

A NRSRO Rating*

Calificación

FUNO LP HR AAA
FUNO CP HR+1

Perspectiva Estable

Evolución de la Calificación Crediticia



Contactos

Heinz Cederborg
Director Asociado de Corporativos
Analista Responsable
heinz.cederborg@hrratings.com

Jesús Pineda
Analista Senior de Corporativos
jesus.pineda@hrratings.com

Lorena Ramírez
Analista de Corporativos
lorena.ramirez@hrratings.com

HR Ratings ratificó las calificaciones de HR AAA con Perspectiva Estable y de HR+1 para FUNO

La ratificación de la calificación para Fibra Uno (FUNO y/o el Fideicomiso) se basa en la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) que fue de P\$14,938m en el 2020 (+28.0%, vs. P\$11,667m en 2019 y -19.5% vs. P\$18,563m en nuestro escenario base) a partir de un mejor desempeño en su capital de trabajo, particularmente en la recuperación de impuestos. Esto se logró a pesar de los apoyos que FUNO otorgó a sus inquilinos como resultado de la emergencia sanitaria por COVID-19. De manera adicional, se tuvo un aumento en la superficie Bruta Arrendable (SBA), que creció 5.8% en 2020 debido a la incorporación de cinco inmuebles del portafolio Hércules, así como, la adquisición de Uptown Juriquilla, ubicado dentro del portafolio Turbo. Para los periodos proyectados esperamos una recuperación progresiva en los niveles de recuperación, y márgenes operativos. Lo anterior se reflejará en una tendencia positiva en la generación de FLE, lo que, en conjunto con la estructura de deuda de largo plazo y la capacidad de refinanciamiento de la Empresa, resultará en una razón de cobertura de deuda (DSCR), con niveles por arriba de 2.2x. Los principales supuestos y resultados son:

Supuestos y Resultados ¹	Escenario Base						Escenario de Estrés		
	2018	2019	2020	2021P	2022P	2023P	2021P	2022P	2023P
Ingresos Totales	17,205	19,189	19,193	21,873	23,810	25,137	19,015	20,052	21,691
Factor de Ocupación	95.2%	94.3%	92.9%	93.7%	94.2%	95.4%	92.0%	92.1%	93.0%
SBA (m ²)	8,614,724	10,130,413	10,720,998	11,012,152	11,167,215	11,239,328	10,614,677	11,012,152	11,178,929
NOI	13,646	15,214	14,926	17,465	19,249	20,573	14,602	15,599	17,091
EBITDA Ajustado	13,105	14,516	14,294	16,580	18,414	19,531	13,722	14,666	16,085
EBITDA	12,541	13,914	14,221	16,459	18,291	19,405	13,601	14,532	15,959
Flujo Libre de Efectivo *	13,641	11,667	14,938	17,413	17,767	16,369	13,874	14,257	15,652
Margen NOI	79.3%	79.3%	77.8%	79.8%	80.8%	81.8%	76.8%	77.8%	78.8%
Margen EBITDA Ajustado	76.2%	75.6%	74.5%	75.8%	77.3%	77.7%	72.2%	73.1%	74.2%
Margen EBITDA	72.9%	72.5%	74.1%	75.2%	76.8%	77.2%	71.5%	72.5%	73.6%
CAPEX + Inv. en Asociadas	13,041	27,141	12,243	13,571	2,893	1,077	12,929	2,748	1,023
Distribuciones Obligatorias**	411	0	0	0	281	2,805	0	0	0
Distribuciones	8,406	9,088	5,773	4,049	4,410	4,932	3,239	4,410	3,330
Deuda Total	79,566	107,059	125,530	122,334	112,653	105,981	122,762	115,651	110,816
Deuda Neta	75,157	104,016	117,783	119,014	107,138	99,483	121,685	114,300	109,690
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	32.8%	37.9%	40.7%	39.5%	36.9%	34.7%	40.0%	38.4%	37.0%
Años de Pago (DN / EBITDA)	6.0	7.5	8.3	7.2	5.9	5.1	8.9	7.9	6.9
Años de Pago (DN / FLE)	5.5	8.9	7.9	6.8	6.0	6.1	8.8	8.0	7.0
DSCR	3.1x	2.7x	2.0x	2.3x	2.5x	2.7x	1.8x	1.9x	2.4x
DSCR con caja inicial	3.9x	2.9x	2.2x	3.2x	3.0x	3.6x	2.7x	2.1x	2.6x

Fuente: HR Ratings con información de la Empresa bajo un escenario económico base y un escenario de estrés. Proyecciones realizadas a partir del 17/21.

NOI = Ingresos Totales + Participación en Asociadas - Gastos de Operación (Gastos Operativos + Seguros).

EBITDA = NOI - Gastos de Administración - Participación en Asociadas.

EBITDA Ajustado = EBITDA + Bono Ejecutivo

*Flujo Libre de Efectivo = Flujo Neto de Actividades de Operación + Diferencia en Cambios - Distribuciones Obligatorias.

