



SUPLEMENTO INFORMATIVO

F U N O

1T20

Conferencia telefónica

Fibra Uno les invita a participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del primer trimestre de 2020.

La conferencia telefónica se llevará a cabo el jueves 30 de abril del 2020.

México / 12 hrs. / +52 55 1168 9973

E.U.A / 13 hrs. / +1 718 866 4614

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

Brasil / 15 hrs. / +55 61 2017 1549

Código de conferencia: **121095**

Cobertura de analistas

Compañía

Actinver

Bank of America

Barclays

BBVA

Bradesco BBI

BTG Pactual

Citi

Credit Suisse

Evercore ISI

GBM

HSBC

Invex

Itau BBA Securities

JP Morgan

Morgan Stanley

Nau securities

Punto casa de bolsa

Santander

Scotiabank

Analista

Pablo Duarte

Carlos Peyrelongue

Pablo Monsivais

Francisco Chavez

Victor Tapia

Gordon Lee

Andre Mazini

Vanessa Quiroga

Sheila Mcgrath

Javier Gayol

Eduardo Altamirano

Giovanni Bisogno

Pablo Ordóñez

Adrian Huerta

Nikolaj Lippmann

Luis Prieto

Armando Rodriguez

Jose Ramirez

Francisco Suarez

Correo electrónico

pduarte@actinver.com.mx

carlos.peyrelongue@baml.com

pablo.monsivais@barclays.com

f.chavez@bbva.com

victor.tapia@bradescobbi.com.br

Gordon.Lee@btgpactual.com

andre.mazini@citi.com

vanessa.quiroga@credit-suisse.com

sheila.mcgrath@evercoreisi.com

jgayol@gbm.com.mx

eduardo.x.altamirano@us.hsbc.com

GBISOGNO@invex.com

pablo.ordonez@itaubba.com

adrian.huerta@jpmorgan.com

nikolaj.lippmann@morganstanley.com

luisprieto@nau-securities.com

armando.rodiguez@signumresearch.com

jmramirezma@santander.com.mx

Francisco.Suarez@scotiabank.com

FIBRA UNO REPORTA SÓLIDO CRECIMIENTO DE 12.3% EN INGRESOS TOTALES, 13.4% EN NOI Y 12.3% EN NOI POR CBFI VS 1T19

Ciudad de México a 29 de Abril de 2020 – Fibra Uno (BMV: FUNO11) (“FUNO” o “Fideicomiso Fibra Uno”), el primer y mayor fideicomiso de inversión de bienes raíces en México anuncia sus resultados al cierre del primer trimestre del 2020.

Durante el Primer Trimestre 2020	Comparado con el Primer Trimestre 2019
• Crecimiento de 1.5% en Ingresos Totales para llegar a Ps. \$5,169.2 millones. • Crecimiento NOI de 3.4% alcanzando los Ps. \$4,160.1 millones y margen NOI sobre ingreso por propiedades de 89.7%. • Distribución trimestral equivalente al 50% de AFFO. • La ocupación del portafolio en operación se mantiene estable en 94.5%. • Inclusión al portafolio operativo de dos proyectos que se encontraban en desarrollo: <i>La Isla Cancún II</i> y <i>La Viga</i>. • Crecimiento en el ABR de 1.1% alcanzando 10.2 millones de m². • Leasing spread industrial cierra en 9.3%, el comercial en 5.6% y el de oficinas en 4.6% todos por arriba de inflación en pesos. • NAV/CBFI⁽¹⁾= Ps. \$38.03	• Los Ingresos Totales incrementaron en 12.3% para llegar a Ps. \$5,169.2 millones. • Crecimiento NOI de 13.4% alcanzando los Ps. \$4,160.1 millones. • Margen NOI sobre rentas se mantiene arriba del 89% • Crecimiento NOI/CBFI⁽¹⁾ en 12.3%. • Crecimiento de 18.0% en ABR alcanzando 10.2 millones de m². • Crecimiento en precio por m2 de propiedades constantes de 770 pbs arriba de inflación promedio ponderada del año. • Terminación de 6 propiedades que se encontraban en desarrollo: <i>Guanajuato</i>, <i>Mariano Escobedo</i>, <i>Torre M</i>, <i>la Viga</i> y <i>la Isla Cancún II</i>.

