

A NRSRO Rating*

Calificación

FUNO LP HR AAA
FUNO CP HR+1
Perspectiva Estable



Fuente: HR Ratings

Contactos

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

Jesús Pineda
Asociado de Corporativos
jesus.pineda@hrratings.com

Frida Calvillo
Analista de Corporativos
frida.calvillo@hrratings.com

HR Ratings ratificó la calificación 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 fundamenta en la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) de P\$18,113m observada en 2021 (+21.3% vs. P\$14,938m en 2020 y +4.0% vs. P\$17,413m en nuestro escenario base). Esto fue derivado del crecimiento en el EBITDA y de un mejor desempeño en capital de trabajo, a través del financiamiento con acreedores diversos y la recuperación de impuestos a favor. La Superficie Bruta Arrendable (SBA) mostró un crecimiento de 1.5% en comparación con 2020 debido a la incorporación de 16 propiedades de Grupo Gayosso ubicadas dentro del portafolio Memorial, así como la incorporación de la propiedad Los Quemados en el portafolio Kansas. Con relación a la deuda, es importante señalar que FUNO llevó a cabo la colocación de bonos sustentables por P\$8,100m en el cuarto trimestre de 2021 (4T21), cuyos recursos fueron utilizados para prepagar la emisión FUNO 17-2 por el mismo monto. Para el periodo proyectado esperamos una recuperación progresiva en los niveles de ocupación del segmento comercial y de oficinas, así como un crecimiento moderado en el margen EBITDA. Lo anterior apoyará 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) promedio de 1.8 veces (x). Los principales supuestos y resultados son:

	Reportado		Escenario Base					Escenario Estrés						
	2020	2021	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P
Ingresos	19,193	21,869	22,952	24,099	25,348	26,630	27,904	29,204	20,710	21,646	22,852	23,896	24,910	25,935
EBITDA	13,992	16,181	17,009	17,882	18,836	19,825	20,800	21,794	13,601	14,241	15,084	15,810	16,505	17,210
EBITDA Ajustado ¹	14,065	16,540	17,308	18,202	19,169	20,177	21,168	22,180	14,015	14,674	15,541	16,288	17,004	17,728
NOI	14,926	17,422	18,249	19,180	20,189	21,234	22,266	23,318	14,955	15,646	16,549	17,328	18,079	18,838
Margen EBITDA	72.9%	74.0%	74.1%	74.2%	74.3%	74.4%	74.5%	74.6%	65.7%	65.8%	66.0%	66.2%	66.3%	66.4%
Margen NOI	77.8%	79.7%	79.5%	79.6%	79.6%	79.7%	79.8%	79.8%	72.2%	72.3%	72.4%	72.5%	72.6%	72.6%
Factor de Ocupación	93.1%	92.2%	92.5%	92.8%	93.1%	93.5%	94.0%	94.5%	92.0%	92.2%	92.6%	93.0%	93.5%	94.0%
SBA (m2)	10,721	10,881	11,157	11,157	11,218	11,218	11,218	11,218	10,881	11,157	11,218	11,218	11,218	11,218
Flujo Libre de Efectivo *	14,938	18,113	17,588	18,355	19,021	19,919	20,876	21,272	14,269	14,728	15,311	15,926	16,607	17,327
Servicio a la Deuda	7,582	5,954	8,407	9,911	10,469	10,554	13,604	11,276	8,236	9,755	10,447	10,490	13,298	16,602
Deuda Bruta	125,530	136,026	139,956	139,333	142,877	145,305	142,563	144,419	138,913	142,605	147,450	149,100	152,727	154,733
Deuda Neta	117,783	129,287	130,035	132,289	134,553	134,777	134,303	132,912	132,139	137,181	142,439	145,790	148,875	151,429
DSCR**	2.0x	3.0x	2.1x	1.9x	1.8x	1.9x	1.5x	1.9x	1.7x	1.5x	1.5x	1.5x	1.2x	1.0x
DSCR con caja inicial**	2.4x	4.3x	2.9x	2.9x	2.5x	2.7x	2.3x	2.6x	2.6x	2.2x	2.0x	2.0x	1.5x	1.3x
Años de Pago (DN / FLE)	7.9	7.1	7.4	7.2	7.1	6.8	6.4	6.2	9.3	9.3	9.3	9.2	9.0	8.7
LTV***	40.7%	43.0%	43.7%	43.5%	44.2%	44.6%	43.9%	44.0%	43.8%	44.8%	46.1%	46.8%	47.7%	48.4%

Fuente: HR Ratings con información de la Empresa bajo un escenario económico base y un escenario de estrés. Proyecciones realizadas a partir del 1T22
 *Flujo Libre de Efectivo = Flujo Neto de Actividades de Operación - Capex de Mantenimiento (Depreciación) + Diferencia en Cambios + Dividendos Cobrados - Intereses y Amortizaciones de contratos de arrendamiento.
 **Cobertura del Servicio de la Deuda = FLE / Servicio de la Deuda (Intereses Netos + Amortizaciones de Principal) En la métrica de DSCR con caja inicial se agrega al FLE el efectivo disponible al cierre del ejercicio anterior.
 ***Loan To Value= Deuda Total / Activo Total
 1. EBITDA + Bono Ejecutivo