**Son las distribuciones obligatorias que debe realizar FUNO para cumplir con la regulación aplicable para FIBRAS.

¹ Cifras en millones de pesos mexicanos.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Flujo Libre de Efectivo.** El Flujo Libre de Efectivo (FLE) en 2020 fue de P\$14,938m (-4.3%, vs P\$15,607m en el escenario de estrés y -19.5% vs. P\$18,563m en el escenario base) como producto de eficiencias en el manejo del Capital de Trabajo, ya que el EBITDA solo creció 2.2% en el mismo periodo.
- **Estructura de Deuda de Largo Plazo.** La Deuda Neta al 4T20 fue de P\$117,783m (+18.1% vs P\$99,713m en el escenario base y +17.4% vs P\$100,362m). El incremento se explica principalmente por la devaluación del peso y en menor medida por la disposición de líneas adicionales para el fondeo de los inmuebles incorporados al portafolio Hércules. Asimismo, durante 2020 FUNO emitió Senior Notes por US\$650m

de las cuales US\$520m se utilizaron para refinanciar deuda y US\$130m para mejorar la liquidez.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Crecimiento en SBA.** Para 2021 se estima que el portafolio crecerá a 11,012,152 m² (vs 10,720,998m² al 4T20) representando un crecimiento del 2.7%, esto como resultado de la incorporación de 16 propiedades de Grupo Gayosso, y la conclusión de la Fase II de Tepozpark, Tajuelos 3 y Antea. Dichos proyectos serán fondeados por la venta de otras propiedades y endeudamiento adicional, y que se estima mantendrán un Loan To Value (LTV) de 39.5% y 36.9% para 2021 y 2022, respectivamente.
- **Ingresos.** Se considera un incremento de los ingresos de 14.0% en 2021, producto del crecimiento del portafolio, recuperación de la ocupación promedio de los segmentos comercial y de oficinas durante 2021, incrementos en las rentas basados en la inflación y ausencia de descuentos en rentas a inquilinos por motivo de la pandemia COVID-19.
- **Generación de FLE.** A partir de las mejoras en los ingresos operativos, así como una estabilidad en el capital de trabajo, se esperan una tasa media de crecimiento anual (TMAC) de 3.1% en el nivel de FLE para 2023. Lo anterior en conjunto con los niveles de endeudamiento esperados, resultará en un DSCR de 2.7x para 2023.

Factores adicionales considerados

- **Portafolio diversificado.** El portafolio al 4T20, se encuentra formado por 619 propiedades las cuales forman una superficie bruta arrendable (SBA) de 10,720,998m² que se encuentra distribuida de la siguiente manera: Industrial (54.0%), Comercial (26.6%), Oficina (12.2%), y Otros (7.2%)
- **Línea de crédito comprometida.** FUNO cuenta con una línea de crédito revolvente comprometida de dos tramos, la cual se considera una fortaleza para el cumplimiento del servicio de deuda. Al 4T20, la línea se encuentra disponible al 100.0%, y tiene vencimiento en el año 2024, con la posibilidad de extenderse por dos periodos de un año cada uno.

Factores que podrían bajar la calificación

- **Cambio en el perfil de amortizaciones.** Cambios en la estructura de amortizaciones con un porcentaje que reduzca el DSCR debajo de niveles de 1.7x de manera sostenida durante el periodo proyectado, pueden derivar en una reducción de la calificación.
- **Distribuciones superiores a las esperadas.** En caso de que FUNO distribuya montos superiores al flujo operativo y que a su vez comprometa el pago del servicio de deuda, la calificación podrá recibir un ajuste a la baja.
- **Mayor endeudamiento.** La calificación de FUNO podría ser afectada en caso de que el Fideicomiso incremente sus inversiones en proyectos en desarrollo mediante un mayor apalancamiento, alcanzando un LTV superior a 42% y un indicador de años de pago de deuda neta a FLE superior a 8.5 años.

Anexo - Escenario Base

FUNO (Base): Balance en Pesos Nominales (millones)										
	2018*	2019*	2020*	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P
ACTIVOS TOTALES	242,795	282,114	308,054	309,477	305,372	305,287	301,695	303,783	303,807	306,320
Activo Circulante	10,472	11,484	15,236	9,970	12,508	13,813	9,762	11,371	10,893	12,882
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,090	1,918	7,216	3,320	5,515	6,498	2,150	3,450	2,651	4,304
Inversiones Temporales	3,319	1,125	531	0	0	0	0	0	0	0
Rentas por Cobrar	1,308	1,488	3,165	2,230	2,394	2,529	2,632	2,738	2,850	2,965
Impuestos por Recuperar	2,915	4,128	3,294	3,348	3,484	3,625	3,772	3,925	4,085	4,251
Partes Relacionadas y Otras Cuentas por Cobrar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos Anticipados	1,839	2,825	1,030	1,072	1,116	1,161	1,208	1,257	1,308	1,362
Activos no Circulantes	232,323	270,630	292,818	299,506	292,864	291,474	291,933	292,412	292,913	293,439
Inversiones en Asociadas ¹	5,420	7,657	9,511	10,224	10,224	10,224	10,224	10,224	10,224	10,224
Propiedades de Inversión	223,516	259,485	278,253	283,972	277,055	275,371	275,513	275,653	275,789	275,923
Activos Intangibles	1,510	1,402	1,325	1,325	1,325	1,325	1,325	1,325	1,325	1,325
Otros Activos LP	1,878	2,085	3,729	3,986	4,260	4,555	4,871	5,211	5,575	5,967
PASIVOS TOTALES	84,690	115,209	134,659	131,713	122,282	115,870	105,597	100,227	92,107	84,802
Pasivo Circulante	5,712	7,451	8,400	16,502	14,296	18,484	13,555	34,258	14,850	10,130
Pasivo con Costo	2,391	2,065	2,803	10,789	8,471	12,545	7,500	28,085	8,555	3,712
Proveedores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pasivos Acumulados ²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	205	251	275	277	279	281	284	286	288	291
Otros sin Costo	3,116	5,136	5,322	5,436	5,546	5,657	5,771	5,888	6,006	6,127
Provisiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentas Cobradas por Anticipado de CP	332	388	336	350	357	364	371	379	386	394
Pasivos no Circulantes	78,978	107,758	126,259	115,211	107,986	97,386	92,042	65,968	77,257	74,672
Pasivo con Costo	77,176	104,994	122,727	111,546	104,181	93,436	87,940	61,706	72,829	70,070
Impuestos Diferidos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Pasivos No Circulantes	1,802	2,764	3,532	3,665	3,805	3,950	4,103	4,262	4,428	4,602
Depósitos en Garantía	957	1,163	1,273	1,337	1,404	1,474	1,547	1,625	1,706	1,791
Otras cuentas por cobrar	293	990	1,717	1,787	1,859	1,935	2,014	2,095	2,180	2,269
Rentas Cobradas por Anticipado	553	612	542	542	542	542	542	542	542	542
CAPITAL CONTABLE	158,105	166,905	173,396	177,764	183,090	189,417	196,098	203,557	211,700	221,519
Aportaciones de los Fideicomitentes	112,948	109,935	106,184	106,184	106,184	106,184	106,184	106,184	106,184	106,184
Resultados Acumulados	23,863	34,958	49,375	58,301	62,181	66,838	72,750	78,994	86,097	93,754
Utilidad del Ejercicio	17,180	18,000	12,974	8,290	9,590	11,091	11,682	12,704	13,538	15,464
Deuda Total	79,566	107,059	125,530	122,334	112,653	105,981	95,440	89,791	81,384	73,782
Deuda Neta	75,157	104,016	117,783	119,014	107,138	99,483	93,290	86,341	78,734	69,478
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	32.8%	37.9%	40.7%	39.5%	36.9%	34.7%	31.6%	29.6%	26.8%	24.1%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 1T21.

