	2
SAN LUIS POTOSÍ	2.1	2.1	100.0%	1.9	4
SINALOA	2.0	2.0	100.0%	4.1	4
SONORA	10.2	10.2	100.0%	9.7	9
TABASCO	0.3	0.3	100.0%	0.4	1
TAMAULIPAS	6.7	6.7	100.0%	9.7	10
TLAXCALA	-	-	0.0%	-	

VERACRUZ	8.2	8.2	100.0%	15.2	11
YUCATÁN	11.7	11.7	100.0%	15.5	4
ZACATECAS	-	-	0.0%	-	
Total 2020	767.2	764.6	99.66%	1,640.4	201
Total 2019	680.4	659	99.70%	1,310.7	201

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras otras Operaciones al 31 de diciembre de 2020, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽³⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽⁴⁾	% de la RFA total que expira en el año	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles)
2021	10,019	1.3%	15,443	0.9%	128.4
2022	11,850	1.5%	13,427	0.8%	94.4
2023	15,574	2.0%	39,595	2.4%	211.9
2024	40,811	5.3%	158,489	9.7%	323.6
2025+	686,375	89.8%	1,413,439	86.2%	171.6
Contratos Tácitamente Renovados ⁽³⁾	0	0.0%	0	0.0%	0.0
Total	764,629	100.0%	1,640,393	100.0%	178.8

(1)La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los contratos de arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos contratos de arrendamiento comienza en la fecha en que la propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al contrato de arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento. Por lo anterior, los contratos de arrendamiento de aquellas propiedades que no han sido entregadas al 31 de diciembre de 2020 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.

(2)Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado, al 31 de diciembre de 2020.

(3)Contratos de arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

(4)Corresponde al monto de renta anualizado al 31 de diciembre de 2020.

Nuevas Adquisiciones de Cartera

Durante 2020, logramos completar la adquisición de 7 (siete) propiedades con un GLA de 334,341 m² denominadas: (i) "Tajuelos II", (ii) "Guadalajara Park", (iii) "La Presa", (iv) "San Martín Obispo III" y (v) "Querétaro Park V", (vi) "Uptown Juriquilla", (vii) "Hospital Universitario de Grupo ICEL"; por un monto total de Ps. \$6,370.0 millones. Cinco de estas propiedades, pertenecen a la Cartera Hércules y comprenden un GLA total de 275,863 m². Estas adquisiciones contribuyeron al incremento en GLA de 3.2% o de 334,241 metros cuadrados respecto al año 2020, para terminar con una Cartera con 10,720,998 metros cuadrados de GLA y 619 Propiedades con 646 Operaciones.

Propiedad / Cartera	Fecha de adquisición	GLA (m ²)	Valor de adquisición sin IVA (Cifras en millones)	# Propiedades
---------------------	----------------------	-----------------------	---	---------------

1. Tajuelos II	Abril 2020	20,221.5	Ps. \$324.8 ⁽²⁾	1
2. Guadalajara Park	Abril 2020	31,684.9	Ps. \$450.5 ⁽²⁾	1
3. La Presa	Abril 2020	20,956.0	Ps. \$204.2 ⁽²⁾	1
4. San Martín Obispo III	Agosto 2020	95,561.1	Ps. \$1,849.6	1
5. Querétaro Park V	Agosto 2020	107,259.0	Ps. \$1,547.9	1
6. Uptown Juriquilla	Diciembre 2020	58,558.2	Ps. \$1,354.5	1
7. Hospital Universitario de Grupo ICEL	Diciembre 2020	⁽³⁾	Ps. \$1,500 ⁽⁴⁾	1
Total		334,240.8	Ps. \$7,231.5	7

⁽¹⁾Las cifras expresadas en dólares o "EUA" han sido convertidas a Pesos, Moneda Nacional, considerando un tipo de cambio de Ps. \$19.935200 por cada EUA \$ 1.00, Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, de conformidad con el tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación al 31 de diciembre de 2020.

⁽²⁾El valor presentado en la tabla es el precio en escritura de cada propiedad; sin embargo, el valor total de las adquisiciones es de Ps. \$1,118 millones. La diferencia se debe a que como parte de esta adquisición asumimos deuda por Ps. \$138.6 millones la cual incluye un instrumento derivado de cobertura de tasa de interés. Al 31 de diciembre de 2020 el saldo insoluto de dicha deuda es de Ps. \$134.4 millones, mientras que el instrumento derivado es de \$1.8 millones.

⁽³⁾Una vez terminado el inmueble se espera que tenga un GLA de 74,366.0 m². Durante el 2020 se dio un anticipo por Ps. \$500 millones y el resto está pendiente por pagar.

Adicionalmente, durante 2020 se formalizó en escritura pública la adquisición de 3 fracciones del terreno identificado como Corredor Urbano cuya adquisición fue reportada en los estados financieros dictaminados correspondientes al ejercicio terminado en 2019.

Cartera en Desarrollo

Al 31 de diciembre de 2020 nuestra Cartera en Desarrollo estaba compuesta por 4 (cuatro) Propiedades que esperamos, una vez que completemos su desarrollo o expansión, comprenda un GLA aproximado de 402,922.1 m². Nuestra Cartera en Desarrollo consiste en:

- 1 Propiedad comercial que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tenga un GLA aproximado de 32,248 m²;
- 1 Propiedad industrial, dividida en 7 fases de aproximadamente 50,000 m² que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 352,340.5 m²; Al 31 de diciembre del 2020 se han entregado ya 96,737.4 m²

- 2 Propiedades de uso mixto que esperamos una vez que se termine su desarrollo tengan un GLA aproximado de 115,071 m².

Cartera en Desarrollo JV

Es la Propiedad en coinversión del desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México o Mitikah, donde Fibra Uno aportó los terrenos de la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado (las cuales adquirimos por Ps. \$4,246 millones) (en lo sucesivo la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado serán referenciadas como “Cartera Mitikah”). Fibra Uno es coinversionista en la Cartera Mitikah, que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto al término de su fase 2 por aproximadamente 111,630 m² de área comercial, 225,780 m² de área de oficinas y un área residencial que será destinada a venta. Se espera que el componente de oficinas y comercial genere un NOI anual estimado de Ps. \$1,767 millones. La Cartera Mitikah incluye un área residencial que está siendo desarrollada exclusivamente por Helios en la que no tendremos participación alguna. Al 31 de diciembre de 2020, la Cartera Mitikah ha sido pre-arrendada al 77.8% en su componente comercial y al 74.5% en su componente de oficinas.

La siguiente tabla muestra un resumen de las propiedades en la Cartera en Desarrollo y de la Cartera en Desarrollo JV al 31 de diciembre de 2020:

Cartera	Proyecto	Propiedad	GLA Final (m ²)	Inversión al 31 de diciembre de 2020 (millones Ps. \$) ^(a)	Inversión pendiente (millones Ps. \$)	Potenciales Ingresos anuales adicionales estimados esperados (millones Ps. \$) ^(b)
Frimax	Tepozpark (la Teja)	Industrial	255,603.1 ^(a)	2,578.2 ^(a)	1,621.8	362.9
Turbo	Tapachula	Comercial	32,248.0	498.0	392.5	100.0
Apolo II	Satélite	Mixtos	60,400.0	341.6	1,473.5	209.4
Kansas	Galerías Valle Oriente	Mixtos	54,671.0	1,053.5	446.5	185.0
Total			402,922.1	4,471.3	3,934.3	875.33
Cartera en Desarrollo JV	Mitikah ^(d)	Mixtos	265,104.0^(e)	5,886.2	3,240.8	1,767.0

^(a) Corresponde al GLA por entregar. GLA total es igual a 352,340.5 m².

^(b) Excluye el valor de la tierra.

^(c) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

^(d) El proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitikah incluye las Carteras Colorado y Buffalo (y se excluye el valor de la tierra). El GLA de 265,104 m² incluye el área rentable de Centro Bancomer que actualmente es arrendado por la Secretaría de Educación Pública. Sin embargo, una vez que la primera fase del proyecto haya finalizado, esta propiedad será renovada, lo que tendrá como consecuencia un cambio en el GLA.

^(e) CAPEX considera costo del terreno y el compromiso de pago de los m² entregados.

^(f) Corresponde al GLA por entregar. GLA total es igual a 337,410.0 m².

Esperamos que el total de costos de desarrollo de las cuatro Propiedades que integran nuestra Cartera en Desarrollo sea de aproximadamente Ps. \$8.4 mil millones, de los cuales ya se han erogado al 31 de diciembre de 2020, Ps. \$4.5 mil millones, lo que representa los costos fijos bajo los contratos de construcción celebrados para completar el desarrollo de dichas Propiedades. Cualesquier costos o gastos que los contratistas incurran adicionales a dichos costos fijos serán bajo su responsabilidad.

Durante el 2021 continuaremos con el desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México del proyecto Mitikah, a través de la co-inversión con Helios, en donde se combinará el desarrollo original del terreno de la Cartera Buffalo con el redesarrollo e integración de la Cartera Colorado en un nuevo proyecto. Fibra Uno es coinversionista en Mitikah, que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto al término de su fase 2 por aproximadamente 111,630 m² de área comercial, 225,780 m² de área de oficinas y un área residencial que será destinada a venta. Se espera que el componente de oficinas y comercial genere un NOI anual estimado de Ps. \$1,767 millones. La Cartera Mitikah incluye un área residencial que está siendo desarrollada exclusivamente por Helios en la que no tendremos participación alguna. Al 31 de diciembre de 2020, la Cartera Mitikah ha sido pre-arrendada al 77.8% en su componente comercial y al 74.5% en su componente de oficinas.

Criterios de Elegibilidad

En términos de nuestro Fideicomiso, para realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, los Bienes Inmuebles deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales, industriales y turísticos.
- d. Que el Administrador del Fideicomiso presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición.
- g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.
- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

La siguiente tabla muestra información de nuestra Cartera al 31 de diciembre de 2020:

Cartera	Sector	Propiedad	GLA	% de GLA total	Ocupación (como porcentaje de GLA)
INICIAL	COMERCIAL	01001 VIA MORELOS 300	53,967	0.5%	92.0%
INICIAL	INDUSTRIAL	01002 POLARIS	71,363	0.7%	99.8%
INICIAL	COMERCIAL	01003 VALLEJO 2000	10,298	0.1%	81.1%
INICIAL	OFICINA	01004 REFORMA 99	16,435	0.2%	61.2%
INICIAL	INDUSTRIAL	01005 LA JOYA I	59,782	0.6%	93.3%
INICIAL	INDUSTRIAL	01006 DIAMANTE	23,805	0.2%	100.0%
INICIAL	OFICINA	01007 RENTIMEX	7,359	0.1%	38.5%
INICIAL	COMERCIAL	01008 PARQUE CELAYA	20,801	0.2%	95.9%
INICIAL	COMERCIAL	01009 AMERICAS CHETUMAL	36,136	0.3%	98.7%
INICIAL	COMERCIAL	01010 AMERICAS TUXTLA	17,044	0.2%	96.5%
INICIAL	INDUSTRIAL	01011 MARAVILLAS I	70,882	0.7%	100.0%
INICIAL	INDUSTRIAL	01012 TLAQUEPARK	138,022	1.3%	97.8%
INICIAL	COMERCIAL	01013 PLAZA CENTRAL	58,950	0.5%	89.2%
INICIAL	COMERCIAL	01014 PARQUE TAXCO	16,120	0.2%	63.2%
INICIAL	COMERCIAL	01015 MALECON	88,460	0.8%	92.1%
INICIAL	COMERCIAL	01016 TUXTLA II	14,386	0.1%	100.0%
INICIAL	COMERCIAL	01017 TOLUCA WM	15,023	0.1%	100.0%
GRIS	COMERCIAL	02001 RIO DE LOS REMEDIOS	78,643	0.7%	100.0%
BLANCO	COMERCIAL	03001 CUEMANCO	44,473	0.4%	96.2%
AZUL	COMERCIAL	04001 AVENIDA CENTRAL 243	1,202	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04002 AGUASCALIENTES 102	3,103	0.0%	100.0%
AZUL	OTROS	04003 ZAPOPAN UVM	74,070	0.7%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04004 MONTERREY DP	284	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04005 ACAPULCO BK	2,088	0.0%	100.0%
AZUL	INDUSTRIAL	04006 HERMOSILLO DIA	15,959	0.1%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04007 LEONES	1,793	0.0%	100.0%
AZUL	OFICINA	04008 COFRE DE PEROTE	270	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04009 EDISON INSURGENTES	211	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04010 ARBOLEDAS	350	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04011 NAUCALPAN JUAREZ 2	1,341	0.0%	47.7%
AZUL	COMERCIAL	04012 ALAMEDA JUAREZ 30	1,932	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04013 PITIC CITY CENTER	7,375	0.1%	83.8%
AZUL	COMERCIAL	04014 MEXICALI DP	600	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04015 MIGUEL ANGEL DE QUEVEDO	462	0.0%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año: 2021
AZUL	COMERCIAL	04016 OLIVAR DE LOS PADRES	854	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04017 TIJUANA STARBUCKS	813	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04018 TERRAZA PEDREGAL	3,765	0.0%	94.9%
AZUL	OFICINA	04019 REFORMA 222	3,500	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04020 DEL VALLE DP	101	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04021 TLAHUAC DP	215	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04022 SANTA FE CHILLIS	369	0.0%	100.0%
AZUL	OFICINA	04023 YUCATAN 23	3,761	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05001 ANILLO PERIFERICO	5,812	0.1%	0.0%
ROJO	OFICINA	05002 RIO AMAZONAS	508	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05003 RIO LERMA	513	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05004 RIO NAZAS Y RIO AMAZONAS	1,554	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05005 INSURGENTES Y MONASTERIOS	1,173	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05006 INSURGENTES SUR	1,222	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05007 BLVD ADOLFO RUIZ CORTINES	1,257	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05008 PRESIDENTE MAZARIK Y A FRANCE	863	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05009 PASEO DE LA REFORMA	511	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05010 MONTECITO	298	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05011 AV JOSE MARIA CASTORENA	274	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05012 CTRAL DE ABASTOS C 4 2 LOCAL 98	213	0.0%	0.0%
ROJO	OTROS	05013 CTRAL DE ABASTOS C 4 2 LOCAL 204	255	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05014 CALZADA DE TLALPAN 398	613	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05015 AV RIO CHURUBUSCO	252	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05016 PASEO DE LAS LILAS	217	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05017 RICARDO FLORES MAGON	358	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05018 AV INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL	352	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05019 COPERNICO	521	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05020 CALZADA IGNACIO ZARAGOZA	380	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05021 AV MARIANO ESCOBEDO	417	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05022 CALZADA DE TLALPAN 1 198	315	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05023 AV	240	0.0%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año: 2021
		CUAUHTEMOC			
ROJO	OTROS	05024 GRAL PEDRO A DE LOS SANTOS	569	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05025 CALZADA DE TLALPAN 495	335	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05026 CALZ DE TLALPAN	280	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05027 JARDIN CENTENARIO	437	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05028 JOSE MA CASTORENA 4 LOCS	279	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05029 AV CANAL DE MIRAMONTES	470	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05030 DIAGONAL DE SAN ANTONIO	534	0.0%	100.0%
	OTROS	05031			
ROJO		CINEMATOGRAFISTA S ESQ AV TLAHUAC ANTES CALZ	295	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05032 P DE LA REF ESQ R DE LA PLATA 2	331	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05033 AV M OCAMPO ESQ MARINA NAL	313	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05034 FRANCISCO I MADERO	666	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05035 NORTE 45	350	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05036 NIZA	479	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05037 CALZ SAN JUAN DE ARAGON	498	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05038 AV DE LAS PALMAS	471	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05039 AV CANAL DE MIRAMONTES	776	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05040 MONTE ELBRUZ Y BLVD A CAMACHO	695	0.0%	0.0%
ROJO	OTROS	05041 CALZ DE GUADALUPE	745	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05042 VENUSTIANO CARRANZA	444	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05043 PROLONGACION 5 DE MAYO	255	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05044 ALLENDE ESQ AGUSTIN DE ITURBIDE	348	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05045 GPE VICTORIA Y LEONA VICARIO	602	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05046 YUCATAN OTE	364	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05047 AV DE LOS BOSQUES	432	0.0%	100.0%
	OTROS	05048 BLVD INTERLOMAS LOTE 5 MZA I			
ROJO		05049 AV LOMAS VERDES	1,695	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05050 AV MORELOS	905	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05051 AV AMERICAS 1702	1,248	0.0%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año: 2021
ROJO	OTROS	05052 REPUBLICA DE PUERTO RICO	478	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05053 AV JUAREZ	528	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05054 AV LIBERTAD Y CDA DE LOS HEROES C CIVICO	818	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05055 CALZ INSURGENTES ESQ CALLE 7A Y 8	247	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05056 CALLE B JUAREZ Y LAZARO C	1,256	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05057 CALZADA JUSTO SIERRA	424	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05058 AV DE LOS HEROES ESQ A LOPEZ MATEOS	469	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05059 MEXICALI SN LUIS RIO COLORADO	589	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05060 MORELOS 134	2,297	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05061 ERASMO CASTELLANOS	1,980	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05062 PASEO DE LOS HEROES	275	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05063 BLVD AGUA CALIENTE ESQ RIO GRIJALVA	843	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05064 AV VENUSTIANO CARRANZA 17 124	749	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05065 BLVD DIAZ ORDAZ ESQ AV B C	716	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05066 AV CABO SAN LUCASY LAZARO CARDENAS	346	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05067 BLVD AGUSTIN OLACHEA Y H GALEANA	427	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05068 AV RUIZ CORTINEZ	500	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05069 CALLE 28 ESQ CALLE 31	451	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05070 17 CALLE OTE Y 11 AV NORTE	508	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05071 ALLENDE ESQ AGUSTIN MELGAR	826	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05072 AV AMERICAS Y SIMON BOLIVAR	1,734	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05073 16 DE SEPTIEMBRE Y REP DE PERU	1,019	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05074 AV JUAREZ NORTE	1,672	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05075 MARES CARR PANAN KM 2 5 ESTAC	215	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05076 AV TECNOLOGICO SORIANA	540	0.0%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año: 2021
ROJO	OTROS	05077 MARES CARR PANAN KM 2 5 CARR A AVALOS	215	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05078 AV UNIVERSIDAD Y CALLE LEYES	788	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05080 AV CONSTITUCION ESQ 5 DE MAYO	511	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05081 C CORONADO ESQ CON ALEJANDRIA	698	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05082 AV BENITO JUAREZ	424	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05083 AV JUAREZ Y GUERRERO	394	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05084 BENITO JUAREZ	360	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05085 MATAMOROS	483	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05086 CALLE ESCOBEDO	290	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05087 AV PROG ESQ CUAUHTEMOC	389	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05088 BLVD HAROLD R PAPE Y BRAVO	1,312	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05089 BLVD A LOPEZ M ESQ REFORMA	364	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05090 AV L CARDENAS ESQ ALEJO GLEZ	420	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05091 ZARAGOZA 401	891	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05092 CALZ FRANCISCO I MADERO	422	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05093 ALLENDE ESQ LERDO DE TEJADA	629	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05094 CALLE JUAREZ 71	564	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05095 CALLE JUAREZ 48 A	536	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05096 HIDALGO SUR	373	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05097 AV FRANCISCO I MADERO	381	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05098 MEDELLIN E INDEPENDENCIA	355	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05099 CALLE CONSTITUCION	923	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05100 AV NINOS H DE CHAPULTEPEC	240	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05101 JUAREZ	298	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05102 AQUILES SERDAN Y CUAUHTEMOC	420	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05103 MORELOS 109 111	608	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05104 BLVD J LOPEZ PORTILLO ESQ VICENTE GRO	319	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05105 AV COSTERA MIGUEL ALEMAN 51	670	0.0%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año: 2021
ROJO	OTROS	05106 AV COSTERA MIGUEL ALEMAN 2083	1,096	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05107 BENITO JUAREZ Y MANGOS	665	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05108 AV HIDALGO	451	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05109 AV AMERICAS	480	0.0%	100.0%
ROJO	Others	05110 LOPEZ COTILLA P B Y MEZZANINE	857	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05111 AV MEXICO	380	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05112 TEPEYAC ESQ LAS ROSAS	253	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05113 CALLE FERROCARIL	1,404	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05114 AV LAZARO CARDENAS	351	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05115 AV AMERICAS	296	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05116 AMERICAS	9,215	0.1%	0.0%
ROJO	OTROS	05117 AV VALLARTA	791	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05118 MATAMOROS SUR ANTES M ARANA 148	281	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05119 AV LAZARO CARDENAS	337	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05120 AV FRANCISCO I MADERO OTE	724	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05121 JARDIN JUAREZ	529	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05122 INSURGENTES PTE ESQ H COLEGIO M	320	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05123 AV BENITO JUAREZ PTE	259	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05124 PROL AV FCO I MADERO OTE MIGUEL ALEMAN	1,501	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05125 DR MIER NORTE	425	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05126 ZARAGOZA 511	393	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05127 P MIER OTE TORRE P MIER 134 PISOS 8 9 Y 10	2,600	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05128 PADRE MIER OTE 17 CAJ ESTAC	239	0.0%	0.0%
ROJO	OTROS	05129 AV UNIVERSIDAD	890	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05130 P MIER OTE TORRE P MIER Y MOR	1,454	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05131 P MIER OTE TORRE P MIER 134 6 PISO	857	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05132 P MIER OTE TORRE P MIER 134 4 PISO	856	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05133 P MIER OTE TORRE P MIER 134 3 PISO	853	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05134 P MIER OTE TORRE MORELOS 134 9 PISO	765	0.0%	0.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año: 2021
ROJO	OFICINA	05135 P MIER OTE TORRE MORELOS 134 8 PISO	763	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05136 P MIER OTE TORRE MORELOS 134 7 PISO	732	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05137 P MIER OTE TORRE P MIER 134 5 P 6 LOCS	234	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05138 PADRE MIER OTE OFNAS ADAPTADAS COMO ESTACION	1,874	0.0%	0.0%
ROJO	OTROS	05139 AV REVOLUCION	1,150	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05140 AV SAN JERONIMO	624	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05141 ZARAGOZA ESQ ESPINOSA	630	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05142 AV R CORTINES ESQ ALFONSO REYES	890	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05143 ENRIQUE L Y GONZALITOS DR ELEUTERIO GLEZ	524	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05144 AV FELIX U GOMEZ	488	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05145 P MIER OTE PLANTA EXCAVADA	533	0.0%	0.0%
ROJO	OTROS	05146 AV UNIVERSIDAD NTE ALFONSO REYES	1,031	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05147 L CARDENAS Y BLVD ACAPULCO	895	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05148 JOSE VASCONCELOS	1,723	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05149 AV BOSQUES DEL VALLE	3,153	0.0%	0.0%
ROJO	OTROS	05150 RIO MISSISSIPI OTE	1,194	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05151 C DOBLADO ESQ VASCONCELOS	1,255	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05152 ALDAMA FRENTE SECUNDARIO	1,381	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05153 MANUEL BARRAGAN Y TOPO CHICO	425	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05154 FELIX GALVAN LOPEZ CARR M ALEMAN	726	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05155 GUAYMAS ESQ 5 DE MAYO	469	0.0%	0.0%
ROJO	OTROS	05156 INDEPENDENCIA ESQ GMO PRIETO	321	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05157 AV REFORMA	655	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05158 BLVD VALSEQUILLO Y AV	729	0.0%	100.0%

51 PTE

Clave de Cotización	FUNO	Trimestre	Año	2021	
ROJO	OTROS	05159 AV PROL CORREGIDORA	424	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05160 16 DE SEPTIEMBRE	633	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05161 AV 5 DE FEBRERO	762	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05162 AV JUAREZ	425	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05163 AV TULUM LOTES 13 Y 14	404	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05164 ALVARO OBREGON	613	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05165 AV HIDALGO ESQ J DE LOS REYES	602	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05166 AV VENUSTIANO CARRANZA 1925	657	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05167 AV INDUSTRIAS ESQ EJE 114	274	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05168 CALLE 3A NORTE LOTE 8 MZNA 17	604	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05169 CARR A COSTA RICA	592	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05170 JAVIER MINA	445	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05171 AV VICENTE GUERRERO	342	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05172 5 DE MAYO ESQ ANGEL FLORES	820	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05173 CARR INTERNACIONAL	617	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05174 AV PANAMERICANA ESQ CALLE 2A	624	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05175 VICENTE GUERRERO ESQ AV SONORA	1,678	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05176 MORELOS ESQ MIGUEL ALEMAN	776	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05177 5 DE FEBRERO	2,474	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05178 AQUILES SERDAN ESQ YANEZ	1,924	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05179 AV B JUAREZ ENTRE AV JAL Y L ENCINAS	3,348	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05180 BLVD L ENCINAS J ESQ CALLE B JUAREZ	3,237	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05181 AGUASCALIENTES Y B JUAREZ	450	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05182 AV ALVARO OBREGON	300	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05183 MIGUEL ALEMAN ESQ GARCIA MORALES	262	0.0%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año: 2021
ROJO	OTROS	05184 AV B JUAREZ ESQ CALLE 2A	825	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05185 AV LEANDRO ADRIANO	300	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05186 MORELOS Y CALLE 12	1,437	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05187 BLVD LOPEZ MATEOS Y CALLE 14	1,000	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05188 GRAL MANUEL GLEZ ESQ SEXTA	505	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05189 CALLE SEXTA Y LUIS CABALLERO	228	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05190 REFORMA ESQ PASEO COLON	520	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05191 AV HIDALGO	293	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05192 BLVD JOSE MA MORELOS ESQ R CHILE	811	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05193 PORTES GIL ESQ AVILA CAMACHO	1,860	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05194 PORFIRIO DIAZ	605	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05195 AV FCO I MADERO ESQ S L P	363	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05196 FRAY ANDRES OLMOS ESQ E CARRANZA	476	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05197 RUIZ CORTINES Y AV LAS AMERICAS	382	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05198 HIDALGO	629	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05199 AV I ZARAGOZA ESQ ROMAN MARIN	1,878	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05200 JOSE MA MORELOS ESQ I ZARAGOZA	513	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05201 JOSE MA MOR ESQ A R CORTINES	1,192	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05202 AV CIRCUNVALACION O LAZARO CARDENAS	405	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05203 AV GRAL MANUEL AVILA CAMACHO	411	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05204 J DE LA LUZ ENRIQUEZ	1,462	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05205 CALLE HIDALGO	769	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05206 H COLEGIO MILITAR ESQ CALLE 4	979	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05207 AV INDEPENDENCIA	1,951	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05208 MARIO MOLINA ESQ J J HERRERA	1,185	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05209 SALVADOR DIAZ MIRON	480	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05210 CALLE 86 B 639 MANZ 55	497	0.0%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año: 2021
ROJO	OFICINA	05211 PASEO MONTEJO CALLE 56 A	2,461	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05212 CALLE 56	1,512	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05213 CALLE 6 X 400 C C PZA FIESTA CARR MOTUL	295	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05214 CALLE 86 B 639 4	309	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05215 JAIME BALMES PLAZA POLANCO 1	655	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05216 BLVD LAZARO C ESQ B JUAREZ 1	475	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05217 AV INDEPENDENCIA NORTE 1	606	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05218 AV JUAREZ ESQ FCO I MADERO 1	809	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05219 AV INDEPENDENCIA 1	757	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05220 AVENIDA 3 Y CALLE 5 1	969	0.0%	100.0%
SENDERO VILLAHERMOSA VERDE	COMERCIAL	06001 SENDERO VILLAHERMOSA	23,877	0.2%	87.4%
MORADO	INDUSTRIAL	07001 LERMA PARK I	117,786	1.1%	100.0%
MORADO	COMERCIAL	08001 LA ISLA CANCUN	40,461	0.4%	81.8%
MORADO	COMERCIAL	08002 FORUM BY THE SEA	12,252	0.1%	69.8%
MORADO	COMERCIAL	08003 PUNTA LANGOSTA	10,668	0.1%	92.6%
MORADO	COMERCIAL	08004 CENTRO MAYA	16,401	0.2%	81.8%
MORADO	COMERCIAL	08005 OUTLET CANCUN	22,223	0.2%	95.5%
MORADO	COMERCIAL	08006 OUTLET GUADALAJARA	32,644	0.3%	80.7%
MORADO	COMERCIAL	08007 OUTLET MONTERREY	37,590	0.4%	70.9%
MORADO	COMERCIAL	08008 FORUM TEPIC	45,830	0.4%	89.5%
MORADO	OFICINA	08009 CORPORATIVO BLAS PASCAL	5,335	0.0%	15.3%
MORADO	OFICINA	08010 CORPORATIVO INSURGENTES	5,926	0.1%	85.0%
MORADO	OFICINA	08011 CORPORATIVO INTERLOMAS	6,448	0.1%	33.2%
MORADO	OFICINA	08012 CORPORATIVO CONSTITUCION	15,996	0.1%	89.3%
MORADO	OFICINA	08013 CORPORATIVO SANTA FE	39,696	0.4%	54.9%
MORADO	OFICINA	08014 CORPORATIVO TLALNEPANTLA	49,764	0.5%	68.5%
MORADO	INDUSTRIAL	08015 TULTITLAN I	141,538	1.3%	100.0%
MORADO	INDUSTRIAL	08016 TULTITLAN II	62,073	0.6%	100.0%
TORRE MAYOR	OFICINA	09001 TORRE MAYOR	83,971	0.8%	94.9%
PACE	INDUSTRIAL	10001 SALTILLO	23,368	0.2%	100.0%
PACE	INDUSTRIAL	10002 CHIHUAHUA	20,226	0.2%	100.0%
G30	OFICINA	11001 TORRE ADALID 21	3,468	0.0%	21.3%
G30	OFICINA	11002 BAJA	4,934	0.0%	90.5%

Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año:	2021
		CALIFORNIA 200				
G30	OFICINA	11003 PLAZA POLANCO	2,530	0.0%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12001 LA MEXIQUENSE	150,399	1.4%	100.0%	
G30	COMERCIAL	12002 IZTAPALAPA 547	52,839	0.5%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12003 LAGO II	157,873	1.5%	99.5%	
G30	COMERCIAL	12004 FORUM LAGO	60,893	0.6%	82.1%	
G30	OFICINA	12005 TORRE PLATINUM	7,100	0.1%	74.1%	
G30	INDUSTRIAL	12006 TEPOTZOTLAN I	65,077	0.6%	91.3%	
G30	INDUSTRIAL	12007 CEYLAN	18,380	0.2%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12008 GUSTAVO BAZ 180	35,042	0.3%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12009 LA JOYA III	26,037	0.2%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12010 LA JOYA IV	21,798	0.2%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12011 LA PALMA	26,081	0.2%	100.0%	
G30	COMERCIAL	12012 PALOMAS	18,494	0.2%	94.1%	
G30	INDUSTRIAL	12013 MARAVILLAS II	25,000	0.2%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12014 JAMES WATT	78,576	0.7%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12015 PUENTE GRANDE II	28,443	0.3%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12016 PUENTE GRANDE I	17,942	0.2%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12017 TULTIPARK	192,669	1.8%	99.4%	
G30	INDUSTRIAL	12018 LAGO I	84,652	0.8%	100.0%	
G30	COMERCIAL	12019 AMERICAS PLAYA	33,046	0.3%	90.7%	
G30	INDUSTRIAL	12020 PURISIMA	210,181	2.0%	99.5%	
G30	INDUSTRIAL	12021 SAN MARTIN OBISPO I	166,119	1.5%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12022 SAN MARTIN OBISPO II	89,160	0.8%	100.0%	
G30	COMERCIAL	12023 SALINA CRUZ	32,779	0.3%	98.0%	
G30	OFICINA	12024 MARIANO ESCOBEDO 595	19,448	0.2%	100.0%	
G30	OFICINA	12025 CENTRUMPARK	99,130	0.9%	44.3%	
G30	OFICINA	12026 TORRE REFORMA LATINO	46,875	0.4%	97.8%	
G30	COMERCIAL	12027 XOCHIMILCO I	30,430	0.3%	80.8%	
G30	INDUSTRIAL	12028 TLALNEPARK IV	83,283	0.8%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12029 LAGO III	151,122	1.4%	100.0%	
INDIVIDUALES INDUSTRIALE	INDUSTRIAL	13001 CANCUN PARK	30,232	0.3%	100.0%	
INDIVIDUALES INDUSTRIALE	INDUSTRIAL	13002 EL SALTO	47,463	0.4%	100.0%	
INDIVIDUALES	OFICINA	15002 MONTES URALES	17,583	0.2%	100.0%	
INDIVIDUALES	OFICINA	15003 TORRE DIAMANTE	22,542	0.2%	77.8%	
INDIVIDUALES	OFICINA	15004 ARTIFICIOS 40 INSURGENTES	2,603	0.0%	100.0%	
INDIVIDUALES	OTROS	15005 PUERTA DE HIERRO	24,946	0.2%	100.0%	
INDIVIDUALES	OFICINA	15006 TORRE CUARZO	69,263	0.6%	64.1%	
INDIVIDUALES	OFICINA	15007 SAQQARA	11,236	0.1%	82.9%	
INDIVIDUALES	OFICINA	15008 MONTES	16,229	0.2%	96.1%	

Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año:	2021
		URALES 620				
VERMONT	INDUSTRIAL	16001 MATAMOROS NORTE I	6,968	0.1%	0.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16002 ORIENTE I	9,811	0.1%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16003 CIUDAD INDUSTRIAL	15,615	0.1%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16004 ORIENTE II	20,720	0.2%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16005 ORIENTE III	18,089	0.2%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16006 MATAMOROS NORTE II	19,622	0.2%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16007 ORIENTE IV	15,329	0.1%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16008 ORIENTE V	11,745	0.1%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16009 ORIENTE VI	12,542	0.1%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16010 NUEVO LAREDO	24,036	0.2%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16011 REYNOSA	18,184	0.2%	64.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16012 VILLA FLORIDA I	10,655	0.1%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16013 PARQUE MONTERREY	12,589	0.1%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16014 MILENIUM I	19,412	0.2%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16015 MILENIUM II	12,248	0.1%	0.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16016 MILENIUM III	11,797	0.1%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16017 NEXXUS	37,107	0.3%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16018 PUEBLA I	12,483	0.1%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16019 PUEBLA II	17,975	0.2%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16020 CUIDAD VICTORIA	23,185	0.2%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16021 CIUDAD JUAREZ	21,066	0.2%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16022 MONCLOVA	18,722	0.2%	0.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16023 SALTILLO	19,375	0.2%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16024 MORELOS	4,627	0.0%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16025 DURANGO	23,185	0.2%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16026 ORIENTE VII	15,097	0.1%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16027 CUAUTITLAN IZCALLI	7,625	0.1%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16028 REYNOSA VILLA FLORIDA II	22,297	0.2%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16029 GUADALUPE I	15,794	0.1%	76.5%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16030 PUEBLA III	7,525	0.1%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16031 PUEBLA IV	7,525	0.1%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16032 RAMOS ARIZPE I	19,646	0.2%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16033 RAMOS ARIZPE II	6,530	0.1%	100.0%	
VERMONT	INDUSTRIAL	16034 GUADALUPE II	11,301	0.1%	62.5%	
APOLO	COMERCIAL	17101 AGUASCALIENTES	13,546	0.1%	91.6%	
APOLO	COMERCIAL	17103 CHIHUAHUA FASHION MALL	52,734	0.5%	97.8%	
APOLO	COMERCIAL	17104 CLAVERIA	8,664	0.1%	94.7%	
APOLO	COMERCIAL	17105 CULIACAN	3,592	0.0%	98.9%	
APOLO	COMERCIAL	17106 REVOLUCION	10,936	0.1%	93.5%	
APOLO	COMERCIAL	17107 TLALPAN	38,295	0.4%	99.2%	
APOLO	COMERCIAL	17108 SANTA ANITA	6,100	0.1%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17109 UNIVERSIDAD	23,259	0.2%	99.8%	
APOLO	COMERCIAL	17201 ZARAGOZA	33,089	0.3%	99.9%	
APOLO	COMERCIAL	17202 PACHUCA	40,410	0.4%	97.7%	
APOLO	COMERCIAL	17203 PARQUES	16,118	0.2%	94.5%	

Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año:	2021
		POLANCO				
		17301				
APOLO	COMERCIAL	CHIMALHUACAN	8,306	0.1%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17302 CUAUTITLAN	16,655	0.2%	98.0%	
APOLO	COMERCIAL	17303 CULIACAN C DE A	7,309	0.1%	96.8%	
APOLO	COMERCIAL	17304 ECATEPEC	27,099	0.3%	90.6%	
APOLO	COMERCIAL	17305 GOMEZ MORIN	24,521	0.2%	93.6%	
APOLO	COMERCIAL	17306 GUAYMAS	18,949	0.2%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17307 IGUALA	6,457	0.1%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17308 LA CIMA	11,382	0.1%	98.7%	
APOLO	COMERCIAL	17309 OBREGON	10,830	0.1%	94.1%	
APOLO	COMERCIAL	17310 PATRIA	25,975	0.2%	99.8%	
APOLO	COMERCIAL	17311 RIO BLANCO	6,077	0.1%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17312 SALAMANCA	6,076	0.1%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17313 SANTA FE	76,427	0.7%	96.6%	
APOLO	COMERCIAL	17314 TEJERIA	7,785	0.1%	94.9%	
APOLO	COMERCIAL	17315 TEXCOCO	46,092	0.4%	95.5%	
APOLO	COMERCIAL	17316 TLAXCALA	35,482	0.3%	99.7%	
APOLO	COMERCIAL	17317 TUXPAN	15,493	0.1%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17318 CIUDAD VALLES	7,142	0.1%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17319 XALAPA	11,373	0.1%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17320 HUEHUETOCA	21,424	0.2%	96.9%	
APOLO	COMERCIAL	17401 LOS CABOS	11,960	0.1%	90.0%	
		17402				
APOLO	COMERCIAL	PANAMERICANA	15,745	0.1%	96.8%	
		17403				
APOLO	COMERCIAL	COATZACOALCOS	17,252	0.2%	33.8%	
APOLO	COMERCIAL	17404 POZA RICA	35,068	0.3%	92.3%	
APOLO	COMERCIAL	17405 TEPEJI DEL RIO	8,260	0.1%	95.3%	
		17406 ACAPULCO				
APOLO	COMERCIAL	DIANA	17,101	0.2%	99.6%	
APOLO	COMERCIAL	17407 TULANCINGO	10,892	0.1%	93.4%	
APOLO	COMERCIAL	17408 CENTRIKA	41,140	0.4%	95.3%	
APOLO	COMERCIAL	17409 IXTAPALUCA	58,629	0.5%	94.7%	
APOLO	COMERCIAL	17410 AYOTLA	19,574	0.2%	93.3%	
APOLO	COMERCIAL	17411 MANZANILLO I	6,076	0.1%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17412 MANZANILLO II	7,115	0.1%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17413 LAS PINTAS	6,551	0.1%	94.9%	
		17414 MARIANO				
APOLO	COMERCIAL	OTERO	6,061	0.1%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17415 CHILPANCINGO	6,175	0.1%	100.0%	
		17416 JESUS DEL				
APOLO	COMERCIAL	MONTE	22,472	0.2%	100.0%	
P12	OFICINA	18002 AMERICAS 833	7,797	0.1%	100.0%	
		18003 CONCEPCION				
P12	OFICINA	BEISTEGUI 13	2,071	0.0%	100.0%	
		18004 INSURGENTES				
P12	OFICINA	SUR 552	8,300	0.1%	27.1%	
		18005 INSURGENTES				
P12	OFICINA	SUR 553	27,066	0.3%	97.0%	
		18006 INSURGENTES				
P12	COMERCIAL	SUR 1787	4,780	0.0%	73.3%	
		18007 INSURGENTES				
P12	OFICINA	SUR 1811	4,910	0.0%	75.8%	
		18008 JUAREZ 101				
P12	OFICINA		12,228	0.1%	100.0%	
P12	OFICINA	18009 REVOLUCION	11,595	0.1%	53.0%	

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año: 2021
		1877			
P12	OFICINA	18010 INSURGENTES SUR 476	10,608	0.1%	41.5%
P12	COMERCIAL	18012 INSURGENTES SUR 1571	1,803	0.0%	96.1%
MAINE	INDUSTRIAL	19001 MAINE AGUASCALIENTES	30,843	0.3%	100.0%
MAINE	INDUSTRIAL	19002 MAINE GUADALAJARA	15,691	0.1%	100.0%
MAINE	INDUSTRIAL	19003 MAINE GUANAJUATO	28,317	0.3%	100.0%
MAINE	COMERCIAL	19004 MAINE MERIDA	26,731	0.2%	87.7%
MAINE	INDUSTRIAL	19005 MAINE SAN LUIS POTOSI	24,077	0.2%	81.3%
MAINE	INDUSTRIAL	19006 MAINE TLAQUEPAQUE I	34,660	0.3%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21001 CALIFORNIA ECOCENTRO	2,993	0.0%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21002 CALIFORNIA GUADALUPE	12,087	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21003 CALIFORNIA KRONOS	34,457	0.3%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21004 CALIFORNIA LINARES	5,015	0.0%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21005 CALIFORNIA LOGISTIK I	8,175	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21006 CALIFORNIA MAQUILPARK 1	8,578	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21007 CALIFORNIA MAQUILPARK 3	10,920	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21008 CALIFORNIA MAQUILPARK 4	4,500	0.0%	0.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21009 CALIFORNIA MAQUILPARK 5	13,257	0.1%	0.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21010 CALIFORNIA MAQUILPARK 6	5,199	0.0%	0.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21011 CALIFORNIA MAQUILPARK 8	8,783	0.1%	0.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21012 CALIFORNIA MBP I	7,139	0.1%	76.6%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21013 CALIFORNIA MBP II	7,730	0.1%	50.1%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21014 CALIFORNIA MBP III	13,373	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21015 CALIFORNIA APODACA I	22,624	0.2%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21016 CALIFORNIA APODACA II	9,101	0.1%	85.5%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21018 CALIFORNIA PARQUE MONTERREY I	4,024	0.0%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21019 CALIFORNIA PARQUE MONTERREY II	13,739	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21020 CALIFORNIA PLANTA LA PERLA	4,459	0.0%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año: 2021
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21021 CALIFORNIA PLANTA NORTH GATE	5,564	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21022 CALIFORNIA PLANTA PANAMERICANO	13,536	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21023 CALIFORNIA PLANTA PARQUE JUAREZ I	17,234	0.2%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21025 CALIFORNIA TECNOCENTRO I	9,811	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21026 CALIFORNIA TECNOCENTRO II	18,587	0.2%	0.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21027 CALIFORNIA TECNOCENTRO III	3,484	0.0%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21028 CALIFORNIA TECNOCENTRO IV	6,703	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21029 CALIFORNIA VILLA FLORIDA I	13,935	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21030 CALIFORNIA VILLA FLORIDA II	13,935	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21031 CALIFORNIA TECNOCENTRO V	49,360	0.5%	100.0%
ESPACIO AGUASCALIENTES	COMERCIAL	22001 ESPACIO AGUASCALIENTES	22,531	0.2%	94.8%
LA VIGA	OFICINA	23001 LA VIGA	78,166	0.7%	74.8%
R15	COMERCIAL	24001 GALERIAS GUADALAJARA	74,924	0.7%	96.2%
R15	COMERCIAL	24002 PENINSULA VALLARTA	12,806	0.1%	50.2%
R15	COMERCIAL	24004 LA ISLA CANCUN II	38,713	0.4%	100.0%
R15	INDUSTRIAL	24005 CUAUTIPARK II	96,341	0.9%	100.0%
SAN MATEO	OFICINA	25001 CORPORATIVO SAN MATEO	5,440	0.1%	100.0%
HOTEL CENTRO HISTORICO	OTROS	26001 HOTEL CENTRO HISTORICO	40,000	0.4%	98.9%
SAMARA	OFICINA	28001 SAMARA	133,035	1.2%	90.1%
KANSAS	COMERCIAL	29001 ACAPULCO	22,905	0.2%	75.3%
KANSAS	COMERCIAL	29002 CHALCO	50,036	0.5%	97.5%
KANSAS	COMERCIAL	29003 CUMBRES	57,646	0.5%	96.0%
KANSAS	COMERCIAL	29004 ECATEPEC	27,296	0.3%	83.0%
KANSAS	COMERCIAL	29005 GALERIAS VALLE ORIENTE	39,950	0.4%	85.7%
KANSAS	COMERCIAL	29006 HERMOSILLO	25,418	0.2%	83.6%
KANSAS	COMERCIAL	29007 LINCOLN	18,360	0.2%	91.8%
KANSAS	COMERCIAL	29008 LOS CABOS	21,978	0.2%	68.5%
KANSAS	COMERCIAL	29009 MATAMOROS	24,638	0.2%	83.7%
KANSAS	COMERCIAL	29010 MERIDA	22,475	0.2%	87.5%
KANSAS	COMERCIAL	29011 QUERETARO	20,310	0.2%	96.4%
KANSAS	COMERCIAL	29012 SALTILLO	39,103	0.4%	96.2%
INDIVIDUALES	COMERCIAL	30001 CHURUBUSCO	5,335	0.0%	96.3%
INDIANA	OTROS	31001 ACUEDUCTO	9,886	0.1%	100.0%
INDIANA	OTROS	31002 COACALCO	13,066	0.1%	100.0%
INDIANA	OTROS	31003 CUAUTITLAN IZCALLI	7,100	0.1%	100.0%
INDIANA	OTROS	31004 LA VILLA	17,053	0.2%	100.0%

Clave de Cotización:	FUNO			Trimestre:	4	Año:	2021
INDIANA	OTROS	31005 CUERNAVACA	22,692	0.2%		100.0%	
INDIANA	OTROS	31006 ECATEPEC	11,421	0.1%		100.0%	
INDIANA	OTROS	31007 GUADALAJARA	9,093	0.1%		100.0%	
INDIANA	OTROS	31008 LOMAS VERDES	8,492	0.1%		100.0%	
INDIANA	OTROS	31009 LOPEZ PORTILLO	88,728	0.8%		100.0%	
INDIANA	OTROS	31010 TLALPAN	44,828	0.4%		100.0%	
INDIANA	OTROS	31011 ZARAGOZA	10,189	0.1%		100.0%	
INDIANA	OTROS	31012 ZONA ROSA I	4,676	0.0%		100.0%	
INDIANA	OTROS	31013 ZONA ROSA II	7,041	0.1%		100.0%	
INDIANA	OTROS	31014 EL PALOMAR	17,430	0.2%		100.0%	
INDIANA	OTROS	31015 VALLARTA	49,909	0.5%		100.0%	
INDIANA	OTROS	31016 HIDALGO I	4,733	0.0%		100.0%	
INDIANA	OTROS	31017 HIDALGO II	4,190	0.0%		100.0%	
OREGON	COMERCIAL	32001 CUAUHEMOC	18,646	0.2%		95.8%	
OREGON	COMERCIAL	32002 MISTERIOS	7,971	0.1%		84.9%	
OREGON	COMERCIAL	32003 PLAZA LA VIGA	7,415	0.1%		98.4%	
ALASKA	OFICINA	33001 TORRE CABALLITO	39,204	0.4%		100.0%	
ALASKA	OFICINA	33002 TORRE DURAZNOS 127	9,886	0.1%		85.1%	
ALASKA	OFICINA	33003 TORRE MEXICANA	30,643	0.3%		96.4%	
ALASKA	OFICINA	33004 TORRE SUMMA	11,858	0.1%		43.0%	
ALASKA	OFICINA	33005 TORRE SANTA FE	21,274	0.2%		33.8%	
ALASKA	OFICINA	33006 CORPORATIVO CUSPIDE	11,300	0.1%		100.0%	
TURBO	OTROS	34001 PARK TOWER VALLARTA	46,234	0.4%		100.0%	
TURBO	COMERCIAL	34002 TOLUCA	19,303	0.2%		89.8%	
TURBO	COMERCIAL	34003 GUANAJUATO	25,426	0.2%		87.1%	
TURBO	COMERCIAL	34005 TUXTLA FASHION MALL	55,130	0.5%		83.1%	
TURBO	COMERCIAL	34006 UPTOWN JURIQUILLA	58,558	0.5%		91.5%	
TURBO	COMERCIAL	34007 UPTOWN MERIDA	22,444	0.2%		96.5%	
TURBO	COMERCIAL	34008 ANTEA	67,311	0.6%		93.6%	
TURBO	OFICINA	34009 PUNTO SUR	6,768	0.1%		84.0%	
TURBO	OTROS	34010 FIESTA INN MERIDA	9,600	0.1%		100.0%	
TURBO	OFICINA	34011 CORPORATIVO GE I	7,800	0.1%		100.0%	
TURBO	OFICINA	34012 CORPORATIVO GE II	14,000	0.1%		100.0%	
TURBO	INDUSTRIAL	34013 EL CONVENTO	2,153	0.0%		100.0%	
TURBO	INDUSTRIAL	34014 LERMA	5,454	0.1%		100.0%	
TURBO	INDUSTRIAL	34015 QUERETARO PARK I	26,649	0.2%		100.0%	
TURBO	INDUSTRIAL	34016 QUERETARO PARK II	31,656	0.3%		100.0%	
TURBO	INDUSTRIAL	34017 QUERETARO PARK III	30,888	0.3%		90.0%	
TURBO	INDUSTRIAL	34018 QUERETARO PARK IV	70,364	0.7%		87.1%	
TURBO	COMERCIAL	34019 TUXTLA III	38,351	0.4%		65.8%	

Clave de Cotización:	FUNO			Trimestre:	4	Año:	2021
TURBO	INDUSTRIAL	34020 TUXTLA IV	15,585	0.1%		100.0%	
INDIVIDUALES	OFICINA	35001 TORRE DIANA	64,000	0.6%		99.2%	
R15	COMERCIAL	36001 MIDTOWN JALISCO	108,160	1.0%		79.1%	
APOLO II	COMERCIAL	37001 AGUASCALIENTES	6,079	0.1%		100.0%	
APOLO II	COMERCIAL	37002 BARRANCA DEL MUERTO	60,185	0.6%		98.7%	
APOLO II	COMERCIAL	37003 BOTURINI	43,476	0.4%		98.6%	
APOLO II	COMERCIAL	37004 CD GUZMAN	6,809	0.1%		100.0%	
APOLO II	COMERCIAL	37005 CELAYA	6,079	0.1%		100.0%	
APOLO II	COMERCIAL	37006 CUERNAVACA	15,218	0.1%		88.3%	
APOLO II	COMERCIAL	37007 FRESNILLO	7,008	0.1%		100.0%	
APOLO II	COMERCIAL	37008 GRANERO	12,190	0.1%		87.4%	
APOLO II	COMERCIAL	37009 HERMOSILLO	6,079	0.1%		100.0%	
APOLO II	COMERCIAL	37010 LA RAZA	8,696	0.1%		65.0%	
APOLO II	COMERCIAL	37011 MAZATLAN	6,729	0.1%		96.1%	
APOLO II	COMERCIAL	37012 NAVOJOA	6,665	0.1%		100.0%	
APOLO II	COMERCIAL	37013 SALTILLO	9,554	0.1%		100.0%	
APOLO II	COMERCIAL	37014 TAPACHULA	6,798	0.1%		97.9%	
APOLO II	COMERCIAL	37015 TLAHUAC	22,214	0.2%		95.6%	
APOLO II	COMERCIAL	37016 TOLLOCAN	13,086	0.1%		94.4%	
FRIMAX	INDUSTRIAL	38001 DOÑA ROSA	212,021	2.0%		100.0%	
FRIMAX	INDUSTRIAL	38002 ESCATO	34,079	0.3%		100.0%	
FRIMAX	INDUSTRIAL	38003 LA TEJA	123,175	1.1%		100.0%	
TITAN	INDUSTRIAL	40001 AGUASCALIENTES	12,580	0.1%		100.0%	
TITAN	INDUSTRIAL	40002 CHIHUAHUA	5,491	0.1%		0.0%	
TITAN	INDUSTRIAL	40003 CHIHUAHUA EL SAUCITO I	3,266	0.0%		100.0%	
TITAN	INDUSTRIAL	40004 CHIHUAHUA EL SAUCITO II	14,231	0.1%		0.0%	
TITAN	INDUSTRIAL	40005 CHIHUAHUA EL SAUCITO III	22,018	0.2%		0.0%	
TITAN	INDUSTRIAL	40007 CD JUAREZ AEROPUERTO II	14,028	0.1%		100.0%	
TITAN	INDUSTRIAL	40008 CD JUAREZ BERMUDEZ I	12,055	0.1%		100.0%	
TITAN	INDUSTRIAL	40009 CD JUAREZ BERMUDEZ II	8,861	0.1%		100.0%	
TITAN	INDUSTRIAL	40010 CD JUAREZ INDEPENDENCIA I	20,194	0.2%		100.0%	
TITAN	INDUSTRIAL	40011 CD JUAREZ INDEPENDENCIA II	11,228	0.1%		100.0%	
TITAN	INDUSTRIAL	40012 CD JUAREZ INDEPENDENCIA III	8,182	0.1%		92.8%	
TITAN	INDUSTRIAL	40013 CD JUAREZ INDEPENDENCIA IV	16,828	0.2%		100.0%	
TITAN	INDUSTRIAL	40014 CD JUAREZ INDEPENDENCIA V	21,135	0.2%		100.0%	
TITAN	INDUSTRIAL	40015 CD JUAREZ INDEPENDENCIA VI	25,774	0.2%		100.0%	
TITAN	INDUSTRIAL	40016 CD JUAREZ NORTH GATE I	5,499	0.1%		100.0%	
TITAN	INDUSTRIAL	40017 CD JUAREZ NORTH GATE II	5,670	0.1%		100.0%	
TITAN	INDUSTRIAL	40018 CD JUAREZ	28,720	0.3%		100.0%	

