FUNO 23L / FUNO 23-2L

Fibra Uno
Fideicomiso F/1401

HR AAA

Corporativos
9 de febrero de 2023

*A NRSRO Rating**

Calificación

FUNO 23L	HR AAA
FUNO 23-2L	HR AAA
Perspectiva	Estable

Evolución de la Calificación Crediticia

Contactos

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

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

HR Ratings asignó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para las emisiones FUNO 23L y FUNO 23-2L de FUNO

La asignación de la calificación de las emisiones de Fibra Uno (FUNO y/o el Fideicomiso) responde a la calificación corporativa del Fideicomiso (HR AAA) realizada el 25 de abril de 2022, la cual se fundamenta en la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) de P$21,913 millones (m) observada en los UDM al 3T22 (+48.6% vs. P$14,748m en los UDM al 3T21 y +5.1% vs. P$20,854m en nuestro escenario base). Por su parte, el FLE resulta del crecimiento en EBITDA, así como a la recuperación de impuestos a favor. Al cierre del 3T22 la Superficie Bruta Arrendable (SBA) mostró un crecimiento de 3.8% en comparación con el 3T21 debido a la compra de la última fase del desarrollo Tepozpark ("La Teja"), además de la incorporación de la fase uno del centro comercial Mitikah y la incorporación de Cuatipark III en el portafolio Individuales Hércules. 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).

Las emisiones FUNO 23L y FUNO 23-2L, las cuales están vinculadas a la sostenibilidad, se realizarán al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CEBURS) con Carácter Revolvente por un monto de hasta P$60,000m o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs) o dólares americanos, cuya vigencia será de cinco años a partir de su autorización por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). A continuación, se detallan las principales características de las emisiones bursátiles FUNO 23L y FUNO 23-2L:

Características Principales de las Emisiones Bursátiles		
Emisor	Fideicomiso F/1401 de Banco Actinver S.A. Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero Actinver.	
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios.	
Clave de Pizarra	FUNO 23L	FUNO 23-2L
Monto de las Emisiones	Hasta P$10,000 millones (m) de pesos cada una, con un monto máximo de hasta P$10,000m en su conjunto.	
Monto del Programa	Hasta P$60,000 millones (m) o su equivalente en UDIs o dólares americanos.	
Vigencia del Programa	Cinco años contados a partir de su autorización por parte de la CNBV.	
Plazo de la Emisión	Hasta 3,640 días contados a partir de la Fecha de Emisión, equivalente a aproximadamente 10 años.	Hasta 1,456 días contados a partir de la Fecha de Emisión, equivalentes a aproximadamente cuatro años.
Garantía	Los Certificados Bursátiles son quirografarios y, por lo tanto, no contarán con garantía específica alguna.	
Destino de los Fondos	Amortización anticipada de deuda bursátil (Emisión FUNO 18) y el remanente será utilizado para la amortización de deuda bancaria.	
Tasa de la Emisión	Tasa fija por asignar el día de la colocación.	Tasa variable: TIIE + una sobretasa por asignar el día de la colocación.
Amortización	La amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se hará a su valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, mediante transferencia electrónica de fondos, conforme a lo establecido en la sección. "II. Características de la Oferta" del Suplemento Informativo.	
Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad o SPTs	I. Llegar a 18.4% del total de Área Bruta Rentable (ABR) certificado para 2025 II. Llegar a 37.7% del total de ABR certificado para 2030	
Representante Común	CIBanco, S.A. Institución de Banca Multiple.	

Fuente: HR Ratings con base en el Prospecto del Programa.

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadora 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.

Twitter: @HRRATINGS

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Ingresos.** Durante los UDM al 3T22, FUNO alcanzó P$23,487m (+10.6% vs. P$21,242m en los UDM al 3T21 y +2.3% vs. P$22,956m en nuestro escenario base). Este aumento fue resultado del crecimiento en la SBA, el incremento en rentas tanto en contratos vigentes como en negociaciones, la generación de ingresos de proyectos que se encontraban en desarrollo, así como la apreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas denominadas en dólares.
- **Generación de FLE.** La Empresa generó P$21,913m en los UDM al 3T22 (+48.6% vs. P$14,748m en los UDM al 3T21 y +5.1% vs. P$20,854m 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 y la recuperación de impuestos a favor.
- **Deuda.** Al cierre de 3T22, FUNO alcanzó una deuda total de P$141,087m (+7.5% vs. P$131,194m al 3T21 y +1.2% vs. P$139,356m 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 del 3T22, únicamente el 10.5% 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 m^2 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 presentará una deuda total de P$144,419m en 2027 (vs. P$136,026m en 2021). Contemplamos que la Empresa realizará la colocación de las emisiones FUNO 23L y FUNO 23-2L para la amortización anticipada de la emisión FUNO 18 y para la amortización de sus créditos bancarios vigentes. Asimismo, incorporamos el beneficio por la línea de crédito comprometida.

Factores adicionales considerados

- **Posición de Mercado.** FUNO es considerada la FIBRA más grande en América Latina con un portafolio de 612 propiedades y una SBA de 11,211,420 m^2 al cierre del 3T22. La SBA se encuentra distribuida de la siguiente manera: Industrial (55.8%), Comercial (26.6%), Oficinas (10.2%) y Otros (7.4%).

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadora 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.