Estimados Inversionistas,

Los resultados de este trimestre parecen tener que pasar a segundo plano respecto a otros asuntos que discutiremos más adelante en esta carta.

Sin embargo, quiero destacar el fuerte y sólido impulso que tiene nuestra compañía en lo que considero resultados significativamente sólidos en medio de esta agitación causada por la pandemia de COVID-19.

Quiero destacar nuestro crecimiento doble dígito tanto en el ingreso total como en el ingreso operativo neto de 12.3% y 13.4% respectivamente, así como el crecimiento de 12.3% en nuestro NOI por CBFÍ. Asimismo, la ocupación total del portafolio se mantuvo estable en 94.5%, y ambos, *leasing spreads* y propiedades constantes mantuvieron un desempeño sólido por arriba de inflación durante este primer trimestre. Los *leasing spreads* estuvieron muy por encima de la inflación en términos de pesos. Una estadística más reveladora es el desempeño de nuestras propiedades constantes, que llegó a 770 pbs por encima de la inflación promedio ponderada de 3.09%. Con esto, tenemos una vez más un trimestre muy sólido para nuestro negocio. Estoy muy orgulloso de los resultados sólidos que entregó nuestra empresa.

Ahora quiero dar un paso atrás para hablar sobre nuestra filosofía de negocio, ya que creo que no sólo es relevante, sino que es el factor clave que una vez más continuará separándonos de los demás en el negocio inmobiliario. He mencionado en varias ocasiones que sabemos que operamos en una industria cíclica y que el ciclo vendrá en algún momento, nunca sabemos cuándo o cómo sucederá, pero sabemos que sucederá. Es con este conocimiento en mente que hemos construido las bases de nuestro negocio desde que hicimos pública la compañía en marzo de 2011. Hemos diseñado y construido nuestra compañía para tiempos como estos, porque sabemos que vienen. Hemos construido una compañía muy defensiva, hemos mostrado prudencia y conservadurismo para construirla, y ahora debemos mostrar **paciencia**. Hemos navegado crisis previas en nuestro país, en los años 70s, 80s, 90s y 00s. Hemos aprendido varias lecciones durante estos tiempos difíciles, por ejemplo, sabemos que sólo hay tres cosas que todas las crisis tienen en común:

1. Suceden
2. Todas son diferentes, ninguna es igual a la otra
3. Todas pasan

Las lecciones que hemos aprendido durante los tiempos de ciclos descendentes han fortalecido nuestro negocio y es durante estos tiempos que hemos podido aprovechar las oportunidades para hacer crecer nuestro negocio de manera significativa.

Nuestro negocio se basa en tres pilares principales que respaldan a nuestro amplio grupo de inquilinos en los diferentes segmentos en los que operamos. Tres pilares que respaldan una compañía de bienes raíces altamente diversificada por diseño. Diversificada no sólo en los segmentos en los que operamos sino también en nuestra base de inquilinos, que además de diversificada, está pulverizada.