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año: 2021
TITAN	INDUSTRIAL	OMEGA I 40019 CD JUAREZ	26,231	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	OMEGA II 40020 CD JUAREZ	35,843	0.3%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	OMEGA III 40021 CD JUAREZ	8,551	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	OMEGA IV 40022 CD JUAREZ RIO	10,800	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	BRAVO I 40023 CD JUAREZ RIO	14,000	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	BRAVO II 40024 CD JUAREZ LAS	55,955	0.5%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	TORRES 40025 CD JUAREZ	9,322	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	SALVARCAR 40026 MTY DIAMANTE	25,223	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40027 MTY GUADALUPE I	27,917	0.3%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40028 MTY GUADALUPE II	28,219	0.3%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40029 MTY GUADALUPE III	21,856	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40030 MTY GUADALUPE IV	23,350	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40031 MTY GUADALUPE V	12,882	0.1%	100.0%
TITAN	OFICINA	40032 MTY SAN NICOLAS	13,698	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40033 MTY SANTA CATARINA I	15,329	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40034 MTY SANTA CATARINA II	9,600	0.1%	50.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40035 MTY SANTA CATARINA III	8,246	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40036 MTY SANTA CATARINA IV	33,455	0.3%	79.9%
TITAN	INDUSTRIAL	40037 MTY SANTA CATARINA V	20,467	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40038 MTY SANTA CATARINA VI	19,500	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40039 MTY SANTA CATARINA VII	22,546	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40040 MTY SANTA CATARINA VIII	24,270	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40041 MTY SANTA CATARINA IX	27,295	0.3%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40042 MTY SANTA CATARINA X	20,652	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40043 MTY SANTA CATARINA XI	7,625	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40044 PUEBLA I	14,307	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40045 PUEBLA II	11,148	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40046 PUEBLA III	11,148	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40047 PUEBLA IV	8,103	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40048 PUEBLA V	10,779	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40049 QUERETARO I	18,116	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40050 QUERETARO II	18,229	0.2%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año: 2021
TITAN	INDUSTRIAL	40051 REYNOSA DEL NORTE I	10,219	0.1%	100.0%
TITAN	OFICINA	40052 REYNOSA DEL NORTE II	2,709	0.0%	71.9%
TITAN	INDUSTRIAL	40053 REYNOSA DEL PUENTE I	14,028	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40054 REYNOSA DEL PUENTE II	11,694	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40055 REYNOSA MAQUILPARK	11,148	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40057 REYNOSA VILLA FLORIDA I	36,386	0.3%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40058 REYNOSA VILLA FLORIDA II	34,555	0.3%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40059 REYNOSA VILLA FLORIDA III	11,148	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40060 SALTILLO RAMOS ARIZPE I	14,697	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40061 SALTILLO RAMOS ARIZPE II	7,734	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40062 OTAY	26,904	0.3%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40063 TIJUANA ALAMAR I	21,301	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40064 TIJUANA ALAMAR II	19,634	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40065 TIJUANA ALAMAR III	16,351	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40066 TIJUANA ALAMAR IV	14,736	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40067 TIJUANA ALAMAR V	12,627	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40068 TIJUANA ALAMAR VI	8,873	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40069 TIJUANA CAÑÓN DEL PADRE	21,263	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40070 TIJUANA EL LAGO I	17,397	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40071 TIJUANA EL LAGO II	11,613	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40072 TIJUANA PACIFICO I	13,371	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40073 TIJUANA PACIFICO II	3,252	0.0%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40074 ZACATECAS	30,798	0.3%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40077 CHIHUAHUA	0	0.0%	100.0%
HERCULES	INDUSTRIAL	41001 TEPEJI	51,565	0.5%	100.0%
HERCULES	INDUSTRIAL	41002 TAJUELOS II	20,221	0.2%	80.8%
HERCULES	INDUSTRIAL	41003 GUADALAJARA PARK	31,685	0.3%	100.0%
HERCULES	INDUSTRIAL	41004 LA PRESA	20,956	0.2%	100.0%
HERCULES	INDUSTRIAL	41005 SAN MARTIN OBISPO III	95,561	0.9%	100.0%
HERCULES	INDUSTRIAL	41006 QUERETARO V	107,259	1.0%	94.9%
MITIKAH 2584	OFICINA	94003 TORRE M	62,649	0.6%	0.0%
MITIKAH 2584	OFICINA	94005 AV UNIVERSIDAD 1200	106,041	1.0%	100.0%
MITIKAH 2584	OFICINA	94010 CONSULTORIOS	10,000	0.1%	0.0

	/ OFICINAS		%
Total General	10,720,998	100.0%	93.1%

(ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.

(iii) Evolución de los activos del Fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc

(iv) Desempeño de los activos del Fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés), Funds from Operations (FFO por sus siglas en inglés))

Tabla de Reconciliación

NOI

Tabla de Reconciliación

NOI

(Cifras en miles de Pesos)

	Doce meses terminados al 31 de diciembre		
	2020	2019	2018
(+) Ingresos por arrendamiento	18,610,346	16,843,134	15,247,188
(-) Descuentos COVID-19	(1,623,274)	-	-
(+) Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	316,745	351,524	267,584
(+) Ingresos por mantenimiento	1,926,249	1,824,583	1,589,735
(-) Descuentos COVID-19	(162,770)	-	-
(+) Comisiones por administración	125,939	169,842	100,622
(=) Total de ingresos	19,193,235	19,189,083	17,205,129
(-) Gastos de operación	(1,583,795)	(1,228,201)	(1,103,000)
(-) Gastos de mantenimiento	(1,851,136)	(1,939,700)	(1,749,849)
(-) Predial	(551,161)	(533,806)	(466,688)
(-) Seguros	(281,209)	(267,771)	(211,950)
(=) NOI	14,925,934	15,219,605	13,673,642

Margen NOI (como % de los ingresos por arrendamiento más dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios)	86.3%	88.5%	88.1%
NOI por CBF¹⁾	3.8192	3.8962	3.4751

1) NOI dividido por el número promedio de CBFIs en circulación durante el periodo.

Funds From Operations

Consideramos que el FFO es una medida apropiada que ayuda tanto a los inversionistas como a la administración a entender el flujo de efectivo de nuestras operaciones y las Distribuciones a nuestros Tenedores de CBF. Calculamos el FFO agregando o restando del ingreso neto consolidado las partidas no monetarias (partidas que no implican una salida o entrada de efectivo), tales como ajustes de valor razonable a propiedades de inversión e inversión en asociadas, ganancia (pérdida) neta de cambio, valor razonable de nuestros derivados, instrumentos financieros y amortización de partidas del balance, tales como comisiones bancarias, plataforma administrativa y plan de compensación de capital.

Tabla de Conciliación FFO

(Cifras en miles de Pesos)

	Doce meses terminados al 31 de diciembre		
	2020	2019	2018
Utilidad neta consolidada	13,959,235	18,150,318	17,270,752
(+/-) Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en asociadas	-8,246,600	-7,401,097	-10,891,940
(+/-) Ganancia (pérdida) cambiaria, Neta	2,158,947	-1,559,953	76,141
(+/-) Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados.	470,276	-279,664	948,972
(+) Amortización de comisiones bancarias	229,070	195,341	267,580
(+) Bono ejecutivo	73,328	602,099	563,488
(+) Amortización de la plataforma administrativa	102,184	108,184	194,984
(+/-) Ajustes de partidas no recurrentes	-404,455	223,968	-223,291
(-) Participación no controladora ⁽¹⁾	-228,709	-152,342	-120,022
(+/-) Participación en el resultado de subsidiarias	-1,853,283	-759,988	441,895
(=) FFO	6,259,993	9,126,866	8,532,559
	36.2%		
Margen FFO (como % de los ingresos por arrendamiento más dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios)		47.5%	49.5%

Doce meses terminados al 31 de diciembre

	2020	2019	2018
NOI por CBF⁽²⁾	3.8192	3.8962	3.4751

FUNO		Consolidado		
Clave de Cotización:	FUNO	Trimestre:	4	Año: 2021

FFO por CBFÍ⁽⁶⁾	1.6019	2.3364	2.1620
Distribución por CBFÍ⁽⁶⁾	1.2004	2.3492	2.2003
NAV por CBFÍ⁽⁶⁾	44.7771	42.4890	40.6428

La participación minoritaria proviene de Torre Reforma Latino, sin considerar el efecto por ajuste de valor de mercado de dicha propiedad.

⁽⁶⁾ NOI dividido por el número promedio de CBFÍs en circulación durante el periodo.

⁽⁶⁾ FFO dividido por el número promedio de CBFÍs en circulación durante el periodo.

⁽⁶⁾ Montos efectivamente pagados a los Tenedores durante el periodo. La Distribución por CBFÍ es calculada con base en las Distribuciones de Efectivo efectuadas a los Tenedores durante el periodo correspondiente. Los CBFÍs utilizados para el cálculo son los CBFÍs en circulación al momento en que se autorizó la Distribución de Efectivo correspondiente.

⁽⁶⁾ El valor del activo neto por CBFÍ es calculado como el valor total de los activos menos el valor total de los pasivos, posteriormente dividido por el número de CBFÍs en circulación al cierre del periodo.

v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

Durante el 2020, finalizamos el desarrollo de tres propiedades: Isla Cancún II, La Viga y Torre Consultorios

Asimismo, se completó la adquisición de 7 (siete) propiedades, cinco de ellas pertenecen a la Cartera Hércules, con un GLA de 334,241 m² denominadas: (i) "Tajuelos II", (ii) "Guadalajara Park", (iii) "La Presa", (iv) "San Martín Obispo III" y (v) "Querétaro Park V", (vi) "Uptown Juriquilla" y (vii) "Hospital Universitario de Grupo ICEL"; por un monto total de Ps. \$6,370.0 millones. Estas adquisiciones contribuyeron en el GLA 3.2% o 334,241 metros cuadrados (no incluye GLA de la adquisición (vii), comparado al 2019. El 31 de diciembre del 2020, se desarrolló o expandió cuatro propiedades que se espera, una vez acabadas, que agreguen 402,922.1 metros cuadrados al GLA.

Adicionalmente, durante 2020 se formalizó en escritura pública la adquisición de 3 fracciones del terreno identificado como Corredor Urbano cuya adquisición fue reportada en los estados financieros dictaminados correspondientes al ejercicio terminado en 2019.

El 31 de diciembre del 2020 la cartera total era de 10,720,998 metros cuadrados de GLA, incluyendo 619 propiedades con 646 operaciones diversificadas.

Asimismo, durante 2020 se realizó la venta de dos propiedades industriales de la Cartera Titán, ubicadas en Reynosa y Ciudad Juárez y una propiedad industrial de la Cartera California ubicada en Ramos Arizpe, con un GLA combinado de 89,945 m², así como tres terrenos de 409,525 m² ubicados en Ciudad Juárez y Reynosa, por un monto total de EUA \$98.8 millones de Dólares, en dos transacciones separadas. La venta de los terrenos no sugiere cambios en nuestro GLA.

(vi) Informe de deudores relevantes

A la fecha del presente documento, ninguno de nuestros Activos presenta retraso o incumplimiento o se encuentra en proceso judicial, administrativo o arbitral que represente 3% (tres por ciento) o más de los ingresos trimestrales del Fideicomiso.

d) Contratos y acuerdos relevantes**I) El Fideicomiso**

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Ciudad de México. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta Inicial.

Resumen del Fideicomiso

A continuación, aparece información respecto a determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y de la legislación mexicana. La descripción no pretende ser completa y está calificada en su totalidad mediante referencia a nuestro Fideicomiso y a la Legislación Aplicable.

El Fiduciario

Nuestro Fideicomiso establece que nuestro fin principal de negocio es la adquisición o construcción de inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes; así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los inmuebles. Tenemos el propósito de incrementar nuestra Cartera mediante la adquisición selectiva de Inmuebles de alta calidad y bien ubicados.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tenemos ciertas facultades que incluyen, entre otras: (i) llevar a cabo la emisión de CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso, (iii) realizar inversiones en inmuebles y administrar y conservar dichas inversiones, (iv) entregar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores de CBFIs, (v) cobrar, recibir y administrar las Rentas de nuestras Propiedades, (vi) contratar y remover abogados, contadores y otros expertos, tal como se estipula en el Fideicomiso, (vii) preparar y presentar todas las declaraciones de impuestos a nuestro cargo, y estar en comunicación con las autoridades y entidades fiscales, según sea necesario, (viii) otorgar poderes generales y especiales, según se requiera para la realización de los fines del Fideicomiso, (ix) solicitar y obtener préstamos para la adquisición o construcción de propiedades, (x) llevar a cabo el proceso de liquidación en caso de que se dé por terminado el Fideicomiso, y (xi) darle acceso al Asesor, a al Administrador del Fideicomiso, a las

Empresas de Servicios de Representación y al Representante Común CBFi a cualquier información relacionada con nosotros y con el Fideicomiso.

Nuestras obligaciones incluyen, entre otras cosas: (i) proporcionar a nuestro Auditor Externo la información para que realice la auditoría anual de nuestros estados financieros; (ii) entregar un reporte mensual que incluya la información requerida en nuestro Fideicomiso, al Representante Común CBFi, a nuestro Auditor Externo, a nuestro Asesor, a nuestro Comité Técnico, a nuestro Comité de Prácticas y a nuestro Comité de Auditoría; (iii) verificar el cumplimiento por parte de nuestros auditores externos con los términos de sus contratos; (iv) consultar con nuestro Comité Técnico respecto a cualquier asunto no estipulado en nuestro Fideicomiso, proporcionándole la información y documentación necesaria, de manera que le permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable; y (v) de conformidad con la información que nos sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones que se les imponen en los términos de la LISR y de conformidad con el Fideicomiso. Nuestro Comité Técnico puede convocar a una Asamblea de Tenedores de CBFIs para que tomen una decisión. Para aquellos asuntos que requieran atención expedita y con respecto a los cuales no se convoque a una Asamblea de Tenedores de CBFIs, nuestro Comité Técnico solucionará dichos asuntos expeditamente, en consulta con nuestro Comité de Prácticas y con nuestro Comité de Auditoría (según sea necesario).

Nuestro Fideicomiso establece que sólo seremos responsables con respecto a las cuentas abiertas de conformidad con nuestro Fideicomiso en casos de negligencia, dolo o mala fe (tal como se interpreta en la Legislación Aplicable).

Podremos ser destituidos como fiduciarios por nuestro Comité Técnico después de recibir una solicitud de nuestro Asesor o del Representante Común CBFi, pero dicha destitución no entrará en vigor, sino hasta que se nombre a un nuevo fiduciario. Nuestro Asesor tiene el derecho de solicitar a nuestro Comité Técnico que seamos sustituidos en caso de que se haya demostrado la existencia de un evento que constituya Conducta de Destitución, tal como se estipula en nuestro Fideicomiso.

Plazo y Terminación

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tendremos el plazo necesario para cumplir con nuestros fines. El Fideicomiso se podrá dar por terminado en caso de que dicho cumplimiento sea imposible. En particular nuestro Fideicomiso terminará (i) por orden o decreto judicial, o por otra decisión legal en caso de que las autoridades competentes o la Legislación Aplicable lo determinen, (ii) por vencimiento, y (iii) resolución de Asamblea de Tenedores de CBFIs con el voto favorable de más del 85% de los CBFIs en circulación.

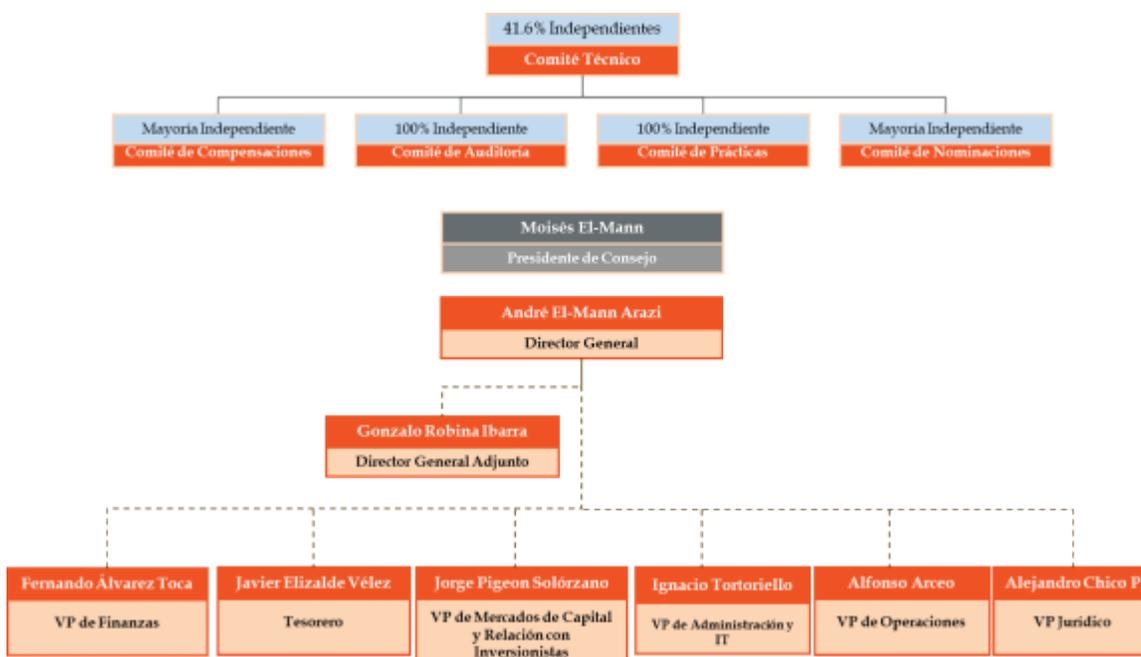
Liquidación

Posterior a nuestra disolución, deberá nombrarse a uno o más Liquidadores en una asamblea general extraordinaria de Tenedores de CBFIs para liquidar nuestros asuntos. Todos los CBFIs totalmente pagados y en circulación tendrán derecho a participar por partes iguales y a prorrata en cualquier Distribución en el momento de la liquidación.

A la terminación de nuestro Fideicomiso, el proceso de liquidación con respecto a nuestros activos procederá de la siguiente forma: (i) nuestro Comité Técnico nombrará a un Liquidador dentro de los 15 (quince) Días Hábiles posteriores a que ocurra uno de los eventos que pudiera provocar dicha terminación (tal como se describe en “Plazo y Terminación”), y le otorgará a dicho Liquidador algunas facultades y obligaciones, incluyendo todas las facultades y obligaciones de nuestro Asesor (y nuestro Asesor dejará de tener dichas facultades y obligaciones), (ii) se requerirá al Liquidador que lleve a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para proteger los derechos de los Tenedores de CBFIs y para conservar nuestros activos, así como cancelar el registro de nuestros CBFIs ante el RNV de la BMV y ante cualquier otro registro dentro o fuera de México, y (iii) que pague nuestras obligaciones pendientes y Distribuya cualquier cantidad restante de nuestros activos a los Tenedores de CBFIs, a prorrata.

En relación con la liquidación de nuestros activos, se requiere al Liquidador que se apegue a los procedimientos descritos y que realice dicha liquidación de conformidad con nuestro Fideicomiso.

A continuación, se incluye un diagrama que detalla nuestro equipo directivo al 31 de diciembre de 2020:



*e) Administradores**f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del Fideicomiso**g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés**i) Conflictos de Interés*

Estamos sujetos a que surjan conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y con F2 Services, S.C. y sus afiliadas. Específicamente, ciertos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. y sus filiales, y tienen intereses en las mismas. Nuestros contratos fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, pudieran no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos de nuestro Asesor tienen capacidad de decisión en y son directivos de Grupo-E. Perseguimos una estrategia similar a la de Grupo-E y podríamos competir con Grupo-E en oportunidades de inversión. Como resultado, podría haber conflictos en la distribución de los activos que sean adecuados para nosotros.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación con una Persona Relacionada, incluyendo a nuestro Asesor, a F2 Services, S.C., a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a la Familia El-Mann, a la Familia Attié, a los miembros de nuestro Comité Técnico, Grupo-E o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

Asimismo, consideramos que nuestra estructura y gobierno corporativo han sido diseñados para alinearse con los intereses de nuestros Tenedores de CBFIs y mitigar potenciales conflictos de interés.

ii) Política de conflictos de interés

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestra política con respecto a transacciones con Personas Relacionadas, así como de aprobar las operaciones con Personas Relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador del Fideicomiso o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

Estamos sujetos a conflictos de intereses que se originan de nuestra relación con nuestro Asesor y sus filiales, y celebraremos transacciones con Personas Relacionadas. No podemos asegurar que nuestra política podrá eliminar la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosas, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores de CBs.

h) Auditores externos

Nuestro Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., un miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. No obstante, nuestro Comité Técnico puede nombrar a un auditor externo diferente en cualquier momento, previa opinión del Comité de Auditoría.

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluirán, entre otras cosas: (i) a más tardar dentro de los primeros 20 Días Hábiles de cada año, entregar un reporte de auditoría anual a nosotros, a nuestro Asesor, a nuestro Comité de Auditoría y al Representante Común CBFi, y (ii) verificar la información del reporte mensual del Fiduciario contra las cantidades recibidas en las cuentas y notificarle al Fiduciario, al Representante Común CBFi y a nuestro Comité de Auditoría respecto a cualquier discrepancia.

El Auditor Externo puede ser removido de su encargo por nuestro Comité Técnico previa recomendación de nuestro Comité de Auditoría, pero dicha remoción no entrará en vigor sino hasta que se haya nombrado a un nuevo auditor externo.

i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores (de los CBFIs y de los CBs).

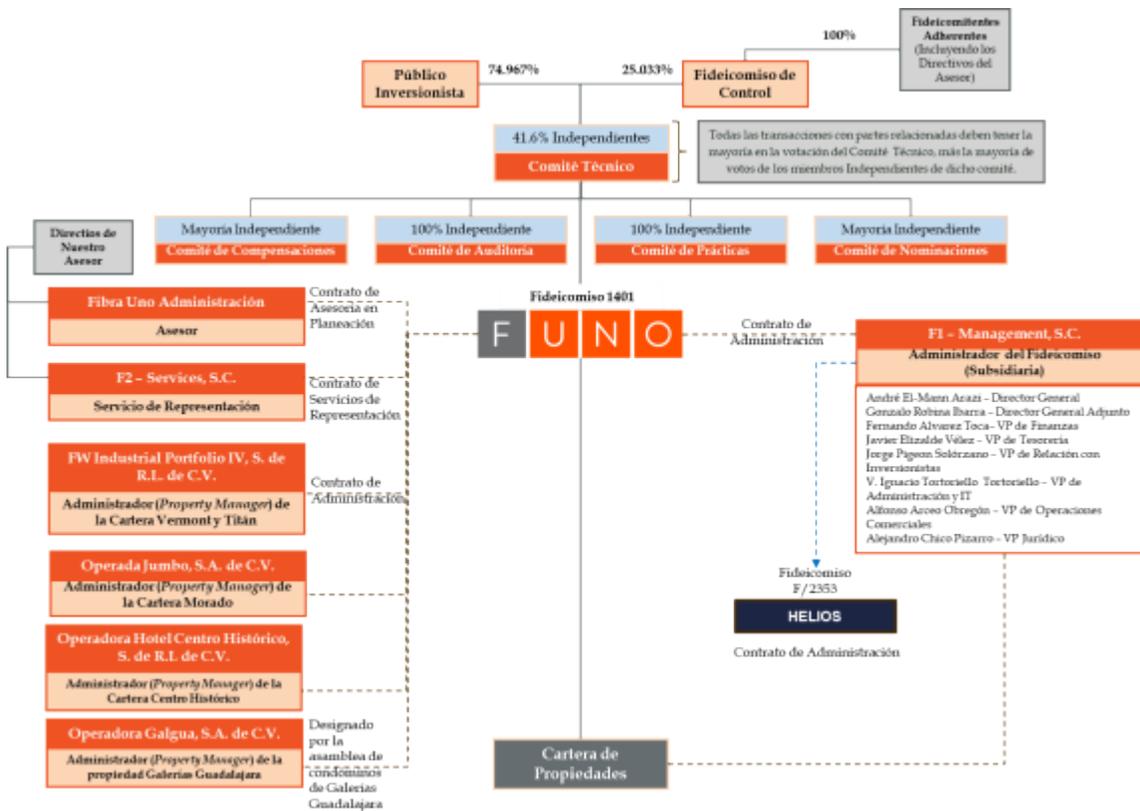
No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso, con los Tenedores de CBFIs o con los Tenedores de CBs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios. No obstante lo anterior, nuestro Fideicomiso podría, de tiempo en tiempo, celebrar operaciones financieras derivadas de cobertura.

Mercado de Capitales.

(i) Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores de CBFIs.

Estructura del Fideicomiso

La siguiente gráfica muestra nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2020:



Principales Tenedores de CBFIs

La siguiente tabla muestra cierta información, al 31 de diciembre de 2020, con respecto a la tenencia del Fideicomiso de Control respecto de nuestros CBFIs en circulación:

	No. de CBFIs de su propiedad	% de los CBFIs
Fideicomiso de Control	988,679,237	25.033%

Los miembros de nuestro Comité Técnico y los directivos de nuestro Asesor y del Administrador del Fideicomiso son propietarios de CBFIs indirectamente a través del Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por un comité técnico integrado por los siguientes 5 miembros: Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abud Attié Dayan y Max El-Mann Arazi. Al 31 de diciembre de 2020, un total de 3,949,443,009 CBFIs se encontraban en circulación.

(ii) Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores

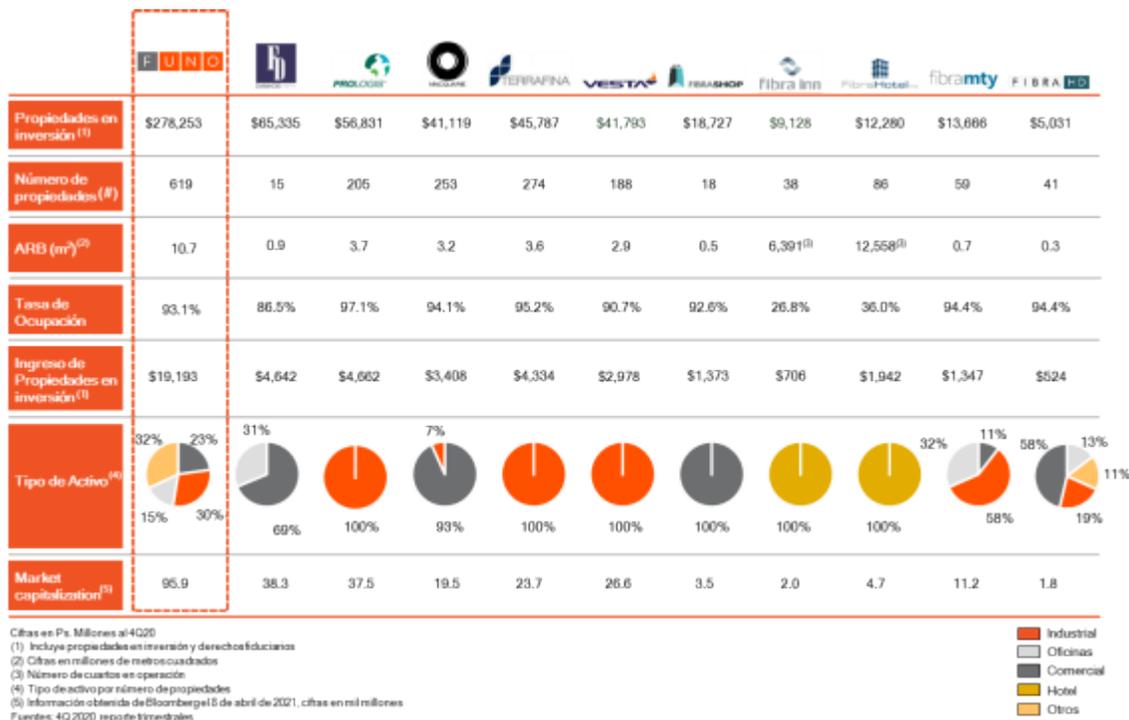
Hemos preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basándonos en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la BMV, Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

Nuestros CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. bajo la clave de pizarra "FUNO 11".