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Ingresos.** Durante 2021 FUNO alcanzó P\$21,869m (+13.9% vs. P\$19,193m en 2020 y +0.0% vs. P\$21,873m en nuestro escenario base). El aumento anterior fue apoyado por el crecimiento en la SBA, el aumento de rentas variables y la depreciación del peso frente al dólar.
- **Generación de FLE.** La Empresa generó P\$18,113m en 2021 (+21.3% vs. P\$14,938m en 2020 y +4.0% vs. P\$17,413m en nuestro escenario base). Lo anterior fue resultado del crecimiento en el EBITDA y un mejor desempeño en capital de trabajo, principalmente por el financiamiento de sus gastos operativos con sus acreedores diversos.

- **Deuda.** Al cierre de 2021, FUNO alcanzó una deuda total de P\$136,026m (+8.4% vs. P\$125,530m en 2020 y +11.2% vs. P\$122,334m en nuestro escenario base). El crecimiento anterior obedece a que la Empresa realizó la disposición de recursos para financiar proyectos en desarrollo (Mitikah, Tepozpark y Galerías Valle Oriente). Es importante mencionar que, al cierre de 2021, únicamente el 7.0% de los inmuebles están gravados, lo que le da a la Empresa flexibilidad y acceso a financiamiento en caso de requerirlo.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Ingresos.** Dentro de nuestro escenario base, contemplamos una tasa media de crecimiento (TMAC) 2021-2027 de 4.9% en los ingresos. Esto será resultado del crecimiento en la SBA y la recuperación en la ocupación promedio de los segmentos comercial y de oficinas. Con relación al precio promedio por m² contemplamos crecimientos con base en la inflación estimada por HR Ratings.
- **Generación de FLE.** Como parte del crecimiento de los ingresos operativos, así como un crecimiento moderado en la generación de EBITDA, estimamos que el FLE muestre una TMAC 2021-2027 de 2.7%. A partir de 2024 consideramos que la Empresa muestre mayores requerimientos de capital de trabajo, sin embargo, el EBITDA permitirá mitigar los mismos.
- **Endeudamiento.** Proyectamos que la Empresa presente una deuda total de P\$144,419m en 2027 (vs. P\$136,026m en 2021). Contemplamos que la Empresa realice la disposición de recursos para renovar sus créditos bancarios, apoyarse en sus necesidades de capital de trabajo y financiar los proyectos en desarrollo. Asimismo, incorporamos los beneficios por renovación de créditos de Scotiabank y Santander del 1T22, el refinanciamiento del crédito de Mitikah y el beneficio por la línea de crédito comprometida.

Factores adicionales considerados

- **Posición de Mercado.** FUNO es considerada la FIBRA más grande en America Latina con un portafolio de 635 propiedades y una SBA de 10,881,061 m² al cierre de 2021. La SBA se encuentra distribuida de la siguiente manera: Industrial (55.4%), Comercial (26.3%), Oficinas (10.5%) y Otros (7.8%).
- **Factores ESG:** Se incorporó dentro de la calificación, la fortaleza que mantiene FUNO con relación a sus factores ambientales, sociales y de gobernanza. Destacando su certificación como EDGE Champion por la Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés)
- **Línea de Crédito Comprometida.** FUNO cuenta con una línea de crédito revolvente comprometida de dos tramos, uno por P\$13,500m y otro por US\$410m. Esta línea de crédito se considera una fortaleza para el cumplimiento del servicio de deuda. Al cierre de 2021 se encuentra disponible al 100.0% y tiene vencimiento en el año 2025, con la posibilidad de extenderse un periodo más.

Factores que podrían bajar la calificación

- **Decremento en DSCR.** En caso de que la Empresa presente una menor generación de FLE o un incremento en el servicio de la deuda, lo cual derive en una métrica DSCR promedio por debajo de 1.6x a lo largo del periodo de proyección y de manera sostenida, esto podría generar la baja de la calificación

