

F U N O

SUPLEMENTO
INFORMATIVO
2T22



EL
PODER
DE LA
ACCIÓN

Conferencia telefónica

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

La conferencia telefónica se llevará a cabo el miércoles 27 de julio del 2022.

México / 12 hrs. / +52 55 1168 9973

E.U.A / 14 hrs. / +1 718 866 4614

Reino Unido / 18 hrs. / +44 203 984 9844

Brasil / 15 hrs. / +55 61 2017 1549

Código de conferencia: **121095**

Cobertura de analistas

Compañía	Analista	Correo electrónico
Actinver	Valentín Mendoza	vmendoza@actinver.com.mx
Bank of America	Carlos Peyrelongue	carlos.peyrelongue@baml.com
Barclays	Pablo Monsivais	pablo.monsivais@barclays.com
BBVA	Francisco Chavez	f.chavez@bbva.com
Bradesco BBI	Rodolfo Ramos	rodolfo.ramos@bradescobbi.com
BTG Pactual	Gordon Lee	Gordon.Lee@btgpactual.com
BX+	Eduardo Lopez Ponce	elopezp@vepormas.com
Citi	Andre Mazini	andre.mazini@citi.com
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	vanessa.quiroga@credit-suisse.com
Evercore ISI	Sheila McGrath	sheila.mcgrath@evercoreisi.com
GBM	Javier Gayol	jgayol@gbm.com.mx
Goldman Sachs	Jorel Guilloty	Jorel.Guillot@gs.com
Intercam	Carlos Gomez	cgomezhe@intercam.com.mx
Itau BBA Securities	Alejandro Fuchs	alejandro.fuchs@itaubba.com
JP Morgan	Adrian Huerta	adrian.huerta@jpmorgan.com
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	nikolaj.lippmann@morganstanley.com
Nau securities	Luis Prieto	luisprieto@nau-securities.com
Punto Casa de Bolsa	Armando Rodriguez	armando.rodiguez@signumreseach.com
Santander	Pablo Ricalde	paricalde@santander.com.mx
Scotiabank	Francisco Suarez	Francisco.Suarez@scotiabank.com
UBS	Alberto Valerio	alberto.valerio@ubs.com

FIBRA UNO REPORTA SÓLIDO CRECIMIENTO EN AFFO Y DISTRIBUCIÓN POR CBFÍ DE 14.1% Y 58.1% VS 2T21

Ciudad de México a 26 de julio 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 segundo trimestre del 2022.

Durante el Segundo Trimestre 2022

- **Incremento** en ingresos totales normalizados⁽³⁾ de **2.1%** para llegar a **Ps. \$5,801.3 millones**.
- **Crecimiento en NOI normalizado⁽³⁾** de **2.2%** alcanzando los **Ps. \$4,546.7 millones** y margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de **87.2%**.
- Venta de 36,250 m2 correspondientes a 2 propiedades desocupadas y 1 terreno (7,320 m2) del portafolio *Titan* por **Us. 19.6 millones** a un múltiplo de **1.52X valor en libros**.
- Distribución trimestral de **Ps. \$0.5236 por CBFÍ⁽¹⁾**, equivalente al **80% del FFO**.
- La ocupación del portafolio en operación cerró en 93.2%; es decir, **60 pbs** por encima del trimestre anterior.
- Se recompraron 6,166,863 CBFÍs.
- Recompra de Bonos: FUNO-18 por Ps. 147 millones y senior notes 2050 por Us. 31.9 millones.
- Conclusión y entrega del desarrollo de *Tepozpark/La teja*.
- Crecimiento neto en el ABR de 1.1% alcanzando 11 millones de m2
- *Leasing spread* en pesos de **+230 pbs** en el segmento industrial.

Comparado con el Segundo Trimestre 2021

- **Incremento** en ingresos totales de **9.8%**.
- Incremento en NOI de **7.2%**.
- Margen NOI sobre ingresos por rentas de propiedades se mantiene arriba del **85%**.
- **Crecimiento en NOI/CBFÍ⁽²⁾** de **7.8%**.
- **Incremento en FFO** de **Ps. \$162.0 millones** o **7.4%**.
- **Incremento en FFO por CBFÍ⁽²⁾** de **8.0%**, equivalente a un **FFO/CBFÍ de Ps. \$0.6188**.
- En cuanto al efectivo retenido acumulado durante 2020, 2021 y 1S22 hemos realizado lo siguiente:
 - **Recompra** acumulada de CBFÍs por **Ps. \$3,682.4 millones (179,868,885 CBFÍs)**
 - **Prepago de deuda** acumulado por **Ps. \$2,464.8 millones**
 - **Efectivo disponible de la operación: Ps. \$2,156.2 millones**.
- Crecimiento de 2.3% en ABR alcanzando 11 millones de m2.

Mensaje del CEO

Estimados todos,

Me complace compartir con ustedes los muy sólidos resultados financieros y operativos de nuestra Compañía. Me es grato compartir que la ocupación general ha aumentado al 93.2% al segundo trimestre de 2022 y que esperamos que la tendencia de recuperación continúe en esta trayectoria durante el resto del año. En nuestro comité de comercialización estamos nuevamente discutiendo cómo satisfacer las necesidades de crecimiento de nuestros inquilinos. Seguimos viendo un segmento industrial muy sólido, un segmento comercial sólido y en crecimiento, el segmento otros muy sólido y un segmento de oficinas que aún enfrenta desafíos.

Hemos terminado el desarrollo del parque industrial *Tepozpark* antes de lo esperado dada la fuerte dinámica del mercado; demanda que continuamos viendo, en particular para propiedades industriales bien ubicadas como esta instalación logística de última generación. Continuamos trabajando para terminar el desarrollo de *Galerías Valle Oriente* y el *Joint Venture* de *Portal Norte* en el que estamos trabajando junto con nuestro socio de largo plazo AXA Seguros. Además, estamos finalizando el desarrollo del centro regional *Tapachula* y esperamos la entrega para el 4T22 luego de la fuerte demanda que hemos visto con la apertura de nuestros socios condominios: Soriana y City Club.

En cuanto al reciclaje de activos, me complace anunciar la venta de las propiedades industriales *Los Saucitos II y III*. Una vez más, hemos podido vender activos con una prima del 50% sobre el valor registrado en nuestros libros. Hemos vendido dos naves industriales desocupadas y un terreno adyacente por un total de US\$ 19.6 millones; las bodegas tenían 36,250 m2 y el terreno 7,320 m2. Continuamos viendo un *pipeline* sólido para el reciclaje de activos y esperamos continuar ejecutando las oportunidades de fusiones y adquisiciones que agregan valor a todas nuestros *stakeholders*.

Al respecto, me gustaría destacar que hemos continuado con la recompra de nuestros CBFIs, habiendo comprado 42,686,862 CBFIs este año y un total de 195,388,885 CBFIs desde 2020, equivalente al 5.2% del total de CBFIs en circulación. Además, también hemos seguido recomprando nuestros propios bonos con compras en el mercado secundario de bonos en pesos y dólares. A la fecha hemos recomprado Ps. 147 millones del bono en pesos FUNO-18, así como Us. 39.3 millones de valor nominal de nuestros bonos 2050. Tenemos la intención de cancelar los valores adquiridos tan pronto como sea posible. Contabilizando el efectivo acumulado de las ventas de activos, así como el efectivo retenido de las operaciones, al día de hoy, todavía tenemos aproximadamente Ps. 1,800 millones, habiendo recomprado CBFIs por un total de Ps. 4,000 millones y recomprado nuestros bonos por un monto total de Ps. 2,500 millones.

Tenemos la intención de continuar reteniendo efectivo de nuestras operaciones y usarlo para recomprar nuestras propias acciones o recomprar nuestros bonos. Como puede ver en nuestro suplemento informativo, el índice de pago de nuestro FFO es del 80%, lo que genera un dividendo a pagar el 9 de agosto de 2022 de Ps. 0.5236 por CBFi. Me complace enormemente demostrar que, a pesar de la crisis y los obstáculos a los que nos hemos enfrentado, seguimos obteniendo resultados sólidos. Este dividendo representa un crecimiento del 58.1% respecto al dividendo pagado durante el 2T21. Hemos incrementado la razón de pago de flujo vs distribución dado el entorno de alta inflación al que nos enfrentamos, lo que está impulsando nuestro resultado fiscal al alza. Por lo tanto, el próximo dividendo se pagará en un 100% con cargo al resultado fiscal.

Un indicador de salud de nuestra industria es nuestra capacidad para generar el efectivo que estamos distribuyendo y me complace ver que no sólo lo estamos logrando, sino que también podemos retener el efectivo para maximizar el retorno a nuestros accionistas. Nuestro AFFO creció 13.5% y nuestro FFO creció un sólido 7.4% en comparación con el FFO producido durante el 2T21. Nuestro NOI creció un sólido 7.2% y nuestros ingresos aumentaron un 9.8%, lo que significa que estamos comenzando a ver que nuestros contratos transfieren la inflación que hemos estado viendo. En resumen, tenemos un negocio muy sólido desde los ingresos hasta la línea final.

Estamos muy complacidos de anunciar que estamos en etapa final de entrega de tiendas a nuestros inquilinos del centro comercial *Mitikah*, y que ya hemos vendido, escriturado y recaudado ingresos en 200 unidades de apartamentos en la torre residencial de *Mitikah*. Este es un desarrollo único en México y América Latina. Esperamos la apertura de la fase 1 de esta propiedad de usos mixtos de clase mundial para septiembre de 2022, y la estabilización final, incluida la fase 2, en algún momento hacia fines de 2025 o principios de 2026. Estamos muy orgullosos de ver que el edificio de oficinas *Torre M* está alcanzando una ocupación estabilizada y que cuenta con certificación LEED Gold en diseño y construcción. Asimismo, estamos trabajando para certificar el área del centro comercial, lo cual no es una práctica común en México, y esperamos poder compartir noticias al respecto pronto.