El primer pilar de nuestro modelo de negocio es apuntar siempre a **tener las mejores ubicaciones con los mejores activos de su clase**. Suena cliché, pero en nuestra industria es absolutamente cierto, ubicación, ubicación, y luego ubicación. Nuestra cartera de propiedades se basa en este principio en su núcleo. Somos dueños de las mejores propiedades de su clase en las mejores ubicaciones. Al analizar FUNO y nuestro modelo de negocio quiero pedirte que mires al bosque y no te pierdas en los árboles. FUNO opera en un mercado con muchos otros jugadores, somos los más grandes por un amplio margen, pero no somos el único jugador. Sin embargo, somos **el único jugador que combina las mejores propiedades en las mejores ubicaciones ofrecidas a nuestros inquilinos a una renta competitiva**, que es el segundo pilar de nuestro modelo de negocio. Tener los mejores activos en rentas competitivas nos permite hacer muchas cosas, primero, ocupar los edificios rápidamente en las partes buenas del ciclo, construir una relación sólida de largo plazo con nuestros inquilinos, y garantizar que tanto en la parte positiva como negativa del ciclo nos quedemos con una **mayor ocupación que la del mercado**. El tercer pilar en nuestro modelo de negocio es la **prudencia financiera**; esto no significa simplemente tener una cantidad moderada de apalancamiento. También requiere de administrar el tipo, vencimiento, tasa de interés y moneda de apalancamiento que se utiliza en la compañía. En nuestro caso, no es casualidad que la vida promedio de nuestra deuda haya estado consistentemente arriba de los 10 años, actualmente es 11.9 años; nuestro próximo vencimiento relevante es en diciembre de 2022, es decir, dentro de 32 meses o casi tres años. Lo que significa que no necesitamos refinanciar nuestra deuda en los próximos tres años. Tener que refinanciar deuda en condiciones de mercado estresadas que generalmente ocurren en crisis a menudo es imposible, y cuando es posible, se vuelve difícil y costoso, no queríamos tener este problema, por lo que no tenemos vencimientos para refinanciar. Somos conscientes de que tener una deuda con una vida promedio de más de 10 años consistentemente, conlleva a un gasto de 200 pbs más o menos en comparación con la deuda a corto plazo, un gasto que estamos dispuestos a pagar para garantizar la viabilidad

de nuestra compañía a largo plazo. Además de la duración de nuestro apalancamiento, el 93% de nuestra deuda es deuda senior no garantizada, solo de interés y vencimiento a plazo fijo, principalmente bonos emitidos en los mercados de capitales mexicano y estadounidense. Esto también es por diseño, no por casualidad; en las condiciones estresadas experimentadas en una crisis, el financiamiento en los mercados de capitales como lo expliqué anteriormente, se convierte en un desafío en el mejor de los casos e imposible en circunstancias extremas.

Sin embargo, para una empresa con **activos reales que tienen un valor intrínseco**, en momentos como estos podemos, si es necesario, ofrecer activos en garantía para obtener financiamiento y liquidez. Esta es una de las muchas razones por las que cuidamos tan metódicamente el valor de nuestros activos, además, por supuesto, del hecho básico de que un activo inmobiliario valioso generará flujo de efectivo a través de las rentas. Además, como parte de esta prudencia financiera, hemos tenido durante algunos años una línea de crédito revolvente comprometida que en el momento del compromiso representaba aproximadamente el 10% de nuestros activos. Hemos estado pagando la tarifa de compromiso para esta línea de crédito desde 2015. El año pasado la renovamos y ampliamos esta línea de crédito, además de vincularla a métricas de sostenibilidad, que, por cierto, me complace anunciar que lo hemos logrado. La línea actual está comprometida por Ps. 13,500 millones y Us. 410 millones. Es una línea de crédito renovable, senior, de doble moneda, sin garantía, con un vencimiento final de cinco años más dos extensiones de un año cada una. Esta línea ha estado disponible para que la usemos en entornos de crisis durante los últimos cinco años, y no esperábamos usarla. Sin embargo, como saben, decidimos disponer del 50% de esta línea hace un par de semanas y tener los ingresos de esta línea en efectivo en nuestras cuentas. Dispusimos el 50% de esta línea para aumentar la flexibilidad financiera de nuestra empresa y fortalecer aún más nuestro balance general en tiempos de incertidumbre, sin incurrir en un alto costo por la disponibilidad de estos fondos. Asimismo, y debido a que en estos tiempos es importante preservar la liquidez, hemos decidido repartir únicamente el 50% del AFFO como medida temporal y que iremos midiendo trimestre a trimestre.