Anexo - Escenario Base

FUNO (Base): Balance en Pesos Nominales (millones)	Al cierre								
	2019*	2020*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P
ACTIVOS TOTALES	282,114	308,054	316,622	320,228	320,012	323,490	326,151	324,376	328,128
Activo Circulante	11,484	15,236	14,002	17,536	15,011	16,631	19,122	17,171	20,739
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3,043	7,747	6,740	9,921	7,044	8,324	10,528	8,260	11,507
Rentas por Cobrar	2,872	3,165	4,128	4,328	4,555	4,818	5,036	5,278	5,523
Impuestos por Recuperar	4,128	3,294	1,146	1,217	1,259	1,314	1,362	1,416	1,469
Pagos Anticipados	1,442	1,030	1,989	2,070	2,154	2,175	2,196	2,217	2,239
Activos no Circulantes	270,630	292,818	302,619	302,692	305,001	306,859	307,029	307,206	307,390
Inversiones en Asociadas ¹	7,657	9,511	9,957	9,957	9,957	9,957	9,957	9,957	9,957
Propiedades de Inversión	259,485	278,253	286,470	287,001	289,638	291,491	291,491	291,491	291,491
Activos Intangibles	1,402	1,325	1,222	1,222	1,222	1,222	1,222	1,222	1,222
Otros Activos LP	2,085	3,729	4,969	4,512	4,183	4,188	4,358	4,535	4,719
Otras Cuentas por Cobrar	1,262	1,527	1,562	1,625	1,507	1,568	1,632	1,698	1,767
Pagos Anticipados e Inst. Financieros Derivados	823	2,202	3,407	2,886	2,676	2,620	2,726	2,837	2,952
PASIVOS TOTALES	115,209	134,659	145,682	150,084	149,959	154,031	157,010	154,836	157,285
Pasivo Circulante	7,699	8,662	10,756	22,260	24,744	20,266	38,389	17,747	22,585
Pasivo con Costo	2,065	2,803	4,463	15,661	17,824	13,008	30,776	9,764	14,217
Pasivos Acumulados ²	3,822	4,316	4,819	5,060	5,312	5,578	5,857	6,150	6,457
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	251	275	147	148	149	151	152	153	154
Otros sin Costo	1,562	1,268	1,327	1,390	1,458	1,530	1,605	1,679	1,756
Depositos en Garantía	145	169	250	260	271	282	293	305	318
Otras Cuentas por Pagar CP	1,029	763	720	755	793	834	876	918	961
Rentas Cobradas por Anticipado de CP	388	336	357	375	394	414	435	456	477
Pasivos no Circulantes	107,511	125,997	134,926	127,825	125,215	133,765	118,620	137,090	134,701
Pasivo con Costo	104,994	122,727	131,563	124,294	121,508	129,869	114,529	132,798	130,202
Otros Pasivos No Circulantes	2,516	3,270	3,363	3,530	3,707	3,895	4,091	4,292	4,499
Depósitos en Garantía	1,018	1,104	1,096	1,150	1,207	1,270	1,334	1,398	1,463
Otras Cuentas por Pagar LP	990	1,717	1,702	1,787	1,876	1,970	2,068	2,172	2,280
Rentas Cobradas por Anticipado de LP	509	449	566	594	623	656	689	722	755
CAPITAL CONTABLE	166,905	173,396	170,940	170,143	170,053	169,458	169,141	169,540	170,843
Minoritario	4,012	4,862	5,310	5,720	6,192	6,641	7,130	7,696	8,353
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	3,862	3,877	4,959	5,310	5,720	6,192	6,641	7,130	7,696
Utilidad del Ejercicio	150	985	350	410	472	449	489	566	657
Mayoritario	162,893	168,533	165,630	164,423	163,862	162,818	162,011	161,844	162,490
Aportaciones de los Fideicomitentes	109,935	106,184	105,408	105,408	105,408	105,408	105,408	105,408	105,408
Resultados Acumulados	34,958	49,375	56,563	54,230	52,953	52,174	50,900	49,840	49,420
Utilidad del Ejercicio	18,000	12,974	3,660	4,785	5,501	5,236	5,703	6,596	7,662
Deuda Total	107,059	125,530	136,026	139,956	139,333	142,877	145,305	142,563	144,419
Deuda Neta	104,016	117,783	129,287	130,035	132,289	134,553	134,777	134,303	132,912
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	37.9%	40.7%	43.0%	43.7%	43.5%	44.2%	44.6%	43.9%	44.0%

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 1T22.

*A NRSRO Rating**
FUNO (Base): Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)