Dado el trabajo proactivo y comprometido de nuestro equipo en FUNO, me complace anunciar que hemos superado las metas de intensidad de agua y electricidad con objetivos que se comparan con la capacidad operativa previa a la pandemia y, por lo tanto, hemos establecido un compromiso de actualización con base en *SBT (Science Base Targets)*, objetivo en línea con el acuerdo de París. También hemos anunciado nuestro compromiso de agregar una mujer como miembro del comité técnico, para tener una representación femenina del 10 % en dicho comité y, adicionalmente reconfigurar nuestro comité técnico para llegar a tener un 50 % de miembros independientes.

Es para mí un gran orgullo y satisfacción poder liderar el mejor equipo de administración en todos los niveles de nuestra Compañía. Nuestra capacidad para reciclar activos por encima de NAV, nuestra capacidad para mantener los márgenes a pesar de las crisis que hemos enfrentado, nuestra capacidad para mantener la ocupación general por encima del 90 % en tiempos de crisis y cerca del 95 % en un entorno más estable, nuestra capacidad para eliminar las reservas de Covid-19 y normalizar nuestras cuentas por cobrar habiendo dedicado más de Ps. 1,800 millones en apoyo a nuestros arrendatarios y nuestra capacidad para hacer todo lo anterior mientras lideramos a nivel mundial en prácticas ASG; todos son un reflejo de la dedicación y el trabajo del equipo que me enorgullece liderar.

En FUNO seguimos comprometidos en hacer de nuestra Compañía una Empresa de clase mundial; gracias por su confianza en FUNO.

Sinceramente,
André El-Mann
CEO, FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos

	2T22	1T22	4T21	3T21	2T21	Δ%	Δ%
						2T22vs1T22	2T22vs2T21
Ingresos totales	5,801.3	5,822.5	5,879.0	5,381.4	5,215.5	-0.4%	11.2%
NC realizadas por COVID-19	0.0	-87.1	-82.4	-263.5	-306.1	-100.0%	-100.0%
Reserva de NC COVID-19	0.0	114.0	21.5	277.6	376.1	-100.0%	-100.0%
Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)	5,801.3	5,849.4	5,818.1	5,395.6	5,285.5	-0.8%	9.8%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	5,215.5	5,214.5	5,271.3	4,894.4	4,802.1	0.0%	8.6%
Ingreso operativo neto (NOI)	4,546.7	4,616.0	4,604.4	4,356.1	4,241.1	-1.5%	7.2%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	78.4%	78.9%	79.1%	80.7%	80.2%	-0.5%	-1.9%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades ⁽³⁾	87.2%	88.5%	87.3%	89.0%	88.3%	-1.3%	-1.1%
Fondos de operaciones (FFO)	2,341.7	2,384.9	2,538.9	2,221.8	2,179.7	-1.8%	7.4%
Margen FFO	44.9%	45.7%	48.2%	45.4%	45.4%	-0.8%	-0.5%
POR CBFi							
NOI ⁽⁴⁾	1.2016	1.2200	1.2117	1.1461	1.1149	-1.5%	7.8%
FFO ⁽⁴⁾	0.6188	0.6303	0.6681	0.5846	0.5730	-1.8%	8.0%
AFFO ⁽⁴⁾	0.6537	0.6303	0.6935	0.5846	0.5730	3.7%	14.1%
Distribución ⁽⁵⁾	0.5236	0.5049	0.6829	0.3700	0.3311	3.7%	58.1%
CBFis							
CBFis promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,784.0	3,783.6	3,800.0	3,800.7	3,803.9	0.0%	-0.5%
CBFis en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,801.4	3,779.0	3,800.0	3,800.0	3,800.0	0.6%	0.0%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾	11,039.2	10,919.3	10,881.1	10,802.7	10,793.6	1.1%	2.3%
Propiedades ⁽⁸⁾	659	662	661	662	661	-0.5%	-0.3%
Duración promedio de contratos (años)	4.4	4.3	4.3	4.4	4.3	1.7%	0.8%
Ocupación total	93.2%	92.6%	92.2%	92.0%	91.8%	0.6%	1.3%
GLA en desarrollo ('000m ²) ⁽¹⁰⁾	134.1	304.5	314.9	402.9	402.9	-56.0%	-66.7%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽⁹⁾	191.1	191.1	191.1	191.1	191.1	0.0%	0.0%

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

(2) NOI/ingresos totales.

(3) NOI/ingresos por renta.

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

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

(6) Millones de CBFis.

(7) Incluye el ABR total de Torre Mayor, Torre Latino, Torre Diana y Antea así como ABR *In service*.

(8) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades es 633.

(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

	2T22	1T22	4T21	3T21	2T21	Δ%	Δ%
						2T22vs1T22	2T22vs2T21
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	5,123.9	5,238.2	5,293.5	4,768.8	4,658.8	-2.2%	10.0%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	0.0	-85.1	-81.3	-260.3	-300.6	-100.0%	-100.0%
Reserva por COVID-19	0.0	0.0	-6.9	282.7	382.7	0.0%	-100.0%
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾ (post-apoyos COVID-19)	5,123.9	5,153.0	5,205.3	4,791.2	4,740.9	-0.6%	8.1%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	91.6	61.4	66.0	103.1	61.2	49.0%	49.5%
Apoyos por COVID-19	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
Dividendos (post-apoyos COVID-19)	91.6	61.4	66.0	103.1	61.2	49.0%	49.5%
Comisión por Administración	81.5	24.8	24.7	25.8	22.9	228.6%	255.6%
Total Ingresos	5,297.0	5,239.3	5,296.0	4,920.2	4,825.0	1.1%	9.8%
Gastos de Administración	-368.1	-376.9	-286.7	-333.8	-402.7	-2.3%	-8.6%
Reembolso de clientes - gastos de operación (pre-NC)	-117.3	-94.9	-192.7	16.7	69.5	23.6%	-268.9%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	0.0	-2.0	-1.1	-3.2	-5.4	-100.0%	-100.0%
Reserva por Covid-19	0.0	114.0	28.4	-5.1	-6.7	-100.0%	-100.0%
Reembolso de clientes - gastos de operación (post-apoyos COVID-19)	-117.3	17.1	-165.5	8.4	57.4	-786.2%	-304.4%
Predial	-175.8	-174.5	-150.4	-150.4	-150.4	0.7%	16.9%
Seguro	-89.0	-89.0	-89.0	-88.3	-88.3	0.0%	0.8%
Total Gastos de operación	-750.2	-623.3	-691.6	-564.0	-584.0	20.4%	28.5%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	4,546.7	4,589.1	4,665.3	4,342.0	4,171.1	-0.9%	9.0%
Ingreso Operativo Neto (NOI) (post-apoyos COVID-19)	4,546.7	4,616.0	4,604.4	4,356.1	4,241.1	-1.5%	7.2%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	87.2%	86.6%	87.0%	89.1%	88.4%	0.6%	-1.2%
Margen NOI sobre ingreso por rentas (post-apoyos COVID-19)	87.2%	88.5%	87.3%	89.0%	88.3%	-1.3%	-1.1%

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

Discusión de Resultados Trimestrales

Los resultados a continuación muestran la comparativa del segundo trimestre de 2022 contra el primer trimestre de 2022 normalizado⁽¹⁾:

Ingresos

Los ingresos totales incrementaron en Ps. \$119.1 millones alcanzando Ps. \$5,801.2 millones, lo que representa un crecimiento de 2.1% respecto al 1T22 normalizado⁽¹⁾. Esta variación se debe principalmente a:

- i. Al efecto de los incrementos en rentas tanto de contratos vigentes como de renovaciones.
- ii. Así como a la apreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas en dólares.

A pesar del incremento neto en el área bruta rentable ocupada, los ingresos correspondientes a los m2 recién incluidos iniciarán su contribución a partir del 3T22.

Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al final del trimestre fue de 93.2%, lo que representa un incremento de 60 pbs respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento *industrial* tuvo una ocupación de 97.5%; es decir, un incremento de 100 pbs respecto al 1T22. Debido principalmente a la inclusión de los m2 ocupados correspondientes al desarrollo de Tepozpark/*La Teja*, así como a la venta de 2 propiedades del portafolio *Titan*.
- ii. El segmento *comercial* tuvo una ocupación de 89.4%; es decir, una disminución de 10 pbs respecto al 1T22.
- iii. El segmento de *oficinas* tuvo una ocupación de 74.9%, es decir, un aumento de 10 pbs respecto al 1T22.
- iv. El segmento *otros* tuvo una ocupación de 99.1%; manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.
- v. La ocupación total de la categoría "*In Service*" pasó de 93.1% a 32.3%, es decir una disminución de 60.8%, debido principalmente a la inclusión de parte de los m2 recién entregados de Tepozpark/*La Teja*, que equivalen al 65% de los m2 de esta categoría.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

El gasto de operación tuvo un incremento de Ps. \$28.7 millones o 4.8% respecto al 1T22, debido principalmente a la estacionalidad de algunos gastos, así como a incrementos superiores a inflación en rubros como mantenimiento y refacciones.

El gasto de predial incrementó en Ps. \$1.3 millones o 0.7% respecto al trimestre anterior, debido principalmente a la inclusión de nuevos m2 que se encontraban en desarrollo e iniciaron operación.