1. Incluye la adición de Antea 20% durante el 3T21

A NRSRO Rating*

FUNO (Base): Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)

	2018*	2019*	2020*	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P
Ingresos Totales	17,205	19,189	19,193	21,873	23,810	25,137	25,928	26,980	28,076	29,216
Ingresos por Rentas	15,515	17,195	17,304	19,815	21,570	22,772	23,488	24,442	25,434	26,467
Ingresos por Mantenimiento y Otros Ingresos ¹	1,690	1,994	1,889	2,058	2,240	2,365	2,439	2,538	2,642	2,749
Gastos de Generales	4,664	5,275	4,972	5,414	5,520	5,732	5,963	6,205	6,457	6,719
Gastos de Operación	3,264	3,774	4,038	4,393	4,457	4,626	4,812	5,008	5,211	5,423
Gastos de Administración	1,400	1,501	934	1,021	1,062	1,105	1,150	1,197	1,246	1,296
UOPADA (EBITDA)	12,541	13,914	14,221	16,459	18,291	19,405	19,965	20,776	21,619	22,497
Depreciación y Amortización	467	304	331	340	336	332	330	331	331	331
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	12,075	13,611	13,890	16,119	17,954	19,073	19,634	20,445	21,288	22,166
Otros ingresos y (gastos) netos	223	(224)	404	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	12,298	13,387	14,294	16,119	17,954	19,073	19,634	20,445	21,288	22,166
Ingresos por Intereses	601	648	307	214	429	366	577	350	619	449
Otros Productos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	4,785	5,690	7,883	7,899	7,540	6,379	6,347	6,047	6,485	5,962
Otros Gastos Financieros	1,217	(84)	699	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	(5,401)	(4,958)	(8,276)	(7,685)	(7,111)	(6,014)	(5,771)	(5,696)	(5,866)	(5,513)
Resultado Cambiario	(76)	1,560	(2,159)	(18)	(1,107)	(1,800)	(2,004)	(1,852)	(1,678)	(953)
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	10,450	8,161	10,100	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Integral de Financiamiento	4,973	4,763	(335)	(7,703)	(8,218)	(7,814)	(7,774)	(7,548)	(7,544)	(6,466)
Utilidad después del RIF	17,271	18,150	13,959	8,417	9,736	11,260	11,860	12,897	13,744	15,700
Utilidad antes de Impuestos	17,271	18,150	13,959	8,417	9,736	11,260	11,860	12,897	13,744	15,700
Impuestos sobre la Utilidad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Causados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Diferidos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta Consolidada	17,271	18,150	13,959	8,417	9,736	11,260	11,860	12,897	13,744	15,700
Participación minoritaria en la utilidad	90	150	985	126	146	169	178	193	206	235
Participación mayoritaria en la utilidad	17,180	18,000	12,974	8,290	9,590	11,091	11,682	12,704	13,538	15,464
Cambio en Ventas	17.7%	11.5%	0.0%	14.0%	8.9%	5.6%	3.1%	4.1%	4.1%	4.1%
Factor de Ocupación	95.2%	94.3%	92.9%	93.7%	94.2%	95.4%	95.7%	95.9%	96.2%	96.4%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m ²)	8,614,724	10,130,413	10,720,998	11,012,152	11,167,215	11,239,328	11,352,144	11,466,092	11,581,183	11,697,430
NOI	13,646	15,214	14,926	17,465	19,249	20,573	21,480	22,622	23,821	25,081
Margen NOI	79.3%	79.3%	77.8%	79.8%	80.8%	81.8%	82.8%	83.8%	84.8%	85.8%
Margen EBITDA	72.9%	72.5%	74.1%	75.2%	76.8%	77.2%	77.0%	77.0%	77.0%	77.0%
EBITDA Ajustado	13,105	14,516	14,294	16,580	18,414	19,531	20,093	20,907	21,753	22,633
Margen EBITDA Ajustado	76.2%	75.6%	74.5%	75.8%	77.3%	77.7%	77.5%	77.5%	77.5%	77.5%
Tasa Pasiva	6.6%	6.1%	6.1%	6.4%	6.2%	5.8%	6.1%	6.5%	7.3%	7.6%
Tasa Activa	9.9%	6.4%	2.6%	3.8%	4.0%	4.1%	5.4%	5.6%	6.6%	6.0%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	7.4%	8.3%	5.4%	3.8%	4.2%	4.6%	4.9%	5.1%	5.3%	5.3%
Cobertura del Servicio de Deuda	2.6	2.4	1.8	2.1	2.4	3.0	3.1	3.4	3.3	3.8

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 1T21.