Twitter: @HRRATINGS

- **Factores ESG.** Se incorporó dentro de la calificación, la fortaleza que mantiene FUNO con relación a sus factores ambientales, sociales y de gobernanza, en donde, destaca su certificación como EDGE Champion, otorgado por la Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés).
- **Línea de Crédito Comprometida.** FUNO cuenta con una línea de crédito revolvente comprometida con once bancos, 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 del 3T22 se encuentra disponible al 100% y tiene vencimiento en el año 2024, con la posibilidad de extenderse un periodo adicional de 24 meses o hasta dos periodos adicionales cada uno de 12 meses.

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 una baja de la calificación.

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadora 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.

Twitter: @HRRATINGS

FUNO 23L / FUNO 23-2L

Fibra Uno
Fideicomiso F/1401

HR AAA

Corporativos
9 de febrero de 2023

Anexo - Escenario Base

Nota: Proyecciones realizadas en la última revisión de FUNO el 25 de abril de 2022, con la actualización de los anexos hasta el 3T22.

FUNO (Base): Balance en Pesos Nominales (millones)

	Al cierre										
	2019*	2020*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	3T21	3T22
ACTIVOS TOTALES	**282,114**	**308,054**	**316,622**	**320,228**	**320,012**	**323,490**	**326,151**	**324,376**	**328,128**	**309,242**	**327,510**
Activo Circulante	**11,484**	**15,236**	**14,002**	**17,536**	**15,011**	**16,631**	**19,122**	**17,171**	**20,739**	**11,110**	**13,295**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3,043	7,747	6,740	9,921	7,044	8,324	10,528	8,260	11,507	3,502	4,879
Inversiones Temporales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentas por Cobrar	2,872	3,165	4,128	4,328	4,555	4,818	5,036	5,278	5,523	4,122	5,511
Impuestos por Recuperar	4,128	3,294	1,146	1,217	1,259	1,314	1,362	1,416	1,469	1,964	883
Pagos Anticipados	1,442	1,030	1,989	2,070	2,154	2,175	2,196	2,217	2,239	1,522	2,022
Activos no Circulantes	**270,630**	**292,818**	**302,619**	**302,692**	**305,001**	**306,859**	**307,029**	**307,206**	**307,390**	**298,132**	**314,215**
Inversiones en Asociadas[1]	7,657	9,511	9,957	9,957	9,957	9,957	9,957	9,957	9,957	9,899	10,175
Propiedades de Inversión	259,485	278,253	286,470	287,001	289,638	291,491	291,491	291,491	291,491	282,077	298,778
Activos Intangibles	1,402	1,325	1,222	1,222	1,222	1,222	1,222	1,222	1,222	1,248	1,146
Otros Activos LP	2,085	3,729	4,969	4,512	4,183	4,188	4,358	4,535	4,719	4,908	4,116
Otras Cuentas por Cobrar	1,262	1,527	1,562	1,625	1,507	1,568	1,632	1,698	1,767	1,527	1,562
Pagos Anticipados e Inst. Financieros Derivados	823	2,202	3,407	2,886	2,676	2,620	2,726	2,837	2,952	3,381	2,554
PASIVOS TOTALES	**115,209**	**134,659**	**145,682**	**150,084**	**149,959**	**154,031**	**157,010**	**154,836**	**157,285**	**140,474**	**152,371**
Pasivo Circulante	**7,699**	**8,662**	**10,756**	**22,260**	**24,744**	**20,266**	**38,389**	**17,747**	**22,585**	**6,276**	**24,260**
Pasivo con Costo	2,065	2,803	4,463	15,661	17,824	13,008	30,776	9,764	14,217	169	17,331
Pasivos Acumulados[2]	3,822	4,316	4,819	5,060	5,312	5,578	5,857	6,150	6,457	4,651	5,168
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	251	275	147	148	149	151	152	153	154	375	402
Otros sin Costo	1,562	1,268	1,327	1,390	1,458	1,530	1,605	1,679	1,756	1,081	1,358
Depositos en Garantía	145	169	250	260	271	282	293	305	318	0	250
Otras Cuentas por Pagar CP	1,029	763	720	755	793	834	876	918	961	733	784
Rentas Cobradas por Anticipado de CP	388	336	357	375	394	414	435	456	477	348	324
Pasivos no Circulantes	**107,511**	**125,997**	**134,926**	**127,825**	**125,215**	**133,765**	**118,620**	**137,090**	**134,701**	**134,199**	**128,111**
Pasivo con Costo	104,994	122,727	131,563	124,294	121,508	129,869	114,529	132,798	130,202	131,025	123,756
Otros Pasivos No Circulantes	2,516	3,270	3,363	3,530	3,707	3,895	4,091	4,292	4,499	3,173	4,356
Depósitos en Garantía	1,018	1,104	1,096	1,150	1,207	1,270	1,334	1,398	1,463	1,403	1,211
Otras Cuentas por Pagar LP	990	1,717	1,702	1,787	1,876	1,970	2,068	2,172	2,280	1,263	2,536
Rentas Cobradas por Anticipado de LP	509	449	566	594	623	656	689	722	755	508	609
CAPITAL CONTABLE	**166,905**	**173,396**	**170,940**	**170,143**	**170,053**	**169,458**	**169,141**	**169,540**	**170,843**	**168,768**	**175,139**
Minoritario	**4,012**	**4,862**	**5,310**	**5,720**	**6,192**	**6,641**	**7,130**	**7,696**	**8,353**	**5,072**	**5,971**
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	3,862	3,877	4,959	5,310	5,720	6,192	6,641	7,130	7,696	4,942	5,710
Utilidad del Ejercicio	150	985	350	410	472	449	489	566	657	130	261
Mayoritario	**162,893**	**168,533**	**165,630**	**164,423**	**163,862**	**162,818**	**162,011**	**161,844**	**162,490**	**163,696**	**169,168**
Aportaciones de los Fideicomitentes	109,935	106,184	105,408	105,408	105,408	105,408	105,408	105,408	105,408	105,551	105,626
Resultados Acumulados	34,958	49,375	56,563	54,230	52,953	52,174	50,900	49,840	49,420	57,633	52,435
Utilidad del Ejercicio	18,000	12,974	3,660	4,785	5,501	5,236	5,703	6,596	7,662	512	11,107
Deuda Total	**107,059**	**125,530**	**136,026**	**139,956**	**139,333**	**142,877**	**145,305**	**142,563**	**144,419**	**131,194**	**141,087**
Deuda Neta	**104,016**	**117,783**	**129,287**	**130,035**	**132,289**	**134,553**	**134,777**	**134,303**	**132,912**	**127,692**	**136,208**
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	**37.9%**	**40.7%**	**43.0%**	**43.7%**	**43.5%**	**44.2%**	**44.6%**	**43.9%**	**44.0%**	**42.4%**	**43.1%**