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

(1) Excluyendo ingresos extraordinarios del 1T22 por Ps. 167.2 millones.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. \$97.9 millones o 2.2% respecto al 1T22 normalizado⁽⁴⁾ para llegar a Ps. \$4,546.7 millones. Lo que significa un margen del 87.2% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾ y 78.4% comparado con ingresos totales.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses incrementó en Ps. \$34.9 millones o 1.9% respecto al 1T22, debido principalmente a:

- i. Incremento de nuestra deuda total por Ps. 3,724.1 millones.
- ii. El alza en la tasa de referencia de nuestra deuda a tasa variable.
- iii. Compensado por el incremento en la capitalización de intereses por Ps. 14.4 millones.
- iv. Compensado también por la recompra de bonos FUNO-18 por Ps. 147 millones y senior notes 2050 por Us. 31.9 millones.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron un crecimiento de Ps. \$124.0 millones o 5.6% comparado con el 1T22 normalizados⁽⁴⁾, para llegar a un monto total de Ps. \$2,341.7 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, incrementó en Ps. \$255.8 millones o 11.5% comparado con el 1T22 normalizado⁽⁴⁾ alcanzando un total de Ps. \$2,473.5 millones. Esto debido principalmente al cierre de la venta de 2 propiedades y un terreno del portafolio *Titan*.

FFO y AFFO por CBFi

Durante el 2T22 Fibra Uno liberó 28,548,956 CBFi correspondientes al PCE⁽³⁾. Asimismo recompró 6,166,863 CBFi, cerrando el trimestre con 3,801,382,093 CBFi en circulación. El FFO y AFFO por CBFi⁽²⁾ promedio fueron de Ps. \$0.6188 y Ps. 0.6537, con variaciones vs 1T22 normalizado⁽⁴⁾ de 5.6% y 11.5% respectivamente.

(1) Ver desglose margen NOI en página 7.

(2) Se calcula con el promedio de CBFi durante el período

(3) Plan de Compensación Ejecutivo.

(4) Excluyendo ingresos extraordinarios del 1T22 por Ps. 167.2 millones.

Balance General

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 2T22 alcanzaron los Ps. \$2,707.1 millones, es decir, disminuyeron en Ps. \$24.5 millones o -0.9% respecto al trimestre anterior. Esto debido principalmente a una mejora en la cobranza de pago atrasados de algunos inquilinos.

Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades, incluyendo la Inversión en Asociadas incrementó en Ps. \$4,931.0 millones o 1.7% respecto al 1T22, como resultado de:

- i. El avance en la construcción de los proyectos en desarrollo.
- ii. El CAPEX invertido en nuestro portafolio de propiedades estabilizadas.
- iii. Ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de inversión e inversión en asociadas.

Deuda

La deuda total en el 2T22 alcanzó los Ps. \$138,819.7 millones contra Ps. \$ 135,095.7 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- i. Nuevos créditos quirografarios por Ps. 4,500 millones.
- ii. Recompra de bonos correspondientes a las emisiones de FUNO-18 por Ps. 147 millones y *Senior Notes 2050* por Us. 31.9 millones.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento por Ps. \$814.3 millones o 0.5% (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 1T22, y
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Información Operativa

Leasing spreads:

Sin considerar el efecto de la inflación, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **+610 pbs** para el segmento comercial, **+930 pbs** para el segmento industrial y **+170 pbs** para el segmento de oficinas. Los *leasing spreads* considerando inflación en pesos fueron de -80 pbs para el segmento comercial, 230 pbs para el segmento industrial y -520 para el segmento de oficinas.

Para los contratos en dólares, sin considerar el efecto inflación, el segmento comercial creció **560 pbs**, el segmento industrial creció **460 pbs** y el segmento oficinas disminuyó **290 pbs**. Los *leasing spreads* fueron de -140 pbs para el segmento comercial, -250 pbs para el segmento de industrial, y -990 pbs para el segmento oficinas; comparados con inflación en dólares.

Para mayor detalle ver página 21.

Propiedades Constantes:

En cuanto al desempeño de la renta por metro cuadrado de propiedades constantes, tuvo un **incremento de 6.5% nominal**; considerando una inflación promedio ponderada de 7.1%, equivalente a una reducción de 0.6% en términos reales. Esto debido principalmente a que algunos contratos en USD del segmento industrial, en específico del subsegmento de manufactura ligera, tienen incrementos topados, así como al desfase en el incremento de la inflación, y su reflejo en la totalidad de nuestros contratos. Anticipamos que esto se irá reflejando gradualmente a lo largo del año.

Para mayor detalle ver página 16.

Subsegmentos:

A nivel subsegmento podemos observar que el precio por metro cuadrado total de la compañía pasó de Ps. \$ 177.7 a Ps. \$181.4, es decir, un **incremento de 2.1%**, debido principalmente al incremento tanto de contratos vigentes como de algunas renovaciones.

El NOI total a nivel propiedad del trimestre incrementó en 0.8% respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- a) Para el segmento Industrial, el NOI del subsegmento Logística creció 6.4%, mientras que el de Manufactura Ligera incrementó en 5.6% y el subsegmento Business Park subió 7.4%, debido principalmente a incrementos de renovaciones e inflación.
- b) En el segmento de Oficinas el NOI bajó 13.9% debido principalmente a un ingreso extraordinario que se realizó en el 1T22 y que no existió en 2T22.
- c) En el segmento Comercial, el NOI del subsegmento Stand alone creció 1.9%. El subsegmento Fashion mall creció 8.9% y el subsegmento Regional center disminuyó 1.5%; este último debido principalmente a la disminución en rentas variables vs 1T22.
- d) En el segmento Otros el NOI creció 4.1% debido principalmente al incremento en ingresos variables de hoteles.
- e) Para mayor detalle ver página 24.

Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	2T22	1T22	4T21	3T21	2T21	Δ%	Δ%
						2T22vs1T22	2T22vs2T21
Ingresos de las propiedades	5,215.5	5,214.5	5,271.3	4,894.4	4,802.1	0.0%	8.6%
Ingresos totales	5,801.3	5,849.4	5,818.1	5,395.6	5,285.5	-0.8%	9.8%
- Gastos administrativos	-368.1	-376.9	-286.7	-333.8	-402.7	-2.3%	-8.6%
- Gastos operativos	-621.7	-593.0	-687.6	-467.0	-403.1	4.8%	54.2%
- Predial	-175.8	-174.5	-150.4	-150.4	-150.4	0.7%	16.9%
- Seguro	-89.0	-89.0	-89.0	-88.3	-88.3	0.0%	0.8%
Ingreso neto operativo (NOI)	4,546.7	4,616.0	4,604.4	4,356.1	4,241.1	-1.5%	7.2%
Margen sobre ingresos totales	78.4%	78.9%	79.1%	80.7%	80.2%	-0.5%	-2.3%
Margen sobre ingresos por renta	87.2%	88.5%	87.3%	89.0%	88.3%	-1.3%	-1.3%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	2,619.8	4,362.4	3,368.0	-538.7	1,519.2	-39.9%	72.4%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoc.	-183.8	-305.2	-1,000.6	-12.6	3,747.9	-39.8%	-104.9%
+/- Variación de tipo de cambio	-192.9	-1,815.3	616.2	2,310.8	-2,921.3	-89.4%	-93.4%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	99.8	43.6	-566.7	372.1	-202.9	129.1%	-149.2%
+ Amortización de comisiones bancarias	60.6	59.2	60.3	56.8	51.9	2.4%	16.7%
+ Provisión para el PCE	55.6	89.6	138.6	69.0	69.0	-37.9%	-19.4%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-63.9	-127.9	-63.9	-72.0	-61.4	-50.1%	4.0%
+/- Otros (ingresos/gastos)	52.6	52.9	57.8	10.9	-48.3	-0.6%	-209.0%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversion	-131.8	0.0	-96.2	0.0	0.0	-100.0%	-100.0%
FFO⁽³⁾	2,341.7	2,384.9	2,538.9	2,221.8	2,179.7	-1.8%	7.4%
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	131.8	0.0	96.2	0.0	0.0	100.0%	100.0%
AFFO	2,473.5	2,384.9	2,635.1	2,221.8	2,179.7	3.7%	13.5%
Por CBFi							
NOI ⁽¹⁾	1.2016	1.2200	1.2117	1.1461	1.1149	-1.5%	7.8%
FFO ⁽¹⁾⁽³⁾	0.6188	0.6303	0.6681	0.5846	0.5730	-1.8%	8.0%
AFFO ⁽¹⁾	0.6537	0.6303	0.6935	0.5846	0.5730	3.7%	14.1%
Distribución ⁽²⁾	0.5236	0.5049	0.6829	0.3700	0.3311	3.7%	58.1%

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

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

(3) Consistente con AMEFIBRA FFO.

Cálculo de NAV:

NAV es el “valor neto de los activos”, incluido, pero no limitado a sus propiedades después de restar los pasivos y obligaciones. Para la valuación de propiedades de inversión varios terceros independientes utilizan tres diferentes metodologías: capitalización de rentas, costo de reposición o transacciones comparables. Es importante mencionar que el avalúo o valor conclusivo no es un promedio de las tres metodologías, se analiza caso por caso. La valuación de nuestros activos se realiza por un tercero independiente una vez al año y trimestralmente se lleva a cabo una estimación de ajuste interno.

Los desarrollos y terrenos se encuentran valuados a costo.