No podemos predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado.

Actualmente, el sector de FIBRAS inmobiliarias incluye 15 Fibras: Fibra Uno, Fibra Hotel, Fibra Inn, Fibra Macquarie, Fibra Terrafina, Fibra Shop, Fibra Danhos, Fibra Plus, Fibra Nova, Fibra Prologis, Fibra MTY, Fibra Educa, Fibra Storage, Fibra Upsite y Fibra HD. Desde nuestra Oferta Pública Inicial, nos hemos posicionado como la Fibra más grande en términos de activos.

A continuación, se presenta un comparativo del top ten de FIBRAS al 31 de diciembre de 2020 (se incluye a Vesta, que es una empresa comparable con acciones listadas en la BMV):



El sector comercial inmobiliario en México se caracteriza por un número limitado de desarrolladores a gran escala que cuentan con la solidez financiera y la capacidad técnica para emprender y completar grandes proyectos de desarrollo. Consideramos que el tamaño actual de nuestra cartera (medida por área bruta arrendable) es comparable al de los grandes propietarios y desarrolladores de inmuebles comerciales en México. Sin embargo, somos uno de los pocos propietarios y desarrolladores que se beneficia de una cartera en verdad diversificada. Tenemos el potencial significativo de expansión a corto, mediano y largo plazo, basado en nuestros acuerdos de exclusividad con miembros de Grupo-E conforme a nuestro Fideicomiso, y nuestros proyectos de inversión, que nos han permitido ser, al igual que Grupo-E, un propietario y desarrollador líder en México en un corto plazo. Con el apoyo de nuestro Asesor, esperamos aprovechar la capacidad de abastecimiento de Grupo-E para seguir con nuestro plan de crecimiento, soportado por nuestras políticas de endeudamiento históricamente conservadoras.

Algunos de los desarrolladores inmobiliarios más grandes en México compiten contra nosotros en submercados y regiones en las que operamos. Por ejemplo, con respecto a nuestro negocio inmobiliario industrial, creemos que FINSA administra un espacio industrial que es similar a nuestro inventario en algunos de sus parques industriales ubicados en el centro de México (Ciudad de México, Puebla y Querétaro). Adicionalmente, creemos que nuestras Propiedades industriales enfrentan competencia del espacio industrial que ofrece para arrendamiento Grupo AMB (en la Ciudad de México y Guadalajara), Terrafina (en la Ciudad de México y Guadalajara), Macquarie Real Estate México (Chihuahua, Tamaulipas y Nuevo León), ProLogis (en la Ciudad de México y el Estado de México) y Vesta (en Toluca y Querétaro).

También hemos identificado un número de desarrolladores inmobiliarios que administran un diversificado portafolio de propiedades que compiten con nuestras Propiedades en los sectores comercial, de oficina e industrial. Dichos desarrolladores incluyen a GICSA (Cancún, Ciudad de México y el Estado de México), Grupo Danhos (Ciudad de México) y Grupo Frisa (Cancún y el Estado de México).

Con respecto a nuestras Propiedades comerciales, consideramos que algunos desarrolladores inmobiliarios comerciales especializados operan en mercados que son similares a nuestros mercados objetivo. Dichos desarrolladores incluyen a Grupo Acosta Verde (Ciudad de México y el Estado de México), Planigrupo (Estado de México y Jalisco), México Retail Properties (Ciudad de México, Estado de México y Jalisco) y Consorcio ARA (Estado de México).

Esta información es meramente histórica, por lo cual no se puede asegurar que el rendimiento en lo futuro se comporte de la forma en que históricamente se ha comportado.

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento ^m	Volumen Operado Promedio Diario
2011	23.80	25.00	19.40	18.47%	133,959
2012	39.00	39.00	23.89	63.87%	1,284,665
2013	41.82	47.79	34.20	7.23%	6,750,567
2014	43.48	47.89	39.31	3.97%	7,984,127
2015	37.99	46.09	34.31	-12.63%	6,039,276
2016	31.76	41.70	29.71	-16.40%	7,078,730
2017	29.14	34.93	28.17	-8.25%	7,859,655
2018	21.84	31.59	20.6	-25.05%	7,870,947
2019	29.29	31.56	22.67	29.20%	7,069,415
2020	22.50	32.77	15.69	-24.72%	10,031,247

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento ^m	Volumen Operado Promedio Diario
---------	------------------	---------------	---------------	--------------------------	---------------------------------

Julio de 2019	24.63	25.61	24.08	-2.26%	5,157,256
Agosto de 2019	27.69	27.69	23.83	14.28%	7,419,019
Septiembre de 2019	28.84	29.26	27.57	4.61%	8,133,113
Octubre de 2019	29.22	31.56	28.77	0.72%	8,878,859
Noviembre de 2019	29.87	31.06	28.66	1.67%	8,202,184
Diciembre de 2019	29.29	29.90	28.56	-0.88%	7,787,621
Enero de 2020	31.01	32.77	29.89	3.75%	9,044,455
Febrero de 2020	29.59	29.31	31.83	-4.58%	8,137,575
Marzo de 2020	18.59	31.81	15.69	-37.00%	15,663,126
Abril de 2020	19.77	22.11	17.94	9.23%	8,358,832
Mayo de 2020	16.91	19.77	16.91	-14.47%	7,363,854
Junio de 2020	18.25	22.18	17.79	2.59%	11,499,568
Julio de 2020	17.95	18.45	16.70	-0.39%	7,802,596
Agosto de 2020	17.08	19.02	17.08	-5.22%	9,106,612
Septiembre 2020	17.49	17.49	16.11	0.52%	14,572,226
Octubre de 2020	16.07	17.69	16.07	-6.62%	8,102,910
Noviembre de 2020	20.10	20.23	16.01	25.08%	13,491,778
Diciembre de 2020	22.50	22.89	20.15	8.96%	7,835,696
Enero de 2021	22.89	23.64	21.94	0.79%	7,053,169
Febrero de 2021	23.66	24.20	23.51	-0.67%	7,697,474
Marzo de 2021	23.89	24.51	23.55	-0.87%	7,379,761
Abril de 2021	25.01	25.32	23.73	5.39%	7,189,526
Mayo de 2021	23.29	24.91	22.31	-6.50%	4,958,524
Junio de 2021	21.53	23.55	21.53	-6.55%	8,063,401
Julio de 2021	21.70	22.17	21.15	2.31%	9,949,662
Agosto de 2021	22.85	22.85	21.16	7.58%	5,444,084
Septiembre de 2021	23.40	23.65	21.52	5.83%	4,851,923
Octubre de 2021	20.46	22.95	20.18	-10.85%	8,315,309
Noviembre de 2021	19.70	21.10	19.27	-4.78%	6,511,750
Diciembre de 2021	21.64	21.64	19.97	8.20%	4,746,556

Periodo	Precio al	Precio	Precio	Rendimiento	Volumen Operado
---------	-----------	--------	--------	-------------	-----------------

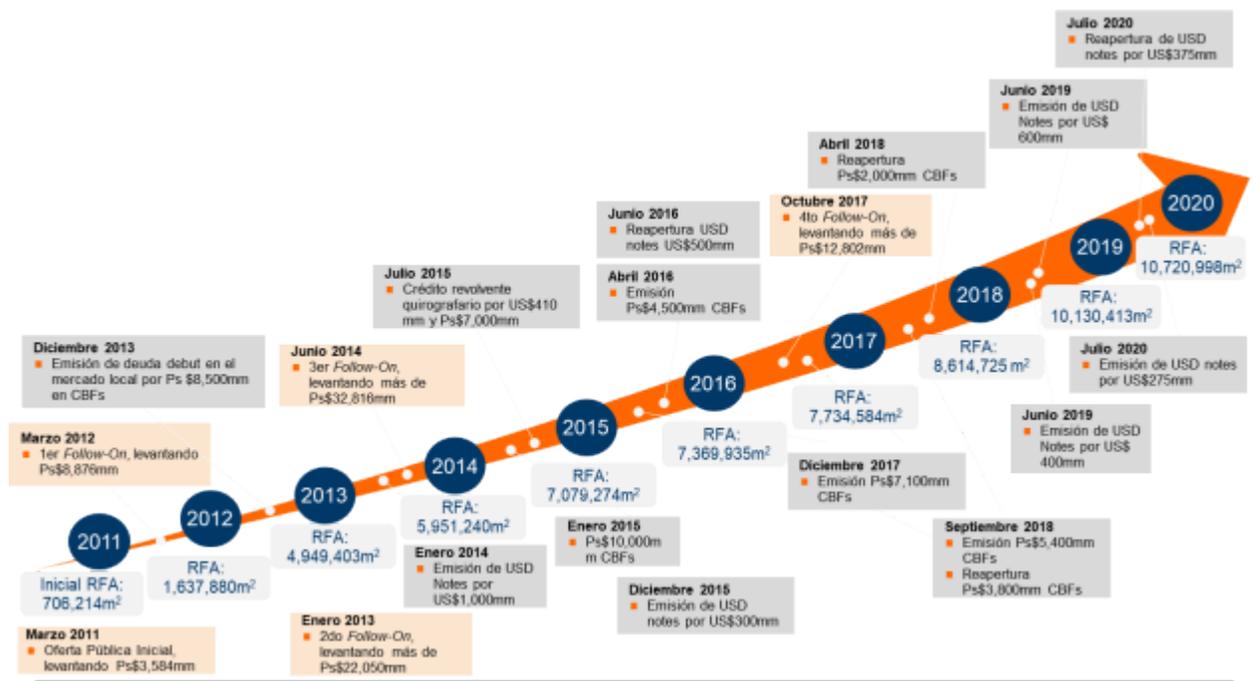
	Cierre	Máximo	Mínimo		Promedio Diario
1T2018	27.36	29.58	26.58	-6.11%	6,071,834
2T2018	28.84	31.59	26.84	5.41%	6,932,201
3T2018	24.61	28.63	23.72	-14.67%	9,233,119
4T2018	21.84	25.60	20.60	-11.26%	9,152,967
1T2019	26.82	27.95	22.67	18.31%	6,741,806
2T2019	25.42	28.26	23.73	-6.37%	6,488,090
3T2019	28.84	29.26	23.82	14.44%	6,721,565
4T2019	29.29	31.56	28.56	0.97%	8,317,616
1Q2020	18.59	32.77	15.69	-37.81%	10,917,532
2Q2020	18.25	22.18	16.91	0.83%	9,108,361
3Q2020	17.49	19.02	16.11	-2.94%	10,411,005
4Q2020	22.50	22.89	16.01	30.74%	9,675,452
1Q2021	23.89	24.51	21.94	5.20%	7,371,641
2Q2021	21.53	21.53	25.32	-9.27%	6,702,437
3Q2021	23.40	23.65	21.65	10.33%	6,777,736
4Q2021	21.64	22.95	19.27	-5.70%	6,469,176

Las siguientes gráficas muestran el comportamiento del precio de nuestros CBFIs de manera anual, trimestral y mensual:

La siguiente gráfica muestra la evolución de Fibra Uno en el mercado de capitales desde la Oferta Inicial hasta el 31 de diciembre de 2020:

(iii)
Formador de mercado

Actualmente tenemos celebrado un contrato de servicios



de formación de mercado con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander. El contrato inició su vigencia el 15 de diciembre de 2011 y ha sido renovado cada seis meses de manera automática desde entonces.

Los servicios que presta el formador de mercado mencionado es el servicio de formación de mercado para aumentar la liquidez de los CBFIs, así como para promover la estabilidad y la continuidad de precios de los mismos, realizando operaciones por cuenta propia en el mercado de valores con recursos propios y de manera permanente, formulando posturas de compra o venta en firme de los CBFIs objeto del contrato.

El formador de mercado tiene disponibles únicamente 10,000 CBFIs para operar de forma diaria, lo cual no tiene relevancia, en el volumen o precio operado por Fibra Uno.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos

	4T21	3T21	2T21	1T21	4T20	Δ%	
						4T21vs3T21	4T21vs4T20
Ingresos totales	5,879.0	5,381.4	5,215.5	5,375.3	5,364.2	9.2%	9.6%
NC realizadas por COVID-19	-82.4	-263.5	-306.1	-154.8	-265.0	-68.7%	-68.9%
Reserva de NC COVID-19	21.5	277.6	376.1	149.0	92.2	-92.3%	-76.7%
Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)	5,818.1	5,395.6	5,285.5	5,369.5	5,191.4	7.8%	12.1%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	79.1%	80.7%	80.2%	78.6%	79.2%	-1.6%	-0.1%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades ⁽³⁾	87.3%	89.0%	88.3%	86.1%	87.4%	-1.7%	-0.1%
Fondos de operaciones (FFO)	2,538.9	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%
PDR CBFi							
NOI ⁽⁴⁾	1.2117	1.1461	1.1149	1.0982	1.0628	5.7%	14.0%
FFO ⁽⁴⁾	0.6681	0.5846	0.5730	0.5358	0.4726	14.3%	41.4%
AFFO ⁽⁴⁾	0.6935	0.5846	0.5730	0.5481	0.5474	18.6%	26.7%
Distribución ⁽⁵⁾	0.6829	0.3700	0.3311	0.3283	0.3119	84.6%	118.9%
CBFis							
CBFis promedio en el periodo ⁽⁶⁾	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 ⁽⁶⁾	3,800.0	3,800.0	3,800.0	3,818.1	3,872.4	0.0%	-1.9%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total (‘000 m ²) ⁽⁷⁾	10,881.1	10,802.7	10,793.6	10,804.0	10,721.0	0.7%	1.5%
Propiedades ⁽⁸⁾	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 ²) ⁽⁹⁾	314.9	402.9	402.9	402.9	402.9	-21.8%	-21.8%
Desarrollo con Coinversionistas (‘000 m ²) ⁽¹⁰⁾	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 periodo.

(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 Tianepantla" 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 Galerias Valle Oriente.

Conciliación de NOI y FFO						Δ%	Δ%
Cifras en millones de pesos							
	4T21	3T21	2T21	1T21	4T20	4T21vs3T21	4T21vs4T20
Ingresos de las propiedades (Post apoyos COVID-19)	5,271.3	4,894.4	4,802.1	4,901.8	4,703.0	7.7%	12.1%
Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)	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%
Ingreso neto operativo (NOI)	4,604.4	4,356.1	4,241.1	4,220.1	4,112.5	5.7%	12.0%
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%
Reconciliación de FFO y AFFO							
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 inversión 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 inversión	-95.2	0.0	0.0	-47.2	-289.8	0.0%	-66.8%
FFO	2,538.9	2,221.8	2,179.7	2,059.0	1,828.5	14.3%	38.9%
+ Utilidad en venta de propiedades de inversión	96.2	0.0	0.0	47.2	289.8	0.0%	-66.8%
AFFO	2,635.1	2,221.8	2,179.7	2,106.1	2,118.3	18.6%	24.4%
Por CBF1							
NOI ⁽¹⁾	1,211.7	1,146.1	1,114.9	1,098.2	1,062.8	5.7%	14.0%
FFO ⁽¹⁾	0,668.1	0,584.6	0,573.0	0,535.8	0,472.6	14.3%	41.4%
AFFO ⁽¹⁾	0,693.5	0,584.6	0,573.0	0,548.1	0,547.4	18.6%	26.7%
Distribución ⁽²⁾	0,682.9	0,370.0	0,331.1	0,328.3	0,311.9	84.6%	118.9%

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

(2) Distribución calculada con base en los CBFs al día de la distribución 3,779,809,000.

(3) Consistente con AMFIBRA FFO.

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

	4T21	3T21	2T21	1T21	4T20	4T21vs3T21	4T21vs4T20
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	5,293.5	4,768.8	4,658.8	4,772.8	4,780.4	11.0%	10.7%
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%
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾ (post-apoyos COVID-19)	5,205.3	4,791.2	4,740.9	4,773.8	4,629.8	8.6%	12.4%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	66.0	103.1	61.2	128.0	102.7	-36.1%	-35.8%
Apoyos por COVID-19	0.0	0.0	0.0	0.0	-29.5	0%	-100.0%
Dividendos (post-apoyos COVID-19)	66.0	103.1	61.2	128.0	73.2	-36.1%	-9.9%
Comisión por Administración	24.7	25.8	22.9	19.6	22.6	-4.3%	9.3%
Total Ingresos	5,296.0	4,920.2	4,825.0	4,921.4	4,725.6	7.6%	12.1%
Gastos de Administración	-286.7	-333.8	-402.7	-420.4	-334.9	-14.1%	-14.4%
Reembolso de clientes - gastos de operación (pre-NC)	-192.7	16.7	69.5	-47.7	-61.0	-1253.5%	215.8%
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%
Reembolso de clientes - gastos de operación (post-apoyos COVID-19)	-165.5	8.4	57.4	-54.4	-68.8	-2060.4%	140.5%
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%
Total Gastos de operación	-691.6	-564.0	-584.0	-701.3	-613.1	22.6%	12.8%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	4,665.3	4,342.0	4,171.1	4,225.9	4,300.4	7.4%	8.5%
Ingreso Operativo Neto (NOI) (post-apoyos COVID-19)	4,604.4	4,356.1	4,241.1	4,220.1	4,112.5	5.7%	12.0%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	87.0%	89.1%	88.4%	86.2%	88.1%	-2.1%	-1.0%
Margen NOI sobre ingreso por rentas (post-apoyos COVID-19)	87.3%	89.0%	88.3%	86.1%	87.4%	-1.7%	-0.1%

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

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 m2 que se construirán en dos fases y se estima que concluirá en 2024.



La información financiera se resume a continuación:

	31/12/2021
Activos	\$1,311,371
Propiedades de inversión	\$13,708,967
Pasivos	\$3,299,373
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$7,266,998
Participación no controlada	\$4,453,967
	31/12/2021
Utilidad del año	\$697,591
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$265,085

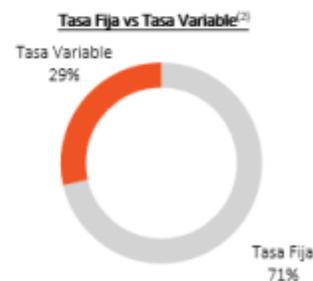
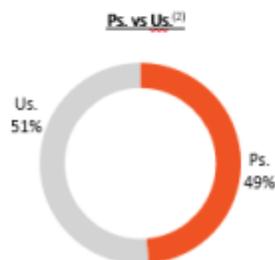


Nota: Cifras en miles de pesos.

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) ⁽¹⁾ ⁽²⁾	43.5%	Menor o igual a 60%	Cumple
Limite 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 ⁽²⁾	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 ⁽¹⁾	8,872.0
Utilidad de operación después de distribuciones	14,162.6
Líneas de crédito	27,089.2
Subtotal	50,073.8
Servicio de la deuda	12,946.4
CapEx	3,755.2
Subtotal	16,701.6

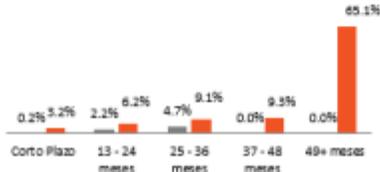


	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	43.1%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	3.0x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple

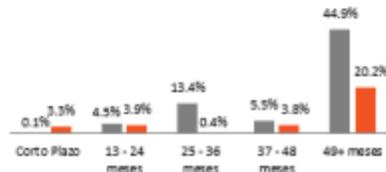
■ Ps. ■ U.S.



■ Garantizada ■ No Garantizada



■ Tasa Fija ■ Tasa Variable



(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 periodo del 1 de octubre de 2021 al 31 de diciembre de 2021. Esto es equivalente a Ps. \$0.6829 por CBFI⁽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
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
Activo circulante:			
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
Total de activo circulante		14,002,143	15,236,374
Activo no circulante:			
Inversiones en Instrumentos Financieros de LP	6.	1,256,939	-
Propiedades de inversión	7.	286,470,312	279,253,392
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
Total de activo no circulante		302,619,368	292,817,882
Total de activo		316,621,511	308,054,256
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios			
Pasivo a corto plazo:			
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		98,560	92,970
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	147,094	274,712
Total de pasivo a corto plazo		11,205,003	8,662,027
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	10.	131,563,333	122,726,810
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,095,588	1,103,958
Rentas cobradas por anticipado		565,578	448,726
Instrumentos financieros derivados	11.	959,501	1,424,436
Total de pasivo a largo plazo		134,476,737	125,996,657
Total de pasivo		145,681,740	134,658,684
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
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 valuación actuarial- planes de beneficios		2,984	-
Reserva para la recompra de CBFi's		2,396,830	1,593,366
Total de patrimonio controladora		165,630,259	168,533,092
Participación no controladora		5,309,512	4,862,480
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		170,939,771	173,395,572
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 316,621,511	\$ 308,054,256

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	\$ 15,493,975	\$ 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	1,411,069	1,891,997	483,624	1,408,373
Reserva por descuentos	175	27,270	(27,085)	(128,518)	(17,766)	(110,752)
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	358,368	65,959	292,409	316,746	73,212	243,533
Comisiones	82,967	24,676	68,292	125,939	22,579	103,360
	21,868,710	5,818,087	16,050,623	19,193,235	5,191,427	14,001,808
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	(589,815)	(150,425)	(448,390)	(551,161)	(137,178)	(413,963)
Seguros	(343,478)	(88,980)	(254,498)	(281,209)	(72,170)	(209,039)
	(5,329,146)	(1,427,224)	(3,901,922)	(5,128,088)	(1,328,191)	(3,799,897)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	16,539,564	4,390,863	12,148,701	14,065,147	3,863,236	10,201,911
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
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	9,254,207	2,602,855	6,651,352	6,488,701	1,887,041	4,601,660
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	(219,868)	(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	(388,300)	(138,550)	(219,750)	(73,328)	(30,652)	(42,675)
Utilidad (perdida) neta consolidada	\$ 4,010,004	\$ 3,368,007	\$ 641,997	\$ 13,959,234	\$ 11,121,680	\$ 2,637,554
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	-	-	-	-
Utilidad (perdida) integral consolidada	\$ 4,146,036	\$ 3,455,772	\$ 690,264	\$ 13,490,991	\$ 11,157,522	\$ 2,333,469
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	884,886	720,293	264,693
	\$ 4,010,004	\$ 3,368,007	\$ 641,997	\$ 13,959,234	\$ 11,121,680	\$ 2,637,554
Utilidad (perdida) integral consolidada:						
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	801,852	712,428	189,524
	\$ 4,146,036	\$ 3,455,772	\$ 690,264	\$ 13,490,991	\$ 11,157,522	\$ 2,333,469

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/12/2021	31/12/2020
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 4,010,004	\$ 13,969,234
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	368,300	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
Total	17,181,481	14,041,411
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
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	18,112,965	14,937,868
Actividades de inversión:		
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
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(12,263,413)	(9,693,753)
Actividades de financiamiento:		
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)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) de actividades de financiamiento	(6,856,634)	(540,436)
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,007,082)	4,703,679
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	7,746,593	3,042,914
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 6,739,511	\$ 7,746,593

Control interno [bloque de texto]

A continuación, se incluye un cuadro que resume nuestro gobierno corporativo:

Asamblea de Tenedores de CBFIs

- ? Elegir a los miembros del comité técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación. ¹
- ? Retirar y nombrar al Representante Común CBFIs. ²
- ? Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso. ³
- ? Inversiones o adquisiciones con Personas Relacionadas o conflicto de interés que representen 10% o más del Patrimonio Fideicomiso. ⁴
- ? Aprobar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso.
- ? Remover a F2 Services, S.C. sin Conducta de Destitución. ⁵
- ? Reformar ciertas estipulaciones del contrato de fideicomiso. ⁵
- ? Terminar el contrato de fideicomiso. ⁵
- ? Liquidar nuestros activos. ⁵
- ? Cancelación de los CBFIs del Registro Nacional de Valores y desliste de la Bolsa Mexicana de Valores. ⁵
- ? Aprobar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso. ⁶
- ? Aprobar los cambios al régimen de inversión del Fideicomiso, incluida cualquier modificación a los Criterios de Elegibilidad.
- ? Aprobar cualquier inversión que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad.
- ? Aprobar y modificar los esquemas de compensación o comisiones del Administrador del Fideicomiso, del Asesor, de los miembros del Comité Técnico o de cualquier Tercero. ⁷
- ? Aprobar los cambios al Régimen de Inversión, por lo que aprobará la modificación a los Criterios de Elegibilidad.
- ? Remover o sustituir al Administrador del Fideicomiso y/o al Asesor. ⁸
- ? Ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador del Fideicomiso por el incumplimiento de sus obligaciones. ⁹
- ? Oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas. ¹⁰
- ? Aprobar adquisiciones en bienes inmuebles que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso. ¹¹
- ? Aprobar las políticas de distribución menores al 95 del Resultado Fiscal.

Comité Técnico

- ? Órgano de administración de nuestro negocio.
- ? Transacciones que representen 5% y hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso. ¹³
- ? En ciertos casos el nombramiento del Administrador del Fideicomiso (con opinión del Comité de Prácticas).

- ? Designar al Asesor Fiscal y Contable.
- ? Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría.
- ? Aprobar controles internos y reglamentos de auditoría interna, previa opinión de nuestro comité de auditoría.
- ? Establecer las políticas contables, con la opinión del comité de auditoría.
- ? Aprobar estados financieros, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en Asamblea de Tenedores de CBFIs.
- ? Establecer y reformar las políticas de inversión.
- ? Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que excedan 95% del Resultado fiscal
- ? Nombrar miembros del Comité de Auditoría.
- Nombrar miembros del Comité de Prácticas.
- ? Nombrar al secretario del Comité Técnico.
- ? Nombrar a los miembros del Comité de Nominaciones.
- ? Verificar el cumplimiento del Administrador del Fideicomiso con el Contrato de Administración.
- ? Aprobar adquisiciones 10% o más de CBFIs o más de los CBFIs en circulación (u operaciones semejantes).
- ? Aprobar la venta de Activos en relación con el ejercicio del derecho de reversión y derecho de preferencia.¹⁴
- ? Nombrar a un liquidador en caso de que ocurrieron eventos que detonaran la terminación del fideicomiso.
- ? Aprobar políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas.¹⁵
- ? Asignar a un comité o subcomité la facultad de vigilar la contratación de financiamientos conforme a la Legislación Aplicable.