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.

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadora 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.

Twitter: @HRRATINGS

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

	Años Calendario									Acumulado	
	2019*	2020*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	3T21	3T22
Ingresos Totales	**19,189**	**19,193**	**21,869**	**22,952**	**24,099**	**25,348**	**26,630**	**27,904**	**29,204**	**16,051**	**17,669**
Ingresos por Rentas	16,843	16,987	19,511	20,534	21,561	22,678	23,825	24,966	26,128	14,306	15,654
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	1,745	2,015
Gastos de Generales	**5,470**	**5,201**	**5,687**	**5,942**	**6,217**	**6,512**	**6,805**	**7,104**	**7,409**	**4,122**	**4,607**
Gastos de Operación	3,975	4,267	4,447	4,702	4,919	5,159	5,396	5,639	5,885	3,233	3,721
Otros Gastos de Operación	596	73	358	298	320	333	352	368	385	220	218
Gastos de Administración	899	861	882	942	978	1,019	1,057	1,098	1,139	669	668
UOPADA (EBITDA)	**13,719**	**13,992**	**16,181**	**17,009**	**17,882**	**18,836**	**19,825**	**20,800**	**21,794**	**11,929**	**13,062**
Depreciación y Amortización	108	102	102	102	102	102	102	102	102	77	77
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**	**11,852**	**12,985**
Otros ingresos y (gastos) netos	(73)	404	85	0	0	0	0	0	0	46	183
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**	**11,899**	**13,168**
Ingresos por Intereses	648	307	154	215	204	220	267	289	296	120	185
Otros Productos Financieros	280	0	354	0	0	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	5,618	6,202
Otros Gastos Financieros	195	699	220	232	229	236	241	241	240	373	217
Ingreso Financiero Neto	(4,958)	(8,276)	(7,152)	(8,639)	(10,140)	(10,705)	(10,795)	(10,730)	(10,593)	(5,870)	(6,234)
Resultado Cambiario	1,560	(2,159)	(2,423)	(3,072)	(1,667)	(2,344)	(2,736)	(2,807)	(2,780)	(1,807)	430
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	8,010	10,100	(2,579)	0	0	0	0	0	0	(3,580)	4,005
Resultado Integral de Financiamiento	**4,613**	**(335)**	**(12,154)**	**(11,712)**	**(11,807)**	**(13,049)**	**(13,531)**	**(13,537)**	**(13,372)**	**(11,257)**	**(1,800)**
Utilidad Neta Consolidada	**18,150**	**13,959**	**4,010**	**5,196**	**5,972**	**5,685**	**6,192**	**7,162**	**8,320**	**642**	**11,368**
Participación minoritaria en la utilidad	150	985	350	410	472	449	489	566	657	130	261
Participación mayoritaria en la utilidad	**18,000**	**12,974**	**3,660**	**4,785**	**5,501**	**5,236**	**5,703**	**6,596**	**7,662**	**512**	**11,107**
Cambio en Ventas	11.5%	0.0%	13.9%	5.0%	5.0%	5.2%	5.1%	4.8%	4.7%	11.2%	10.6%
Factor de Ocupación	94.3%	93.1%	92.2%	92.5%	92.8%	93.1%	93.5%	94.0%	94.5%	92.0%	93.2%
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	10,803	11,211
NOI	15,214	14,926	17,422	18,249	19,180	20,189	21,234	22,266	23,318	16,930	18,552
Margen NOI	79.3%	77.8%	79.7%	79.5%	79.6%	79.6%	79.7%	79.8%	79.8%	79.7%	79.0%
Margen EBITDA	71.5%	72.9%	74.0%	74.1%	74.2%	74.3%	74.4%	74.5%	74.6%	74.2%	73.7%
EBITDA Ajustado	14,315	14,065	16,540	17,308	18,202	19,169	20,177	21,168	22,180	16,012	17,671
Margen EBITDA Ajustado	74.6%	73.3%	75.6%	75.4%	75.5%	75.6%	75.8%	75.9%	75.9%	75.4%	75.2%
Tasa de Impuestos (%)	0.0%	0.0%	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	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%	5.5%	5.8%
Tasa Pasiva	6.1%	6.1%	5.7%	6.2%	7.3%	7.6%	7.5%	7.5%	7.4%	5.8%	5.9%
Tasa Activa	6.2%	2.5%	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%	1.9%	1.9%	1.9%	1.7%	2.2%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	8.3%	5.4%	4.9%	5.7%	5.8%	6.0%	6.2%	6.4%	6.7%	4.7%	7.5%
Cobertura del Servicio de Deuda	2.4	1.8	2.2	2.0	1.8	1.8	1.8	1.9	2.0	2.1	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 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	3T21	3T22
Utilidad Neta Consolidada	**18,714**	**9,280**	**11,764**	**7,372**	**5,825**	**5,650**	**6,094**	**6,889**	**8,065**	**16,842**	**9,812**
+ Resultado Cambiario	1,536	8,008	(5,904)	3,032	1,857	2,199	2,621	2,796	2,780	(10,390)	919
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	12,491	11,445	(2,913)	1,001	0	0	0	0	0	(2,163)	1,502
- Depreciación	7,969	9,188	9,813	10,057	10,072	10,154	10,200	10,202	10,202	9,749	10,015
Resultado Fiscal Neto	**(210)**	**(3,345)**	**(1,040)**	**(653)**	**(2,390)**	**(2,305)**	**(1,485)**	**(517)**	**643**	**(1,134)**	**(787)**
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	0	0	0	0	0	0	0	0	610	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.