A continuación el desglose del cálculo de NAV de FUNO al 2T22:

NAV FUNO	Ps. (000's)
Total de patrimonio controladora	167,408.8
Participación no controladora	5,772
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	173,181
CBFIs (millones)	3,801
NAV/CBFI*	\$ 45.56

CAP RATE	Ps. (000's)
NOI⁽¹⁾	18,241
Inversión terminada	273,884
Inversiones en asociadas	10,204
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,962
Total propiedades operativas⁽²⁾	287,050
CAP RATE	6.4%

Nota: Dentro del portafolio existen varios inmuebles que aún no generan su potencial de flujo estabilizado; por lo que suman el 100% en valor pero sólo reflejan parcialmente su flujo esperado. Ejemplo: *Tepozpark/La teja, Expansión Galerías Valle Oriente*. Tomando esto en consideración el *Cap Rate* estabilizado de la compañía debería ser más alto que el aquí mostrado.

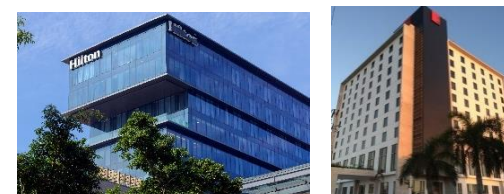
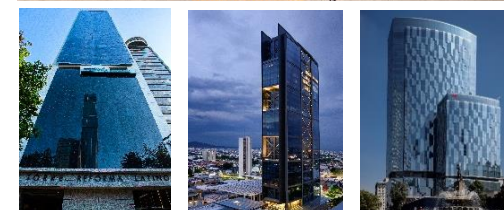
(1) NOI a nivel propiedad (último trimestre x 4).

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

* CBFIs al cierre del trimestre

Resumen del Portafolio en Operación

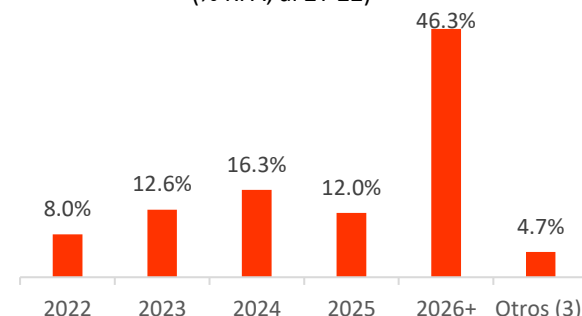
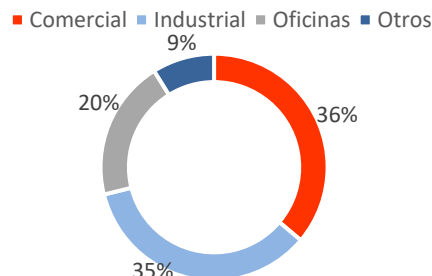
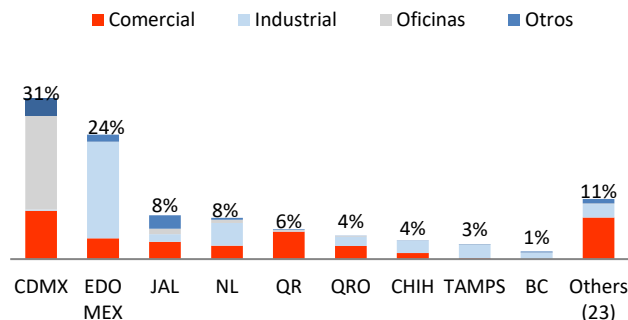
	2T22	1T22	4T21	3T21	2T21	Δ%	Δ%
						2T22vs1T22	2T22vs2T21
Comercial							
GLA Total ('000 m ²)	2,871.7	2,867.2	2,861.8	2,865.3	2,852.7	0.2%	0.7%
Operaciones ⁽¹⁾	149	149	149	149	148		
Duración promedio de contratos (años)	4.0	3.9	4.0	4.0	4.0		
Ocupación total	89.4%	89.5%	89.4%	89.6%	89.8%	-0.1%	-0.4%
Industrial							
GLA Total ('000 m ²)	6,178.9	6,062.7	6,029.9	5,780.2	5,789.1	1.9%	6.7%
Operaciones ⁽¹⁾	195	198	197	192	192		
Duración promedio de contratos (años)	3.8	3.7	3.7	3.8	3.8		
Ocupación total	97.5%	96.5%	95.7%	96.0%	95.5%	1.0%	2.0%
Oficinas							
GLA Total ('000 m ²)	1,142.6	1,143.5	1,143.4	1,310.5	1,305.1	-0.1%	-12.5%
Operaciones ⁽¹⁾	93	93	93	99	99		
Duración promedio de contratos (años)	5.0	4.2	4.4	3.8	4.1		
Ocupación total	74.9%	74.8%	75.4%	74.0%	74.4%	0.1%	0.5%
Otros							
GLA Total ('000 m ²)	845.9	845.9	845.9	846.6	846.6	0.0%	-0.1%
Operaciones ⁽¹⁾	222	222	222	222	222		
Duración promedio de contratos (años)	9.0	9.1	9.4	9.7	9.2		
Ocupación total	99.1%	99.1%	99.4%	99.3%	99.3%	0.0%	-0.2%



Participación por Ingresos del Portafolio
(% RFA, al 2T'22)

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

Terminación de arrendamientos
(% RFA, al 2T'22)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número total de propiedades es de 633, (2) Se consideran los ingresos de los contratos firmados y el 100% de los ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor, Torre Diana, Antea así como el 100% de la renta de Torre Latino. (3) contratos estatutarios.

Resumen del Portafolio “In Service”

A continuación se muestra la ocupación operativa de FUNO por segmento, excluyendo las propiedades “In Service”, al cierre del 2T22:

SEGMENTO	2T22				
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	302,897	2,554,426	14,417	2,871,740	89.4%
INDUSTRIAL	155,701	5,997,380	25,802	6,178,883	97.5%
OFICINA	287,131	855,504		1,142,636	74.9%
OTROS	7,464	838,460		845,924	99.1%
TOTAL	753,193	10,245,770	40,219	11,039,182	93.2%

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 2T22 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	TOTAL M2	% OCUPACION 4T21	VS 1T22
COMERCIAL	1,432	12,985	14,417	90.1%	-3.0%
INDUSTRIAL	25,802	0	25,802	0.0%	n/a
OFICINA	0	0	0	n/a	n/a
OTROS	0	0	0	n/a	n/a
TOTAL	27,234	12,985	40,219	32.3%	-60.8%

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

Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	2T21 (Ps.) millones	2T22 (Ps.) millones	% Variación	
INDUSTRIAL	\$ 6,477.6	\$ 7,309.1	12.8%	
COMERCIAL	\$ 7,785.6	\$ 8,558.9	9.9%	
OFICINA	\$ 4,115.6	\$ 4,202.3	2.1%	
OTROS	\$ 1,952.7	\$ 2,199.3	12.6%	
Total	\$ 20,331.5	\$ 22,269.6	9.5%	

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	2T21	2T22	% Variación
INDUSTRIAL	95.1%	97.5%	2.4%
COMERCIAL	89.6%	89.4%	-0.2%
OFICINA	77.1%	74.9%	-2.2%
OTROS	99.3%	99.1%	-0.2%
Total	92.1%	93.1%	1.1%

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	2T21	2T22	% Variación
INDUSTRIAL	5,971,717	6,143,613	2.9%
COMERCIAL	2,850,819	2,856,367	0.2%
OFICINA	1,133,783	1,141,697	0.7%
OTROS	846,625	845,924	-0.1%
Total	10,802,944	10,987,601	1.7%

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES					
Sector	2T21 (Ps.)	2T22 (Ps.)	% Var. \$ / M2	Spread vs inflación @7.1%	
INDUSTRIAL	\$ 95.3	\$ 102.0	7.0%	-0.1%	
COMERCIAL	\$ 254.0	\$ 279.3	10.0%	2.9%	
OFICINA	\$ 392.9	\$ 409.8	4.3%	-2.8%	
OTROS	\$ 193.6	\$ 218.6	12.9%	5.8%	
Total	\$ 170.6	\$ 181.6	6.4%	-0.6%	

Durante el segundo trimestre 2022, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 9.5% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el industrial con un 12.8%, seguido por el segmento otros con un 12.6%, el segmento comercial con un 9.9% y el de oficinas con 2.1%. El inicio en la recuperación de ocupación e ingresos variable, así como la inclusión de nuevos m2 ayudaron al crecimiento en ingresos del portafolio total.

La ocupación total de propiedades constantes tuvo un incremento de 110 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento industrial subió su ocupación en 240 pbs, los segmentos comercial y otros bajaron 20 pbs y el segmento de oficinas bajó 220 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 1.7%. El segmento industrial tuvo el mayor crecimiento con un 2.9%, seguido del segmento de oficinas con un 0.7%, el segmento comercial con 0.2% y el segmento otros 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 6.4% nominal**; considerando una inflación promedio ponderada de 7.1%, vimos una reducción en términos reales de 0.6%. El segmento otros presenta el mayor crecimiento con un 5.8%, seguido del comercial con 2.9%, industrial con -0.1% y finalmente el segmento de oficinas con un -2.8%. Estos últimos debido principalmente a que algunos contratos en USD del subsegmento de manufactura ligera, tienen incrementos topados, a la caída en ocupación en el segmento de oficinas, así como al desfase normal en el incremento de inflación y su reflejo en la totalidad de nuestros contratos.