1. Se refiere a ingresos por mantenimiento, estacionamiento, publicidad y otros.

NOI = Ingresos Totales + Participación en Asociadas - Gastos de Operación (Gastos Operativos + Seguros).

EBITDA = NOI - Gastos de Administración - Participación en Asociadas.

EBITDA Ajustado = EBITDA + Participación en Asociadas + Bono Ejecutivo

Margen EBITDA Ajustado = EBITDA Ajustado / (Ingresos Totales + Participación en Asociadas).

Cobertura del Servicio de Deuda = Ingreso consolidado disponible para servicio de la deuda / Intereses pagados

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomite	2018*	2019*	2020*	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P
Utilidad Neta Consolidada	11,797	18,714	9,280	17,066	9,625	11,014	11,659	12,674	13,427	13,744
- Resultado Cambiario	853	1,536	8,008	(7,439)	531	1,615	1,955	1,886	1,744	1,678
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	5,035	12,491	11,596	667	0	0	0	0	0	0
- Depreciación	7,182	7,969	9,188	9,858	9,860	9,676	9,639	9,644	9,649	9,650
(+) Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Fiscal Neto	433	(210)	(3,496)	(898)	296	2,952	3,975	4,916	5,523	5,773
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	411	0	0	0	281	2,805	3,777	4,671	5,246	5,484

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

FUNO (Base): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)										
	2018*	2019*	2020*	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN										
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	17,271	18,150	13,959	8,417	9,736	11,260	11,860	12,897	13,744	15,700
Estimaciones del Periodo	(281)	(760)	2,220	18	1,107	1,800	2,004	1,852	1,678	953
Provisiones del Periodo	(10,450)	(8,161)	(10,100)	0	0	0	0	0	0	0
Otras Partidas ¹	563	602	73	121	124	126	129	131	134	136
Partidas sin Impacto en el Efectivo	(10,167)	(8,319)	(7,806)	139	1,231	1,926	2,132	1,983	1,812	1,089
Depreciación y Amortización	467	304	331	340	336	332	330	331	331	331
Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb., y Negocios Conjuntos	(223)	(51)	(490)	0	0	0	0	0	0	0
Pérdida (Reversión) por Deterioro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos Cobrados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	(601)	(648)	(307)	(214)	(429)	(366)	(577)	(350)	(619)	(449)
Fluctuación Cambiaria ¹	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras Partidas de Inversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	(357)	(395)	(465)	126	(93)	(34)	(246)	(20)	(288)	(118)
Intereses Devengados	4,785	5,410	8,353	7,899	7,540	6,379	6,347	6,047	6,485	5,962
Otras Partidas de Financiamiento	949	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	5,734	5,410	8,353	7,899	7,540	6,379	6,347	6,047	6,485	5,962
Flujo Deri. a Result. antes de Impuestos a la Util.	12,480	14,846	14,041	16,580	18,414	19,531	20,093	20,907	21,753	22,633
Decremento (Incremento) en Clientes	141	(180)	(124)	935	(164)	(135)	(103)	(107)	(111)	(116)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos ²	287	(2,535)	509	(352)	(454)	(482)	(511)	(542)	(575)	(610)
Incremento (Decremento) en Proveedores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados ³	1,144	(465)	512	250	251	260	268	278	287	297
Capital de trabajo	1,572	(3,180)	896	833	(367)	(357)	(345)	(371)	(399)	(429)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	14,052	11,667	14,938	17,413	18,048	19,174	19,749	20,536	21,354	22,204
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN										
Inversión en Asociadas ⁴	(9,460)	(10,127)	(5,874)	(713)	0	0	0	0	0	0
Adquisiciones de Propiedades de Inversión ⁵	(3,581)	(17,014)	(6,370)	(12,858)	(2,893)	(1,077)	(601)	(601)	(601)	(601)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	1,391	251	2,243	6,678	9,350	2,304	0	0	0	0
Inversión en Activos Intangibles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	588	622	307	214	429	366	577	350	619	449
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(11,975)	(26,400)	(9,100)	(6,149)	6,886	1,593	(25)	(251)	17	(153)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	2,078	(14,733)	5,838	11,265	24,934	20,766	19,724	20,285	21,371	22,052
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO										
Financiamientos Bancarios	12,009	49,548	38,042	6,023	0	0	0	0	18,000	0
Financiamientos Bursátiles	11,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	(11,883)	(19,952)	(22,861)	(9,236)	(10,789)	(8,471)	(12,545)	(7,500)	(28,085)	(8,555)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	(884)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados y otras partidas	(4,927)	(4,947)	(7,888)	(7,899)	(7,540)	(6,379)	(6,347)	(6,047)	(6,485)	(5,962)
Financiamiento "Ajeno"	5,516	24,649	7,293	(11,112)	(18,329)	(14,851)	(18,893)	(13,547)	(16,570)	(14,517)
Aportaciones de los Fideicomitentes	675	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recompra de Acciones	(2,001)	0	(1,301)	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	(8,406)	(9,088)	(5,773)	(4,049)	(4,410)	(4,932)	(5,179)	(5,438)	(5,601)	(5,881)
Financiamiento "Propio"	(9,732)	(9,088)	(7,833)	(4,049)	(4,410)	(4,932)	(5,179)	(5,438)	(5,601)	(5,881)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	(4,216)	15,561	(540)	(15,160)	(22,739)	(19,783)	(24,072)	(18,985)	(22,171)	(20,399)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	(2,138)	828	5,297	(3,896)	2,195	983	(4,348)	1,300	(799)	1,653
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	3,228	1,090	1,918	7,216	3,320	5,515	6,498	2,150	3,450	2,651
Efectivo y equiv. al final del Periodo	1,090	1,918	7,216	3,320	5,515	6,498	2,150	3,450	2,651	4,304
<i>Cifras UDM</i>										
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	13,641	11,667	14,938	17,413	17,767	16,369	15,972	15,865	16,107	16,721
Amortización de Deuda	12,767	19,952	22,861	9,236	10,789	8,471	12,545	7,500	28,085	8,555
Revolencia automática	(12,767)	(19,952)	(22,861)	(9,236)	(10,789)	(8,471)	(2,799)	0	0	0
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	9,746	7,500	28,085	8,555
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	4,339	4,325	7,582	7,685	7,111	6,014	5,771	5,696	5,866	5,513
Servicio de la Deuda 12m	4,339	4,325	7,582	7,685	7,111	6,014	15,517	13,196	33,951	14,068
DSCR	3.1	2.7	2.0	2.3	2.5	2.7	1.0	1.2	0.5	1.2
Caja Inicial Disponible	3,228	1,090	1,918	7,216	3,320	5,515	6,498	2,150	3,450	2,651
DSCR con Caja Inicial	3.9	2.9	2.2	3.2	3.0	3.6	1.4	1.4	0.6	1.4
Deuda Neta a FLE 12m	5.5	8.9	7.9	6.8	6.0	6.1	5.8	5.4	4.9	4.2
Deuda Neta a EBITDA 12m	6.0	7.5	8.3	7.2	5.9	5.1	4.7	4.2	3.6	3.1