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadora 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.

Twitter: @HRRATINGS

FUNO (Base): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)

	Años Calendario									Acumulado	
	2019*	2020*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	3T21	3T22
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**	**642**	**11,368**
Pérdida (Ganancia) Cambiaria No Realizada	(760)	2,220	2,413	3,072	1,667	2,344	2,736	2,807	2,780	1,716	395
Ajuste al Valor Razonable de Prop. De Inv. e Inv. En Asociadas	(8,161)	(10,100)	2,579	0	0	0	0	0	0	3,580	(3,908)
Otras Partidas[1]	602	73	358	298	320	333	352	368	385	220	218
Partidas sin Impacto en el Efectivo	**(8,319)**	**(7,806)**	**5,351**	**3,371**	**1,987**	**2,677**	**3,087**	**3,174**	**3,165**	**5,516**	**(3,295)**
Depreciación y Amortización	108	102	102	102	102	102	102	102	102	77	77
Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb., y Negocios Conjuntos	(51)	(490)	(143)	0	0	0	0	0	0	(47)	(275)
Intereses a Favor	(648)	(307)	(154)	(215)	(204)	(220)	(267)	(289)	(296)	(120)	(185)
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion	**(591)**	**(694)**	**(195)**	**(112)**	**(102)**	**(118)**	**(165)**	**(187)**	**(194)**	**(91)**	**(383)**
Intereses Devengados	5,690	7,883	7,439	8,622	10,116	10,689	10,821	10,778	10,649	5,831	6,202
Otras Partidas de Financiamiento	(84)	699	576	232	229	236	241	241	240	160	957
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	**5,606**	**8,582**	**8,016**	**8,854**	**10,345**	**10,924**	**11,062**	**11,019**	**10,889**	**5,990**	**7,160**
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**	**12,057**	**14,849**
Decremento (Incremento) en Clientes	(180)	(124)	(351)	(200)	(227)	(264)	(218)	(242)	(245)	(1,081)	(508)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos[2]	(2,535)	509	492	306	202	(80)	(239)	(252)	(259)	475	(784)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados[3]	(465)	512	791	175	178	195	199	201	207	(984)	711
Capital de trabajo	**(3,180)**	**896**	**931**	**280**	**153**	**(148)**	**(258)**	**(292)**	**(297)**	**(1,590)**	**(582)**
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**	**10,468**	**14,268**
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN											
Inversión en Desarrollo de Proyectos	(10,127)	(5,874)	(7,472)	(2,777)	(3,324)	(1,853)	0	0	0	(5,259)	(6,541)
Adquisiciones de Propiedades de Inversión[5]	(17,014)	(6,370)	(5,319)	(3,298)	0	0	0	0	0	(3,690)	(2,940)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	251	2,243	373	5,545	686	0	0	0	0	273	459
Inversión en Activos Intangibles	0	0	0	(102)	(102)	(102)	(102)	(102)	(102)	0	0
Adquisición de Negocios	(289)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	622	307	154	215	204	220	267	289	296	120	185
Adquisición de Derechos Fiduciarios	(2,037)	0	0	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**	**(8,555)**	**(8,579)**
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**	**1,912**	**5,688**
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO											
Financiamientos Bancarios	49,548	38,042	26,783	7,300	5,000	5,789	0	6,995	0	11,383	22,499
Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	8,371	13,235	12,700	18,232	8,841	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	(19,952)	(22,861)	(9,902)	(6,443)	(7,290)	(4,589)	(308)	(12,544)	(923)	(7,351)	(15,987)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	(8,100)	0	(8,371)	(13,235)	(12,700)	(18,232)	(8,841)	0	0
Intereses Pagados (Deuda)	(4,947)	(7,888)	(6,108)	(8,622)	(10,116)	(10,689)	(10,821)	(10,778)	(10,649)	(5,192)	(7,248)
Otras Partidas de Financiamiento	0	(760)	(2,569)	(232)	(229)	(236)	(241)	(241)	(240)	0	(235)
Financiamiento "Ajeno"	**24,649**	**6,533**	**104**	**(7,997)**	**(12,635)**	**(9,724)**	**(11,370)**	**(16,568)**	**(11,812)**	**(619)**	**(369)**
Recompra de Acciones	0	(1,301)	(1,803)	0	0	0	0	0	0	(1,799)	(1,037)
Dividendos Pagados	(9,088)	(5,773)	(5,157)	(5,992)	(6,062)	(6,280)	(6,510)	(6,763)	(7,017)	(3,739)	(6,500)
Financiamiento "Propio"	**(9,088)**	**(7,074)**	**(6,960)**	**(5,992)**	**(6,062)**	**(6,280)**	**(6,510)**	**(6,763)**	**(7,017)**	**(5,537)**	**(7,180)**
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)**	**(6,157)**	**(7,549)**
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	**(1,366)**	**4,704**	**(1,007)**	**3,181**	**(2,877)**	**1,281**	**2,204**	**(2,268)**	**3,247**	**(4,244)**	**(1,861)**
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	7,747	6,740
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**	**3,502**	**4,879**
Cifras UDM											
Flujo Libre de Efectivo (FLE)	**11,667**	**14,938**	**18,113**	**17,588**	**18,355**	**19,021**	**19,919**	**20,876**	**21,272**	**14,748**	**21,913**
Amortización de Deuda	19,952	22,861	18,002	6,443	15,661	17,824	13,008	30,776	9,764	17,829	26,577
Revolvencia automática y prepago voluntario.	(19,952)	(22,861)	(18,002)	(6,443)	(15,661)	(17,824)	(13,008)	(27,661)	(8,841)	(17,829)	(26,577)
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	0	3,115	923	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	4,325	7,582	5,954	8,407	9,911	10,469	10,554	10,489	10,353	7,494	7,946
Servicio de la Deuda 12m	**4,325**	**7,582**	**5,954**	**8,407**	**9,911**	**10,469**	**10,554**	**13,604**	**11,276**	**7,494**	**7,946**
DSCR	**2.7**	**2.0**	**3.0**	**2.1**	**1.9**	**1.8**	**1.9**	**1.5**	**1.9**	**2.0**	**2.8**
Caja Inicial Disponible	4,409	3,043	7,747	6,740	9,921	7,044	8,324	10,528	8,260	18,374	3,502
DSCR con Caja Inicial	**3.7**	**2.4**	**4.3**	**2.9**	**2.9**	**2.5**	**2.7**	**2.3**	**2.6**	**4.4**	**3.2**
Deuda Neta a FLE 12m	**8.9**	**7.9**	**7.1**	**7.4**	**7.2**	**7.1**	**6.8**	**6.4**	**6.2**	**8.7**	**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**	**3.9**	**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 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	3T21	3T22
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**	**14,748**	**21,913**
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	0	0	0	0	0	0	0	0	610	0	0
Flujo Libre de Efectivo	**11,667**	**14,938**	**18,113**	**17,588**	**18,355**	**19,021**	**19,919**	**20,876**	**21,272**	**14,748**	**21,913**