Como pueden observar en mis comentarios anteriores, estamos más que bien preparados para enfrentar los desafíos que se avecinan con una compañía muy sólida que tiene una base de inquilinos muy diversificada, los mejores activos de su clase en las mejores ubicaciones, rentas competitivas y administrados financieramente de manera prudente. Desde que nos convertimos en empresa pública hemos dicho que estamos contruidos para momentos como estos, porque los bienes raíces son un negocio de largo plazo y para tener éxito hay que perdurar en el tiempo. Los tiempos difíciles han derribado muchas veces a empresas, nosotros prevaleceremos en los tiempos difíciles que nos esperan. A medida que nos enfrentamos a lo desconocido, estamos obligados a confiar en nuestra experiencia, y la diversificación, la prudencia y, ante todo, la **paciencia** para navegar a través de esta tormenta, y puedo asegurarles que prevaleceremos y encontraremos aguas tranquilas y viento que llena nuestras velas.

Entendemos que vivimos en la era de la velocidad, en donde la información y falta de información viajan a la velocidad de un clic en todo el mundo. Muchos de ustedes han escuchado sobre la cuarentena y las medidas de quedarse en casa tomadas por los gobiernos de todo el mundo para tratar de contener el efecto de la pandemia. Estas medidas han tenido un efecto negativo en la economía ya que muchas empresas se han visto obligadas a cerrar temporalmente. Estas no son buenas noticias y hacen que navegar esta crisis sea muy desafiante. Estoy seguro de que muchos de ustedes están ansiosos por saber qué está sucediendo con nuestros inquilinos, en particular aquellos que se han visto obligados a cerrar temporalmente. Quiero recordarles que hemos dicho muchas veces que somos una empresa impulsada por los bienes raíces y por los inquilinos; entendemos que nuestros inquilinos están enfrentando, al igual que nosotros, condiciones difíciles y estamos trabajando con ellos para ayudarlos a superar esta crisis. Necesitamos estar cerca de nuestros inquilinos, escucharlos, tratar de comprender su situación para encontrar soluciones que disminuyan el impacto de esta tormenta en ambos lados. No tenemos una solución única para todos; trabajamos con nuestros inquilinos caso por caso, siendo empáticos con sus necesidades y al mismo tiempo garantizando que cuidemos de nuestra empresa. También estamos trabajando con nuestros proveedores para garantizar que podamos navegar por estas aguas picadas de la mejor manera posible. Si bien buscamos administrar nuestros gastos, seguimos siendo conscientes de aquellos de nuestros proveedores que dependen en gran medida del personal para proporcionar sus servicios. Estamos en medio del proceso de negociación de asistencia según lo necesite cada inquilino. Además de esto verá que nuestros gastos operativos disminuyeron a medida que reducimos los gastos no esenciales. Sin embargo, quiero enfatizar que no estamos reduciendo los gastos de mantenimiento, ya que necesitamos asegurarnos de que nuestras propiedades se mantengan en perfecto estado, para cuando volvamos a nuestras actividades normales. Porque estoy seguro de que volveremos a nuestra vida normal y superaremos esta crisis.

Sinceramente,
André El-Mann
CEO, FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

						Δ%	Δ%
	1T20	4T19	3T19	2T19	1T19	1T20vs4T19	1T20vs1T19
Ingresos totales	5,169.2	5,093.1	4,755.9	4,736.9	4,603.2	1.5%	12.3%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	4,637.9	4,567.7	4,269.8	4,227.6	4,129.5	1.5%	12.3%
Ingreso operativo neto (NOI)	4,160.1	4,024.0	3,774.6	3,747.3	3,667.7	3.4%	13.4%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	80.5%	79.0%	79.4%	79.1%	79.7%	1.5%	0.8%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades ⁽³⁾	89.7%	88.1%	88.4%	88.6%	88.8%	1.6%	0.9%
Fondos de operaciones (FFO)	2,281.8	2,475.6	2,220.7	2,206.2	2,218.4	-7.8%	2.9%
Margen FFO	49.2%	54.2%	52.0%	52.2%	53.7%	-5.0%	-4.5%
POR CBFi							
NOI ⁽⁴⁾	1.0590	1.0244	0.9642	0.9633	0.9428	3.4%	12.3%
FFO ⁽⁴⁾	0.5809	0.6302	0.5672	0.5671	0.5703	-7.8%	1.9%
AFFO ⁽⁴⁾	0.5809	0.6302	0.5699	0.5671	0.5806	-7.8%	0.1%
Distribución ⁽⁵⁾	0.2904	0.5899	0.5850	0.5836	0.5806	-50.8%	-50.0%
CBFIs							
CBFIs promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,928.2	3,928.2	3,914.9	3,890.1	3,890.1	0.0%	1.0%
CBFIs en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,928.2	3,928.2	3,928.2	3,890.1	3,890.1	0.0%	1.0%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾	10,242.9	10,130.4	8,744.6	8,730.0	8,681.1	1.1%	18.0%
Propiedades ⁽⁸⁾	643	641	560	560	559	0.3%	15.0%
Duración promedio de contratos (años)	4.2	4.2	4.2	4.2	4.3	-0.9%	-4.1%
Ocupación total	94.5%	94.5%	94.3%	95.2%	95.4%	0.1%	-0.9%
GLA en desarrollo ('000 m ²)	445.0	508.5	508.5	508.5	538.8	-12.5%	-17.4%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽⁹⁾	201.1	201.1	263.4	263.4	263.4	0.0%	-23.7%