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 1T21.

2. Se refiere a Otras cuentas por cobrar, partes relacionadas, Impuestos por recuperar y Pagos anticipados.

3. Se refiere a Gastos acumulados, Provisiones, Rentas cobradas por anticipado, Depósitos en garantía y Beneficios a Empleados.

4. Se refiere a la incorporación del 20% adicional de Antea

Flujo Libre de Efectivo	2018*	2019*	2020*	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	14,052	11,667	14,938	17,413	18,048	19,174	19,749	20,536	21,354	22,204
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	411	0	0	0	281	2,805	3,777	4,671	5,246	5,484
+ Ajustes Especiales al FLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo	13,641	11,667	14,938	17,413	17,767	16,369	15,972	15,865	16,107	16,721

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

*** Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitentes que FUNO debe realizar por tema de regulación.

1 Incluye bono ejecutivo

Anexo - Escenario de Estrés

FUNO (Estrés): Balance en Pesos Nominales (millones)										
	2018*	2019*	2020*	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P
ACTIVOS TOTALES	242,795	282,114	308,054	307,272	301,135	299,866	300,760	300,872	300,893	300,788
Activo Circulante	10,472	11,484	15,236	8,408	9,058	9,230	10,266	10,499	10,617	10,585
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,090	1,918	7,216	1,077	1,351	1,126	1,833	1,723	1,485	1,082
Inversiones Temporales	3,319	1,125	531	0	0	0	0	0	0	0
Rentas por Cobrar	1,308	1,488	3,165	2,911	3,107	3,318	3,453	3,593	3,739	3,890
Impuestos por Recuperar	2,915	4,128	3,294	3,348	3,484	3,625	3,772	3,925	4,085	4,251
Pagos Anticipados	1,839	2,825	1,030	1,072	1,116	1,161	1,208	1,257	1,308	1,362
Activos no Circulantes	232,323	270,630	292,818	298,864	292,078	290,635	290,494	290,373	290,276	290,203
Inversiones en Asociadas ¹	5,420	7,657	9,511	10,224	10,224	10,224	10,224	10,224	10,224	10,224
Propiedades de Inversión	223,516	259,485	278,253	283,330	276,269	274,531	274,074	273,614	273,152	272,688
Activos Intangibles	1,510	1,402	1,325	1,325	1,325	1,325	1,325	1,325	1,325	1,325
Otros Activos LP	1,878	2,085	3,729	3,986	4,260	4,555	4,871	5,211	5,575	5,967
PASIVOS TOTALES	84,690	115,209	134,659	132,140	125,281	120,706	118,948	116,678	114,176	110,154
Pasivo Circulante	5,712	7,451	8,400	14,435	15,046	20,085	13,555	35,180	14,976	10,294
Pasivo con Costo	2,391	2,065	2,803	8,722	9,221	14,146	7,500	29,006	8,682	3,876
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	205	251	275	277	279	281	284	286	288	291
Otros sin Costo	3,116	5,136	5,322	5,436	5,546	5,657	5,771	5,888	6,006	6,127
Rentas Cobradas por Anticipado de CP	332	388	336	350	357	364	371	379	386	394
Pasivos no Circulantes	78,978	107,758	126,259	117,705	110,235	100,621	105,393	81,498	99,199	99,860
Pasivo con Costo	77,176	104,994	122,727	114,040	106,430	96,671	101,291	77,237	94,771	95,258
Otros Pasivos No Circulantes	1,802	2,764	3,532	3,665	3,805	3,950	4,103	4,262	4,428	4,602
Depósitos en Garantía	957	1,163	1,273	1,337	1,404	1,474	1,547	1,625	1,706	1,791
Otras cuentas por cobrar	293	990	1,717	1,787	1,859	1,935	2,014	2,095	2,180	2,269
Rentas Cobradas por Anticipado	553	612	542	542	542	542	542	542	542	542
CAPITAL CONTABLE	158,105	166,905	173,396	175,132	175,855	179,160	181,812	184,194	186,717	190,634
Minoritario	4,114	4,012	4,862	4,937	5,014	5,114	5,213	5,315	5,419	5,544
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	4,114	4,012	4,862	4,862	4,937	5,014	5,114	5,213	5,315	5,419
Utilidad del Ejercicio	0	0	0	75	77	100	100	102	104	125
Mayoritario	153,991	162,893	168,533	170,194	170,841	174,046	176,598	178,879	181,299	185,091
Aportaciones de los Fideicomitentes	112,948	109,935	106,184	106,184	106,184	106,184	106,184	106,184	106,184	106,184
Resultados Acumulados	23,863	34,958	49,375	59,110	59,600	61,326	63,866	66,018	68,299	70,719
Utilidad del Ejercicio	17,180	18,000	12,974	4,900	5,057	6,536	6,548	6,677	6,816	8,188
Deuda Total	79,566	107,059	125,530	122,762	115,651	110,816	108,791	106,243	103,453	99,134
Deuda Neta	75,157	104,016	117,783	121,685	114,300	109,690	106,957	104,520	101,968	98,052
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	32.8%	37.9%	40.7%	40.0%	38.4%	37.0%	36.2%	35.3%	34.4%	33.0%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 1T21.