Acontecimientos importantes ASG

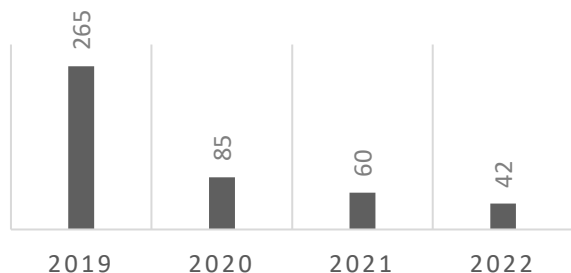
Durante el segundo trimestre de 2022:

- Publicamos nuestro reporte integrado 2021, [disponible aquí](#).
 - Auditado por un tercero independiente para los indicadores clave.
- Fuimos incluidos nuevamente en el índice de sostenibilidad TOTAL ESG S&P de la Bolsa mexicana de Valores.
- Superamos nuestros 3 objetivos ambientales principales; reducción de intensidad de energía, agua y emisiones.
- Actualizamos nuestros objetivos ASG que se pueden ver [consultados aquí](#)
- Iniciamos la construcción de un reservorio de agua en Tarango, Ciudad de México.
 - Se contempla una recarga pluvial al subsuelo de la CDMX de 580 m3.
 - Una dimensión de 280 hectáreas.
 - Como parte de nuestro compromiso de regeneración de ecosistemas en las comunidades en las que operamos.
- Iniciamos el proceso de certificación EDGE del proyecto Mitikah Ciudad Viva, para el centro comercial, edificio de oficinas y torre de consultorios.
 - Se está trabajando para una certificación individual con 3 de los inquilinos más relevantes en m2.

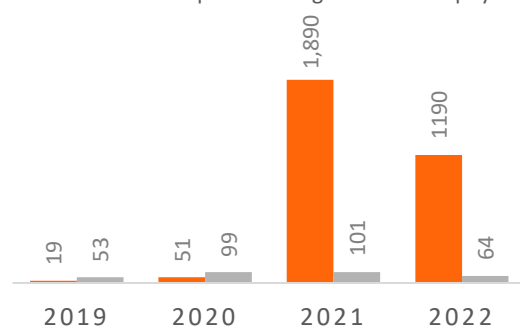
Resultados ASG

Información Social

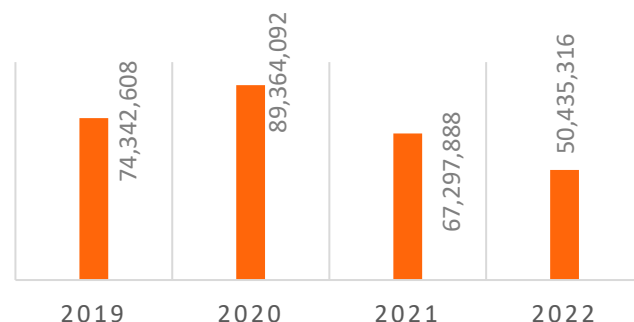
INICIATIVAS SOCIALES



Donaciones en Especie Organizaciones Apoyadas

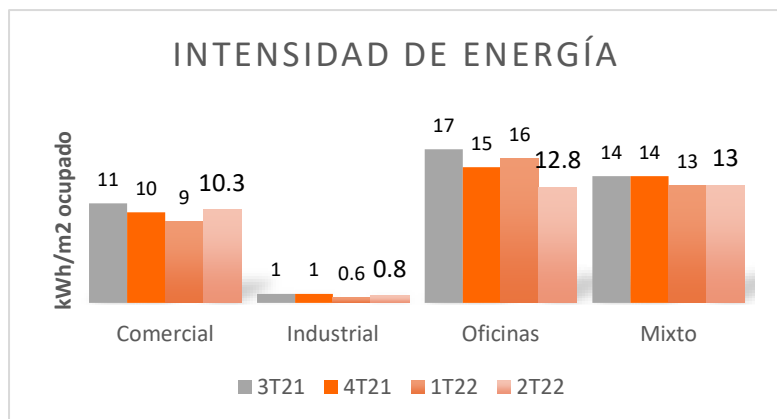


DONACIONES FINANCIERAS

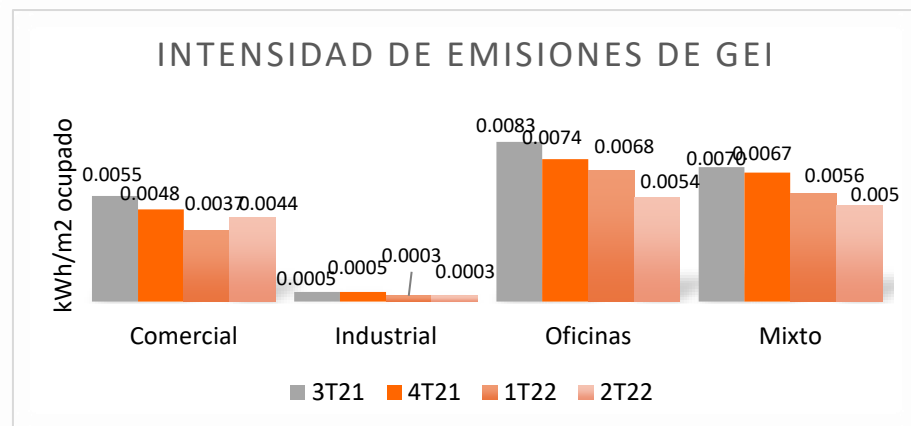


Información Ambiental

INTENSIDAD DE ENERGÍA



INTENSIDAD DE EMISIONES DE GEI



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

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

Donaciones Financieras: Apoyos otorgados en pesos mexicanos.

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

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

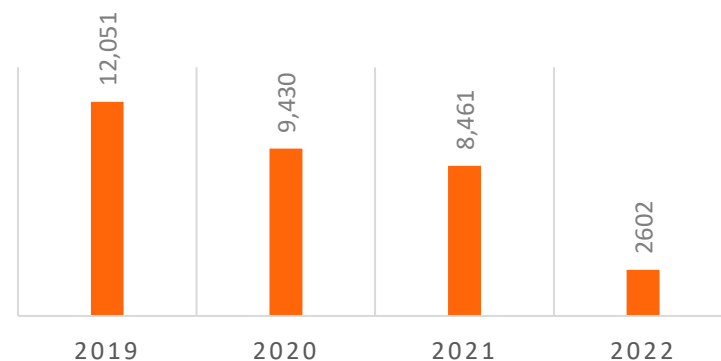
Intensidad de emisiones: mide la eficiencia de CO2 equivalente por cada metro cuadrado ocupado.

Resultados ASG

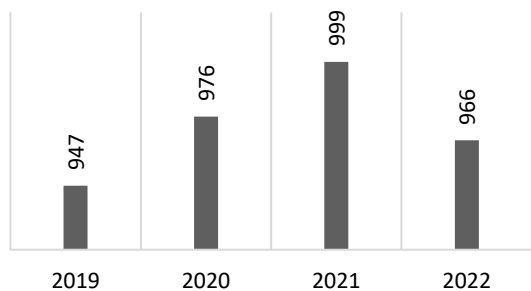
Información Social

	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22
Número de fatalidades	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes	0	0	5.5	11.6	0
Tasa de Accidentes Indirectos	30.2	30	28.2	17.4	33.5
Rotación de colaboradores FUNO (%)	7.1	5.6	21	2.4	3.8
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)	30	21.4	20.8	33.3	29.1

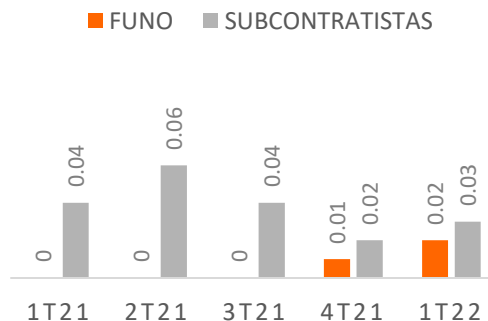
HORAS DE CAPACITACIÓN



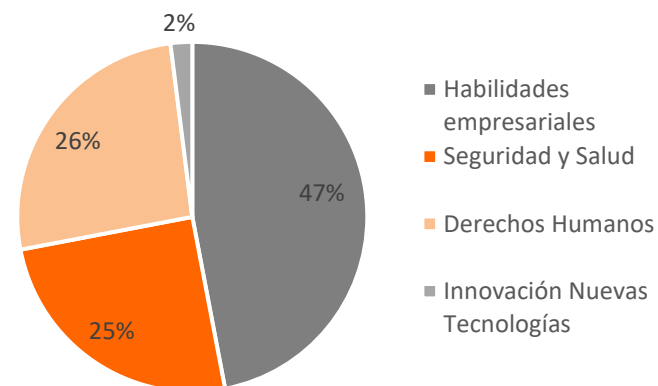
NÚMERO DE COLABORADORES



ÍNDICE DE AUSENTISMO



CAPACITACIÓN POR TEMA



Información Complementaria

Ingresos por segmento⁽¹⁾

Segmento	Ingresos 1T22 Ps. 000's	Ingresos 2T22 Ps. 000's	% Variación
Comercial	2,041,840	2,012,735	-1.4%
Industrial	1,712,751	1,773,387	3.5%
Oficinas ⁽¹⁾	857,312	725,171	-15.4%
Otros	541,146	612,623	13.2%
TOTAL	5,153,049	5,123,916	-0.6%

Pipeline Adquisiciones

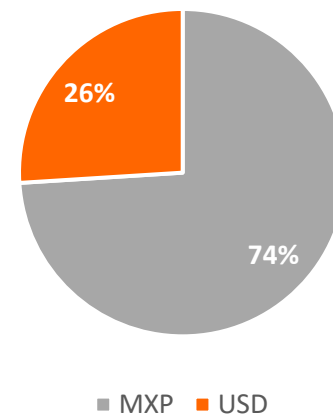
Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)
N/A	-	-

Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión (Ps. millones)	Fecha estimada de cierre
Industrial	3,600	4T22
Oficinas	0	N/A
Otros	3,684	2T23
Total	7,284	

Nota: Referente a posibles futuras ventas.