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

(2) NOI/ingresos totales

(3) NOI/ingresos por renta

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

(5) Se calcula sobre los CBFIs elegibles para distribución: 3,928,194,243.

(6) Millones de CBFIs

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

(8) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades es 616

(9) Incluye el desarrollo de usos mixtos de Mitikah, se ajustó el GLA por el arrendamiento con la SEP del inmueble Centro Bancomer.

Cifras en millones de pesos

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

						Δ%	Δ%
	1T20	4T19	3T19	2T19	1T19	1T20vs4T19	1T20vs1T19
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	4,547.5	4,476.2	4,177.2	4,138.7	4,051.0	1.6%	12.3%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	90.4	91.5	92.6	88.9	78.5	-1.2%	15.2%
Comisión por Administración	48.0	40.3	43.6	65.8	20.1	19.0%	139.2%
Total Ingresos	4,685.9	4,608.1	4,313.4	4,293.4	4,149.6	1.7%	12.9%
Gastos de Operación	-387.3	-354.3	-298.9	-291.1	-289.9	9.3%	33.6%
Reembolso de clientes - gastos de mantenimiento	63.5	-10.6	-31.4	-74.0	0.8	-699.3%	7799.9%
Predial	-133.6	-152.6	-143.0	-116.3	-121.9	-12.4%	9.6%
Seguro	-68.4	-66.6	-65.5	-64.8	-70.9	2.7%	-3.4%
Total Gastos de operación	-525.8	-584.1	-538.8	-546.1	-481.9	-10.0%	9.1%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	4,160.1	4,024.0	3,774.6	3,747.3	3,667.7	3.4%	13.4%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	89.7%	88.1%	88.4%	88.6%	88.8%	1.6%	0.9%

(1) El margen de NOI sobre ingresos de propiedades incluyen dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios.

Discusión de Resultados Trimestrales

Los resultados a continuación muestran la comparativa del primer trimestre de 2020 contra el cuarto trimestre de 2019 con algunos resultados anuales a destacar:

Ingresos

Los ingresos totales se incrementaron en Ps. \$76.1 millones alcanzando Ps. \$5,169.2 millones, lo que representa un incremento de 1.5% respecto al 4T19. El incremento en los ingresos se debe principalmente a:

- i. El reflejo de los ingresos estabilizados de nuevas propiedades como el portafolio *Titán y Tepeji*.
- ii. El efecto de los incrementos tanto de contratos vigentes como de renovaciones.
- iii. Incremento en el área bruta rentable ocupada.
- iv. Así como el incremento en la ocupación de las propiedades *In Service* que se encuentran en proceso de estabilización.