	Años Calendario								
	2019*	2020*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P
Ingresos Totales	19,189	19,193	21,869	22,952	24,099	25,348	26,630	27,904	29,204
Ingresos por Rentas	16,843	16,987	19,511	20,534	21,561	22,678	23,825	24,966	26,128
Ingresos por Mantenimiento y Otros Ingresos ¹	2,346	2,206	2,357	2,417	2,538	2,670	2,805	2,939	3,076
Gastos de Generales	5,470	5,201	5,687	5,942	6,217	6,512	6,805	7,104	7,409
Gastos de Operación	3,975	4,267	4,447	4,702	4,919	5,159	5,396	5,639	5,885
Otros Gastos de Operación	596	73	358	298	320	333	352	368	385
Gastos de Administración	899	861	882	942	978	1,019	1,057	1,098	1,139
UOPADA (EBITDA)	13,719	13,992	16,181	17,009	17,882	18,836	19,825	20,800	21,794
Depreciación y Amortización	108	102	102	102	102	102	102	102	102
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	13,611	13,890	16,079	16,907	17,780	18,734	19,723	20,698	21,692
Otros ingresos y (gastos) netos	(73)	404	85	0	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	13,538	14,294	16,164	16,907	17,780	18,734	19,723	20,698	21,692
Ingresos por Intereses	648	307	154	215	204	220	267	289	296
Otros Productos Financieros	280	0	354	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	5,690	7,883	7,439	8,622	10,116	10,689	10,821	10,778	10,649
Otros Gastos Financieros	195	699	220	232	229	236	241	241	240
Ingreso Financiero Neto	(4,958)	(8,276)	(7,152)	(8,639)	(10,140)	(10,705)	(10,795)	(10,730)	(10,593)
Resultado Cambiario	1,560	(2,159)	(2,423)	(3,072)	(1,667)	(2,344)	(2,736)	(2,807)	(2,780)
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	8,010	10,100	(2,579)	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta Consolidada	18,150	13,959	4,010	5,196	5,972	5,685	6,192	7,162	8,320
Participación minoritaria en la utilidad	150	985	350	410	472	449	489	566	657
Participación mayoritaria en la utilidad	18,000	12,974	3,660	4,785	5,501	5,236	5,703	6,596	7,662
Cambio en Ventas	11.5%	0.0%	13.9%	5.0%	5.0%	5.2%	5.1%	4.8%	4.7%
Factor de Ocupación	94.3%	93.1%	92.2%	92.5%	92.8%	93.1%	93.5%	94.0%	94.5%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (miles m ²)	10,130	10,721	10,881	11,157	11,157	11,218	11,218	11,218	11,218
NOI	15,214	14,926	17,422	18,249	19,180	20,189	21,234	22,266	23,318
Margen NOI	79.3%	77.8%	79.7%	79.5%	79.6%	79.6%	79.7%	79.8%	79.8%
Margen EBITDA	71.5%	72.9%	74.0%	74.1%	74.2%	74.3%	74.4%	74.5%	74.6%
EBITDA Ajustado	14,315	14,065	16,540	17,308	18,202	19,169	20,177	21,168	22,180
Margen EBITDA Ajustado	74.6%	73.3%	75.6%	75.4%	75.5%	75.6%	75.8%	75.9%	75.9%
Tasa de Impuestos (%)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ventas Netas a Planta, Prop. & Equipo	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
Retorno sobre Capital Empleado (%)	5.7%	5.1%	5.6%	5.8%	6.1%	6.3%	6.7%	7.0%	7.3%
Tasa Pasiva	6.1%	6.1%	5.7%	6.2%	7.3%	7.6%	7.5%	7.5%	7.4%
Tasa Activa	6.2%	2.5%	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%	1.9%	1.9%	1.9%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	8.3%	5.4%	4.9%	5.7%	5.8%	6.0%	6.2%	6.4%	6.7%
Cobertura del Servicio de Deuda	2.4	1.8	2.2	2.0	1.8	1.8	1.8	1.9	2.0

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 1T22.

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 + Bono Ejecutivo

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

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitente:	2019*	2020*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P
Utilidad Neta Consolidada	18,714	9,280	11,764	7,372	5,825	5,650	6,094	6,889	8,065
+ Resultado Cambiario	1,536	8,008	(5,904)	3,032	1,857	2,199	2,621	2,796	2,780
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	12,491	11,445	(2,913)	1,001	0	0	0	0	0
- Depreciación	7,969	9,188	9,813	10,057	10,072	10,154	10,200	10,202	10,202
Resultado Fiscal Neto	(210)	(3,345)	(1,040)	(653)	(2,390)	(2,305)	(1,485)	(517)	643
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	0	0	0	0	0	0	0	0	610