1. Incluye la adición de Antea 20% durante el 3T21



Credit
Rating
Agency

Fibra Uno

Fideicomiso F/1401

HR AAA

HR+1

Corporativos
30 de abril de 2021

A NRSRO Rating*

FUNO (Estrés): Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)

	2018*	2019*	2020*	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P
Ingresos Totales	17,205	19,189	19,193	19,015	20,052	21,691	22,265	23,169	24,110	25,089
Ingresos por Rentas	15,515	17,195	17,304	17,226	18,165	19,650	20,170	20,989	21,841	22,728
Ingresos por Mantenimiento y Otros Ingresos ¹	1,690	1,994	1,889	1,789	1,887	2,041	2,095	2,180	2,268	2,360
Gastos de Generales	4,664	5,275	4,972	5,414	5,520	5,732	5,963	6,205	6,457	6,719
Gastos de Operación	3,264	3,774	4,038	4,393	4,457	4,626	4,812	5,008	5,211	5,423
Gastos de Administración	1,400	1,501	934	1,021	1,062	1,105	1,150	1,197	1,246	1,296
UOPADA (EBITDA)	12,541	13,914	14,221	13,601	14,532	15,959	16,302	16,964	17,653	18,370
Depreciación y Amortización	467	304	331	339	336	331	329	329	328	328
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	12,075	13,611	13,890	13,262	14,196	15,628	15,973	16,635	17,325	18,042
Otros ingresos y (gastos) netos	223	(224)	404	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	12,298	13,387	14,294	13,262	14,196	15,628	15,973	16,635	17,325	18,042
Ingresos por Intereses	601	648	307	239	377	235	372	423	897	518
Otros Productos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	4,785	5,690	7,883	8,094	7,829	6,842	7,077	7,827	9,085	8,884
Otros Gastos Financieros	1,217	(84)	699	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	(5,401)	(4,958)	(8,276)	(7,855)	(7,452)	(6,607)	(6,705)	(7,404)	(8,189)	(8,366)
Resultado Cambiario	(76)	1,560	(2,159)	(432)	(1,611)	(2,386)	(2,620)	(2,452)	(2,217)	(1,363)
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	10,450	8,161	10,100	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Integral de Financiamiento	4,973	4,763	(335)	(8,287)	(9,063)	(8,993)	(9,325)	(9,857)	(10,405)	(9,729)
Utilidad después del RIF	17,271	18,150	13,959	4,975	5,134	6,635	6,648	6,778	6,919	8,313
Utilidad antes de Impuestos	17,271	18,150	13,959	4,975	5,134	6,635	6,648	6,778	6,919	8,313
Impuestos sobre la Utilidad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Causados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Diferidos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta Consolidada	17,271	18,150	13,959	4,975	5,134	6,635	6,648	6,778	6,919	8,313
Participación minoritaria en la utilidad	90	150	985	75	77	100	100	102	104	125
Participación mayoritaria en la utilidad	17,180	18,000	12,974	4,900	5,057	6,536	6,548	6,677	6,816	8,188
Cambio en Ventas	17.7%	11.5%	0.0%	-0.9%	5.5%	8.2%	2.6%	4.1%	4.1%	4.1%
Factor de Ocupación	95.2%	94.3%	92.9%	92.0%	92.1%	93.0%	93.3%	93.6%	93.9%	94.2%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m ²)	8,614,724	10,130,413	10,720,998	10,614,677	11,012,152	11,178,929	11,260,673	11,373,703	11,487,867	11,603,177
NOI	13,646	15,214	14,926	14,602	15,599	17,091	17,766	18,719	19,721	20,772
Margen NOI	79.3%	79.3%	77.8%	76.8%	77.8%	78.8%	79.8%	80.8%	81.8%	82.8%
Margen EBITDA	72.9%	72.5%	74.1%	71.5%	72.5%	73.6%	73.2%	73.2%	73.2%	73.2%
EBITDA Ajustado	13,105	14,516	14,294	13,722	14,656	16,085	16,431	17,095	17,787	18,506
Margen EBITDA Ajustado	76.2%	75.6%	74.5%	72.2%	73.1%	74.2%	73.8%	73.8%	73.8%	73.8%
Tasa Pasiva	6.6%	6.1%	6.1%	6.5%	6.4%	6.0%	6.4%	7.2%	8.2%	8.7%
Tasa Activa	9.9%	6.4%	2.6%	4.7%	5.0%	5.0%	6.1%	7.2%	8.5%	7.9%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	7.4%	8.3%	5.4%	3.1%	4.2%	3.1%	3.8%	4.1%	4.1%	3.9%
Cobertura del Servicio de Deuda	2.6	2.4	1.8	1.7	1.9	2.3	2.3	2.2	1.9	2.1

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 1T21.