Desglose Ingresos



(1) Sin considerar el ingreso extraordinario del 1T22, los ingresos de oficinas crecieron 5.1%.

Indicadores *Leasing Spread* por segmento

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

LEASE SPREAD 2T 2022									
Moneda	Segmento	# de casos	Ingresos Anualizados (000's)	M2 2021	\$/m2/mes 2021 (000's)	\$/m2/mes 2022 (000's)	% Var \$ / M2 2022 vs 2021	Inflación promedio pond 12 meses	% Variación vs Inflación
MXP	Comercial	1,051	845,008	229,851	\$ 288.7	\$ 306.4	6.1%	6.95%	-0.8%
	Industrial ⁽¹⁾	68	485,854	441,640	\$ 83.9	\$ 91.7	9.3%	6.95%	2.3%
	Oficinas	48	252,878	76,652	\$ 270.3	\$ 274.9	1.7%	6.95%	-5.2%
USD	Comercial	46	2,910	6,240	\$ 36.8	\$ 38.9	5.6%	7.05%	-1.4%
	Industrial ⁽¹⁾	23	9,106	138,978	\$ 5.2	\$ 5.5	4.6%	7.05%	-2.5%
	Oficinas	11	2,783	10,707	\$ 22.3	\$ 21.7	-2.9%	7.05%	-9.9%

Para el segundo trimestre de 2022, sin considerar el efecto inflación, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **+930 pbs** para el segmento industrial, **+610 pbs** para el segmento comercial y de **+170 pbs** para el segmento de oficinas. El *leasing spread* vs la inflación en pesos (INPC) del segmento industrial tuvo un crecimiento de 230 pbs, el segmento comercial cerró en -80 pbs y el segmento de oficinas tuvo una caída de 520 pbs.

En cuanto al incremento de contratos en dólares, sin considerar el efecto inflación, el segmento comercial creció **560 pbs**, el segmento industrial subió **460 pbs** y el segmento de oficinas disminuyó **290 pbs**. El *leasing spread* vs la inflación en dólares (CPI), el segmento comercial bajó 140 pbs, seguido por el segmento industrial con una caída de 250 pbs y el segmento de oficinas con una caída de 990 pbs.

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

(1) El segmento industrial incluye el subsegmento *Business Parks*

(2) Nota: no hubo renovaciones en el segmento *Otros*.

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
INICIAL	17	718,364	689,065	96%
GRIS	1	79,329	78,858	99%
BLANCO	1	45,257	42,960	95%
AZUL	23	123,689	114,390	92%
ROJO	219	175,464	143,214	82%
S. VILLAHERMOSA	1	23,876	19,709	83%
VERDE	1	118,455	118,455	100%
MORADO	16	551,894	461,910	84%
TORRE MAYOR	1	83,971	67,627	81%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	32	2,035,223	1,940,210	95%
IND. INDUSTRIALES	2	77,695	75,232	97%
INDIVIDUALES	9	237,877	194,950	82%
VERMONT	34	530,759	518,029	98%
APOLO	47	931,038	874,252	94%
P12	10	93,478	62,692	67%
MAINE	6	160,366	145,699	91%

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
CALIFORNIA	29	350,489	331,448	95%
ESPACIO AG.S	1	23,558	22,320	95%
LA VIGA	1	78,775	38,378	49%
R15	5	330,960	291,790	88%
HOTEL C. HISTORICO	1	40,000	39,544	99%
SAMARA	1	132,319	103,278	78%
KANSAS	13	389,525	322,988	86%
INDIANA	17	330,527	330,527	100%
OREGON	3	34,326	30,667	89%
ALASKA	6	124,333	83,150	67%
TURBO	19	544,970	508,891	93%
APOLO II	16	236,834	221,684	94%
FRIMAX	3	606,147	580,345	100%
TITAN	71	1,199,250	1,175,392	98%
IND. HERCULES	6	327,189	327,189	100%
MITIKAH	3	180,266	167,949	93%
MEMORIAL	16	79,384	79,384	100%

Total **633** **11,039,182** **10,245,770** **93.2%**



(1) Número de propiedades, (2) Metros cuadrados. Excluye el área rentable en desarrollo e incluye el total del área rentable de Torre Mayor, Torre Diana y Antea (3) Se excluyen 40,219 m2 de propiedades *In Service* para el cálculo de la ocupación.

Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
AGUASCALIENTES	32,030	43,423	1,248	14,390
BAJA CALIFORNIA	-	199,897	4,054	13,559
BAJA CALIFORNIA SUR	31,143	-	-	773
CAMPECHE	-	-	-	951
CHIAPAS	99,205	15,585	-	5,832
CHIHUAHUA	95,336	429,129	-	11,686
CIUDAD DE MEXICO	485,406	44,934	742,910	234,917
COAHUILA	44,045	110,072	-	8,271
COLIMA	13,191	-	381	719
DURANGO	-	23,185	-	1,163
ESTADO DE MEXICO	454,730	3,156,543	2,353	139,908
GUANAJUATO	55,526	28,317	-	12,846
GUERRERO	59,444	-	-	4,838
HIDALGO	54,436	51,565	-	1,473
JALISCO	196,186	262,683	43,521	262,594
MICHOACAN	-	-	-	2,143

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
MORELOS	13,314	4,627	-	23,221
NAYARIT	41,416	-	-	320
NUEVO LEON	174,045	674,440	25,744	27,825
OAXACA	26,977	-	-	6,197
PUEBLA	-	100,994	655	1,050
QUERETARO	137,604	316,000	6,050	2,244
QUINTANA ROO	234,551	30,232	12,819	23,711
SAN LUIS POTOSI	7,142	24,204	-	2,137
SINALOA	13,657	-	820	1,996
SONORA	67,727	15,959	5,711	6,839
TABASCO	19,709	-	-	300
TAMAULIPAS	19,289	434,791	1,437	6,660
TLAXCALA	35,426	-	-	-
VERACRUZ	76,476	-	3,829	8,191
YUCATAN	59,406	-	3,973	11,707
ZACATECAS	7,008	30,798	-	-
	2,554,425	5,997,380	855,504	838,460

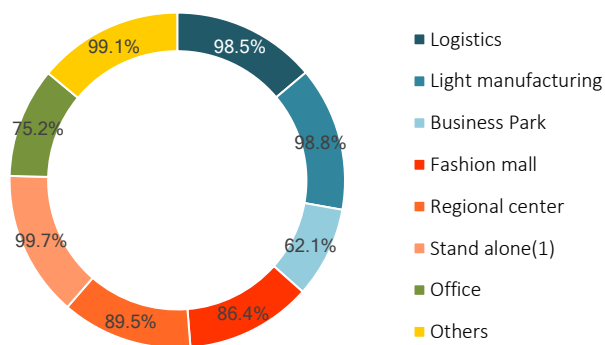
(1) Excluye el área rentable en desarrollo e *In Service*.

Resumen por Subsegmento

Subsegmento ⁽³⁾	ABR Total ⁽⁵⁾ (000 m ²)	ABR Ocupado ⁽⁵⁾ (000 m ²)	% Ocupación ⁽⁵⁾	\$/m2/mes (Ps.)	NOI ⁽²⁾⁽⁴⁾ 2T22 (Ps. 000)
Logistics	4,480,775.7	4,414.6	98.5%	95.0	1,147,157.2
Light manufacturing	1,474.4	1,456.4	98.8%	107.3	390,510.1
Business Park	188.7	117.2	62.1%	300.9	90,883.4
Fashion mall	628.4	543.1	86.4%	414.7	579,773.3
Regional center	2,047.2	1,833.2	89.5%	250.3	1,190,232.3
Stand alone ⁽¹⁾	161.4	161.0	99.7%	133.9	55,647.5
Office	1,172.2	881.9	75.2%	405.6	664,200.7
Others	845.9	838.5	99.1%	218.6	441,919.1
Total	10,999.0	10,245.8	93.2%	181.4	4,560,323.7

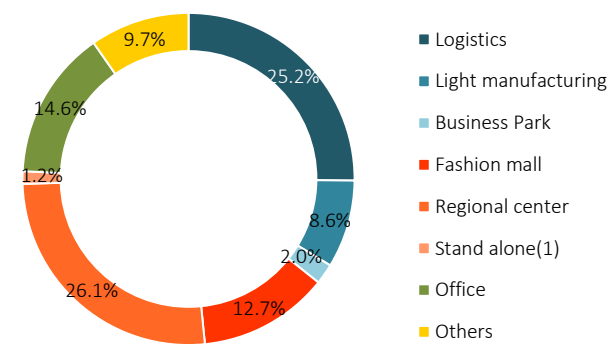
Ocupación por Subsegmento

(%GLA) 2T22



NOI por Subsegmento

(% NOI) 2T22



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

Portafolio en Desarrollo

Cifras en millones de pesos

Desarrollos

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
Turbo	Tapachula	Comercial	32,248.0	582.5	308.0	0	100	100	4Q'22
Apolo II	Satelite	Comercial/Otros	66,561.0	1,184.5	2,315.5	0	392.0	392.0	4Q'24
Total			98,809.0	1,767.0	2,623.5	0.00	492.0	492.0	

Expansiones/Re-desarrollos⁽²⁾

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
Kansas	Galerías Valle Oriente	Comercial/Otros	49,732.3 ⁽³⁾	2,283.6	56.4	0	210.4	210.4	4Q'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
Mitikah	Mitikah ⁽⁴⁾	Comercial/Oficina	337,410	7,733.5	1,393.5	0	1,767	1,767	2Q'24

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) Tabla incluye los proyectos más significativos.