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)	Años Calendario								
	2019*	2020*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN									
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	18,150	13,959	4,010	5,196	5,972	5,685	6,192	7,162	8,320
Pérdida (Ganancia) Cambiaria No Realizada	(760)	2,220	2,413	3,072	1,667	2,344	2,736	2,807	2,780
Ajuste al Valor Razonable de Prop. De Inv. e Inv. En Asociadas	(8,161)	(10,100)	2,579	0	0	0	0	0	0
Otras Partidas ¹	602	73	358	298	320	333	352	368	385
Partidas sin Impacto en el Efectivo	(8,319)	(7,806)	5,351	3,371	1,987	2,677	3,087	3,174	3,165
Depreciación y Amortización	108	102	102	102	102	102	102	102	102
Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb. y Negocios Conjuntos	(51)	(490)	(143)	0	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	(648)	(307)	(154)	(215)	(204)	(220)	(267)	(289)	(296)
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion	(591)	(694)	(195)	(112)	(102)	(118)	(165)	(187)	(194)
Intereses Devengados	5,690	7,883	7,439	8,622	10,116	10,689	10,821	10,778	10,649
Otras Partidas de Financiamiento	(84)	699	576	232	229	236	241	241	240
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	5,606	8,582	8,016	8,854	10,345	10,924	11,062	11,019	10,889
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	14,846	14,041	17,181	17,308	18,202	19,169	20,177	21,168	22,180
Decremento (Incremento) en Clientes	(180)	(124)	(351)	(200)	(227)	(264)	(218)	(242)	(245)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos ²	(2,535)	509	492	306	202	(80)	(239)	(252)	(259)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados ³	(465)	512	791	175	178	195	199	201	207
Capital de trabajo	(3,180)	896	931	280	153	(148)	(258)	(292)	(297)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	11,667	14,938	18,113	17,588	18,355	19,021	19,919	20,876	21,882
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN									
Inversión en Desarrollo de Proyectos	(10,127)	(5,874)	(7,472)	(2,777)	(3,324)	(1,853)	0	0	0
Adquisiciones de Propiedades de Inversión ⁵	(17,014)	(6,370)	(5,319)	(3,298)	0	0	0	0	0
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	251	2,243	373	5,545	686	0	0	0	0
Inversión en Activos Intangibles	0	0	0	(102)	(102)	(102)	(102)	(102)	(102)
Adquisición de Negocios	(289)	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	622	307	154	215	204	220	267	289	296
Adquisición de Derechos Fiduciarios	(2,037)	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(28,594)	(9,694)	(12,263)	(418)	(2,535)	(1,736)	165	187	194
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	(16,927)	5,244	5,850	17,170	15,820	17,285	20,083	21,063	22,076
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO									
Financiamientos Bancarios	49,548	38,042	26,783	7,300	5,000	5,789	0	6,995	0
Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	8,371	13,235	12,700	18,232	8,841
Amortización de Financiamientos Bancarios	(19,952)	(22,861)	(9,902)	(6,443)	(7,290)	(4,589)	(308)	(12,544)	(923)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	(8,100)	0	(8,371)	(13,235)	(12,700)	(18,232)	(8,841)
Intereses Pagados (Deuda)	(4,947)	(7,888)	(6,108)	(8,622)	(10,116)	(10,689)	(10,821)	(10,778)	(10,649)
Otras Partidas de Financiamiento	0	(760)	(2,569)	(232)	(229)	(236)	(241)	(241)	(240)
Financiamiento "Ajeno"	24,649	6,533	104	(7,997)	(12,635)	(9,724)	(11,370)	(16,568)	(11,812)
Recompra de Acciones	0	(1,301)	(1,803)	0	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	(9,088)	(5,773)	(5,157)	(5,992)	(6,062)	(6,280)	(6,510)	(6,763)	(7,017)
Financiamiento "Propio"	(9,088)	(7,074)	(6,960)	(5,992)	(6,062)	(6,280)	(6,510)	(6,763)	(7,017)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	15,561	(540)	(6,857)	(13,989)	(18,697)	(16,004)	(17,880)	(23,331)	(18,829)
Incr.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	(1,366)	4,704	(1,007)	3,181	(2,877)	1,281	2,204	(2,268)	3,247
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	4,409	3,043	7,747	6,740	9,921	7,044	8,324	10,528	8,260
Efectivo y equiv. al final del Periodo	3,043	7,747	6,740	9,921	7,044	8,324	10,528	8,260	11,507
<i>Cifras UDM</i>									
Flujo Libre de Efectivo (FLE)	11,667	14,938	18,113	17,588	18,355	19,021	19,919	20,876	21,272
Amortización de Deuda	19,952	22,861	18,002	6,443	15,661	17,824	13,008	30,776	9,764
Revolencia automática y prepago voluntario.	(19,952)	(22,861)	(18,002)	(6,443)	(15,661)	(17,824)	(13,008)	(27,661)	(8,841)
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	0	3,115	923
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	4,325	7,582	5,954	8,407	9,911	10,469	10,554	10,489	10,353
Servicio de la Deuda 12m	4,325	7,582	5,954	8,407	9,911	10,469	10,554	13,604	11,276
DSCR	2.7	2.0	3.0	2.1	1.9	1.8	1.9	1.5	1.9
Caja Inicial Disponible	4,409	3,043	7,747	6,740	9,921	7,044	8,324	10,528	8,260
DSCR con Caja Inicial	3.7	2.4	4.3	2.9	2.9	2.5	2.7	2.3	2.6
Deuda Neta a FLE 12m	8.9	7.9	7.1	7.4	7.2	7.1	6.8	6.4	6.2
Deuda Neta a EBITDA 12m	7.6	8.4	8.0	7.6	7.4	7.1	6.8	6.5	6.1

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 1T22.

1. Incluye Bono Ejecutivo

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.

Flujo Libre de Efectivo	2019*	2020*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	11,667	14,938	18,113	17,588	18,355	19,021	19,919	20,876	21,882
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	0	0	0	0	0	0	0	0	610
Flujo Libre de Efectivo	11,667	14,938	18,113	17,588	18,355	19,021	19,919	20,876	21,272

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 FSHOP debe realizar por tema de regulación.

Anexo - Escenario de Estrés
FUNO (Estrés): Balance en Pesos Nominales (millones)