De Auditoría

- ? Evaluar auditores externos y analizar sus reportes.
- ? Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.
- ? Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes.
- ? Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables.
- ? Investigar el incumplimiento con las políticas operativas y contables.
- ? Verificar el cumplimiento del Asesor y del fiduciario con las resoluciones de los Tenedores de CBFIs y el Comité Técnico.
- ? Recomendar el nombramiento y el retiro de un auditor externo.
- ? Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico.
- ? Brindar opiniones sobre las políticas contables, antes de la aprobación del Comité Técnico.
- ? Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros antes de su aprobación por el comité técnico.

De Prácticas

- ? Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones.
- ? Opinión para nombramiento del Asesor cuando se designe por Comité Técnico.

- ? Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.
- ? Evaluar el desempeño de los altos directivos.
- ? Brindar recomendaciones sobre los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor y al Fiduciario.
- ? Brindar recomendaciones al Comité Técnico para la remoción del Auditor Externo.
- ? Presentar estudios de Mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces.
- ? Brindar opiniones sobre distribuciones que excedan 95% del Resultado Fiscal.

De Nominaciones ¹⁸

- ? Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico.
- Monitorear y revisar cuestiones de independencia.
- ? Certificar la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos
- ? Monitorear y revisar cuestiones de independencia.
- ? Certificar la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos

Administrador del Fideicomiso

- ? Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para nuestra Cartera.

F2 Services, S.C.

- ? Llevar a cabo ciertos servicios relacionados con la negociación, cobranza y facturación de los contratos de arrendamiento de las propiedades que integran nuestra Cartera, excepto la Cartera Morado.

Asesor

- ? Asistir en la formulación e implementación de estrategias de inversión y financiera.
- ? Protección del Patrimonio del Fideicomiso.

FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V.

- ? Realizar los servicios necesarios relacionados con la administración, operación y mantenimiento de la Cartera Vermont y de la Cartera Titán.

Hines Interests, S.A. de C.V.

- ? Realizar los servicios necesarios relacionados con la administración, operación y mantenimiento de la Cartera Maine.

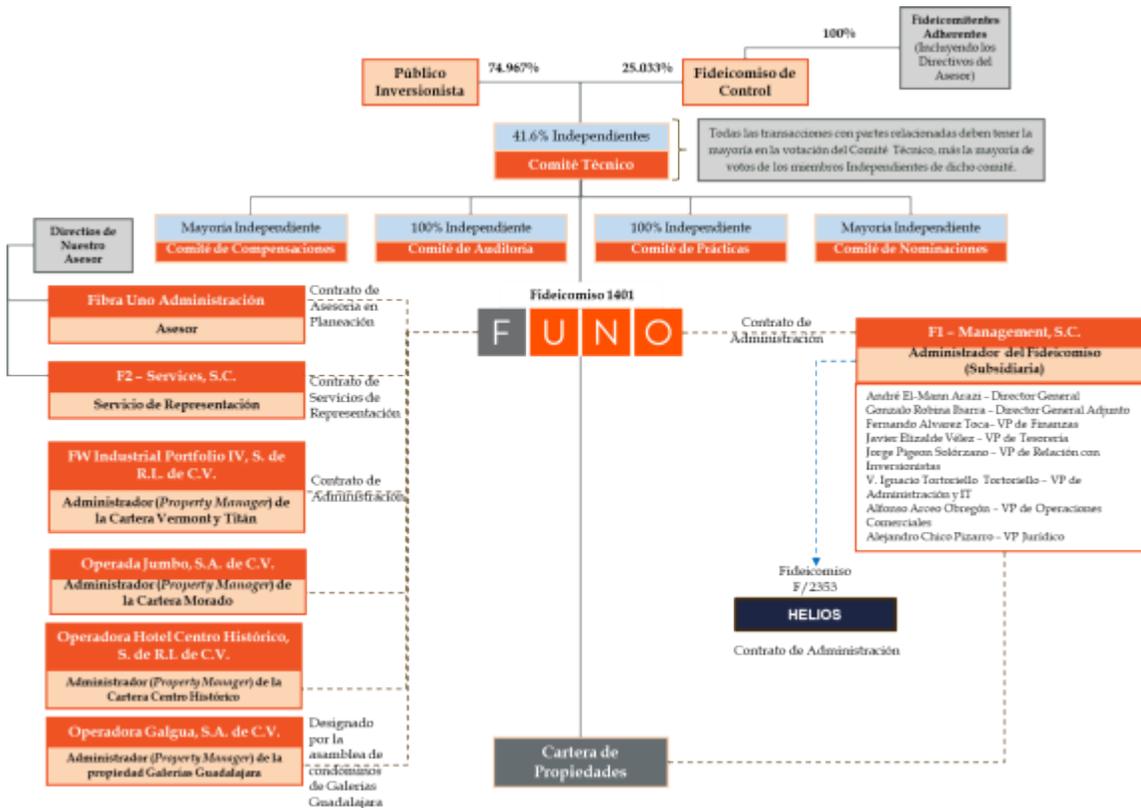
Fiduciario

- ? Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso.
- ? Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles.
- ? Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso.

Fideicomiso de Control

- ? Nombrar al presidente del Comité Técnico.
- ? Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 15% de CBFIs en circulación.

A continuación se presenta un diagrama que representa nuestra estructura corporativa y de administración al 31 de diciembre de 2020:



Código de Ética

Hemos implementado un código de ética con el fin de que todos los miembros de Fibra Uno (incluyendo los miembros de nuestro Comité Técnico y los colaboradores de Fibra Uno y sus subsidiarias o afiliadas) hagan lo correcto en el desempeño de sus actividades y funciones, dentro del marco ético y legal.

Nuestro código de ética se basa en los siguientes valores: (i) respeto y desarrollo de nuestros colaboradores, (ii) integridad y austeridad, (iii) pasión por el servicio al cliente, y (iv) creación de valor social. Asimismo, tiene como objetivo (i) buscar el fortalecimiento y respeto de los valores, objetivos y normas que Fibra Uno se ha propuesto, (ii) garantizar un servicio competitivo, de calidad y compromiso hacia nuestros arrendatarios, Tenedores de CBFIs, proveedores, autoridades y colaboradores, y (iii) respeto al medio ambiente y a nuestra competencia.

Finalmente, nuestro código de ética contempla normas éticas generales tales como, sin limitar, el reconocimiento de la dignidad de las personas y respeto a su individualidad, diversidad y privacidad, temas relacionados con discriminación, obligaciones morales, lavado de dinero, información confidencial, políticos, religiosos, entre otros. Asimismo, contempla normas éticas específicas tales como relación con arrendatarios, conflicto de intereses, información confidencial, uso del software y correo electrónico, relación con proveedores, prestadores de servicios y contratistas, relación con autoridades, competencia, publicidad y mercadotecnia, regalos, relaciones sentimentales entre colaboradores, anti-corrupción y cuidado del medio ambiente.

Políticas respecto a determinadas actividades

A continuación se detallan algunas de nuestras políticas financieras en cuanto a inversiones, disposición, apalancamiento y otras. Estas políticas han sido determinadas por nuestro Comité Técnico y, en general, pueden ser modificadas o revisadas por nuestro Comité Técnico sin requerir autorización de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Políticas de Inversión

Inversión en Activos

Nuestro objetivo de inversión es proporcionar rendimientos atractivos para los Tenedores de CBFIs, a largo plazo, a través de Distribuciones de Efectivo y potencial apreciación en el valor de los Activos. Nuestra intención es lograr este objetivo al integrar selectivamente una cartera diversificada de Activos con alta calidad, bien ubicados y que produzcan ingresos en México. Al 31 de diciembre de 2020, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 619 Propiedades (dentro de las que se comprenden 5 Propiedades que se encuentran en proceso de estabilización), con 646 Operaciones diversificadas en: 148 comerciales, 192 industriales, 94 de oficinas y 201 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 10.7 millones de metros cuadrados de GLA (2.8 millones comerciales, 5.8 millones industriales, 1.3 millones de oficinas y 0.8 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2020 del 93.1%. Adicionalmente, nuestra Cartera cuenta con cuatro Propiedades que actualmente están en diversas etapas de desarrollo o de construcción, que se espera a su término comprendan 402,922.1 metros cuadrados totales de GLA (nuestra Cartera en Desarrollo).

Nuestra intención es expandir nuestra Cartera y hacer crecer nuestro negocio con el tiempo a través de la adquisición de propiedades con un enfoque en el flujo de efectivo, o el potencial de flujo de efectivo a través de actividades de desarrollo y remodelación, así como el potencial de apreciación de capital a largo plazo. De conformidad con nuestro Fideicomiso, cualquier propiedad que podamos adquirir deberá satisfacer los siguientes Criterios de Elegibilidad:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales e industriales.
- d. Que el Administrador del Fideicomiso presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte de nosotros.
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición.
- g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.
- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Estos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados por la Asamblea de Tenedores de CBFIs de conformidad con nuestro Fideicomiso.

Sujeto a los Criterios de Elegibilidad descritos anteriormente, conforme hagamos crecer nuestro negocio podremos diversificarnos en términos de ubicaciones, tamaño y mercados de las propiedades. No hay un límite en la cantidad o el porcentaje de nuestros activos que podrán ser invertidos en alguna propiedad o área geográfica única. Nuestra intención es adquirir y mantener propiedades para inversiones a largo plazo. También podremos desarrollar, re-desarrollar, expandir y mejorar propiedades, incluyendo nuestras Propiedades. Nuestra intención es operar nuestro negocio, de manera que sea consistente con el mantenimiento de nuestro estatus como FIBRA para fines fiscales.

Adicionalmente, esperamos realizar valuaciones sobre nuestros Activos de forma anual. Dichas valuaciones serán realizadas por un experto independiente y serán pagadas por nuestro Fideicomiso.

Nuestro Comité Técnico aprobará cualquier adquisición de inmuebles que represente hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o una serie de transacciones que puedan considerarse como una sola), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior. Cualquier

adquisición de inmuebles que representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o en una serie de transacciones), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior, debe ser aprobada por los Tenedores de CBFIs que representen una mayoría de nuestros CBFIs en circulación; lo mismo en caso de adquisiciones de inmuebles que representen 10% o más de dicho patrimonio tratándose de Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés. Adicionalmente y con independencia en el porcentaje del Patrimonio del Fideicomiso que representen. De conformidad con nuestras políticas de conflictos de intereses, las adquisiciones de nuestras Personas Relacionadas, incluyendo miembros de nuestro Comité Técnico, funcionarios de nuestro Asesor y a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, requerirán el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Las inversiones que no puedan cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad podrán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Conforme hacemos crecer nuestro negocio, consideramos que nuestra relación con Grupo-E nos brindará acceso a una cartera extensa de potenciales adquisiciones. De conformidad con los Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado brindarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier oportunidad de inversión en inmuebles que se les presente en la medida en que dicha oportunidad sea adecuada para nosotros. Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o para oficinas de las que al 10 de enero de 2011 eran mayoritariamente propietarios, ya sea individual o colectivamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad.

Asimismo, podremos participar en co-inversiones, sociedades u otros tipos de co-propiedades. Estos tipos de inversiones nos permitirán ser propietarios de activos con mayor tamaño ampliando nuestra diversificación y, por lo tanto, nos brindarán flexibilidad en la estructuración de nuestra cartera. Podemos co-invertir con los Fideicomitentes Adherentes Relevantes en cualquier propiedad, siempre que nuestra propiedad en dicha inversión sea al menos del 50%. Cualquier co-inversión de esta índole se hará con la aprobación de nuestro Comité Técnico, que en caso de ser aprobada determinará los términos y condiciones de la citada co-inversión (incluyendo las estipulaciones con respecto de la terminación y la resolución de disputas), y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Salvo la inversión en la Cartera TM y Torre Diana no anticipamos que vayamos a participar en alguna co-inversión, sociedad y otro acuerdo de co-propiedades en el que no tengamos el control de la misma.

Podríamos adquirir propiedades que cuenten con algún gravamen o presenten adeudos y podríamos incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir las propiedades, sujeto al cumplimiento de nuestras políticas de apalancamiento, como se establecen bajo el encabezado "*Política de Apalancamiento*". El servicio de deuda en dichos financiamientos o adeudos tendrá prioridad sobre cualesquier Distribuciones de Efectivo con respecto de nuestros CBFIs.

Política de Desinversión

Actualmente no tenemos intención de disponer de alguna de las Propiedades en nuestra Cartera, aunque nos reservamos el derecho de hacerlo si nuestro Comité Técnico determina que dicha acción sea lo mejor para los Tenedores de CBFIs.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de establecer las políticas de desinversión con respecto de nuestros Bienes Inmuebles. En principio nuestras políticas de desinversión son las siguientes:

- A. Previa instrucción de nuestro Comité Técnico efectuaremos la disposición, venta, liquidación o intercambio, en lo sucesivo la “Desinversión”, de aquellos activos que: (i) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) dejen de ser estratégicos para nuestro Fideicomiso conforme a la opinión del Administrador del Fideicomiso; (iii) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por el Administrador del Fideicomiso.
Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando dichas Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos B., D., E. y G. siguientes.
- B. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, nosotros previo acuerdo de nuestro Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya.
A efecto de determinar el valor de enajenación del Bien Inmueble se deberá contratar por el Fiduciario, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Bien Inmueble. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Bien Inmueble.
- C. En el caso de nuevos activos, estos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.
- D. En el caso de las propiedades que fueron o serán aportadas al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión que tengan los Fideicomitentes Adherentes, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del Fideicomiso.
- E. Para el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador del Fideicomiso; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del

Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, nuestro Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados a nosotros y a los Fideicomitentes Adherentes, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F. siguiente.

- F. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a nosotros, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.
- G. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos E. y F. anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos E. y F., debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.
- Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso F., deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.
- H. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera de nuestro Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de del Administrador del Fideicomiso y de nuestro Asesor, podrán ser influenciados en cuanto a la conveniencia de una disposición propuesta por las consecuencias fiscales para ellos de conformidad con la Legislación Aplicable, que resulten en la enajenación de cierta propiedad.

Política de Apalancamiento

De acuerdo con nuestro Fideicomiso la Asamblea de Tenedores de CBFIs será la responsable de

establecer nuestra política de apalancamiento. Actualmente, nuestras políticas de apalancamiento, mismas que deberán guiarse en todo momento, al menos, por los siguientes principios:

- a) El monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

Asimismo, en caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado en el párrafo anterior, el Administrador del Fideicomiso deberá presentar al Comité Técnico un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite, mismo que deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y posteriormente propuesto a la Asamblea de Tenedores de CBFIs en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En todo caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

- a. El Fideicomiso deberá mantener en todo momento un índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.0 al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento. En el evento de que el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere este inciso sea menor a 1.0, será aplicable lo dispuesto en el último párrafo del inciso a. anterior.

Las políticas de apalancamiento podrán ser modificadas exclusivamente por la Asamblea de Tenedores de CBFIs a propuesta de Comité Técnico.

Tenemos la intención de presentar a nuestro Comité Técnico para su posterior presentación a la Asamblea de Tenedores de CBFIs, la adopción de una política de apalancamiento consistente en la determinación de los requisitos necesarios para aprobar la gestión y obtención de créditos, préstamos

o financiamientos cuando la suma de ellos represente 5% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que la contratación de dichos pasivos se realice de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de doce meses, contado a partir de la primera contratación.

Para efectos de la contratación de un pasivo por financiamientos referidos en el párrafo anterior se deberá realizar con anterioridad a la contratación de cualquier crédito, préstamo o financiamiento, un análisis financiero de flujo de efectivo proyectado (pro-forma) que muestre el impacto que la emisión de deuda o contratación de los financiamientos tendría en términos de nuestra solvencia, con independencia de la naturaleza jurídica que éste revista, así como el impacto sobre la rentabilidad en términos de tasa interna de retorno, bajo los diferentes escenarios de estrés (incluyendo movimientos en las tasas de interés) definidos en las referida política de apalancamiento.

Nuestra estrategia de apalancamiento contempla que el total de pasivos a contratar representarán aproximadamente el 35% de nuestros activos proforma.

Asimismo, nuestro Comité Técnico es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (ii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de nuestro Comité Técnico con mayoría calificada.

En todo caso la Asamblea de Tenedores de CBFIs es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Sujeto a la política de apalancamiento descrita anteriormente, nuestra intención es, cuando sea apropiado, emplear cantidades prudentes de apalancamiento como medio para proporcionar fondos adicionales para la adquisición, el desarrollo, la remodelación, la mejora y la expansión de las propiedades. La cantidad de apalancamiento que despluguemos para inversiones particulares dependerá de la valoración del Administrador del Fideicomiso y de nuestro Comité Técnico, de una variedad de factores que pueden incluir la liquidez y la volatilidad de los precios de los activos en nuestra cartera, el potencial de pérdidas, la disponibilidad y el costo de financiamiento de los activos que anticipen, nuestra opinión sobre la capacidad crediticia de nuestras contrapartes financiadoras, el estado de la economía mexicana y los mercados de crédito, y nuestra visión del nivel, el declive y la volatilidad de las tasas de interés. Consideramos que nuestra política de apalancamiento es apropiada para una empresa cuyos activos son principalmente bienes inmuebles.

Nuestras políticas de inversión podrían ser modificadas por nuestro Comité Técnico en vista de las condiciones económicas del momento, los costos relativos de la deuda y el capital, los valores de mercado de

nuestras Propiedades, las condiciones generales en el mercado para valores de deuda y capital, fluctuaciones en el precio de mercado de nuestros CBFIs, oportunidades de crecimiento y adquisición y otros factores. En consecuencia, en el futuro podremos aumentar o disminuir nuestro índice de deuda más allá de los límites que se describen anteriormente. En caso de que esta política cambiara, podríamos tener un apalancamiento mayor, lo cual resultaría en un riesgo aumentado de incumplimiento de nuestras obligaciones y un aumento relacionado en los requerimientos de servicio de deuda que podría tener un efecto adverso sobre nuestra condición financiera, los resultados de nuestras operaciones y nuestra capacidad de hacer Distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

Política de conflictos de interés

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestra política con respecto a transacciones con Personas Relacionadas, así como de aprobar las operaciones con Personas Relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador del Fideicomiso o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

Políticas Respecto a Determinadas Actividades

Sujeto a ciertas formalidades requeridas de conformidad con la Legislación Aplicable, incluyendo la obtención de cualesquier autorizaciones gubernamentales, tenemos autoridad para ofrecer nuevos CBFIs a cambio de propiedades y de recomprar o de otro modo adquirir nuestros CBFIs en el mercado de valores o de cualquier otra manera y podremos realizar dichas actividades en el futuro. Nuestro Fideicomiso no contempla la emisión de CBFIs preferentes.

No hemos financiado ni gestionado la distribución o venta de valores de otros emisores y no tenemos la intención de hacerlo. En todo momento, realizamos inversiones con el fin de calificar como FIBRA para efectos fiscales, al menos que debido a circunstancias o a cambios en las normas y reglamentos fiscales aplicables, nuestro Comité Técnico determine que calificar como FIBRA ya no es lo más conveniente para nosotros. No hemos hecho préstamos a terceros, aunque en el futuro podremos, en los términos de la Legislación Aplicable, hacer préstamos a terceros, limitado a fines de negocios.

Ponemos a disposición de los Tenedores de CBs los estados financieros anuales auditados y reportes anuales, así como los estados financieros trimestrales.

d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

Nombre de la estimación, provisión o reserva: **Valor Razonable de las Propiedades de Inversión.**

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener Rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

La administración de Fibra Uno se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

Los supuestos significativos del modelo de valuación por flujos descontados son:

- a. CAP - Es una tasa de rentabilidad de una propiedad de inversión en bienes raíces con base en el ingreso esperado que la propiedad va a generar. La tasa de capitalización ha sido utilizada para estimar el rendimiento potencial de un inversionista sobre su inversión; se obtiene dividiendo los ingresos que potencialmente generarían las propiedades después de costos fijos y costos variables ante el valor total de la propiedad. Las tasas de capitalización utilizadas por externos independientes para valuar las propiedades antes mencionadas van de 8.25% en uso comercial, de 7.75% en propiedades industriales y de 8.0% en oficinas.

El CAP se determina por propiedad considerando la situación geográfica, porcentaje de ocupación y/o desocupación, plazo remanente de contratos, uso y género del inmueble, calidad de los inquilinos, mercado abierto y competitivo en inmuebles similares en uso y género, ingresos en Dólares o Pesos (ambos casos), riesgo país, inflación, periodos o tiempos de inversión.

- b. Valor por metro cuadrado en rentas promedio (GLA) - Se obtiene a partir del uso y clasificación constructiva del Inmueble; tomando en consideración el área útil y rentable del mismo. Un incremento en el valor por metro cuadrado para renta promedio resultaría en un incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión mientras que una disminución tendría el efecto contrario.
- c. La tasa de descuento - Esta es obtenida de considerar la ubicación geográfica, ocupación y porcentaje de disponibilidad, término de arrendamiento restante, uso y tipo de inmueble, calidad de los inquilinos, precios de mercado abiertos y competitivos con inmuebles similares en términos de uso y tipo, ingreso en Dólares o Pesos (ambos casos), riesgo país, inflación y periodos o términos de Rentas. Un incremento en la tasa de descuento resultaría en un menor valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra Uno, mientras que una disminución tendría el efecto contrario.

La fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión en el periodo es reconocida en el estado consolidado de resultados bajo el encabezado “Ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión”.

Nombre de la estimación, provisión o reserva: Cuentas de cobro dudoso

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en un crédito contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

Fibra Uno estima una provisión para cuentas de cobro dudoso para los montos por cobrar no recuperables. La estimación consiste en aplicar un porcentaje para aquellas cuentas vencidas que rebasan los 360 días de antigüedad, y otro para aquellas con una antigüedad menor; dichos porcentajes calculados acorde a la norma IFRS 9.

Los supuestos relativos a las estimaciones para cuentas de cobro dudoso incluyen la obtención entre otros, de las Rentas contractuales por cobrar, la antigüedad de los saldos por cobrar a clientes, confirmaciones de cuentas por cobrar a clientes en procesos judiciales o extrajudiciales, tendencias y comportamiento de las cuentas por cobrar a clientes, riesgo crediticio del cliente, reputación del cliente, efectos macroeconómicos, entre otros. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor de la estimación puede cambiar sustancialmente.

Nombre de la estimación, provisión o reserva: Incentivo de Largo Plazo

En la Asamblea Anual de Tenedores de fecha 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 CBFIs liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año. Fibra Uno registra como gasto sobre la base en línea recta durante el período de otorgamiento una estimación de los CBFIs que eventualmente, serán entregados. Al final del año Fibra Uno revisa su estimación del número e importe de los CBFIs que se espera puedan ser adjudicados.

Tratándose de periodos intermedios, Fibra Uno registra el costo de dicho programa como gasto estimando el grado de cumplimiento al término del periodo. Para el cálculo de dicha estimación se utiliza el crecimiento del FFO por CBFi, el crecimiento de los dividendos por CBFi, el desempeño del CBFi de Fibra Uno respecto al IPC y la inflación esperada.

Si hay algún cambio en estos supuestos, el valor de la estimación puede cambiar sustancialmente.

Al final del periodo la estimación se ajusta y se registra al costo del CBFi de cierre de año por el número de CBFIS que serán entregados a los beneficiarios del plan.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

La Administración y los Comités

Miembros de nuestro Comité Técnico

Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha 27 de abril de 2020, actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 (doce) miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, quienes permanecerán en sus cargos durante el presente ejercicio social y hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus cargos y sean sustituidos por quienes sean nombrados como sus sucesores. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

	Miembro Propietario	Miembro Independiente	Edad	Sexo⁽¹⁾	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
1	Moisés El-Mann Arazi	No	67	Masculino	10	N(A
2	André El-Mann Arazi	No	56	Masculino	10	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno Administración

						S.C.*** Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
3	Isidoro Attié Laniado	No	52	Masculino	10	Grupo Financiero Actinver, S.A.*
4	Elías Sacal Micha	No	71	Masculino	10	N/A
5	Max El-Mann Arazi	No	61	Masculino	10	N/A
6	Abude Attié Dayán	No	78	Masculino	10	N/A
7	Jaime Kababie Sacal	No	71	Masculino	10	N/A
8	Ignacio Trigueros Legarreta	Sí	70	Masculino	10	Centro de Análisis e Investigación Económica del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM)**
9	Antonio Hugo Franck Cabrera	Sí	68	Masculino	5	Jones Day México**
10	Rubén Goldberg Javkin	Sí	72	Masculino	10	The American British Cowdray Medical Center** y IAP (Centro Médico ABC)**
11	Herminio Blanco Mendoza	Sí	70	Masculino	10	Integración de Soluciones Estratégicas S.A. de C.V.**
12	Alberto Felipe Mulás Alonso	Sí	60	Masculino	5	BBVA Seguros**, Cinépolis**, Farmacias del Ahorro**, y Grupo Estafeta**

Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.

** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.

Directivos de nuestro Administrador

La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo el Administrador del Fideicomiso.

La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puesto de los directivos del Administrador del Fideicomiso

<u>Nombre</u>	<u>Edad⁽¹⁾</u>	<u>Sexo⁽²⁾</u>	<u>Cargo</u>	<u>Tiempo en el cargo (años)</u>	<u>Tiempo laborando en el sector (años)</u>
André El-Mann Arazi	56	Masculino	Director General	10	41
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	59	Masculino	Director General Adjunto	9	36
Fernando Álvarez Toca	48	Masculino	Vicepresidente de Finanzas	3	3
Javier Elizalde Vélez	48	Masculino	Vicepresidente de Tesorería	10	11
Jorge Humberto Pigeon Solórzano	51	Masculino	Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas	8	8
Víctor Ignacio Tortoriello Tortoriello	63	Masculino	Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información	8	8
Alfonso Arceo Oregón	49	Masculino	Vicepresidente de Operaciones	7	12
Alejandro Chico Pizarro	45	Masculino	Vicepresidente Jurídico	6	6

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2020.

⁽²⁾ El 100% de los directivos del Administrador del Fideicomiso son del sexo masculino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

Operaciones con partes relacionadas

Grupo-E está compuesto por un grupo de personas físicas y morales, incluyendo a miembros de la Familia El-Mann y la Familia Attié, con más de 35 años de experiencia en el mercado inmobiliario mexicano y está dedicado a la adquisición, desarrollo y operación de diversos tipos de proyectos comerciales en México, incluyendo industrial, comercial, oficinas y mixtos. Grupo-E ha desarrollado y operado más de 170 proyectos en diversos sectores de la industria inmobiliaria mexicana y en diferentes áreas geográficas de México.