Ocupación

La ocupación total de FUNO al final del trimestre fue de 94.5%, manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento comercial tuvo una ocupación de 93.0%; 30 pbs por debajo del 4T19.
- ii. El segmento industrial tuvo una ocupación de 96.9%, es decir, un incremento de 30 pbs respecto al 4T19.
- iii. El segmento de oficinas tuvo una ocupación de 83.0%, es decir, un decremento de 60 pbs respecto al 4T19.
- iv. El segmento Otros tuvo una ocupación de 99.7% manteniéndose igual al trimestre anterior.
- v. La ocupación total de la categoría "*In Service*" pasó de 72.3% a 71.2%, es decir una disminución de 110 pbs, lo cual se debe a la reciente inclusión de los m2 de "*La Isla Cancún II*" y "*La Viga*" a esta categoría.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

El gasto de operación tuvo un decremento de Ps. \$75.8 millones o 15.3% respecto al 4T19, este decremento se debe al comienzo en la disminución de gastos de mercadotecnia y otros no esenciales que se pueden diferir a lo largo del año, esto como medida preventiva a los efectos de la pandemia COVID-19.

Los gastos de seguros tuvieron un incremento de Ps. \$1.8 millones o 2.7% respecto al trimestre anterior. Esto debido al recién inicio de operaciones de algunas propiedades.

El impuesto predial disminuyó en Ps. \$18.9 millones o 12.4% debido en parte a los ahorros logrados por descuentos por pronto pago de los mismos.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI tuvo un incremento de Ps. \$136.1 millones o 3.4% respecto al 4T19 para llegar a Ps. \$4,160.1 millones. Lo que significa un margen del 89.7% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾ y 80.5% comparado con ingresos totales.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses tuvo un incremento de Ps. \$305.0 millones o 23.3% respecto al 4T19, esto debido principalmente a:

- i. La disminución en la capitalización de intereses en el período como consecuencia de la terminación de desarrollos y adquisiciones en períodos anteriores.
 - ii. El incremento en el saldo total de nuestra deuda derivado de la depreciación del tipo de cambio que pasó de 18.8727 a 24.2853.
- Si comparamos contra el 1T19, el resultado neto de este rubro tuvo un incremento en el gasto de 37.0%

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación controlados por FUNO tuvieron un decremento de Ps. \$193.8 millones o 7.8% comparado con el 4T19, para llegar a un monto total de Ps. \$2,281.8 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, de igual manera tuvo un decremento de Ps. \$193.8 millones o 7.8% comparado con el 4T19 alcanzando un total de Ps. \$2,281.8 millones.

FFO y AFFO por CBFi

Durante el 1T20 Fibra Uno no realizó movimientos en el número de CBFis. El FFO y AFFO por CBFi⁽²⁾ promedio fueron de Ps. \$0.5809 en ambos casos.

Balance General

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar del 1T20 alcanzaron Ps. \$1,958.2 millones, es decir, tuvieron un incremento de Ps. \$470.0 millones o 31.6% respecto al trimestre anterior. Resultado de la transición en la administración del portafolio Titán, así como a la estacionalidad normal de nuestro ciclo de cuentas por cobrar. Es importante mencionar que este incremento no está relacionado con COVID-19.

Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades se incrementó en Ps. \$2,308.9 millones respecto al 4T19, incluida Inversión en Asociadas, como resultado de:

- i. La revaluación de nuestros activos, incluida Inversión en Asociadas
- ii. El avance en la construcción de los proyectos en desarrollo.

Deuda

La deuda bruta total en el 1T20 alcanzó los Ps. \$129,136.2 millones contra Ps. \$ 107,724.2 millones en el trimestre anterior. Este incremento se debe principalmente a:

- i. La depreciación del tipo de cambio que pasó de 18.8727 a 24.2853.
- ii. Incremento neto de saldo en líneas bilaterales por Ps. \$3,500 millones para pagos anticipados de adquisiciones e inversión en desarrollo.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un decremento de Ps. \$17,530.1 millones o 10.5% (incluyendo la participación controlada y no controlada) en el 1T20 comparado con el trimestre anterior derivado principalmente de la depreciación del tipo de cambio, misma que se vio reflejada en:

- i. Pérdidas generadas del resultado del trimestre.
- ii. Valuación de instrumentos financieros derivados.
- iii. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 4T19, y
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Información Operativa

Leasing spread:

El *leasing spread* fue de 930 pbs para el segmento industrial, 560 pbs para el segmento comercial y 460 pbs para el segmento oficinas, todos comparados con la inflación en pesos.