	Al cierre								
	2019*	2020*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P
ACTIVOS TOTALES	282,114	308,054	316,622	317,097	318,388	320,144	318,868	319,867	319,783
Activo Circulante	11,484	15,236	14,002	14,405	13,387	13,285	11,840	12,661	12,393
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3,043	7,747	6,740	6,775	5,425	5,011	3,310	3,852	3,304
Rentas por Cobrar	2,872	3,165	4,128	4,347	4,559	4,803	4,996	5,209	5,423
Impuestos por Recuperar	4,128	3,294	1,146	1,213	1,250	1,297	1,338	1,383	1,428
Pagos Anticipados	1,442	1,030	1,989	2,070	2,154	2,175	2,196	2,217	2,239
Activos no Circulantes	270,630	292,818	302,619	302,692	305,001	306,859	307,029	307,206	307,390
Inversiones en Asociadas ¹	7,657	9,511	9,957	9,957	9,957	9,957	9,957	9,957	9,957
Propiedades de Inversión	259,485	278,253	286,470	287,001	289,638	291,491	291,491	291,491	291,491
Activos Intangibles	1,402	1,325	1,222	1,222	1,222	1,222	1,222	1,222	1,222
Otros Activos LP	2,085	3,729	4,969	4,512	4,183	4,188	4,358	4,535	4,719
Otras Cuentas por Cobrar	1,262	1,527	1,562	1,625	1,507	1,568	1,632	1,698	1,767
Pagos Anticipados e Inst. Financieros Derivados	823	2,202	3,407	2,886	2,676	2,620	2,726	2,837	2,952
PASIVOS TOTALES	115,209	134,659	145,682	149,146	153,329	158,717	160,908	165,095	167,682
Pasivo Circulante	7,699	8,662	10,756	22,535	24,698	20,569	37,634	22,934	27,916
Pasivo con Costo	2,065	2,803	4,463	15,661	17,495	13,008	29,709	14,631	19,217
Pasivos Acumulados ²	3,822	4,316	4,819	5,445	5,717	6,003	6,303	6,618	6,949
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	251	275	147	148	149	151	152	153	154
Otros sin Costo	1,562	1,268	1,327	1,280	1,337	1,407	1,470	1,532	1,595
Depositos en Garantía	145	169	250	260	271	282	293	305	318
Otras Cuentas por Pagar CP	1,029	763	720	681	712	752	786	820	853
Rentas Cobradas por Anticipado de CP	388	336	357	338	354	373	390	407	424
Pasivos no Circulantes	107,511	125,997	134,926	126,612	128,631	138,148	123,274	142,161	139,767
Pasivo con Costo	104,994	122,727	131,563	123,252	125,111	134,442	119,391	138,097	135,516
Otros Pasivos No Circulantes	2,516	3,270	3,363	3,360	3,520	3,706	3,884	4,064	4,251
Depósitos en Garantía	1,018	1,104	1,096	1,038	1,084	1,145	1,197	1,248	1,299
Otras Cuentas por Pagar LP	990	1,717	1,702	1,787	1,876	1,970	2,068	2,172	2,280
Rentas Cobradas por Anticipado de LP	509	449	566	536	560	591	618	644	671
CAPITAL CONTABLE	166,905	173,396	170,940	167,950	165,059	161,427	157,960	154,772	152,101
Minoritario	4,012	4,862	5,310	5,547	5,797	6,006	6,244	6,522	6,857
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	3,862	3,877	4,959	5,310	5,547	5,797	6,006	6,244	6,522
Utilidad del Ejercicio	150	985	350	237	251	209	238	277	335
Mayoritario	162,893	168,533	165,630	162,403	159,262	155,421	151,716	148,251	145,244
Aportaciones de los Fideicomitentes	109,935	106,184	105,408	105,408	105,408	105,408	105,408	105,408	105,408
Resultados Acumulados	34,958	49,375	56,563	54,230	50,933	47,574	43,533	39,611	35,930
Utilidad del Ejercicio	18,000	12,974	3,660	2,765	2,921	2,439	2,775	3,232	3,907
Deuda Total	107,059	125,530	136,026	138,913	142,605	147,450	149,100	152,727	154,733
Deuda Neta	104,016	117,783	129,287	132,139	137,181	142,439	145,790	148,875	151,429
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	37.9%	40.7%	43.0%	43.8%	44.8%	46.1%	46.8%	47.7%	48.4%

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 1T22.