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.

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadora 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.

Twitter: @HRRATINGS

Anexo - Escenario de Estrés

Nota: Proyecciones realizadas en la última revisión de FUNO el 25 de abril de 2022, con la actualización de los anexos hasta el 3T22.

FUNO (Estrés): Balance en Pesos Nominales (millones)

	Al cierre										
	2019*	2020*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	3T21	3T22
ACTIVOS TOTALES	**282,114**	**308,054**	**316,622**	**317,097**	**318,388**	**320,144**	**318,868**	**319,867**	**319,783**	**309,242**	**327,510**
Activo Circulante	**11,484**	**15,236**	**14,002**	**14,405**	**13,387**	**13,285**	**11,840**	**12,661**	**12,393**	**11,110**	**13,295**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3,043	7,747	6,740	6,775	5,425	5,011	3,310	3,852	3,304	3,502	4,879
Rentas por Cobrar	2,872	3,165	4,128	4,347	4,559	4,803	4,996	5,209	5,423	4,122	5,511
Impuestos por Recuperar	4,128	3,294	1,146	1,213	1,250	1,297	1,338	1,383	1,428	1,964	883
Pagos Anticipados	1,442	1,030	1,989	2,070	2,154	2,175	2,196	2,217	2,239	1,522	2,022
Activos no Circulantes	**270,630**	**292,818**	**302,619**	**302,692**	**305,001**	**306,859**	**307,029**	**307,206**	**307,390**	**298,132**	**314,215**
Inversiones en Asociadas[1]	7,657	9,511	9,957	9,957	9,957	9,957	9,957	9,957	9,957	9,899	10,175
Propiedades de Inversión	259,485	278,253	286,470	287,001	289,638	291,491	291,491	291,491	291,491	282,077	298,778
Activos Intangibles	1,402	1,325	1,222	1,222	1,222	1,222	1,222	1,222	1,222	1,248	1,146
Otros Activos LP	2,085	3,729	4,969	4,512	4,183	4,188	4,358	4,535	4,719	4,908	4,116
Otras Cuentas por Cobrar	1,262	1,527	1,562	1,625	1,507	1,568	1,632	1,698	1,767	1,527	1,562
Pagos Anticipados e Inst. Financieros Derivados	823	2,202	3,407	2,886	2,676	2,620	2,726	2,837	2,952	3,381	2,554
PASIVOS TOTALES	**115,209**	**134,659**	**145,682**	**149,146**	**153,329**	**158,717**	**160,908**	**165,095**	**167,682**	**140,474**	**152,371**
Pasivo Circulante	**7,699**	**8,662**	**10,756**	**22,535**	**24,698**	**20,569**	**37,634**	**22,934**	**27,916**	**6,276**	**24,260**
Pasivo con Costo	2,065	2,803	4,463	15,661	17,495	13,008	29,709	14,631	19,217	169	17,331
Pasivos Acumulados[2]	3,822	4,316	4,819	5,445	5,717	6,003	6,303	6,618	6,949	4,651	5,168
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	251	275	147	148	149	151	152	153	154	375	402
Otros sin Costo	1,562	1,268	1,327	1,280	1,337	1,407	1,470	1,532	1,595	1,081	1,358
Depositos en Garantía	145	169	250	260	271	282	293	305	318	0	250
Otras Cuentas por Pagar CP	1,029	763	720	681	712	752	786	820	853	733	784
Rentas Cobradas por Anticipado de CP	388	336	357	338	354	373	390	407	424	348	324
Pasivos no Circulantes	**107,511**	**125,997**	**134,926**	**126,612**	**128,631**	**138,148**	**123,274**	**142,161**	**139,767**	**134,199**	**128,111**
Pasivo con Costo	104,994	122,727	131,563	123,252	125,111	134,442	119,391	138,097	135,516	131,025	123,756
Otros Pasivos No Circulantes	2,516	3,270	3,363	3,360	3,520	3,706	3,884	4,064	4,251	3,173	4,356
Depósitos en Garantía	1,018	1,104	1,096	1,038	1,084	1,145	1,197	1,248	1,299	1,403	1,211
Otras Cuentas por Pagar LP	990	1,717	1,702	1,787	1,876	1,970	2,068	2,172	2,280	1,263	2,536
Rentas Cobradas por Anticipado de LP	509	449	566	536	560	591	618	644	671	508	609
CAPITAL CONTABLE	**166,905**	**173,396**	**170,940**	**167,950**	**165,059**	**161,427**	**157,960**	**154,772**	**152,101**	**168,768**	**175,139**
Minoritario	**4,012**	**4,862**	**5,310**	**5,547**	**5,797**	**6,006**	**6,244**	**6,522**	**6,857**	**5,072**	**5,971**
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	3,862	3,877	4,959	5,310	5,547	5,797	6,006	6,244	6,522	4,942	5,710
Utilidad del Ejercicio	150	985	350	237	251	209	238	277	335	130	261
Mayoritario	**162,893**	**168,533**	**165,630**	**162,403**	**159,262**	**155,421**	**151,716**	**148,251**	**145,244**	**163,696**	**169,168**
Aportaciones de los Fideicomitentes	109,935	106,184	105,408	105,408	105,408	105,408	105,408	105,408	105,408	105,551	105,626
Resultados Acumulados	34,958	49,375	56,563	54,230	50,933	47,574	43,533	39,611	35,930	57,633	52,435
Utilidad del Ejercicio	18,000	12,974	3,660	2,765	2,921	2,439	2,775	3,232	3,907	512	11,107
Deuda Total	**107,059**	**125,530**	**136,026**	**138,913**	**142,605**	**147,450**	**149,100**	**152,727**	**154,733**	**131,194**	**141,087**
Deuda Neta	**104,016**	**117,783**	**129,287**	**132,139**	**137,181**	**142,439**	**145,790**	**148,875**	**151,429**	**127,692**	**136,208**
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	**37.9%**	**40.7%**	**43.0%**	**43.8%**	**44.8%**	**46.1%**	**46.8%**	**47.7%**	**48.4%**	**42.4%**	**43.1%**

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.

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadora 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.