Ciertos miembros de Grupo-E participan en nuestra administración y operaciones y consideramos que nuestra relación con ellos nos permite tener ventajas significativas en cuanto al origen, evaluación, ejecución, adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de propiedades. El Administrador del Fideicomiso, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación tienen acceso a las relaciones industriales, inteligencia de mercado y experiencia de ejecución de Grupo-E. Consideramos que ello nos brinda acceso a una amplia gama de adquisiciones potenciales.

Derivado de los posibles conflictos de interés con Grupo-E, como parte de nuestra constitución, diversos Derechos de Preferencia y Derechos de Reversión nos fueron otorgados lo cual nos benefició a nosotros y a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

Audidores externos

Nuestro Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., un miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. No obstante, nuestro Comité Técnico puede nombrar a un auditor externo diferente en cualquier momento, previa opinión del Comité de Auditoría.

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluirán, entre otras cosas: (i) a más tardar dentro de los primeros 20 Días Hábles de cada año, entregar un reporte de auditoría anual a nosotros, a nuestro Asesor, a nuestro Comité de Auditoría y al Representante Común CBFi, y (ii) verificar la información del reporte mensual del Fiduciario contra las cantidades recibidas en las cuentas y notificarle al Fiduciario, al Representante Común CBFi y a nuestro Comité de Auditoría respecto a cualquier discrepancia.

El Auditor Externo puede ser removido de su encargo por nuestro Comité Técnico previa recomendación de nuestro Comité de Auditoría, pero dicha remoción no entrará en vigor sino hasta que se haya nombrado a un nuevo auditor externo.

i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores (de los CBFIs y de los CBs).

No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso, con los Tenedores de CBFIs o con los Tenedores de CBs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios. No obstante lo anterior, nuestro Fideicomiso podría, de tiempo en tiempo, celebrar operaciones financieras derivadas de cobertura.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización: FUNO

Periodo cubierto por los estados financieros: 2021-01-01 al 2021-12-31

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa : 2021-12-31

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación: FUNO

Descripción de la moneda de presentación : MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros: MILES

Consolidado: Si

Número De Trimestre: 4

Tipo de emisora: FIBRAS

Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros
[bloque de texto]

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,739,511,000	7,746,593,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	4,127,811,000	3,165,301,000
Impuestos por recuperar	1,145,757,000	3,294,006,000
Otros activos financieros	1,989,064,000	1,030,474,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	14,002,143,000	15,236,374,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	14,002,143,000	15,236,374,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	1,561,890,000	1,527,464,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	3,407,325,000	2,201,902,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	9,957,484,000	9,510,584,000
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión	286,470,312,000	278,253,392,000
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	1,222,357,000	1,324,540,000
Total de activos no circulantes	302,619,368,000	292,817,882,000
Total de activos	316,621,511,000	308,054,256,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	4,519,936,000	3,670,557,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	6,685,067,000	4,822,399,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	11,205,003,000	8,492,956,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	11,205,003,000	8,492,956,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	2,591,950,000	3,791,546,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	131,884,787,000	122,374,182,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	134,476,737,000	126,165,728,000
Total pasivos	145,681,740,000	134,658,684,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	105,407,873,000	106,183,896,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	61,223,238,000	63,345,822,000
Otros resultados integrales acumulados	(1,000,852,000)	(996,626,000)
Total de la participación controladora	165,630,259,000	168,533,092,000
Participación no controladora	5,309,512,000	4,862,480,000
Total de capital contable	170,939,771,000	173,395,572,000
Total de capital contable y pasivos	316,621,511,000	308,054,256,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	21,868,710,000	19,193,235,000	5,818,087,000	5,191,427,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	21,868,710,000	19,193,235,000	5,818,087,000	5,191,427,000
Gastos de venta	4,505,735,000	4,352,526,000	1,271,461,000	1,106,653,000
Gastos de administración	1,342,592,000	1,036,299,000	377,621,000	305,465,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	16,020,383,000	13,804,410,000	4,169,005,000	3,779,309,000
Ingresos financieros	650,957,000	10,896,098,000	1,697,193,000	9,456,647,000
Gastos financieros	12,661,336,000	10,741,274,000	2,498,191,000	2,114,276,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	4,010,004,000	13,959,234,000	3,368,007,000	11,121,680,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	4,010,004,000	13,959,234,000	3,368,007,000	11,121,680,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	4,010,004,000	13,959,234,000	3,368,007,000	11,121,680,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	3,659,538,000	12,974,248,000	3,147,175,000	10,401,387,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	350,466,000	984,986,000	220,832,000	720,293,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	0	0		0
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.9619	3.251	0.8437	2.6973
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.9619	3.251	0.8437	2.6973
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.7124	2.3892	0.6249	1.9823
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.7124	2.3892	0.6249	1.9823

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	4,010,004,000	13,959,234,000	3,368,007,000	11,121,680,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	2,984,000	0	2,984,000	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	2,984,000	0	2,984,000	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	133,048,000	(468,243,000)	84,781,000	35,842,000
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	133,048,000	(468,243,000)	84,781,000	35,842,000
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12-31
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	133,048,000	(468,243,000)	84,781,000	35,842,000
Total otro resultado integral	136,032,000	(468,243,000)	87,765,000	35,842,000
Resultado integral total	4,146,036,000	13,490,991,000	3,455,772,000	11,157,522,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	3,655,312,000	12,589,039,000	3,206,291,000	10,445,094,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	490,724,000	901,952,000	249,481,000	712,428,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	4,010,004,000	13,959,234,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	7,418,405,000	8,046,722,000
+ Gastos de depreciación y amortización	322,041,000	331,254,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	358,300,000	73,328,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	2,633,992,000	2,220,436,000
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	2,579,128,000	(10,099,883,000)
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(143,373,000)	(489,680,000)
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(351,172,000)	(124,138,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	491,891,000	509,030,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	705,274,000	498,661,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	88,475,000	12,904,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	14,102,961,000	978,634,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	18,112,965,000	14,937,868,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	18,112,965,000	14,937,868,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	373,402,000	2,243,202,000
- Compras de propiedades, planta y equipo	5,318,809,000	6,369,655,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	7,472,020,000	5,873,835,000

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	154,014,000	306,535,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(12,263,413,000)	(9,693,753,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	1,803,203,000	1,300,864,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	26,783,360,000	38,041,843,000
- Reembolsos de préstamos	18,002,395,000	22,860,608,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	5,156,934,000	5,772,751,000
- Intereses pagados	6,108,222,000	7,888,186,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(2,569,240,000)	(759,870,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(6,856,634,000)	(540,436,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1,007,082,000)	4,703,679,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,007,082,000)	4,703,679,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	7,746,593,000	3,042,914,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	6,739,511,000	7,746,593,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	106,183,896,000	0	0	63,345,822,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	3,659,538,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	3,659,538,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	358,300,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	1,134,323,000	0	0	3,978,919,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	1,803,203,000	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(776,023,000)	0	0	(2,122,584,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	105,407,873,000	0	0	61,223,238,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	2,984,000	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	2,984,000	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	2,984,000	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	2,984,000	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(996,626,000)	(996,626,000)	168,533,092,000	4,862,480,000	173,395,572,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	3,659,538,000	350,466,000	4,010,004,000
Otro resultado integral	0	0	0	(7,210,000)	(4,226,000)	(4,226,000)	140,258,000	136,032,000
Resultado integral total	0	0	0	(7,210,000)	(4,226,000)	3,655,312,000	490,724,000	4,146,036,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	358,300,000	0	358,300,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	5,113,242,000	43,692,000	5,156,934,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	1,803,203,000	0	1,803,203,000
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(7,210,000)	(4,226,000)	(2,902,833,000)	447,032,000	(2,455,801,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(1,003,836,000)	(1,000,852,000)	165,630,259,000	5,309,512,000	170,939,771,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	109,935,017,000	0	0	53,569,230,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	12,974,248,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	12,974,248,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	73,328,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	3,824,449,000	0	0	1,896,792,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	1,300,864,000	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(3,751,121,000)	0	0	9,776,592,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	106,183,896,000	0	0	63,345,822,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(611,417,000)	(611,417,000)	162,892,830,000	4,012,038,000	166,904,868,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	12,974,248,000	984,986,000	13,959,234,000
Otro resultado integral	0	0	0	(385,209,000)	(385,209,000)	(385,209,000)	(83,034,000)	(468,243,000)
Resultado integral total	0	0	0	(385,209,000)	(385,209,000)	12,589,039,000	901,952,000	13,490,991,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	73,328,000	0	73,328,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	5,721,241,000	51,510,000	5,772,751,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	1,300,864,000	0	1,300,864,000
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(385,209,000)	(385,209,000)	5,640,262,000	850,442,000	6,490,704,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(996,626,000)	(996,626,000)	168,533,092,000	4,862,480,000	173,395,572,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	105,407,873,000	106,183,896,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	20	20
Numero de empleados	266	268
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	3,799,999,999	3,872,415,403
Numero de acciones recompradas	75,674,417	77,027,606
Efectivo restringido	270,234,000	219,189,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	102,184,000	102,184,000	25,546,000	25,546,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	21,868,710,000	19,193,235,000
Utilidad (pérdida) de operación	16,020,383,000	13,804,410,000
Utilidad (pérdida) neta	4,010,004,000	13,959,234,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	3,659,538,000	12,974,248,000
Depreciación y amortización operativa	102,184,000	102,184,000

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	3,660,591,000	6,996,548,000
Total efectivo	3,660,591,000	6,996,548,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	270,234,000	219,188,000
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	2,808,686,000	530,857,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	3,078,920,000	750,045,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	6,739,511,000	7,746,593,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	2,323,542,000	1,612,370,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	2,845,000	8,478,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	1,801,424,000	1,544,453,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	4,127,811,000	3,165,301,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	1,561,890,000	1,527,464,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	1,561,890,000	1,527,464,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	9,957,484,000	9,510,584,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	9,957,484,000	9,510,584,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	286,470,312,000	278,253,392,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	286,470,312,000	278,253,392,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	2,215,963,000	1,725,535,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	147,094,000	274,712,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	452,858,000	429,225,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	452,858,000	429,225,000
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	829,915,000	571,449,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	1,282,773,000	1,000,674,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	874,106,000	669,636,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	4,519,936,000	3,670,557,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	4,462,865,000	2,803,048,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	2,222,202,000	2,019,351,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	6,685,067,000	4,822,399,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	565,578,000	448,726,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	565,578,000	448,726,000
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	2,026,372,000	3,342,820,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	2,591,950,000	3,791,546,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	19,850,935,000	19,089,650,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	112,033,852,000	103,284,532,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	131,884,787,000	122,374,182,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	(1,003,836,000)	(996,626,000)
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	2,984,000	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(1,000,852,000)	(996,626,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	316,621,511,000	308,054,256,000
Pasivos	145,681,740,000	134,658,684,000
Activos (pasivos) netos	170,939,771,000	173,395,572,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	14,002,143,000	15,236,374,000
Pasivos circulantes	11,205,003,000	8,492,956,000
Activos (pasivos) circulantes netos	2,797,140,000	6,743,418,000

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	18,301,220,000	16,503,079,000	4,649,057,000	4,520,889,000
Ingresos por renta variable	1,210,051,000	483,993,000	556,286,000	108,889,000
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	358,368,000	316,745,000	65,959,000	73,212,000
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	1,906,104,000	1,763,479,000	522,110,000	465,858,000
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	92,967,000	125,939,000	24,675,000	22,579,000
Total de ingresos	21,868,710,000	19,193,235,000	5,818,087,000	5,191,427,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	0	0	0	0
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	2,060,130,000	1,851,136,000	687,587,000	534,668,000
Gastos por administración	1,443,615,000	1,583,795,000	286,707,000	334,908,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	343,478,000	281,209,000	88,980,000	72,170,000
Predial	599,815,000	551,161,000	150,425,000	137,178,000
Otros Gastos de operación	58,697,000	85,225,000	57,762,000	27,729,000
Total de gastos de venta	4,505,735,000	4,352,526,000	1,271,461,000	1,106,653,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	0	0	0	0
Honorarios administrativos	1,240,408,000	934,115,000	352,075,000	279,919,000
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	102,184,000	102,184,000	25,546,000	25,546,000
Otros gastos administrativos	0	0	0	0
Total de gastos administrativos	1,342,592,000	1,036,299,000	377,621,000	305,465,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	154,014,000	306,535,000	33,689,000	57,929,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	7,710,447,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	353,570,000	0	566,722,000	731,510,000
Utilidad por venta de activo fijo	143,373,000	489,680,000	96,192,000	289,782,000
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de	0	10,099,883,000	1,000,590,000	666,979,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12-31
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	650,957,000	10,896,098,000	1,697,193,000	9,456,647,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	7,439,371,000	7,882,981,000	1,821,697,000	2,034,124,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	2,422,979,000	2,158,947,000	616,215,000	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	470,276,000	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	2,579,128,000	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	219,858,000	229,070,000	60,279,000	80,152,000
Total de gastos financieros	12,661,336,000	10,741,274,000	2,498,191,000	2,114,276,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

Información general y actividades

El Fideicomiso Fibra UNO ("Fibra UNO") se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 12 de enero de 2011 por Fibra UNO Administración, S. A. de C. V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Deutsche Bank México") como Fiduciario. Fibra UNO inició sus operaciones en marzo de 2011 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos, en el mercado mexicano.

El 29 de junio de 2018, Fibra UNO realizó un convenio de sustitución fiduciaria, con efectos a partir del 1 de julio de 2018, nombrando a Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver ("Actinver") como nuevo fiduciario de Fibra UNO, en sustitución de Deutsche Bank México. En consecuencia, el nombre de Fibra UNO ha cambiado a Fideicomiso Fibra UNO (Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver).

Fibra UNO, como un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR"). Por lo tanto, el resultado fiscal generado por las operaciones de Fibra UNO se atribuyen a los fideicomisarios o titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") para fines fiscales y por lo tanto Fibra UNO no está sujeta al Impuesto Sobre la Renta en México. Para cumplir con los requisitos de FIBRA, el Congreso de la Unión mediante el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la LISR, que los FIBRA deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal a los titulares de los CBFIs emitidos.

Para el desarrollo de su operación, Fibra UNO ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de asesoría con Fibra UNO Administración, S.C. ("Fibra UNO Administración o el Asesor") (parte relacionada) para que el asesor asista a Fibra UNO en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras;
- ii. Un contrato de administración para las propiedades con F1 Management, S.C. ("F1 Management"), Operadora CVC, S.C. ("Operadora CVC") y F1 Controladora de Activos, S.C. ("F1 Controladora") (compañías subsidiarias) – para administrar diariamente la operación de Fibra UNO;
- iii. Un contrato de servicios con F2 Services, S.C. ("F2 Services") (parte relacionada) – para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra UNO, sujeto a su supervisión y seguimiento;
- iv. Un contrato de asesoría y servicios con Operadora Jumbo, S.A. de C.V. ("Operadora Jumbo") (parte relacionada) de características similares a los mencionados anteriormente, enfocado a ciertas propiedades.
- v. Dos contratos de administración de propiedades con Finsa Holding, S.A. de C.V. ("Finsa") – para administrar diariamente la operación de los portafolios "Vermont" y "Titán";
- vi. Un contrato de administración de propiedades con Hines Interest, S.A. de C.V. – para administrar diariamente la operación del portafolio "Maine";
- vii. Un contrato de administración con Consultora Centro Histórico, S.A. de C.V.- para administrar diariamente la operación del edificio denominado Hotel Centro Histórico;
- viii. Un contrato de administración con Operadora Galgua, S.A. de C.V.- para administrar diariamente la operación de la propiedad Galerías Guadalajara;
- ix. Un contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración - compañía subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar diariamente la operación del Fideicomiso F/2353, y
- x. Un contrato de servicios con MTK Developers, S.A. de C.V. (subsidiaria indirecta) para la construcción del proyecto Mitikah.

El domicilio fiscal de Fibra UNO se encuentra en Av. Antonio Dovalí Jaime N°70, Torre A Piso 11 Colonia Zedec Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.

Adquisiciones

Durante el primer trimestre de 2021 Fibra UNO cerró una operación con Grupo Gayosso para la compra del portafolio de propiedades denominado "Memorial", el cual está integrado por un total de 16 propiedades ubicados en diversos estados de la república que incluyen terrenos y construcciones que alojan operaciones de servicios funerarios, con un GLA de 79,384m². El total de la operación fue por la cantidad de \$2,192 millones de Pesos.

En el cuarto trimestre de 2021, Fibra UNO registró la compra de la propiedad denominada "Yucatán 21", por la cantidad facturada de terreno y construcción de \$27 millones de Pesos; así como de dos naves industriales con un GLA de 46,300m², mismas que se incluyeron como parte de la propiedad denominada "La Teja", por la cantidad de \$785 millones de Pesos.

Eventos importantes del cuarto trimestre

- i. Durante el cuarto trimestre de 2021, la propagación del Coronavirus ("Covid-19") sigue impactando a nivel mundial. En México, de acuerdo con la evolución de la pandemia, continúa con el proceso de reactivación gradual de los negocios y empresas por entidad de acuerdo al color del semáforo epidemiológico en que se encuentren. No obstante, esta recuperación, han aparecido y se espera que continúen apareciendo nuevas variantes del Virus SARS COV 2 con diferentes grados de virulencia y letalidad que han traído efectos en la continuidad de los negocios de nuestros inquilinos, tales fueron el caso en el 4Q21 de las variantes Delta y Ómicron.

Cabe mencionar que continúa el proceso de aplicación de vacunas contra este virus en varios países incluido México, el cuál a la fecha de estos estados financieros ocupa el lugar número 15 mundial de países con más contagios y el quinto con más muertes por este virus.

Por lo anterior, como parte de la responsabilidad social de Fibra UNO, no sólo hacia nuestros colaboradores sino como jugador clave en la prevención de la dispersión del virus de COVID 19, en el trimestre analizado se han continuado tomando medidas para mitigar el riesgo para las comunidades, los empleados y las operaciones comerciales, las medidas tomadas durante el trimestre que se suman a las que se han venido tomando durante toda la pandemia son los siguientes:

- i. Tener acercamientos con cada uno de sus inquilinos en cada propiedad para escuchar su situación y sus necesidades particulares.
- ii. Haber otorgado descuentos y apoyos a los inquilinos por un total de Ps 1,654 millones durante la pandemia al 31 de diciembre de 2021.
- iii. Mantenimiento de los sistemas de ventilación, para el aseguramiento de niveles de calidad del aire.
- iv. Limpieza y desinfección de espacios de forma regular; elevadores y espacios cerrados son desinfectados cada 40 – 60 min.
- v. 100% del personal de limpieza y seguridad debe contar con el equipo de protección personal; que incluye protección visual.
- vi. Capacitación sobre medidas de prevención al 100% de nuestros colaboradores.
- vii. Capacitación específica sobre medidas de prevención a líderes de área y equipos.
- viii. Con fecha 2 de abril de 2020, Fibra UNO notificó a su agente financiero la disposición del 50% de su línea de crédito revolvente comprometida y vinculada a la sostenibilidad, equivalente a \$6,737,000 más USD \$205 millones, para mantenerla disponible en caja con el único fin de fortalecer la posición de liquidez durante la contingencia sanitaria que se desarrolla actualmente. Los recursos de dicha disposición fueron recibidos el día 7 de abril de 2020 y pagados en su totalidad el 17 de diciembre de 2020.
- ix. Durante el primer semestre de 2020 se brindó apoyo a médicos en varias entidades de la República Mexicana con un programa de apoyo para estancia y comida durante 30 días.
- x. Durante el mes de Noviembre de 2020 se llevó a cabo la donación de una ambulancia para la beneficencia pública directamente a la Secretaría de Salud.
- xi. Desde Enero de 2021 se han llevado a cabo donaciones de 230 concentradores de oxígeno a pacientes que lo requerían en CDMX y Monterrey.
- xii. Acondicionamiento de espacio adicional en las oficinas Corporativas para incrementar la distancia entre colaboradores.
- xiii. Pruebas COVID aleatorias para el personal que asiste a los centros de trabajo.
- xiv. Apoyar la sana distancia dejando la debida separación entre mesas en todas las áreas de consumo de alimentos, así como otras que así lo ameritan.
- xv. Limitación en el número de personas en elevadores.
- xvi. Dotar de despachadores de sanitizantes a todas las propiedades.
- xvii. Implementar sistemas de medición de temperatura sin contacto, en todas sus propiedades.
- xviii. Establecimiento de espacios de "pick-up o drive-thru" para el continuo funcionamiento de las operaciones de nuestros inquilinos.
- xix. Cancelación de eventos y activaciones a fin de evitar aglomeraciones.
- xx. No llevar a cabo ningún despido de colaboradores.

A la fecha de estos Estados Financieros la "Encuesta sobre las Expectativas de los Especialistas en Economía del Sector Privado" a Enero 2022 del Banco de México actualizó su pronóstico de crecimiento para la economía mexicana en 2022 y prevé un avance de entre 2.2% y 2.77% en el peor y mejor de los escenarios, respectivamente. (<https://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/encuestas-sobre-las-expectativas-de-los-especialis/%7BD4EF415B-4E6F-451B-2D1F-BD55E968C5A0%7D.pdf>)

El Covid-19 ya tiene un impacto significativo en los mercados financieros y económicos globales y locales. Algunos de los principales impactos observados y esperados para todas las industrias, incluyendo en las que se desempeñan nuestros inquilinos son:

- Interrupciones en la producción
- Cortes en la cadena de suministros
- No disponibilidad del personal
- Reducción de ventas, ganancias o en la productividad
- Cierre de instalaciones y tiendas
- Retrasos en expansión planeada para los diferentes negocios
- Imposibilidad o dificultad para obtener financiamiento
- Incremento en la volatilidad en los valores de instrumentos financieros
- Reducción del turismo, interrupción de viajes que no sean esenciales y en actividades deportivas, eventos masivos, culturales entre otras.

Estos impactos podrían y han tenido consecuencias, en el desempeño operativo y financiero de Fibra UNO en uno o varios de los siguientes rubros:

- Deterioro de activos no financieros (incluyendo plusvalía)
- Incremento en la expectativa de pérdidas crediticias esperadas y por consiguiente en las respectivas provisiones.
- Medición al valor de mercado de distintos activos.
- Incumplimientos de convenios por parte de diversas contrapartes.
- Incremento en costos financieros por manejo y mitigación de riesgo de liquidez
- Deterioro en algunas métricas crediticias y/o de endeudamiento
- Modificaciones de acuerdos contractuales que podrían significar reducciones a los ingresos esperados.
- Pérdida de clientes
- Disminución de ingresos

Sin embargo, al 2021 en varios países incluido México ya se cuenta con un alto porcentaje de la población adulta con inmunidad al virus del Covid, ya sea por vacunación o desarrollo de anticuerpos lo cual ha reducido significativamente el número de contagios graves, hospitalizaciones y fallecimientos, incrementando la confianza de la población y las autoridades a recuperar las actividades económicas normales con el impacto consiguiente en la actividad económica. Los programas de vacunación van a continuar e incluso reforzarse, se ha iniciado con la tercera dosis de vacunación para refuerzo, por lo que se espera que la reactivación económica continúe.

- xxi. El 21 de octubre de 2021, Fibra UNO realizó la emisión de los Certificados Bursátiles Sustentables 21 X y 21 X -2 por un monto en conjunto de \$8,100 millones de Pesos, dichas emisiones contaron con una demanda por 2.X veces el monto emitido, lo que muestra el fuerte interés del mercado inversionista por títulos de deuda de FUNO.
- xxii. El 8 de noviembre de 2021, Fibra UNO efectuó el pago anticipado de la totalidad del bono FUNO 17-2 que tenía vencimiento en diciembre de 2022. El monto del prepago fue de \$8,100 millones de Pesos, mismos que fueron tomados de las emisiones de los dos bonos sustentables mencionados en el inciso anterior.
- xxiii. El 9 de noviembre de 2021, Fibra UNO pagó a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, la distribución correspondiente al tercer trimestre del 2021, por un monto de \$1,406 millones de Pesos, de los cuales \$1,124.8 millones de Pesos corresponden a resultado fiscal neto y \$281.2 millones de Pesos a reembolso de Patrimonio.
- xxiv. Al final del trimestre, las reservas preventivas para la emisión de Notas de Crédito por apoyos Covid totalizaron un acumulado de \$114 millones de Pesos, que tienen el objetivo de reconocer el impacto en los ingresos provenientes de negociaciones y acuerdos de apoyos y descuentos a los inquilinos por el impacto de la pandemia durante 2021.

2. Bases de presentación

a) Bases de presentación

Los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Reportes financieros intermedios”. Fibra UNO aplicó las mismas políticas contables en la información intermedia y en sus últimos estados financieros anuales.

La Administración de Fibra UNO considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una adecuada presentación de los estados financieros consolidados condensados intermedios fueron incluidos.

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma “reportes financieros intermedios”. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

b) Estacionalidad

La Administración de Fibra UNO no considera que el negocio esté sujeto a fluctuaciones estacionales materiales.

c)Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 han sido reclasificados en ciertos rubros para facilitar su comparabilidad con respecto a la su presentación con la utilizada en 2021.

d) Valuación de propiedades de inversión

Para los estados financieros consolidados condensados intermedios, la Administración realiza su mejor estimación del valor razonable de las propiedades de inversión antes del cierre del trimestre aplicando varios factores, como la inflación y el tipo de cambio del Peso Mexicano frente al Dólar Norteamericano y otros factores de mercado. Para el cierre de cada ejercicio la Administración de Fibra UNO se apoya de firmas especializadas externas independientes para valuar sus propiedades de inversión estabilizadas utilizando uno o varios de los métodos de valuación generalmente aceptados como: flujos descontados, costo de reposición y transacciones de mercado comparables. En consecuencia, los estados financieros adjuntos incluyen la valuación detallada de sus propiedades de inversión a valor razonable, estimada por nuestros especialistas externos independientes.

Para las propiedades en desarrollo la política de Fibra UNO consiste en registrarlas a valor de costo contable hasta que la propiedad o una de sus etapas o fases termina la etapa de construcción y pasará a su etapa como Propiedad o Fase Operativa Estabilizada cuando cumpla una de las siguientes situaciones: i) se cumplan 12 meses de que le sea entregado el activo por parte del proveedor, ii) que se cumplan 12 meses del cobro de la primera renta de la propiedad o iii) que se alcance la estabilización de la propiedad, es decir un 80% de su ocupación. Una vez que la propiedad o fase se considere Propiedad o Fase Operativa Estabilizada será valuada por medio de los métodos de valuación de Valor Razonable mencionados en el inciso anterior.

e) Detalles de las subsidiarias controladas y que tienen una participación no controlada significativa

La siguiente tabla muestra los detalles de subsidiarias controladas por Fibra UNO que tienen participaciones no controladas materiales:

Nombre de la subsidiaria	Tipo	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controlada		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controlada		Participación no controlada acumulada	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fid. 1127 Torre Latino (i)	Oficinas	22.53%	22.53%	\$ 85,391	\$ 145,447	\$ 855,545	\$ 813,955
Fid. 12584 Miribah (i)	Mixta	39.00%	39.00%	265,095	939,539	4,453,967	4,049,625
Total				\$ 350,486	\$ 984,986	\$ 5,309,512	\$ 4,862,480

- i. A partir del 1 de enero de 2016 y derivado del segundo convenio modificatorio al Fideicomiso 1127/2010 (Torre Reforma Latino), en el que se estipulan los siguientes datos y participaciones:

Nombre	Descripción	Participación
Ecocinemas, S.A. de C.V. (Ecocinemas)	Fideicomitente/Fideicomisario A	22.53%
Fibra UNO	Fideicomitente/Fideicomisario B	77.47%

El porcentaje de participación de cada uno de los Fideicomitentes / Fideicomisarios será sobre el producto neto de los ingresos por arrendamiento y del eventual producto de la enajenación de Torre Reforma Latino; Fibra UNO registró en sus estados financieros consolidados condensados intermedios el 100% de las cifras del Fideicomiso 1127/2010 incluida la participación minoritaria correspondiente al 22.53% que representa la participación que Ecocinemas tiene sobre el patrimonio de Torre Reforma Latino y lo muestra bajo el rubro de Participación no controlada en los estados consolidados condensados intermedios de resultados mientras que la parte referente al patrimonio del Fideicomitente / Fideicomisario A se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de posición financiera en el rubro de Participación no controladora.