A NRSRO Rating*

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

	Años Calendario								
	2019*	2020*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P
Ingresos Totales	19,189	19,193	21,869	20,710	21,646	22,852	23,896	24,910	25,935
Ingresos por Rentas	16,843	16,987	19,511	18,529	19,366	20,446	21,380	22,287	23,204
Ingresos por Mantenimiento y Otros Ingresos ¹	2,346	2,206	2,357	2,181	2,280	2,407	2,517	2,623	2,731
Gastos de Generales	5,470	5,201	5,687	7,109	7,404	7,768	8,087	8,405	8,726
Gastos de Operación	3,975	4,267	4,447	5,755	5,999	6,303	6,568	6,832	7,097
Otros Gastos de Operación	596	73	358	414	433	457	478	498	519
Gastos de Administración	899	861	882	940	972	1,008	1,040	1,075	1,110
UOPADA (EBITDA)	13,719	13,992	16,181	13,601	14,241	15,084	15,810	16,505	17,210
Depreciación y Amortización	108	102	102	102	102	102	102	102	102
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	13,611	13,890	16,079	13,499	14,139	14,982	15,708	16,403	17,107
Otros ingresos y (gastos) netos	(73)	404	85	0	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	13,538	14,294	16,164	13,499	14,139	14,982	15,708	16,403	17,107
Ingresos por Intereses	648	307	154	112	70	62	44	35	44
Otros Productos Financieros	280	0	354	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	5,690	7,883	7,439	8,347	9,824	10,509	10,534	10,671	10,723
Otros Gastos Financieros	195	699	220	231	231	242	248	256	257
Ingreso Financiero Neto	(4,958)	(8,276)	(7,152)	(8,467)	(9,986)	(10,689)	(10,738)	(10,891)	(10,937)
Resultado Cambiario	1,560	(2,159)	(2,423)	(2,030)	(982)	(1,645)	(1,957)	(2,002)	(1,929)
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	8,010	10,100	(2,579)	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta Consolidada	18,150	13,959	4,010	3,002	3,171	2,648	3,013	3,509	4,242
Participación minoritaria en la utilidad	150	985	350	237	251	209	238	277	335
Participación mayoritaria en la utilidad	18,000	12,974	3,660	2,765	2,921	2,439	2,775	3,232	3,907
Cambio en Ventas	11.5%	0.0%	13.9%	-5.3%	4.5%	5.6%	4.6%	4.2%	4.1%
Factor de Ocupación	94.3%	93.1%	92.2%	92.0%	92.2%	92.6%	93.0%	93.5%	94.0%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (miles m ²)	10,130	10,721	10,881	10,881	11,157	11,218	11,218	11,218	11,218
NOI	15,214	14,926	17,422	14,955	15,646	16,549	17,328	18,079	18,838
Margen NOI	79.3%	77.8%	79.7%	72.2%	72.3%	72.4%	72.5%	72.6%	72.6%
Margen EBITDA	71.5%	72.9%	74.0%	65.7%	65.8%	66.0%	66.2%	66.3%	66.4%
EBITDA Ajustado	14,315	14,065	16,540	14,015	14,674	15,541	16,288	17,004	17,728
Margen EBITDA Ajustado	74.6%	73.3%	75.6%	67.7%	67.8%	68.0%	68.2%	68.3%	68.4%
Tasa de Impuestos (%)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ventas Netas a Planta, Prop. & Equipo	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
Retorno sobre Capital Empleado (%)	5.7%	5.1%	5.6%	4.6%	4.8%	5.1%	5.3%	5.5%	5.8%
Tasa Pasiva	6.1%	6.1%	5.7%	6.0%	7.1%	7.3%	7.1%	7.0%	7.0%
Tasa Activa	6.2%	2.5%	1.8%	1.1%	0.9%	0.7%	0.5%	0.4%	0.5%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	8.3%	5.4%	4.9%	5.7%	5.8%	6.0%	6.1%	6.4%	6.6%
Cobertura del Servicio de Deuda	2.4	1.8	2.2	1.6	1.4	1.4	1.5	1.5	1.6

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 1T22.