Twitter: @HRRATINGS

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

	Años Calendario									Acumulado	
	2019*	2020*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	3T21	3T22
Ingresos Totales	**19,189**	**19,193**	**21,869**	**20,710**	**21,646**	**22,852**	**23,896**	**24,910**	**25,935**	**16,051**	**17,669**
Ingresos por Rentas	16,843	16,987	19,511	18,529	19,366	20,446	21,380	22,287	23,204	14,306	15,654
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	1,745	2,015
Gastos de Generales	**5,470**	**5,201**	**5,687**	**7,109**	**7,404**	**7,768**	**8,087**	**8,405**	**8,726**	**4,122**	**4,607**
Gastos de Operación	3,975	4,267	4,447	5,755	5,999	6,303	6,568	6,832	7,097	3,233	3,721
Otros Gastos de Operación	596	73	358	414	433	457	478	498	519	220	218
Gastos de Administración	899	861	882	940	972	1,008	1,040	1,075	1,110	669	668
UOPADA (EBITDA)	**13,719**	**13,992**	**16,181**	**13,601**	**14,241**	**15,084**	**15,810**	**16,505**	**17,210**	**11,929**	**13,062**
Depreciación y Amortización	108	102	102	102	102	102	102	102	102	77	77
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**	**11,852**	**12,985**
Otros ingresos y (gastos) netos	(73)	404	85	0	0	0	0	0	0	46	183
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**	**11,899**	**13,168**
Ingresos por Intereses	648	307	154	112	70	62	44	35	44	120	185
Otros Productos Financieros	280	0	354	0	0	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	5,618	6,202
Otros Gastos Financieros	195	699	220	231	231	242	248	256	257	373	217
Ingreso Financiero Neto	(4,958)	(8,276)	(7,152)	(8,467)	(9,986)	(10,689)	(10,738)	(10,891)	(10,937)	(5,870)	(6,234)
Resultado Cambiario	1,560	(2,159)	(2,423)	(2,030)	(982)	(1,645)	(1,957)	(2,002)	(1,929)	(1,807)	430
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	8,010	10,100	(2,579)	0	0	0	0	0	0	(3,580)	4,005
Utilidad Neta Consolidada	**18,150**	**13,959**	**4,010**	**3,002**	**3,171**	**2,648**	**3,013**	**3,509**	**4,242**	**642**	**11,368**
Participación minoritaria en la utilidad	150	985	350	237	251	209	238	277	335	130	261
Participación mayoritaria en la utilidad	**18,000**	**12,974**	**3,660**	**2,765**	**2,921**	**2,439**	**2,775**	**3,232**	**3,907**	**512**	**11,107**
Cambio en Ventas	11.5%	0.0%	13.9%	-5.3%	4.5%	5.6%	4.6%	4.2%	4.1%	11.2%	10.6%
Factor de Ocupación	94.3%	93.1%	92.2%	92.0%	92.2%	92.6%	93.0%	93.5%	94.0%	92.0%	93.2%
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	10,803	11,211
NOI	15,214	14,926	17,422	14,955	15,646	16,549	17,328	18,079	18,838	16,930	18,552
Margen NOI	79.3%	77.8%	79.7%	72.2%	72.3%	72.4%	72.5%	72.6%	72.6%	79.7%	79.0%
Margen EBITDA	71.5%	72.9%	74.0%	65.7%	65.8%	66.0%	66.2%	66.3%	66.4%	74.2%	73.7%
EBITDA Ajustado	14,315	14,065	16,540	14,015	14,674	15,541	16,288	17,004	17,728	16,012	17,671
Margen EBITDA Ajustado	74.6%	73.3%	75.6%	67.7%	67.8%	68.0%	68.2%	68.3%	68.4%	75.4%	75.2%
Tasa de Impuestos (%)	0.0%	0.0%	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	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%	5.5%	5.8%
Tasa Pasiva	6.1%	6.1%	5.7%	6.0%	7.1%	7.3%	7.1%	7.0%	7.0%	5.8%	5.9%
Tasa Activa	6.2%	2.5%	1.8%	1.1%	0.9%	0.7%	0.5%	0.4%	0.5%	1.7%	2.2%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	8.3%	5.4%	4.9%	5.7%	5.8%	6.0%	6.1%	6.4%	6.6%	4.7%	7.5%
Cobertura del Servicio de Deuda	2.4	1.8	2.2	1.6	1.4	1.4	1.5	1.5	1.6	2.1	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 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	3T21	3T22
Utilidad Neta Consolidada	**18,714**	**9,280**	**11,764**	**5,581**	**3,177**	**2,673**	**2,916**	**3,384**	**4,066**	**16,842**	**9,812**
+ Resultado Cambiario	1,536	8,008	(5,904)	2,278	1,062	1,501	1,866	1,998	1,943	(10,390)	919
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	12,491	11,445	(2,913)	1,001	0	0	0	0	0	(2,163)	1,502
- Depreciación	7,969	9,188	9,813	10,057	10,072	10,154	10,200	10,202	10,202	9,749	10,015
(+) Otros	0	0	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)**	**(1,134)**	**(787)**
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	0	0	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.

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadora 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.

Twitter: @HRRATINGS

FUNO (Estrés): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)