(3) GLA total. Al 2T22 se han entregado aprox. 15 mil m2 del área comercial.

(4) El proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitikah incluye los Portafolios de Colorado y Buffalo. Se excluye el valor de la tierra. El GLA en operación al 2T22 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. \$7,733.5 millones adicionales a la reinversión de la pre-venta de condominios y a la reinversión de los guantes en el centro comercial.
- Mitikah tendrá un área bruta rentable aproximadamente de 337,410 m2 que se construirá en dos fases y se estima que concluirá en 2024.



La información financiera se resume a continuación:

30/06/2022

Activos	<u>\$1,752,799</u>
Propiedades de inversión	<u>\$15,572,167</u>
Pasivos	<u>\$4,990,209</u>
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	<u>\$7,647,549</u>
Participación no controlada	<u>\$4,687,208</u>

30/06/2022





Utilidad del año	<u>\$446,237</u>
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	<u>\$169,570</u>

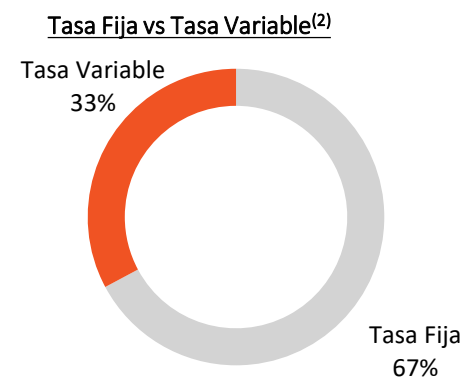
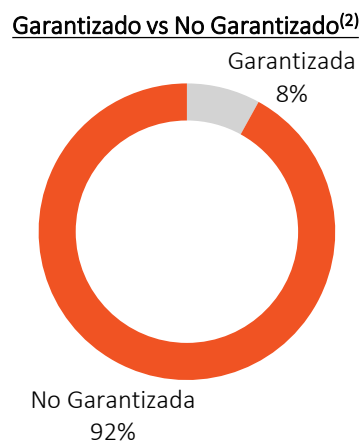
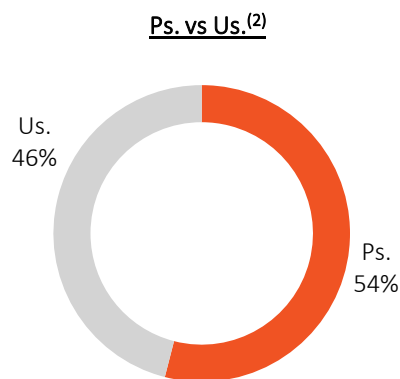


Nota: Cifras en miles de pesos.

Perfil Crediticio

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

Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV) ^{(1) (2)}	43.9%	Menor o igual a 60%	Cumple 
Límite de deuda garantizada	3.5%	Menor o igual a 40%	Cumple 
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.87X	Mayor o igual a 1.5x	Cumple 
Activos totales no gravados ⁽²⁾	223.3%	Mayor o igual a 150%	Cumple 



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

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

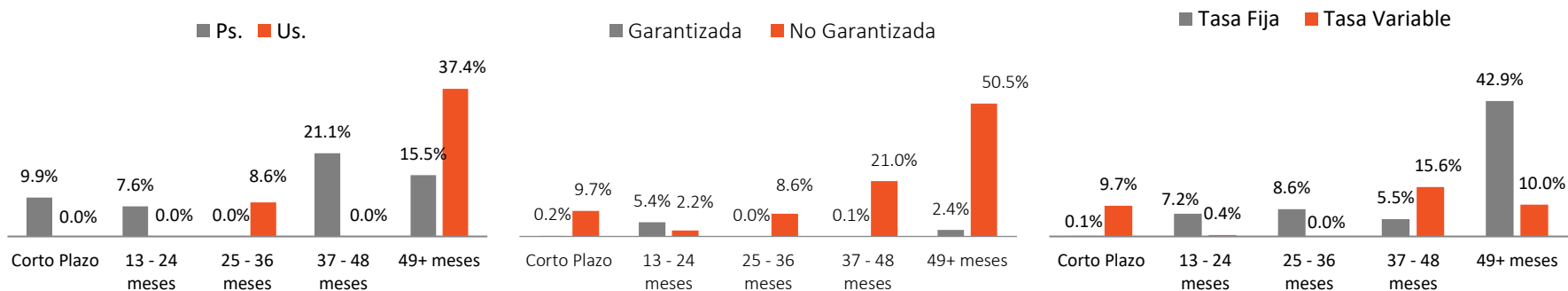
Razones de apalancamiento CNBV

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽²⁾	6,310.8
Utilidad de operación después de distribuciones	14,563.4
Líneas de crédito	24,493.7
Subtotal	45,367.9
Servicio de la deuda	23,090.9
CapEx	2,371.9
Subtotal	25,743.3



	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	43.0%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	1.8x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple



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

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

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

Cifras en millones de pesos

Distribución Trimestral

- En línea con el compromiso de FUNO de creación de valor constante a sus tenedores de CBFIs, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral por un monto de Ps. \$1,978.8 millones correspondiente al período del 1 de abril de 2022 al 30 de junio de 2022. Esto es equivalente a Ps. \$0.5236 por CBF⁽¹⁾ de los cuales 100% corresponden al resultado fiscal.
- Bajo la legislación mexicana, FUNO está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.
- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1T	0.0343	0.1960	0.3700	0.4366	0.4921	0.502	0.5154	0.5297	0.5806	0.2904	0.3283	0.5049
2T	0.3022	0.3000	0.4100	0.4014	0.4934	0.4801	0.5115	0.5401	0.5836	0.2810	0.3311	0.5236
3T	0.3779	0.4045	0.4504	0.4976	0.5005	0.4894	0.5166	0.5550	0.5850	0.3170	0.3700	
4T	0.3689	0.4216	0.4800	0.4890	0.5097	0.5116	0.5107	0.5755	0.5899	0.3119	0.6829	

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

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activos	Notas	30/06/2022	31/12/2021
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 5,258,079	\$ 6,739,511
Rentas por cobrar a clientes	4.	2,707,080	2,323,542
Otras cuentas por cobrar	5.	2,300,277	1,801,424
Préstamos por cobrar		327,000	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	9,247	2,845
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		750,858	1,145,757
Pagos anticipados		1,926,178	1,989,064
Total de activo circulante		13,278,719	14,002,143
Activo no circulante:			
Inversiones en Instrumentos Financieros de LP	6.	1,286,887	1,256,939
Propiedades de inversión	7.	293,569,829	286,470,312
Inversiones en asociadas	8.	10,203,760	9,957,484
Otras cuentas por cobrar		1,561,891	1,561,891
Pagos anticipados		755,165	1,066,873
Instrumentos financieros derivados	11.	692,639	1,083,513
Otros activos	9.	1,171,264	1,222,356
Total de activo no circulante		309,241,435	302,619,368
Total de activo		322,520,154	316,621,511

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	30/06/2022	31/12/2021
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	10.	13,594,281	4,462,865
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	5,754,511	4,818,582
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		624,051	624,051
Depósitos de los arrendatarios		250,055	250,055
Rentas cobradas por anticipado		349,390	357,298
Derechos de Arrendamiento		99,607	95,560
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	316,888	147,094
Total de pasivo a corto plazo		20,988,783	10,755,505
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	10.	124,517,930	131,563,333
Pasivos acumulados		388,144	449,498
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,157,918	1,095,598
Rentas cobradas por anticipado		613,237	565,578
Instrumentos financieros derivados	11.	1,380,578	959,501
Total de pasivo a largo plazo		128,350,534	134,926,235
Total de pasivo		149,339,317	145,681,740
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	15.	105,553,073	105,407,873
Utilidades retenidas		61,277,790	58,826,408
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(1,118,817)	(1,003,836)
Efectos por valuación actuarial- planes de beneficios		2,984	2,984
Reserva para la recompra de CBFÍ's		1,693,785	2,396,830
Total de patrimonio controladora		167,408,815	165,630,259
Participación no controladora		5,772,022	5,309,512
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		173,180,837	170,939,771
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 322,520,154	\$ 316,621,511

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/06/2022	Transacciones del segundo trimestre 2022	31/03/2022	30/06/2021	Transacciones del segundo trimestre 2021	31/03/2021
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 10,362,079	\$ 5,123,916	\$ 5,238,163	\$ 9,431,639	\$ 4,658,798	\$ 4,772,841
Reserva por descuentos	(85,114)	-	(85,114)	83,058	82,079	979
Ingresos por mantenimiento	1,002,442	504,365	498,077	927,405	472,597	454,808
Reserva por descuentos	112,011	-	112,011	(18,826)	(12,079)	(6,747)
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	152,995	91,559	61,436	189,260	61,239	128,021
Comisiones	106,285	81,484	24,801	42,501	22,912	19,589
	11,650,698	5,801,324	5,849,374	10,655,037	5,285,546	5,369,491
Honorarios de administración	(447,005)	(225,043)	(221,962)	(446,084)	(225,303)	(220,781)
Gastos de administración	(745,078)	(368,140)	(376,938)	(823,092)	(402,735)	(420,357)
Gastos de operación	(1,214,692)	(621,704)	(592,988)	(905,568)	(403,109)	(502,459)
Predial	(350,249)	(175,778)	(174,471)	(299,017)	(150,394)	(148,623)
Seguros	(177,960)	(88,980)	(88,980)	(166,214)	(88,254)	(77,960)
	(2,934,984)	(1,479,645)	(1,455,339)	(2,639,975)	(1,269,795)	(1,370,180)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	8,715,714	4,321,679	4,394,035	8,015,062	4,015,751	3,999,311
Gastos por intereses	(3,915,913)	(1,995,967)	(1,919,946)	(3,765,694)	(1,802,922)	(1,962,772)
Ingresos por intereses	118,578	79,867	38,711	108,131	28,273	79,858
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	4,918,379	2,405,579	2,512,800	4,357,499	2,241,102	2,116,397