1. Se refiere a ingresos por mantenimiento, estacionamiento, publicidad y otros.

NOI = Ingresos Totales + Participación en Asociadas - Gastos de Operación (Gastos Operativos + Seguros).

EBITDA = NOI - Gastos de Administración - Participación en Asociadas.

EBITDA Ajustado = EBITDA + Participación en Asociadas + Bono Ejecutivo

Margen EBITDA Ajustado = EBITDA Ajustado / (Ingresos Totales + Participación en Asociadas).

Cobertura del Servicio de Deuda = Ingreso consolidado disponible para servicio de la deuda / Intereses pagados

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomite	2018*	2019*	2020*	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P
Utilidad Neta Consolidada	11,797	18,714	9,280	14,627	5,158	6,471	6,671	6,718	6,739	6,919
- Resultado Cambiario	853	1,536	8,008	(7,144)	1,023	2,178	2,563	2,489	2,306	2,217
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	5,035	12,491	11,596	667	0	0	0	0	0	0
- Depreciación	7,182	7,969	9,188	9,851	9,837	9,648	9,604	9,588	9,572	9,568
(+) Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Fiscal Neto	433	(210)	(3,496)	(3,034)	(3,656)	(1,000)	(369)	(381)	(527)	(432)
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	411	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

FUNO (Estres): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)										
	2018*	2019*	2020*	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN										
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	17,271	18,150	13,959	4,975	5,134	6,635	6,648	6,778	6,919	8,313
Estimaciones del Periodo	(281)	(760)	2,220	432	1,611	2,386	2,620	2,452	2,217	1,363
Provisiones del Periodo	(10,450)	(8,161)	(10,100)	0	0	0	0	0	0	0
Otras Partidas ¹	563	602	73	121	124	126	129	131	134	136
Partidas sin Impacto en el Efectivo	(10,167)	(8,319)	(7,806)	553	1,735	2,512	2,749	2,584	2,350	1,499
Depreciación y Amortización	467	304	331	339	336	331	329	329	328	328
Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb. y Negocios Conjuntos	(223)	(51)	(490)	0	0	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	(601)	(648)	(307)	(239)	(377)	(235)	(372)	(423)	(897)	(518)
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	(357)	(395)	(465)	100	(41)	96	(43)	(94)	(568)	(191)
Intereses Devengados	4,785	5,410	8,353	8,094	7,829	6,842	7,077	7,827	9,085	8,884
Otras Partidas de Financiamiento	949	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	5,734	5,410	8,353	8,094	7,829	6,842	7,077	7,827	9,085	8,884
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	12,480	14,846	14,041	13,722	14,656	16,085	16,431	17,095	17,787	18,506
Decremento (Incremento) en Clientes	141	(180)	(124)	254	(196)	(211)	(135)	(140)	(146)	(152)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos ²	287	(2,535)	509	(352)	(454)	(482)	(511)	(542)	(575)	(610)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados ³	1,144	(465)	512	250	251	260	268	278	287	297
Capital de trabajo	1,572	(3,180)	896	152	(399)	(433)	(377)	(404)	(434)	(465)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	14,052	11,667	14,938	13,874	14,257	15,652	16,054	16,691	17,353	18,041
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN										
Inversión en Asociadas ⁴	(9,460)	(10,127)	(5,874)	(713)	0	0	0	0	0	0
Adquisiciones de Propiedades de Inversión ⁵	(3,581)	(17,014)	(6,370)	(12,215)	(2,748)	(1,023)	0	0	0	0
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	1,391	251	2,243	6,678	9,350	2,304	0	0	0	0
Intereses Cobrados	588	622	307	239	377	235	372	423	897	518
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(11,975)	(26,400)	(9,100)	(5,481)	6,979	1,516	372	423	897	518
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	2,078	(14,733)	5,838	8,394	21,235	17,168	16,426	17,114	18,249	18,559
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO										
Financiamientos Bancarios	12,009	49,548	38,042	6,036	0	2,000	9,500	2,500	24,000	3,000
Financiamientos Bursátiles	11,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	(11,883)	(19,952)	(22,861)	(9,236)	(8,722)	(9,221)	(14,146)	(7,500)	(29,006)	(8,682)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	(884)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados y otras partidas	(4,927)	(4,947)	(7,888)	(8,094)	(7,829)	(6,842)	(7,077)	(7,827)	(9,085)	(8,884)
Financiamiento "Ajeno"	5,516	24,649	7,293	(11,294)	(16,551)	(14,063)	(11,723)	(12,827)	(14,092)	(14,566)
Aportaciones de los Fideicomitentes	675	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recompra de Acciones	(2,001)	0	(1,301)	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	(8,406)	(9,088)	(5,773)	(3,239)	(4,410)	(3,330)	(3,996)	(4,396)	(4,396)	(4,396)
Financiamiento "Propio"	(9,732)	(9,088)	(7,833)	(3,239)	(4,410)	(3,330)	(3,996)	(4,396)	(4,396)	(4,396)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	(4,216)	15,561	(540)	(14,533)	(20,961)	(17,393)	(15,719)	(17,223)	(18,488)	(18,952)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	(2,138)	828	5,297	(6,139)	275	(225)	707	(110)	(238)	(403)
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	3,228	1,090	1,918	7,216	1,077	1,351	1,126	1,833	1,723	1,485
Efectivo y equiv. al final del Periodo	1,090	1,918	7,216	1,077	1,351	1,126	1,833	1,723	1,485	1,082
<i>Cifras UDM</i>										
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	13,641	11,667	14,938	13,874	14,257	15,652	16,054	16,691	17,353	18,041
Amortización de Deuda	12,767	19,952	22,861	9,236	8,722	9,221	14,146	7,500	29,006	8,682
Revolencia automática	(12,767)	(19,952)	(22,861)	(9,236)	(8,722)	(9,221)	(2,242)	0	0	0
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	11,904	7,500	29,006	8,682
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	4,339	4,325	7,582	7,855	7,452	6,607	6,705	7,404	8,189	8,366
Servicio de la Deuda 12m	4,339	4,325	7,582	7,855	7,452	6,607	18,608	14,904	37,195	17,048
DSCR	3.1	2.7	2.0	1.8	1.9	2.4	0.9	1.1	0.5	1.1
Caja Inicial Disponible	3,228	1,090	1,918	7,216	1,077	1,351	1,126	1,833	1,723	1,485
DSCR con Caja Inicial	3.9	2.9	2.2	2.7	2.1	2.6	0.9	1.2	0.5	1.1
Deuda Neta a FLE 12m	5.5	8.9	7.9	8.8	8.0	7.0	6.7	6.3	5.9	5.4
Deuda Neta a EBITDA 12m	6.0	7.5	8.3	8.9	7.9	6.9	6.6	6.2	5.8	5.3