	Años Calendario									Acumulado	
	2019*	2020*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	3T21	3T22
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**	**642**	**11,368**
Pérdida (Ganancia) Cambiaria No Realizada	(760)	2,220	2,413	2,030	982	1,645	1,957	2,002	1,929	1,716	395
Ajuste al Valor Razonable de Prop. De Inv. e Inv. En Asociadas	(8,161)	(10,100)	2,579	0	0	0	0	0	0	0	(3,908)
Otras Partidas[1]	602	73	358	414	433	457	478	498	519	220	218
Partidas sin Impacto en el Efectivo	**(8,319)**	**(7,806)**	**5,351**	**2,444**	**1,415**	**2,102**	**2,435**	**2,501**	**2,448**	**1,936**	**(3,295)**
Depreciación y Amortización	108	102	102	102	102	102	102	102	102	77	77
Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb., y Negocios Conjuntos	(51)	(490)	(143)	0	0	0	0	0	0	(47)	(275)
Intereses a Favor	(648)	(307)	(154)	(112)	(70)	(62)	(44)	(35)	(44)	(120)	(185)
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion	**(591)**	**(694)**	**(195)**	**(9)**	**32**	**40**	**58**	**67**	**58**	**3,489**	**(383)**
Intereses Devengados	5,690	7,883	7,439	8,347	9,824	10,509	10,534	10,671	10,723	5,831	6,151
Otras Partidas de Financiamiento	(84)	699	576	231	231	242	248	256	257	160	1,008
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	**5,606**	**8,582**	**8,016**	**8,578**	**10,055**	**10,751**	**10,781**	**10,927**	**10,981**	**5,990**	**7,160**
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**	**12,057**	**14,849**
Decremento (Incremento) en Clientes	(180)	(124)	(351)	(220)	(211)	(244)	(194)	(213)	(213)	(1,081)	(508)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos[2]	(2,535)	509	492	310	207	(73)	(232)	(244)	(251)	475	(784)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados[3]	(465)	512	791	164	58	86	64	60	63	(984)	711
Capital de trabajo	**(3,180)**	**896**	**931**	**254**	**53**	**(230)**	**(362)**	**(396)**	**(401)**	**(1,590)**	**(582)**
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**	**10,468**	**14,268**
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN											
Inversión en Desarrollo de Proyectos	(10,127)	(5,874)	(7,472)	(2,777)	(3,324)	(1,853)	0	0	0	(5,259)	(6,541)
Adquisiciones de Propiedades de Inversión[5]	(17,014)	(6,370)	(5,319)	(3,298)	0	0	0	0	0	(3,690)	(2,940)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	251	2,243	373	5,545	686	0	0	0	0	273	459
Inversión en Activos Intangibles	0	0	0	(102)	(102)	(102)	(102)	(102)	(102)	0	0
Adquisición de Negocios	(289)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	622	307	154	112	70	62	44	35	44	120	185
Adquisición de Derechos Fiduciarios	(2,037)	0	0	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)**	**(8,555)**	**(8,579)**
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**	**1,912**	**5,688**
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO											
Financiamientos Bancarios	49,548	38,042	26,783	7,300	10,000	7,789	0	13,717	6,000	11,383	22,499
Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	8,371	12,906	12,700	17,617	8,708	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	(19,952)	(22,861)	(9,902)	(6,443)	(7,290)	(4,589)	(308)	(12,092)	(5,923)	(7,351)	(15,987)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	(8,100)	0	(8,371)	(12,906)	(12,700)	(17,617)	(8,708)	0	0
Intereses Pagados (Deuda)	(4,947)	(7,888)	(6,108)	(8,347)	(9,824)	(10,509)	(10,534)	(10,671)	(10,723)	(5,192)	(7,248)
Otras Partidas de Financiamiento	0	(760)	(2,569)	(231)	(231)	(242)	(248)	(256)	(257)	0	(235)
Financiamiento "Ajeno"	**24,649**	**6,533**	**104**	**(7,721)**	**(7,346)**	**(7,551)**	**(11,089)**	**(9,301)**	**(10,904)**	**(619)**	**(369)**
Recompra de Acciones	0	(1,301)	(1,803)	0	0	0	0	0	0	(1,799)	(1,037)
Dividendos Pagados	(9,088)	(5,773)	(5,157)	(5,992)	(6,062)	(6,280)	(6,480)	(6,697)	(6,913)	(3,739)	(6,500)
Financiamiento "Propio"	**(9,088)**	**(7,074)**	**(6,960)**	**(5,992)**	**(6,062)**	**(6,280)**	**(6,480)**	**(6,697)**	**(6,913)**	**(5,537)**	**(7,180)**
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)**	**(6,157)**	**(7,549)**
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	**(1,366)**	**4,704**	**(1,007)**	**35**	**(1,350)**	**(414)**	**(1,701)**	**542**	**(548)**	**(4,244)**	**(1,861)**
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	7,747	6,740
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**	**3,502**	**4,879**
Cifras UDM											
Flujo Libre de Efectivo (FLE)	**11,667**	**14,938**	**18,113**	**14,269**	**14,728**	**15,311**	**15,926**	**16,607**	**17,327**	**14,748**	**21,913**