- ii. Con fecha 27 de junio de 2016, se celebró el contrato de Fideicomiso número 2584, entre

Nombre	Descripción	Participación
Fibra UNO	Fideicomitente/Fideicomisario A	62.00%
Fideicomiso 2353; fungiendo como Fiduciario, Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero	Fideicomitente/Fideicomisario B	38.00%

La finalidad de este Fideicomiso es desarrollar el proyecto de usos mixtos denominado “Mitikah”, mediante el compromiso por parte de Fibra UNO de aportar al patrimonio del Fideicomiso 2584 los portafolios “Buffalo” y “Colorado”, excepto por la porción de tierra denominada “Huella residencial”, y el compromiso por parte del Fideicomiso 2353 de aportar en efectivo los recursos necesarios para la realización del proyecto. Fibra UNO registró en sus estados financieros consolidados condensados intermedios el 100% de las cifras del Fideicomiso 2584 incluida la participación minoritaria correspondiente al 38.00% que representa la participación que el Fideicomiso 2353 tiene sobre el patrimonio del proyecto de usos mixtos denominado Mitikah y lo muestra bajo el rubro de Participación no controlada en los estados consolidados condensados intermedios de resultados mientras que la parte referente al patrimonio del Fideicomitente / Fideicomisario B se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de posición financiera en el rubro de Participación no controladora.

El resumen de la información financiera de cada una de las subsidiarias controladas por Fibra UNO en las que tiene una participación no controladora significativa se presenta a continuación antes de eliminaciones intercompañía.

Fideicomiso 1127

	31/12/2021		31/12/2020	
Activos	\$	190,953	\$	165,108
Propiedades de inversión		3,675,091		3,511,329
Pasivos		68,687		64,119
Patrimonio total		3,797,357		3,612,318
Patrimonio atribuible a Fibra UNO		2,941,812		2,798,463
Participación no controlada		855,545		813,855
Utilidad (pérdida) del año		378,966		645,568
Utilidad (pérdida) del año atribuible a FUNO		293,585		500,122
Utilidad (pérdida) del año atribuible a la participación no controladora	\$	85,381	\$	145,447

Fideicomiso 2584

	31/12/2021	31/12/2020
Activos	\$ 1,311,371	\$ 1,175,378
Propiedades de inversión	13,708,967	12,448,560
Pasivos	3,299,373	2,969,663
Patrimonio total	11,720,965	10,654,275
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	7,266,998	6,605,650
Participación no controlada	4,453,967	4,048,625
Utilidad del año	697,591	2,209,313
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	432,506	1,369,774
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 265,085	\$ 839,539

f) Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, Fibra UNO no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Modificaciones a la NIC 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes
Modificaciones a la NIIF 3	Referencia al marco conceptual
Modificaciones a la NIC 16	Propiedades, planta y equipo: ingresos procedentes de los productos antes del uso previsto
Modificaciones a la NIC 37	Contratos onerosos: costos de cumplir un contrato
Modificaciones a la NIIF 1	Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: Subsidiaria como adoptante por primera vez
Modificación a la NIIF 9	Instrumentos financieros: comisiones en la prueba del “10 por ciento” para la baja en cuentas de pasivos financieros.

La Administración de Fibra UNO no espera que la adopción de las normas mencionadas anteriormente tenga un impacto material en los estados financieros consolidados condensados en periodos futuros.

3. Efectivo y efectivo restringido	31/12/2021	31/12/2020
Efectivo y bancos	\$ 3,660,591	\$ 6,996,548
Inversiones a la vista	2,808,686	530,857
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	270,234	219,188
	\$ 6,739,511	\$ 7,746,593
4. Rentas por cobrar a clientes	31/12/2021	31/12/2020
Rentas por cobrar a clientes	\$ 3,035,592	\$ 3,046,635
Estimación preventiva para apoyo Covid	(113,979)	(943,910)
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	(598,071)	(490,355)
	\$ 2,323,542	\$ 1,612,370
5. Otras cuentas por cobrar	31/12/2021	31/12/2020
Avance de obra por cobrar	\$ 525,103	\$ 838,034
Comisiones por cobrar	592,440	531,329
Deudores por venta de propiedades	110,575	110,575
Otras cuentas por cobrar	573,306	64,515
	\$ 1,801,424	\$ 1,544,453
6. Inversiones en Instrumentos Financieros de LP		

El Fideicomiso cuenta con dos emisiones de deuda denominadas en UDIS (FUNO 16U y FUNO 13U) que al cierre del 4Q21 totalizaban \$6,280.6 millones de Pesos y tienen vencimientos en abril 27 y noviembre 28 (Nota 10); con fines de cobertura al movimiento de la UDI así como de invertir en instrumentos líquidos para fortalecer la posición de liquidez y apalancamiento neto de la compañía la propia compañía realizó inversiones en varios instrumentos denominados en UDIS emitidos por Gobierno Federal de México (Udibonos), se planea mantener la posesión de estos instrumentos hasta el vencimiento de las emisiones propias en UDIS. La posición en Udibonos al cierre del 4Q21 resultó como se muestra a continuación, la compañía no contaba con una posición comparable de este tipo de instrumentos en los periodos previos comparativos:

Tipo	Identificador	Fecha vencimiento	No. De Títulos	Valor al 31/12/2021	Valor al 31/12/2020
Udibono	231116	16-nov-23	112,519	\$ 83,964	\$ -
Udibono	251204	04-dic-25	546,752	438,771	-
Udibono	281130	30-nov-28	403,046	336,559	-
Udibono	311127	27-nov-31	531,614	397,645	-
Total			1,593,931	\$ 1,256,939	\$ -

7. Propiedades de inversión

31/12/2021

31/12/2020

Valor razonable:

Inversión terminada	\$ 261,851,129	\$ 259,124,074
Inversión en proceso de construcción	17,281,241	14,361,100
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	2,850,481	-
Reservas territoriales	1,536,061	1,577,818
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,951,400	3,190,400
	\$ 286,470,312	\$ 278,253,392

7a. Propiedades de inversión

Tipo Propiedades

31/12/2021

31/12/2020

Saldo al inicio del período		\$ 278,253,392	\$ 259,485,461
Adquisiciones:			
Memorial	Comercial 16	2,192,000	-
Grupo ICEL	Comercial 1	-	500,000
Hércules	Industrial 5	-	4,515,655
Uptown Juriquilla	Comercial 1	-	1,354,573
Yucatan 21	Terreno 1	27,000	-
Nave La Teja	Industrial 1	785,000	-
Galerías Guadalajara	Terreno 1	2,290	-
Disposiciones:			
Corporativo San Mateo	Oficinas 1	(145,500)	-
Corredor Urbano Querétaro	Terreno 1	(80,722)	-
Galerías Valle Oriente	Oficinas 1	(354,607)	-
Portafolio Titan	Terreno 4	-	(262,808)
Portafolio Titan	Industrial 2	-	(342,180)
California Parque Santa María	Industrial 1	-	(1,148,534)
Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión		5,997,455	5,904,625
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		2,850,481	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión		(3,056,477)	8,246,600
Saldo al final del período		\$ 286,470,312	\$ 278,253,392

Por el periodo que comprende del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021, Fibra UNO ha capitalizado al valor de las propiedades los costos por préstamos correspondientes por \$1,286.7 millones de Pesos.

8. Inversiones en asociadas

% de participación

31/12/2021

31/12/2020

Torre Mayor	70%	\$ 5,277,918	\$ 5,073,428
Torre Diana	50%	2,710,892	2,465,047
Antea Querétaro	40%	1,968,674	1,972,109
		\$ 9,957,484	\$ 9,510,584

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por \$446.9 millones de Pesos y \$1,853 millones de Pesos, respectivamente, y se muestran en los estados consolidados condensados intermedios de resultados en el rubro de Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas.

9. Otros activos	31/12/2021	31/12/2020
Plataforma administrativa (a)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
Amortización acumulada	(851,318)	(749,134)
	\$ 1,222,356	\$ 1,324,540

(a) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos.

10. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2021					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Quirogarías	BBVA	USD	LIBOR + 1.95%	dic-19	nov-23	- \$	500,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional**	USD	5.25%	dic-15	ene-26	-	900,000
Bono	Internacional	USD	4.97%	jun-19	ene-30	-	769,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	972,000
Quirogarías	Scotiabank	MXN	TIE + 0.95%	nov-21	feb-22	\$ 1,900,000	-
Quirogarías	Santander	MXN	TIE + 0.70%	dic-21	mar-22	2,500,000	-
Quirogarías	Activver	MXN	TIE + 1.90%	jun-21	jun-22	100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 19)	MXN	TIE + 0.93%	sep-19	abr-23	5,250,391	-
Hipotecario	HSBC Samara **	MXN	TIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,290,000	-
Hipotecario	Mellife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	246,074	-
Hipotecario	Mellife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	510,494	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	9.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Hipotecario	MONEX- La Presa **	MXN	TIE + 2.25%	oct-20	feb-24	129,912	-
Hipotecario	MONEX- PJO **	MXN	TIE + 2.25%	oct-20	feb-24	493,420	-
Hipotecario	HSBC Veramont **	MXN	TIE + 2.15%	jun-19	jun-24	4,153,150	-
Hipotecario	Santander **	MXN	TIE + 3.00%	ago-19	ago-24	1,920,000	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 212X)	MXN	TIE + 0.90%	oct-21	oct-25	5,200,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 21X)	MXN	9.99%	oct-21	oct-29	2,900,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	^UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	3,254,706	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	^UDIS	5.09%	dic-13	nov-29	3,025,975	-
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2021						\$ 49,073,612	\$ 4,240,000
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2021							20,5935
Saldo de Dólares en Pesos equivalentes						\$	97,274,040
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2021 en Pesos equivalentes						\$	136,347,652
Préstamos a corto plazo							(4,462,965)
Total préstamos a largo plazo							131,894,797
Costo de la transacción							(929,241)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivadas							507,797
						\$	131,563,333

* Al 31 de diciembre de 2021 el valor de mercado de la UDI fue de 7.108233 Pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs ya se encuentran expresados en Pesos Mexicanos.

** Estos compromisos financieros cuentan con Coberturas a través de Instrumentos Financieros Derivados, ver Nota 11.

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2020					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Quirogarria	BBVA	USD	LIBOR + 1.85%	dic-19	nov-23	-	\$ 500,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional**	USD	5.25%	nov-15	ene-26	-	500,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	jun-19	ene-30	-	769,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	972,000
Quirogarria	Santander	MXN	TIE + 1.75%	dic-20	mar-21	\$ 500,000	-
Quirogarria	Banamex	MXN	TIE + 1.50%	dic-20	abr-21	500,000	-
Quirogarria	Banamex	MXN	TIE + 1.50%	dic-20	abr-21	500,000	-
Quirogarria	Scotiabank	MXN	TIE + 0.95%	dic-20	jun-21	500,000	-
Quirogarria	Scotiabank	MXN	TIE + 0.95%	dic-20	jun-21	500,000	-
Quirogarria	Actinver	MXN	TIE + 2.65%	jun-20	jun-21	100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17-2)**	MXN	TIE + 0.95%	dic-17	dic-22	9,100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	TIE + 0.93%	sep-19	abr-23	5,350,391	-
Hipotecaria	HSBC Samara**	MXN	TIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,417,143	-
Hipotecaria	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	249,929	-
Hipotecaria	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	516,435	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	9.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Hipotecaria	MONEX- La Presa**	MXN	TIE + 2.25%	oct-20	feb-24	134,456	-
Hipotecaria	MONEX- PIG**	MXN	TIE + 2.25%	oct-20	feb-24	504,210	-
Hipotecaria	HSBC Verano**	MXN	TIE + 2.15%	jun-19	jun-24	4,184,025	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,500,000	-
Hipotecaria	Santander**	MXN	TIE + 2.60%	ago-19	nov-25	1,320,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	3,024,560	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-29	2,912,003	-
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2020						\$ 46,832,542	\$ 3,940,000
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2020							19.9352
Saldo de Dólares en Pesos equivalentes						\$	79,544,699
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2020 en Pesos equivalentes						\$	125,177,230
Préstamos a corto plazo							(2,903,049)
Total préstamos a largo plazo							122,374,182
Costo de la tenencia							(719,617)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados							1,072,245
						\$	122,726,810

*Al 31 de diciembre de 2020 el valor de mercado de la UDI fue de 6.605597 Pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs ya se encuentran expresados en Pesos Mexicanos.

** Estos compromisos financieros cuentan con Coberturas a través de Instrumentos Financieros Derivados, ver Nota 11.

La deuda establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, según se describe a continuación:

- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento, el impuesto predial y demás contribuciones de sus propiedades.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos estándar en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- Fibra UNO cuenta con límites en un conjunto de métricas de hacer y no hacer en la deuda que, a la fecha de estos Estados Financieros, se calculan y se encuentran dentro de los rangos establecidos de cara a los interesados.

11. Instrumentos financieros derivados

Fibra UNO cuenta con diversos instrumentos financieros derivados que tienen el objetivo de limitar parcialmente el riesgo de mercado ya sea por movimientos en las tasas de interés y/o tipo de cambio, que puedan afectar los costos y valores de sus compromisos financieros.

Para el caso de Fibra UNO y sus compromisos, se han contratado dos tipos de instrumentos financieros derivados: Swap de Tasa de Interés (*IRS* por sus siglas en inglés) y Swap de Moneda (*CCS* por sus siglas en inglés).

Portafolios de instrumentos financieros derivados de Fibra UNO

En primera instancia, se muestra un detalle de toda la posición, valor razonable del derivado y valor razonable de la deuda, tanto de los *IRS* (Swap de Tasa de Interés) como de los *CCS* (Swap de Moneda).

Swap de Tasa de Interés (*IRS*)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Notional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2021	VR Derivado Diciembre 2021	VR Deuda septiembre 2021	VR Derivado septiembre 2021
1	FUNO 21-22(1)	Flujos Efectivos	Diciembre-2022	4,100,000	(3,958)	(3,974)	(9,033)	(8,939)
2	Samara (2)	Flujos Efectivos	Septiembre-2023	2,045,207	(14,304)	(14,755)	(41,140)	(40,827)
3	Samara (2)	Flujos Efectivos	Septiembre-2023	855,850	(5,487)	(5,484)	(18,028)	(17,350)
4	Hércules (F10) (3)	Flujos Efectivos	Febrero-2024	5,015,12	22,188	22,077	16,322	15,535
5	Hércules (La Presa) (3)	Flujos Efectivos	Febrero-2024	135,300	5,971	5,947	4,357	4,283
6	Vermont (4)	Flujos Efectivos	Mayo-2024	2,100,000	(20,157)	(20,125)	(90,805)	(89,573)
7	Vermont (4)	Flujos Efectivos	Mayo-2024	2,059,735	(9,644)	(9,655)	(45,103)	(45,544)
8	Mitkah (5)	Flujos Efectivos	Agosto-2024	57,435	(3,945)	(3,855)	(15,853)	(15,613)
9	Mitkah (5)	Flujos Efectivos	Agosto-2024	52,55+	(7,772)	(7,750)	(13,942)	(13,739)
10	Mitkah (5)	Flujos Efectivos	Agosto-2024	52,55+	(7,772)	(7,752)	(13,942)	(13,554)
11	Mitkah (5)	Flujos Efectivos	Agosto-2024	57,435	(3,945)	(3,927)	(15,853)	(15,514)
12	Mitkah (5)	Flujos Efectivos	Agosto-2024	57,435	(3,945)	(3,855)	(15,853)	(15,620)
13	Mitkah (5)	Flujos Efectivos	Agosto-2024	52,55+	(7,772)	(7,751)	(13,942)	(13,749)
14	Mitkah (5)	Flujos Efectivos	Agosto-2024	57,435	(4,201)	(4,154)	(10,822)	(10,590)
15	Mitkah (5)	Flujos Efectivos	Agosto-2024	52,55+	(3,955)	(3,949)	(9,735)	(9,579)
16	Mitkah (5)	Flujos Efectivos	Agosto-2024	52,55+	(3,955)	(3,955)	(9,735)	(9,544)
17	Mitkah (5)	Flujos Efectivos	Agosto-2024	57,435	(4,201)	(4,215)	(10,822)	(10,555)
18	Mitkah (5)	Flujos Efectivos	Agosto-2024	57,435	(4,201)	(4,155)	(10,822)	(10,590)
19	Mitkah (5)	Flujos Efectivos	Agosto-2024	52,55+	(3,955)	(3,949)	(9,735)	(9,579)
			Total:	18,444,427	(137,471)	(137,477)	(389,941)	(387,033)

La relación compromiso-cobertura se describe a continuación:

- Bono Sustentable por \$5,200 millones de Pesos con pagos mensuales de intereses a tasa variable de THIE + 0.90% con vencimiento en octubre de 2025:
 - Estructura de un instrumento financiero derivado con vencimiento diciembre de 2022, que tiene como objetivo transformar los flujos variables para pagos de intereses en flujos a tasa fija de 8.65% (7.75% del instrumento financiero derivado + 0.90% del compromiso financiero fijo).
- Crédito Hipotecario para el desarrollo Samara por \$2,451 millones de Pesos con pagos cada 30 días a tasa variable de THIE + 2.00% y fecha de vencimiento en septiembre de 2023:
 - Estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses de la deuda, en flujos a una tasa fija de 9.73% (7.73% del instrumento financiero derivado + 2.00% del compromiso financiero fijo).
- Crédito Hipotecario asociado a dos de las propiedades dentro del grupo conocido como Hércules por un monto de \$653 millones de Pesos a tasa variable THIE + 2.20% y fecha de vencimiento febrero de 2024:
 - Estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija promedio de 7.1550% (4.9550% del instrumento financiero derivado + 2.20% del compromiso financiero fijo).
- Crédito Hipotecario asociado al Proyecto Vermont por un monto de \$4,200 millones de Pesos a tasa variable THIE + 2.15% y fecha de vencimiento a final de mayo de 2024:
 - Estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija promedio de 9.8450% (7.6950% del instrumento financiero derivado + 2.15% del compromiso financiero fijo).
- Crédito Hipotecario para el desarrollo del Proyecto Mitkah por montos dispuestos por \$1,820 millones de Pesos a tasas variables de THIE + Spread variable (entre 2.60% y 3.00%) y fecha de vencimiento en agosto 2024:
 - Estructura de 12 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija promedio de 8.12% del instrumento financiero derivado más un spread variable (entre 2.60% y 3.00%).

Swap de Moneda (*CCS*)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Millones de Dólares)	Nocional Inicial (Millones de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2021	VR Derivado Diciembre 2021	VR Deuda Septiembre 2021	VR Derivado Septiembre 2021
1	Bono H. 300 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	149,902	149,925	158,409	121,709
2	Bono H. 300 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	80,000	1,119,000	197,293	193,900	204,312	183,475
3	Bono H. 300 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	792,000	192,344	128,697	197,140	112,721
4	Bono H. 300 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	119,488	103,182	129,381	92,979
5	Bono H. 300 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	930,000	128,117	122,307	138,815	109,425
6	Bono H. 300 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	503,889	93,599	95,397	41,389	90,007
7	Bono H. 300 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	950,000	129,194	122,699	129,140	107,090
8	Bono H. 300 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	119,505	112,949	197,982	110,580
9	Bono H. 300 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	950,000	100,625	94,812	119,137	92,295
10	Bono H. 300 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,129,000	(22,634)	(28,019)	(1,114)	(19,777)
11	Bono H. 300 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	567,500	(3,324)	(10,503)	2,191	(3,233)
12	Bono H. 300 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	567,500	(5,097)	(18,399)	8,103	(1,450)
13	Bono H. 300 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,129,000	(10,008)	(12,784)	11,280	(459)
14	Bono H. 300 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,129,000	(18,690)	(19,940)	4,399	(1,913)
15	Bono H. 300 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,837,500	(40,999)	(44,294)	(9,151)	(29,383)
16	Bono H. 300 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,837,500	(92,474)	(98,432)	(192)	(19,794)
17	Bono H. 375 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,260,000	(89,330)	(89,330)	(629,750)	(497,104)
			Total	1,000,000	20,546,913	319,444	261,489	554,233	399,283

(1) Bono Internacional por \$800 millones de Dólares Norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 5.25% con vencimiento en enero de 2026:

- a. Estructura de 7 instrumentos financieros derivados que tienen dos objetivos:
 - i. Cubrir parcialmente el pago del principal del bono internacional en caso de una posible depreciación del Peso, al garantizar la compra de 350 millones de Dólares Norteamericanos a un tipo de cambio promedio de 19.3716 Pesos por Dólar Norteamericano.
 - ii. Transformar los flujos fijos para pagos de intereses en Dólares Norteamericanos a una tasa de 5.25% en flujos variables en Pesos a una tasa promedio de THIE + 3.2686% (THIE al 31 de diciembre de 2021: 5.7150%).
- b. Estructura de 9 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo:
 - i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del Peso al garantizar la compra de 450 millones de Dólares Norteamericanos un tipo de cambio promedio de 19.7877 Pesos por Dólar Norteamericano. Como contraprestación, Fibra UNO se obliga a pagar a la contraparte mensualmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en Pesos por una tasa anual promedio de THIE - 3.2667% (THIE al 31 de diciembre de 2021: 5.7150%).

(2) Bono Internacional por \$875 millones de Dólares Norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 6.39% con vencimiento en enero de 2050:

- a. Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo:
 - i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del Peso al garantizar la compra de 200 millones de Dólares Norteamericanos un tipo de cambio de 19.9915 Pesos por Dólar Norteamericano. Como contraprestación, Fibra UNO se obliga a pagar a la contraparte mensualmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en Pesos por una tasa anual de THIE - 4.7200% (THIE al 31 de diciembre de 2021: 5.7150%).

Ahora bien, la valuación total de los instrumentos financieros derivados de acuerdo con su naturaleza en el Balance General al 31 de diciembre de 2021 asciende a un pasivo de \$959,501 y a un activo de \$1,083,513.

Durante el periodo, las coberturas, tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, resultaron altamente efectivas al cubrir la exposición al tipo de cambio. Como resultado de esta cobertura, el valor en libros del Bono internacional por 800 millones Dólares Norteamericanos y vencimiento en enero de 2026, fue ajustado a \$507,787 Pesos Mexicanos al 31 de diciembre de 2021, que fueron reconocidos en los resultados junto con el valor razonable de los CCS designados de cobertura de valor razonable. Para la cobertura de flujo de efectivo los cambios asociados al tipo de cambio se reclasificaron de la cuenta de ORI hacia resultados.

El instrumento financiero derivado que cubre una parte del principal (\$200 millones) del Bono Internacional por \$875 millones de Dólares Norteamericanos, con vencimiento el 15 de enero de 2050, otorga a la Contraparte el derecho a rescindir el swap sin pagos futuros adeudados por la Entidad o la Contraparte si hay un evento crediticio con respecto a Fibra UNO. Es por este derecho de la Contraparte que el Nocional del instrumento financiero derivado considera la probabilidad de supervivencia al 15 de enero de 2050 dicha probabilidad va a ir incrementando a lo largo del tiempo hasta llegar a que el Nocional del instrumento iguale los \$200 millones de Dólares Norteamericanos. La valuación de la transacción refleja este vínculo con la calidad crediticia de Fibra UNO y la naturaleza condicional de la obligación de la Contraparte de realizar pagos a Fibra UNO en virtud de la transacción.