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 + Bono Ejecutivo

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

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitente:	2019*	2020*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P
Utilidad Neta Consolidada	18,714	9,280	11,764	5,581	3,177	2,673	2,916	3,384	4,066
+ Resultado Cambiario	1,536	8,008	(5,904)	2,278	1,062	1,501	1,866	1,998	1,943
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	12,491	11,445	(2,913)	1,001	0	0	0	0	0
- Depreciación	7,969	9,188	9,813	10,057	10,072	10,154	10,200	10,202	10,202
(+) Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Fiscal Neto	(210)	(3,345)	(1,040)	(3,199)	(5,833)	(5,981)	(5,419)	(4,820)	(4,193)
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	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 (Estrés): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)									
	Años Calendario								
	2019*	2020*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN									
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	18,150	13,959	4,010	3,002	3,171	2,648	3,013	3,509	4,242
Pérdida (Ganancia) Cambiaria No Realizada	(760)	2,220	2,413	2,030	982	1,645	1,957	2,002	1,929
Ajuste al Valor Razonable de Prop. De Inv. e Inv. En Asociadas	(8,161)	(10,100)	2,579	0	0	0	0	0	0
Otras Partidas ¹	602	73	358	414	433	457	478	498	519
Partidas sin Impacto en el Efectivo	(8,319)	(7,806)	5,351	2,444	1,415	2,102	2,435	2,501	2,448
Depreciación y Amortización	108	102	102	102	102	102	102	102	102
Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb. y Negocios Conjuntos	(51)	(490)	(143)	0	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	(648)	(307)	(154)	(112)	(70)	(62)	(44)	(35)	(44)
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion	(591)	(694)	(195)	(9)	32	40	58	67	58
Intereses Devengados	5,690	7,883	7,439	8,347	9,824	10,509	10,534	10,671	10,723
Otras Partidas de Financiamiento	(84)	699	576	231	231	242	248	256	257
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	5,606	8,582	8,016	8,578	10,055	10,751	10,781	10,927	10,981
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	14,846	14,041	17,181	14,015	14,674	15,541	16,288	17,004	17,728
Decremento (Incremento) en Clientes	(180)	(124)	(351)	(220)	(211)	(244)	(194)	(213)	(213)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos ²	(2,535)	509	492	310	207	(73)	(232)	(244)	(251)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados ³	(465)	512	791	164	58	86	64	60	63
Capital de trabajo	(3,180)	896	931	254	53	(230)	(362)	(396)	(401)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	11,667	14,938	18,113	14,269	14,728	15,311	15,926	16,607	17,327
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN									
Inversión en Desarrollo de Proyectos	(10,127)	(5,874)	(7,472)	(2,777)	(3,324)	(1,853)	0	0	0
Adquisiciones de Propiedades de Inversión ⁵	(17,014)	(6,370)	(5,319)	(3,298)	0	0	0	0	0
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	251	2,243	373	5,545	686	0	0	0	0
Inversión en Activos Intangibles	0	0	0	(102)	(102)	(102)	(102)	(102)	(102)
Adquisición de Negocios	(289)	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	622	307	154	112	70	62	44	35	44
Adquisición de Derechos Fiduciarios	(2,037)	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(28,594)	(9,694)	(12,263)	(521)	(2,669)	(1,893)	(58)	(67)	(58)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	(16,927)	5,244	5,850	13,748	12,058	13,417	15,868	16,541	17,269
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO									
Financiamientos Bancarios	49,548	38,042	26,783	7,300	10,000	7,789	0	13,717	6,000
Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	8,371	12,906	12,700	17,617	8,708
Amortización de Financiamientos Bancarios	(19,952)	(22,861)	(9,902)	(6,443)	(7,290)	(4,589)	(308)	(12,092)	(5,923)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	(8,100)	0	(8,371)	(12,906)	(12,700)	(17,617)	(8,708)
Intereses Pagados (Deuda)	(4,947)	(7,888)	(6,108)	(8,347)	(9,824)	(10,509)	(10,534)	(10,671)	(10,723)
Otras Partidas de Financiamiento	0	(760)	(2,569)	(231)	(231)	(242)	(248)	(256)	(257)
Financiamiento "Ajeno"	24,649	6,533	104	(7,721)	(7,346)	(7,551)	(11,089)	(9,301)	(10,904)
Recompra de Acciones	0	(1,301)	(1,803)	0	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	(9,088)	(5,773)	(5,157)	(5,992)	(6,062)	(6,280)	(6,480)	(6,697)	(6,913)
Financiamiento "Propio"	(9,088)	(7,074)	(6,960)	(5,992)	(6,062)	(6,280)	(6,480)	(6,697)	(6,913)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	15,561	(540)	(6,857)	(13,713)	(13,408)	(13,831)	(17,569)	(15,998)	(17,817)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	(1,366)	4,704	(1,007)	35	(1,350)	(414)	(1,701)	542	(548)
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	4,409	3,043	7,747	6,740	6,775	5,425	5,011	3,310	3,852
Efectivo y equiv. al final del Periodo	3,043	7,747	6,740	6,775	5,425	5,011	3,310	3,852	3,304
<i>Cifras UDM</i>									
Flujo Libre de Efectivo (FLE)	11,667	14,938	18,113	14,269	14,728	15,311	15,926	16,607	17,327
Amortización de Deuda	19,952	22,861	18,002	6,443	15,661	17,495	13,008	29,709	14,631
Revolencia automática y prepagado voluntario.	(19,952)	(22,861)	(18,002)	(6,443)	(15,661)	(17,495)	(13,008)	(27,047)	(8,708)
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	0	2,662	5,923
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	4,325	7,582	5,954	8,236	9,755	10,447	10,490	10,636	10,679
Servicio de la Deuda 12m	4,325	7,582	5,954	8,236	9,755	10,447	10,490	13,298	16,602
DSCR	2.7	2.0	3.0	1.7	1.5	1.5	1.5	1.2	1.0
Caja Inicial Disponible	4,409	3,043	7,747	6,740	6,775	5,425	5,011	3,310	3,852
DSCR con Caja Inicial	3.7	2.4	4.3	2.6	2.2	2.0	2.0	1.5	1.3
Deuda Neta a FLE 12m	8.9	7.9	7.1	9.3	9.3	9.3	9.2	9.0	8.7
Deuda Neta a EBITDA 12m	7.6	8.4	8.0	9.7	9.6	9.4	9.2	9.0	8.8

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 1T22.

1. Incluye Bono Ejecutivo

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.

Flujo Libre de Efectivo	2019*	2020*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	11,667	14,938	18,113	14,269	14,728	15,311	15,926	16,607	17,327
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs**	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo	11,667	14,938	18,113	14,269	14,728	15,311	15,926	16,607	17,327

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 FSHOP debe realizar por tema de regulación.



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

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

Vicepresidente del Consejo de Administración

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

Análisis

Dirección General de Análisis / Análisis Económico

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

FP Estructuradas / Infraestructura

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

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

Instituciones Financieras / ABS

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

Akira Hirata +52 55 8647 3837
akira.hirata@hrratings.com

FP Quirografarias / Deuda Soberana / Análisis Económico

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

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

Deuda Corporativa / ABS

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

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

Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545
luisa.adame@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 de Desarrollo de Negocios

Verónica Cordero +52 55 1500 0765
veronica.cordero@hrratings.com

Operaciones

Dirección de Operaciones

Daniela Dosal +52 55 1253 6541
daniela.dosal@hrratings.com



Credit
Rating
Agency

Fibra Uno

Fideicomiso F/1401

HR AAA
HR+1

Corporativos
25 de abril de 2022

A NRSRO Rating*

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 Evaluación de Riesgo Corporativo, agosto 2021

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.

Calificación anterior	FUNO LP: HR AAA / Perspectiva Estable FUNO CP: HR+1
Fecha de última acción de calificación	FUNO LP: 30 de abril de 2021 FUNO CP: 30 de abril de 2021
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T11-4T21
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera auditada por Deloitte e información financiera trimestral Interna
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 of 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.