Amortización de Deuda	19,952	22,861	18,002	6,443	15,661	17,495	13,008	29,709	14,631	17,829	26,577
Revolvencia automática y prepago voluntario.	(19,952)	(22,861)	(18,002)	(6,443)	(15,661)	(17,495)	(13,008)	(27,047)	(8,708)	(17,829)	(26,577)
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	0	2,662	5,923	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	4,325	7,582	5,954	8,236	9,755	10,447	10,490	10,636	10,679	7,494	7,946
Servicio de la Deuda 12m	**4,325**	**7,582**	**5,954**	**8,236**	**9,755**	**10,447**	**10,490**	**13,298**	**16,602**	**7,494**	**7,946**
DSCR	**2.7**	**2.0**	**3.0**	**1.7**	**1.5**	**1.5**	**1.5**	**1.2**	**1.0**	**2.0**	**2.8**
Caja Inicial Disponible	4,409	3,043	7,747	6,740	6,775	5,425	5,011	3,310	3,852	18,374	3,502
DSCR con Caja Inicial	**3.7**	**2.4**	**4.3**	**2.6**	**2.2**	**2.0**	**2.0**	**1.5**	**1.3**	**4.4**	**3.2**
Deuda Neta a FLE 12m	**8.9**	**7.9**	**7.1**	**9.3**	**9.3**	**9.3**	**9.2**	**9.0**	**8.7**	**8.7**	**6.2**
Deuda Neta a EBITDA 12m	**7.6**	**8.4**	**8.0**	**9.7**	**9.6**	**9.4**	**9.2**	**9.0**	**8.8**	**3.9**	**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 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	3T21	3T22
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**	**14,748**	**21,913**
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Ajustes Especiales al FLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	0	0	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**	**14,748**	**21,913**

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.

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadora 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.

Twitter: @HRRATINGS

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 de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadora 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.

Twitter: @HRRATINGS

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

Vicepresidente del Consejo de Administración

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

Director General

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

Análisis

Dirección General de Análisis / Análisis Económico

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

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

Ricardo Gallegos — +52 55 1500 3139 — ricardo.gallegos@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 Estructuradas / Infraestructura

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

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

Corporativos / ABS

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

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

FP Quirografarias / Deuda Soberana

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

Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame — +52 55 1253 6545 — luisa.adame@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Cumplimiento

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

José González — +52 55 8647 3810 — jose.gonzalez@hrratings.com

Negocios

Dirección de Desarrollo de Negocios

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

Carmen Oyoque — +52 55 5105 6746 — carmen.oyoque@hrratings.com

Operaciones

Dirección de Operaciones

Odette Rivas — +52 55 1500 0769 — odette.rivas@hrratings.com

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadora 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.

Twitter: @HRRATINGS

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) 15 00 31 30
Estados Unidos: 2990 Ponce de Leon Boulevard, Suite 401, Coral Gables, FL 33134. 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 calificadora:

Metodología de Deuda Quirografaria y de Flujos Futuros Dependientes de Corporativos, 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	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T11-3T22
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera auditada por Deloitte e información financiera trimestral Interna reportada a la Bolsa Mexicana de Valores (BMV)
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 calificadora 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 calificadora 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 calificadora 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 calificadora 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.**

Twitter: @HRRATINGS