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/06/2022	Transacciones del segundo trimestre 2022	31/03/2022	30/06/2021	Transacciones del segundo trimestre 2021	31/03/2021
Utilidad en venta de propiedades de inversión	131,795	131,795	-	47,181	-	47,181
(Perdida) Utilidad cambiaria, Neta	2,008,225	192,909	1,815,316	504,061	2,921,318	(2,417,257)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(143,363)	(99,798)	(43,565)	158,945	202,879	(43,934)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	488,940	183,770	305,170	(3,592,327)	(3,747,915)	155,588
Efecto de Valuación en Inversiones	-	-	-	-	48,286	(48,286)
Amortización plataforma administrativa	(51,092)	(25,546)	(25,546)	(51,092)	(25,546)	(25,546)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(119,845)	(60,627)	(59,218)	(102,786)	(51,940)	(50,846)
Otros gastos	(105,581)	(52,637)	(52,944)	9,986	-	9,986
Bono ejecutivo	(145,200)	(55,625)	(89,575)	(150,750)	(69,000)	(81,750)
Utilidad (perdida) neta consolidada	\$ 6,982,258	\$ 2,619,820	\$ 4,362,438	\$ 1,180,717	\$ 1,519,184	\$ (338,467)
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados (perdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros	(51,310)	160,666	(211,976)	709,968	279,605	430,363
Utilidad (perdida) integral consolidada	\$ 6,930,948	\$ 2,780,486	\$ 4,150,462	\$ 1,890,685	\$ 1,798,789	\$ 91,896
Utilidad (perdida) neta consolidada:						
Participación controladora	6,791,485	2,556,313	4,235,172	1,123,784	1,540,289	(416,505)
Participación no controladora	190,773	63,507	127,266	56,933	(21,105)	78,038
	\$ 6,982,258	\$ 2,619,820	\$ 4,362,438	\$ 1,180,717	\$ 1,519,184	\$ (338,467)
Utilidad (perdida) integral consolidada						
Participación controladora	6,676,504	2,692,019	3,984,485	1,739,293	1,785,242	(45,949)
Participación no controladora	254,444	88,467	165,977	151,392	13,547	137,845
	\$ 6,930,948	\$ 2,780,486	\$ 4,150,462	\$ 1,890,685	\$ 1,798,789	\$ 91,896

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/06/2022	30/06/2021
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 6,982,258	\$ 1,180,717
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
(Utilidad) Pérdida en participación de inversión en asociadas y Valor Razonable de Propiedades de Inversión	(488,941)	3,592,327
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(1,908,617)	(570,543)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(131,795)	(47,181)
Amortizaciones y Provisiones de gastos	866,453	153,878
Bono ejecutivo	145,200	150,750
Intereses a favor	(118,578)	(108,131)
Intereses a cargo	3,915,913	3,765,695
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(51,307)	(158,945)
Otras partidas no monetarias	39,291	-
Total	9,249,877	7,958,567
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(383,538)	(581,383)
Otras cuentas por cobrar	(48,494)	(104,988)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(6,402)	4,064
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	394,899	664,716
Pagos anticipados y otros activos	(738,841)	(909,504)
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	552,848	(119,183)
Rentas cobradas por anticipado	39,751	100,423
Derechos de arrendamiento	4,047	-
Depósitos de los arrendatarios	62,320	23,598
Cuentas por pagar partes relacionadas	169,794	20,637
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	9,296,261	7,056,947

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/06/2022	30/06/2021
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(3,832,498)	(2,335,567)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(2,950,000)	(3,689,915)
Recuperación de seguros	355,765	-
Adquisición de Inversiones en Instrumentos Financieros a LP	-	(1,219,188)
Venta de propiedades de inversión	60,000	273,403
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(628,426)	(512,698)
Intereses cobrados	118,578	214,234
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(6,876,581)	(7,269,731)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(11,428,906)	(7,299,627)
Préstamos obtenidos	16,214,644	11,383,360
Préstamos por cobrar	(327,000)	-
Instrumentos Financieros Derivados	365,546	(549,349)
Contribuciones al patrimonio	175,000	100
Distribuciones a los fideicomisarios	(4,507,309)	(2,470,329)
Recompra de CBFIs	(554,146)	(1,730,332)
Intereses pagados	(3,838,941)	(3,153,816)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) de actividades de financiamiento	(3,901,112)	(3,819,993)
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,481,432)	(4,032,777)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	6,739,511	7,746,593
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 5,258,079	\$ 3,713,816

Próximos Resultados

Reporte

Tercer Trimestre 2022

Cuarto Trimestre 2022

Primer Trimestre 2023

Segundo Trimestre 2023

Fecha

Tentativamente, 27 de Octubre del 2022

Tentativamente, 23 de Febrero de 2023

Tentativamente, 27 de Abril de 2023

Tentativamente , 27 de Julio del 2023

Glosario:

NOI:

El ingreso operativo neto se calcula sustrayendo al ingreso operativo de las propiedades los gastos de operación, mantenimiento, predial, seguro y partidas no recurrentes; excluyendo ingresos/gastos financieros y cuota de administración.

FFO:

Los fondos provenientes de la operación. Se obtienen de eliminar los efectos de partidas que no requieren efectivo al sumar o restar a la utilidad neta consolidada los siguientes conceptos: 1) Ajustes al valor razonable 2) variación de tipo de cambio 3) efecto de valuación de instrumentos financieros 4) amortización de comisiones bancarias 5) provisión bono ejecutivo 6) amortización de plataforma administrativa 7) participación no controlada por FUNO y 8) partidas no recurrentes.

AFFO:

Se obtiene de ajustar al FFO sumando o restando 1) la utilidad en venta de propiedades de inversión y restar el 2) CAPEX de mantenimiento.

Valor neto de los activos (NAV):

Es el “valor razonable de mercado” de todos los activos de la compañía. Incluido, pero no limitado a sus propiedades después de restados los pasivos y obligaciones. Para la valuación de propiedades de inversión utilizamos capitalización de rentas, costo de reposición o transacciones comparables; adicionalmente los desarrollos y terrenos se encuentran valuados a costo.

Valor razonable de propiedades de inversión: Es determinado una vez al año mediante el estudio de un tercero independiente. Dicho estudio considera tres principales metodologías de evaluación: 1) Valor de reposición del inmueble 2) valor en transacciones de propiedades comparables y 3) capitalización de rentas. No siendo un promedio de las tres sino considerando ponderaciones diferentes dependiendo las condiciones específicas de cada propiedad.

Ajuste al valor razonable: Es el resultado de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión en el período.

Capitalización de intereses:

Es la asignación del monto de interés del período que corresponda a la parte de la deuda utilizada para el desarrollo.

Fondos disponibles para distribución:

Para FUNO, el fondo disponible para la distribución es equivalente al AFFO del trimestre; no obstante el mínimo requerido por ley es el equivalente al 95% del ejercicio fiscal.

Glosario:

Desarrollos:

Proyectos en fase de construcción.

Propiedades en Operación:

Se refiere a las propiedades que forman parte del portfolio operativo; Incluye también propiedades categorizadas como “*In Service*”.

Número de Operaciones:

Se define como los diferentes usos de una misma propiedad de acuerdo al segmento de negocio. La compañía cuenta con propiedades de uso mixto y que por conveniencia funcional es necesario contar con diferentes operadores. Ejemplo. Samara cuenta con un operador para el corporativo de oficinas y otro para el centro comercial y hotel.

Cambios en contratos o Leasing Spreads:

Considera el cambio en precio por metro cuadrado de renta de los contratos que tuvieron modificaciones, producto de una renovación a las condiciones anteriores de contrato; considerando únicamente renta fija.

Propiedades constantes:

Compara el desempeño de ingresos, precio por metro cuadrado, área bruta rentable y ocupación de propiedades constantes a través del tiempo. Considerando renta fija + variable.

Propiedades *In Service* o transición:

Con el propósito de crear mayor claridad en la ocupación de propiedades; se ha decidido incorporar una nueva clasificación a las mismas.

Serán consideradas propiedades “*In Service*” las que cumplan con las siguientes condiciones:

1. Propiedades que se encontraban en etapa de desarrollo y que su fecha de terminación de obra se encuentra en el periodo del trimestre reportado.
2. Propiedades en operación que interrumpieron la misma, en un porcentaje mayor al 75%, con el fin de ser remodelada por un período mayor a 1 año.
3. Propiedades adquiridas durante el trimestre que cuentan con una ocupación menor al 25%.

Nota: Aquellas propiedades que se encuentran en desarrollo y que a su fecha de terminación de obra cuenten con un *pre-leasing* igual o mayor al 90% (ej. Build to suit) pasarán directo a operación.

El criterio de tiempos de estabilización para cada segmento es el siguiente:

- Industrial: 12 meses
- Comercial: 18 meses
- Oficinas: 24 meses

Después de los tiempos mencionados, las propiedades pasarán automáticamente a operación.