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 1T21.

2. Se refiere a Otras cuentas por cobrar, partes relacionadas, Impuestos por recuperar y Pagos anticipados.

3. Se refiere a Gastos acumulados, Provisiones, Rentas cobradas por anticipado, Depósitos en garantía y Beneficios a Empleados.

4. Se refiere a la incorporación del 20% adicional de Antea

Flujo Libre de Efectivo	2018*	2019*	2020*	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	14,052	11,667	14,938	13,874	14,257	15,652	16,054	16,691	17,353	18,041
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	411	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Ajustes Especiales al FLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo	13,641	11,667	14,938	13,874	14,257	15,652	16,054	16,691	17,353	18,041

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

*** Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitentes que FUNO debe realizar por tema de regulación.

1 Incluye bono ejecutivo



Glosario

FIBRA. Fideicomiso que se dedica a la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinan al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes.

LTV. Proporción de Deuda Total a Propiedades de Inversión (Deuda Total / Activo Total).

Ingreso Operativo Neto (NOI). Representa el resultado de la operación del portafolio de propiedades y se calcula de la siguiente manera: Ingresos Totales – Gastos de Operación (Gastos Operativos + Gastos de Mantenimiento + Seguros + Predial).

EBITDA. Incorpora los gastos administrativos de la FIBRA y se calcula de la siguiente manera: NOI – Gastos de Administración (Fibra Uno Administración + Jumbo Administración + Bono Ejecutivo).

EBITDA Ajustado. NOI – Gastos de Administración (Fibra Uno Administración + Jumbo Administración). Incluye el Bono Ejecutivo.

Resultado Fiscal Neto. Utilidad Neta – Revaluación de Propiedades de Inversión – Fluctuación Cambiaria – Gastos por Depreciación de las Propiedades de Inversión.

Depreciación Fiscal. 70.0% del valor de las propiedades de inversión del periodo en cuestión, aplicando una tasa de depreciación anual de 5.0%. Lo anterior, bajo el supuesto de que aproximadamente el 30.0% del valor de las propiedades corresponde al valore del terreno.

DSCR o Razón de Cobertura de Servicio de la Deuda. Flujo de Efectivo 12m / Servicio de la Deuda 12m (Intereses + Amortizaciones de Principal).

DSCR (FUNO). EBITDA Ajustado / (Intereses + Amortizaciones Programadas).

Factor de Ocupación. (Área Rentada / (Área Rentada + Área Disponible)).

CAPEX. Inversiones en Bienes de Capital.



HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General

Fernando Montes de Oca +52 55 1500 3130
fernando.montesdeoca@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Aníbal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis

Pedro Latapí +52 55 8647 3845
pedro.latapi@hrratings.com

Finanzas Públicas Quirografarias / Soberanos

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147
alvaro.rodriguez@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549
angel.garcia@hrratings.com

Metodologías

Alfonso Sales +52 55 1253 3140
alfonso.sales@hrratings.com

Dirección General de Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

Finanzas Públicas Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@hrratings.com

Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda +52 55 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834
heinz.cederborg@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgos

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761
alejandra.medina@hrratings.com

Negocios

Dirección General de Desarrollo de Negocios

Francisco Valle +52 55 1500 3134
francisco.valle@hrratings.com



México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130. Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadoradora:

Metodología de Calificación para Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, mayo de 2014.

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar https://www.hrratings.com/es/methodology

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Table with 2 columns: Description and Value. Rows include: Calificación anterior (FUNO CP: HR+1, FUNO LP: HR AAA | Perspectiva Estable), Fecha de última acción de calificación (FUNO CP: 12 de marzo de 2020, FUNO LP: 12 de marzo de 2020), Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación (1T11 - 4T20), Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas (Información financiera interna y anual dictaminada por Deloitte), Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso) (N/A), HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso) (N/A)

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadoradora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadoradora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadoradora de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de Norteamérica como una NRSRO para este tipo de calificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a activos gubernamentales, corporativos e instituciones financieras, descritos en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934.