Por otro lado, si tomamos en cuenta el movimiento acumulado del año de ambos portafolios, tenemos lo siguiente:

Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nominal Inicial (Miles de Peso)	VR Deuda Diciembre 2021	VR Derivado Diciembre 2021	VR Deuda Diciembre 2020	VR Derivado Diciembre 2020
1	FUNO 17-2	Flujos Efectivos	Junio-2021	4,000,000	-	-	(94,485)	(53,209)
2	FUNO 21-24	Flujos Efectivos	Diciembre-2022	4,100,000	(35,565)	(35,574)	(27,425)	(271,614)
3	Samara	Flujos Efectivos	Sepiembre-2023	2,045,207	(14,204)	(14,755)	(137,207)	(135,859)
4	Samara	Flujos Efectivos	Sepiembre-2023	255,850	(5,427)	(5,484)	(60,163)	(55,450)
5	Héroles (PIQ)	Flujos Efectivos	Febrero-2024	513,512	22,185	22,077	(7,160)	(7,375)
6	Héroles (La Presa)	Flujos Efectivos	Febrero-2024	135,300	5,971	5,947	(1,525)	(1,505)
7	Vernoni	Flujos Efectivos	Mayo-2024	2,100,000	(20,157)	(20,125)	(213,744)	(215,139)
8	Vernoni	Flujos Efectivos	Mayo-2024	2,055,735	(9,544)	(9,555)	(203,505)	(201,351)
9	Milkah	Flujos Efectivos	Agosto-2024	57,435	(3,945)	(3,833)	(42,155)	(41,853)
10	Milkah	Flujos Efectivos	Agosto-2024	52,554	(7,772)	(7,750)	(37,246)	(35,204)
11	Milkah	Flujos Efectivos	Agosto-2024	52,554	(7,772)	(7,732)	(37,253)	(35,209)
12	Milkah	Flujos Efectivos	Agosto-2024	57,435	(3,945)	(3,927)	(42,146)	(41,844)
13	Milkah	Flujos Efectivos	Agosto-2024	57,435	(3,945)	(3,833)	(42,155)	(41,853)
14	Milkah	Flujos Efectivos	Agosto-2024	52,554	(7,772)	(7,751)	(37,312)	(35,257)
15	Milkah	Flujos Efectivos	Agosto-2024	57,435	(4,201)	(4,154)	(35,211)	(35,779)
16	Milkah	Flujos Efectivos	Agosto-2024	52,554	(3,955)	(3,946)	(32,133)	(31,759)
17	Milkah	Flujos Efectivos	Agosto-2024	52,554	(3,955)	(3,938)	(32,133)	(31,759)
18	Milkah	Flujos Efectivos	Agosto-2024	57,435	(4,201)	(4,215)	(35,211)	(35,779)
19	Milkah	Flujos Efectivos	Agosto-2024	57,435	(4,201)	(4,155)	(35,211)	(35,779)
20	Milkah	Flujos Efectivos	Agosto-2024	52,554	(3,955)	(3,946)	(32,133)	(31,759)
Total				18,444,427	(137,471)	(137,477)	(1,441,627)	(1,434,434)

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nominal Inicial (Miles de Dólares)	Nominal Inicial (Miles de Peso)	VR Deuda Diciembre 2021	VR Derivado Diciembre 2021	VR Deuda Diciembre 2020	VR Derivado Diciembre 2020
1	Reno H. 300 USD	Valor Razonable	Enero-2028	50,000	944,750	149,302	149,325	175,542	175,427
2	Reno H. 300 USD	Valor Razonable	Enero-2028	80,000	1,112,000	197,253	197,300	228,551	228,731
3	Reno H. 300 USD	Valor Razonable	Enero-2028	40,000	750,000	122,244	122,657	151,319	151,275
4	Reno H. 300 USD	Valor Razonable	Enero-2028	75,000	1,527,750	115,483	115,132	154,294	154,725
5	Reno H. 300 USD	Valor Razonable	Enero-2028	50,000	930,000	122,117	122,307	152,122	152,027
6	Reno H. 300 USD	Valor Razonable	Enero-2028	25,000	463,625	53,522	53,337	51,650	51,522
7	Reno H. 300 USD	Valor Razonable	Enero-2028	50,000	930,000	122,194	122,630	152,703	152,815
8	Reno H. 300 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2028	50,000	944,750	113,525	112,949	154,837	154,334
9	Reno H. 300 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2028	50,000	930,000	100,625	94,812	125,577	125,425
10	Reno H. 300 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2028	50,000	1,125,000	(22,834)	(28,019)	-	-
11	Reno H. 300 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2028	25,000	502,500	(3,324)	(10,503)	-	-
12	Reno H. 300 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2028	25,000	502,500	(5,097)	(8,309)	-	-
13	Reno H. 300 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2028	50,000	1,125,000	(10,000)	(12,794)	-	-
14	Reno H. 300 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2028	50,000	1,125,000	(10,650)	(13,240)	-	-
15	Reno H. 300 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2028	75,000	1,337,500	(10,303)	(44,254)	-	-
16	Reno H. 300 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2028	75,000	1,337,500	(22,474)	(28,432)	-	-
17	Reno H. 375 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2028	200,000	3,250,000	(55,330)	(69,330)	-	-
Total				1,000,000	20,545,913	319,444	261,485	1,362,503	1,361,602

En términos generales, para el portafolio de Swap de Tasa de Interés, Fibra UNO paga flujos a tasa fija mientras que recibe flujos a tasa variable. Dicha tasa se encuentra ligada a la TIIE (Tasa de interés interbancaria de equilibrio). La plusvalía o minusvalía de este portafolio dependerá entonces del movimiento actual y de las expectativas futuras de la TIIE.

Por otro lado, para el portafolio de Swap de Moneda, Fibra UNO paga flujos a tasa variable, ligados a la TIIE y recibe flujos a tasa fija, pero en Dólares Norteamericanos. La plusvalía o minusvalía de este portafolio dependerá entonces del movimiento actual y de las expectativas futuras de la TIIE y del tipo de cambio.

12. Pasivos acumulados y acreedores diversos	31/12/2021	31/12/2020
Intereses por pagar	\$ 2,222,202	\$ 2,019,351
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	829,915	571,449
Proveedores	2,215,963	1,725,535
	<u>\$ 5,268,080</u>	<u>\$ 4,316,335</u>

13. Pagos Basados en CBFIs

Los costos de compensación relacionados con el plan ejecutivo de compensación a largo plazo (LTI por sus siglas en inglés) basado en el otorgamiento de CBFIs al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, fueron por \$358.3 millones de Pesos y \$73.3 millones de Pesos, respectivamente.

Asimismo considerando el periodo de tres meses que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los costos asociados a este plan fueron por \$138.5 millones de Pesos y \$30.6 millones de Pesos, respectivamente.

Durante 2021 y 2020, derivado del programa se pusieron en circulación 3,259,013 y 21,248,766 CBFIs, respectivamente.

14. Operaciones y saldos con partes relacionadas	31/12/2021	31/12/2020
Ingresos:		
F1 Administración, S.C.		
Comisión por administración (6)	\$ 68,096	\$ 108,574
Comisión por arrendamiento	8,884	7,393
Gastos por:		
Fibra UNO Administración, S.C.		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	65,760	-
Honorarios de administración 0.5% (1)	825,227	794,629
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.		
Servicios recibidos capitalizados (3)	870,779	1,080,417
F2 Services, S.C.		
Servicios recibidos (2)	394,329	346,632
Parks Mantenimiento, S.C.		
Servicios recibidos (4)	439,911	390,625
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.		
Servicios de administración inmobiliaria (5)	51,173	55,064

1. Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente, a cambio de servicios de asesoría y el 3% sobre el valor de compra de los inmuebles adquiridos de terceros.
2. Fibra UNO paga a F2 Services un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el IVA correspondiente a cambio de servicios administrativos.
3. Fibra UNO celebró un contrato de construcción de obra con Parks Desarrolladora, S.A., Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V. y G30 La Madre, S.A.P.I. de C.V., por el cual los honorarios serán pagados en base al avance de cada obra.

4. Fibra UNO celebró un contrato de prestación de servicios con Parks Mantenimiento, S.C., por el cual los servicios de mantenimiento prestados a los inmuebles serán pagados conforme se devenguen los mismos.
5. Fibra UNO celebró un contrato de asesoría y servicios con Operadora Jumbo, S.A. de C.V. por el cuál pagará una cantidad equivalente a (i) el 1.5% de los ingresos recaudados del Portafolio Morado, y (ii) el 0.25% anual del valor de la contribución de los activos de propiedad de inversión, pagadero por trimestre vencido.
6. De acuerdo con lo establecido en el contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración-compañía subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para el desarrollo del proyecto Mitikah, F1 Administración tendrá derecho a recibir (i) una comisión anual equivalente a 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión del Fideicomiso F/2353 y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido del Fideicomiso F/2353.

Las operaciones antes mencionadas, son llevadas a cabo en todo momento a precios de mercado y se encuentran amparadas por los correspondientes contratos entre las partes.

Los saldos con partes relacionadas son:

	31/12/2021	31/12/2020
Por cobrar:		
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	\$ 423	\$ 453
F2 Services, S.C.	98	78
Otras	2,324	7,947
	\$ 2,845	\$ 8,478

	31/12/2021	31/12/2020
Por pagar:		
Fibra UNO Administración, S.C.	\$ 69,835	\$ 165,384
Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V.	-	35,272
Parks Mantenimiento, S.C.	21,228	21,151
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	25,369	20,963
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.	8,505	9,662
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	8,662	11,358
Otros	13,495	10,922
	\$ 147,094	\$ 274,712

15. Patrimonio

- El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de un mil Pesos, el monto de los recursos netos provenientes de emisiones de CBFIs y las aportaciones de propiedades de inversión hechas al patrimonio del fideicomiso pagadas con CBFIs.
- Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, existen 3,799,999,999 y 3,872,415,403 CBFIs en circulación, respectivamente.

Distribuciones

El Comité Técnico de Fibra UNO ha aprobado y pagado distribuciones de las cuentas de ingresos fiscales correspondientes y reembolso de capital a los titulares de los CBFIs (fideicomisarios) de la siguiente manera:

Fecha de distribuciones	Resultado Fiscal Bruto	ISR pagado por Cuenta de los Tenedores	Resultado Fiscal neto	Reembolso de Capital	Total Distribuido
9 de noviembre de 2021	\$ 1,124,900	\$ -	\$ 1,124,900	\$ 291,200	\$ 1,406,000
9 de agosto de 2021	300,399	-	300,399	427,791	1,259,190
10 de mayo de 2021	322,370	-	322,370	425,342	1,247,712
9 de febrero de 2021	1,201,350	-	1,201,350	-	1,201,350
Total al 31 de diciembre de 2021	\$ 3,978,919	\$ -	\$ 3,978,919	\$ 1,134,323	\$ 5,113,242
10 de noviembre de 2020	\$ 199,999	\$ 65,949	\$ 134,050	\$ 1,024,949	\$ 1,159,999
10 de agosto de 2020	551,961	-	551,961	551,961	1,103,722
11 de mayo de 2020	-	-	-	1,140,997	1,140,997
11 de febrero de 2020	1,210,991	-	1,210,991	1,106,753	2,317,634
Total al 31 de diciembre de 2020	\$ 1,962,640	\$ 65,949	\$ 1,896,792	\$ 3,824,449	\$ 5,721,241

Al 31 de diciembre de 2021, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de patrimonio \$1,134.3 millones de Pesos. Al 31 de diciembre de 2020, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de patrimonio \$3,824.4 millones de Pesos, de los cuales, \$1,106.7 millones de Pesos corresponden al ejercicio 2019.

Reserva para recompra de CBFIs

Al 31 de diciembre de 2021 la Reserva para recompra de CBFIs autorizada en el Comité del 22 de julio de 2020 aún comprende 110,759,255 CBFIs que a un precio de cierre a esta fecha de 21.6399 da un total de \$2,396,830 Pesos.

16. Compromisos

Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.

17. Eventos Subsecuentes

El 9 de febrero de 2022, Fibra UNO anunció la distribución a sus tenedores de CBFIs correspondiente al resultado del 4Q21. La distribución fue por la cantidad de \$2,581.1 millones de Pesos, de los cuales corresponden al 100% del resultado fiscal neto; relacionado únicamente al flujo generado durante el trimestre.

A partir de la fecha de estos estados financieros y hasta la fecha de distribución mencionada en el inciso anterior, la compañía llevó a cabo la recompra de 20,190,999 CBFIs. Los CBFIs que fueron acreedores a dicha distribución fueron 3,779,809,000.

18. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Fernando Álvarez Toca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico del 21 de febrero de 2022.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

a) Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, Fibra UNO no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Modificaciones a la NIC 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes
Modificaciones a la NIIF 3	Referencia al marco conceptual
Modificaciones a la NIC 16	Propiedades, planta y equipo: ingresos procedentes de los productos antes del uso previsto
Modificaciones a la NIC 37	Contratos onerosos: costos de cumplir un contrato
Modificaciones a la NIIF 1	Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: Subsidiaria como adoptante por primera vez
Modificación a la NIIF 9	Instrumentos financieros: comisiones en la prueba del “10 por ciento” para la baja en cuentas de pasivos financieros.

La Administración de Fibra UNO no espera que la adopción de las normas mencionadas anteriormente tenga un impacto material en los estados financieros consolidados condensados en periodos futuros.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

a) Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, Fibra UNO no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Modificaciones a la NIC 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes
Modificaciones a la NIIF 3	Referencia al marco conceptual
Modificaciones a la NIC 16	Propiedades, planta y equipo: ingresos procedentes de los productos antes del uso previsto
Modificaciones a la NIC 37	Contratos onerosos: costos de cumplir un contrato
Modificaciones a la NIIF 1	Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: Subsidiaria como adoptante por primera vez
Modificación a la NIIF 9	Instrumentos financieros: comisiones en la prueba del “10 por ciento” para la baja en cuentas de pasivos financieros.

La Administración de Fibra UNO no espera que la adopción de las normas mencionadas anteriormente tenga un impacto material en los estados financieros consolidados condensados en períodos futuros.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Reportes financieros intermedios”. Fibra UNO aplicó las mismas políticas contables en la información intermedia y en sus últimos estados financieros anuales.

La Administración de Fibra UNO considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una adecuada presentación de los estados financieros consolidados condensados intermedios fueron incluidos.

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma “reportes financieros intermedios”. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos importantes del cuarto trimestre

- i. Durante el cuarto trimestre de 2021, la propagación del Coronavirus (“Covid-19”) sigue impactando a nivel mundial. En México, de acuerdo con la evolución de la pandemia, continúa con el proceso de reactivación gradual de los negocios y empresas por entidad de acuerdo al color del semáforo epidemiológico en que se encuentren. No obstante, esta recuperación, han aparecido y se espera que continúen apareciendo nuevas variantes del Virus SARS COV 2 con diferentes grados de virulencia y letalidad que han traído efectos en la continuidad de los negocios de nuestros inquilinos, tales fueron el caso en el 4Q21 de las variantes Delta y Ómicron.

Cabe mencionar que continúa el proceso de aplicación de vacunas contra este virus en varios países incluido México, el cuál a la fecha de estos estados financieros ocupa el lugar número 15 mundial de países con más contagios y el quinto con más muertes por este virus.

Por lo anterior, como parte de la responsabilidad social de Fibra UNO, no sólo hacia nuestros colaboradores sino como jugador clave en la prevención de la dispersión del virus de COVID 19, en el trimestre analizado se han continuado tomando medidas para mitigar el riesgo para las comunidades, los empleados y las operaciones comerciales, las medidas tomadas durante el trimestre que se suman a las que se han venido tomando durante toda la pandemia son los siguientes:

- i. Tener acercamientos con cada uno de sus inquilinos en cada propiedad para escuchar su situación y sus necesidades particulares.
- ii. Haber otorgado descuentos y apoyos a los inquilinos por un total de Ps 1,654 millones durante la pandemia al 31 de diciembre de 2021.
- iii. Mantenimiento de los sistemas de ventilación, para el aseguramiento de niveles de calidad del aire.
- iv. Limpieza y desinfección de espacios de forma regular; elevadores y espacios cerrados son desinfectados cada 40 – 60 min.
- v. 100% del personal de limpieza y seguridad debe contar con el equipo de protección personal; que incluye protección visual.
- vi. Capacitación sobre medidas de prevención al 100% de nuestros colaboradores.
- vii. Capacitación específica sobre medidas de prevención a líderes de área y equipos.
- viii. Con fecha 2 de abril de 2020, Fibra UNO notificó a su agente financiero la disposición del 50% de su línea de crédito revolvente comprometida y vinculada a la sostenibilidad, equivalente a \$6,737,000 más USD \$205 millones, para mantenerla disponible en caja con el único fin de fortalecer la posición de liquidez durante la contingencia sanitaria que se desarrolla actualmente. Los recursos de dicha disposición fueron recibidos el día 7 de abril de 2020 y pagados en su totalidad el 17 de diciembre de 2020.
- ix. Durante el primer semestre de 2020 se brindó apoyo a médicos en varias entidades de la República Mexicana con un programa de apoyo para estancia y comida durante 30 días.
- x. Durante el mes de Noviembre de 2020 se llevó a cabo la donación de una ambulancia para la beneficencia pública directamente a la Secretaría de Salud.
- xi. Desde Enero de 2021 se han llevado a cabo donaciones de 230 concentradores de oxígeno a pacientes que lo requerían en CDMX y Monterrey.
- xii. Acondicionamiento de espacio adicional en las oficinas Corporativas para incrementar la distancia entre colaboradores.
- xiii. Pruebas COVID aleatorias para el personal que asiste a los centros de trabajo.
- xiv. Apoyar la sana distancia dejando la debida separación entre mesas en todas las áreas de consumo de alimentos, así como otras que así lo ameritan.
- xv. Limitación en el número de personas en elevadores.
- xvi. Dotar de despachadores de sanitizantes a todas las propiedades.
- xvii. Implementar sistemas de medición de temperatura sin contacto, en todas sus propiedades.
- xviii. Establecimiento de espacios de “pick-up o drive-thru” para el continuo funcionamiento de las operaciones de nuestros inquilinos.

- xix. Cancelación de eventos y activaciones a fin de evitar aglomeraciones.
- xx. No llevar a cabo ningún despido de colaboradores con el fin de disminuir gastos operativos.

A la fecha de estos Estados Financieros la “Encuesta sobre las Expectativas de los Especialistas en Economía del Sector Privado” a Enero 2022 del Banco de México actualizó su pronóstico de crecimiento para la economía mexicana en 2022 y prevé un avance de entre 2.2% y 2.77% en el peor y mejor de los escenarios, respectivamente. (<https://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/encuestas-sobre-las-expectativas-de-los-especialis/%7BD4AEF415B-4E6F-451B-2D1F-BD55E968C5A0%7D.pdf>)

El Covid-19 ya tiene un impacto significativo en los mercados financieros y económicos globales y locales. Algunos de los principales impactos observados y esperados para todas las industrias, incluyendo en las que se desempeñan nuestros inquilinos son:

- Interrupciones en la producción
- Cortes en la cadena de suministros
- No disponibilidad del personal
- Reducción de ventas, ganancias o en la productividad
- Cierre de instalaciones y tiendas
- Retrasos en expansión planeada para los diferentes negocios
- Imposibilidad o dificultad para obtener financiamiento
- Incremento en la volatilidad en los valores de instrumentos financieros
- Reducción del turismo, interrupción de viajes que no sean esenciales y en actividades deportivas, eventos masivos, culturales entre otras.

Estos impactos podrían y han tenido consecuencias, en el desempeño operativo y financiero de Fibra UNO en uno o varios de los siguientes rubros:

- Deterioro de activos no financieros (incluyendo plusvalía)
- Incremento en la expectativa de pérdidas crediticias esperadas y por consiguiente en las respectivas provisiones.
- Medición al valor de mercado de distintos activos.
- Incumplimientos de convenios por parte de diversas contrapartes.
- Incremento en costos financieros por manejo y mitigación de riesgo de liquidez
- Deterioro en algunas métricas crediticias y/o de endeudamiento
- Modificaciones de acuerdos contractuales que podrían significar reducciones a los ingresos esperados.
- Pérdida de clientes
- Disminución de ingresos

Sin embargo, al 2021 en varios países incluido México ya se cuenta con un alto porcentaje de la población adulta con inmunidad al virus del Covid, ya sea por vacunación o desarrollo de anticuerpos lo cual ha reducido significativamente el número de contagios graves, hospitalizaciones y fallecimientos, incrementando la confianza de la población y las autoridades a recuperar las actividades económicas normales con el impacto consiguiente en la actividad económica. Los programas de vacunación van a continuar e incluso reforzarse, se ha iniciado con la tercera dosis de vacunación para refuerzo, por lo que se espera que la reactivación económica continúe.

- xxi. El 21 de octubre de 2021, Fibra UNO realizó la emisión de los Certificados Bursátiles Sustentables 21 X y 21 X -2 por un monto en conjunto de \$8,100 millones de Pesos, dichas emisiones contaron con una demanda por 2.X veces el monto emitido, lo que muestra el fuerte interés del mercado inversionista por títulos de deuda de FUNO.
- xxii. El 8 de noviembre de 2021, Fibra UNO efectuó el pago anticipado de la totalidad del bono FUNO 17-2 que tenía vencimiento en diciembre de 2022. El monto del prepago fue de \$8,100 millones de Pesos, mismos que fueron tomados de las emisiones de los dos bonos sustentables mencionados en el inciso anterior.
- xxiii. El 9 de noviembre de 2021, Fibra UNO pagó a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, la distribución correspondiente al tercer trimestre del 2021, por un monto de \$1,406 millones de Pesos, de los cuales \$1,124.8 millones de Pesos corresponden a resultado fiscal neto y \$281.2 millones de Pesos a reembolso de Patrimonio.
- xxiv. Al final del trimestre, las reservas preventivas para la emisión de Notas de Crédito por apoyos Covid totalizaron un acumulado de \$114 millones de Pesos, que tienen el objetivo de reconocer el impacto en los ingresos provenientes de negociaciones y acuerdos de apoyos y descuentos a los inquilinos por el impacto de la pandemia durante 2021.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
---	---

Dividendos pagados, otras acciones:	0
--	---

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
--	---

Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0
---	---

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Actinver	601000003477	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2021-06-14	2022-06-14	TIIE 28	7.52	Quirografario	500,000,000	100,000,000	100,000,000	0	0	0	0	411,000	0.07	0
Santander	05010632477	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2021-10-15	2022-03-15	TIIE 28	6.42	Quirografario	2,500,000,000	2,500,000,000	2,500,000,000	0	0	0	0	6,599,000	1.83	0
Scotiabank	1600000021746	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2021-11-26	2022-02-26	TIIE 28	6.57	Quirografario	1,800,000,000	1,800,000,000	1,800,000,000	0	0	0	0	1,313,000	1.32	0
Crédito Sindicado - PIQ	3198942	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2020-03-30	2024-02-25	TIIE 28	7	Garantía Hipotecaria y Prendaria	524,999,000	483,421,000	10,395,000	10,395,000	10,395,000	452,236,000	0	107,000	0.36	0
Crédito Sindicado - La Presa	3198942	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2020-03-30	2024-02-25	TIIE 28	7	Garantía Hipotecaria y Prendaria	140,000,000	128,912,000	2,772,000	2,772,000	2,772,000	120,596,000	0	28,000	0.09	0
HSBC México	83039761	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2019-06-06	2024-05-31	TIIE 28	6.9	Garantía Hipotecaria y Prendaria	4,200,000,000	4,153,150,000	22,500,000	27,500,000	33,750,000	4,069,400,000	0	1,136,000	3.05	0
HSBC México	81257897	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2016-09-23	2023-09-15	TIIE 28	6.75	Garantía Hipotecaria y Prendaria	3,000,000,000	2,280,000,000	68,571,000	68,571,000	68,572,000	2,074,286,000	0	9,860,000	1.67	0
Metlife	50520105	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2015-11-10	2023-12-01	Tasa Fija	7.92	Garantía Hipotecaria y Prendaria	540,000,000	510,494,000	3,322,000	3,115,000	3,582,000	500,475,000	0	0	0.37	0
Metlife	50520110	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2016-04-26	2023-12-01	Tasa Fija	7.92	Garantía Hipotecaria y Prendaria	259,000,000	246,074,000	1,544,000	1,441,000	1,664,000	241,425,000	0	0	0.18	0
Santander (Crédito Sindicado)	05008914786/05008915304	Pago a vencimiento	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2018-08-30	2025-11-10	TIIE 28	7.35	Garantía Hipotecaria y Prendaria	1,820,000,000	1,820,000,000	0	0	0	1,820,000,000	0	14,144,000	1.34	0
HSBC México / BBVA (Crédito Sindicado)	9862761381	Pago a vencimiento	USD	SI	Pari-passu	2019-12-17	2026-12-13	Libor 3 meses	1.98	Quirografario	10,248,850,000	10,291,750,000	0	0	0	0	10,291,750,000	8,248,000	7.55	0
Total Bancarios [Miembro]											25,532,849,000	24,313,801,000	4,509,104,000	113,794,000	120,735,000	9,278,418,000	10,291,750,000	41,846,000		
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
FUNO13-2	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2013-12-16	2023-12-04	Tasa Fija	8.4	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	3,120,900,000	3,120,900,000	0	0	0	3,120,900,000	0	19,662,000	2.29	0
FUNO13U	Mexico	Pago a vencimiento	UDI	NO	Pari-passu	2013-12-16	2028-11-27	Tasa Fija	5.09	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	2,678,254,000	3,025,975,000	0	0	0	0	3,025,975,000	11,552,000	2.22	0
FUNO15	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2015-02-02	2025-07-23	Tasa Fija	6.99	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	7,500,000,000	7,500,000,000	0	0	0	0	7,500,000,000	233,000,000	5.5	0
FUNO16U	Mexico	Pago a vencimiento	UDI	NO	Pari-passu	2016-04-14	2027-04-01	Tasa Fija	4.6	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	2,880,700,000	3,254,705,000	0	0	0	0	3,254,705,000	35,350,000	2.39	0
FUNO17	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2017-12-11	2027-11-29	Tasa Fija	9.2	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	4,799,600,000	4,799,600,000	0	0	0	0	4,799,600,000	34,344,000	3.52	0
FUNO18	Mexico	Pago a	MXN	NO	Pari-passu	2018-09-	2023-04-25	TIIE 28	6.55	AAA (Mex) por	5,400,400,000	5,250,381,000	0	0	5,250,381,000	0	0	21,817,000	3.85	0

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
		vencimiento				18				Fitch y HR AAA por HR Ratings										
FUNO 21X	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2021-10-21	2028-10-12	Tasa Fija	8.98	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	2,900,000,000	2,900,000,000	0	0	0	0	2,900,000,000	51,360,000	2.13	0
FUNO 21-2X	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2021-10-21	2025-10-16	TIIE 28	6.62	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	5,200,000,000	5,200,000,000	0	0	0	0	5,200,000,000	20,472,000	3.81	0
VS898324AA61	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2014-01-30	2024-12-15	Tasa Fija	5.25	Baa2 por Moody's y BBB por Fitch	12,350,100,000	12,350,100,000	0	0	0	12,350,100,000	0	63,037,000	9.06	0
BBG005XK4LK1	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2014-01-30	2044-01-30	Tasa Fija	6.95	Baa2 por Moody's y BBB por Fitch	14,408,450,000	14,408,450,000	0	0	0	0	14,408,450,000	472,877,000	10.57	0
USP9406GAC26	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2015-12-03	2026-01-30	Tasa Fija	5.25	Baa2 por Moody's y BBB por Fitch	16,466,800,000	16,466,800,000	0	0	0	0	16,466,800,000	252,319,000	12.08	0
US898339AA49/USP9401CAA01	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2019-06-28	2030-01-15	Tasa Fija	4.87	Baa2 por Moody's y BBB por Fitch	15,808,128,000	15,808,128,000	0	0	0	0	15,808,128,000	387,299,000	11.59	0
US898339AB22/USP9401CAB83	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2019-06-28	2050-01-15	Tasa Fija	6.39	Baa2 por Moody's y BBB por Fitch	17,948,812,000	17,948,812,000	0	0	0	0	17,948,812,000	577,267,000	13.16	0
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]													0	0	5,250,381,000	15,471,000,000	91,312,470,000	2,180,356,000		
Acreeedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]													0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]													4,509,104,000	113,794,000	5,371,116,000	24,749,418,000	101,604,220,000	2,222,202,000		

[815101] Anexo AA

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.44

Total de financiamientos:	24,313,801,000
----------------------------------	----------------

Total de deuda bursátil:	112,033,851,000
---------------------------------	-----------------

Total de intereses devengados no pagados

2,222,202,000

Activos:	316,621,511,000
-----------------	-----------------

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento

Nuestro nivel de apalancamiento debe de ser menor a 2.0x.

Nivel de apalancamiento:	1.85
---------------------------------	------

Activos:	316,621,511,000
-----------------	-----------------

Títulos de capital:	170,939,771,000
----------------------------	-----------------

Índice de cobertura de servicio de la deuda

3

Amortización estimadas intereses8,323,466,136

Amortización programadas capital4,622,898,052

Gastos de capital recurrentes estimados275,410,130

Gastos de desarrollo no discrecional estimados3,479,800,000

Comentarios Anexo AA

Las cifras se encuentran en miles de pesos. Se utilizó el tipo de cambio al 30 de diciembre de 2021 de 20.5835 pesos por dólar estadounidense. El valor de la UDI utilizado al cierre de diciembre de 2021 es 7.108233.