Para los contratos en dólares, los *leasing spreads* fueron de -70 pbs para el segmento industrial, -230 pbs para el segmento comercial y -530 pbs para el segmento de oficinas; comparados con la inflación en dólares.

Para mayor detalle ver página 21.

Propiedades Constantes:

En cuanto al desempeño de la renta por metro cuadrado de propiedades constantes se encuentra 770 pbs arriba de la inflación promedio ponderada de 3.09% comparado contra el 1T19.

Para mayor detalle ver página 16.

Subsegmentos:

A nivel subsegmento podemos observar que el precio por metro cuadrado total de la compañía pasó de Ps. \$164.8 a Ps. \$178.6, esto se debe principalmente a la variación en el tipo de cambio, así como a los leasing spreads positivos por arriba de inflación. Asimismo el NOI total del trimestre incrementó un 3.7% respecto al trimestre anterior.

Para mayor detalle ver página 24.

Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

						Δ%	Δ%
	1T20	4T19	3T19	2T19	1T19	1T20vs4T19	1T20vs1T19
Ingresos de las propiedades	4,637.9	4,567.7	4,269.8	4,227.6	4,129.5	1.5%	12.3%
Ingresos totales	5,169.2	5,093.1	4,755.9	4,736.9	4,603.2	1.5%	12.3%
- Gastos operativos	-387.3	-354.3	-298.9	-291.1	-289.9	9.3%	33.6%
- Gastos de mantenimiento	-419.8	-495.6	-473.8	-517.5	-452.8	-15.3%	-7.3%
- Predial	-133.6	-152.6	-143.0	-116.3	-121.9	-12.4%	9.6%
- Seguro	-68.4	-66.6	-65.5	-64.8	-70.9	2.7%	-3.4%
+/- Gastos no recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0%	0%
Ingreso neto operativo (NOI)	4,160.1	4,024.0	3,774.6	3,747.3	3,667.7	3.4%	13.4%
Margen sobre ingresos totales	80.5%	79.0%	79.4%	79.1%	79.7%	1.5%	0.8%
Margen sobre ingresos por renta	89.7%	88.1%	88.4%	88.6%	88.8%	1.6%	0.9%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	-15,059.4	7,017.5	1,970.2	5,473.5	4,263.8	-314.6%	-453.2%
+/- Ajustes al valor razonable	10.8	-2,714.6	-1,072.3	-3,225.5	-1,556.8	-100.4%	-100.7%
+/- Variación de tipo de cambio	15,389.4	-1,976.7	953.9	-160.6	-491.8	-878.6%	-3229.0%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	1,829.1	-113.0	117.3	-108.8	-83.1	-1718.9%	-2301.7%
+ Amortización de comisiones bancarias	83.0	51.3	43.6	58.8	41.6	61.8%	99.6%
+ Provisión para el PCE	62.0	142.0	244.8	107.4	107.9	-56.3%	-42.5%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-50.4	-14.8	-51.8	-37.0	-48.8	241.2%	3.3%
+/- Otros (ingresos/gastos)	-8.4	58.2	0.0	72.8	0.0	-114.3%	100.0%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversion	0.0	0.0	-10.6	0.0	-40.0	0.0%	-100.0%
FFO	2,281.8	2,475.6	2,220.7	2,206.2	2,218.4	-7.8%	2.9%
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	0.0	0.0	10.6	0.0	40.0	0.0%	-100.0%
AFFO	2,281.8	2,475.6	2,231.3	2,206.2	2,258.4	-7.8%	1.0%
Por CBFi							
NOI ⁽¹⁾	1.0590	1.0244	0.9642	0.9633	0.9428	3.4%	12.3%
FFO ⁽¹⁾	0.5809	0.6302	0.5672	0.5671	0.5703	-7.8%	1.9%
AFFO ⁽¹⁾	0.5809	0.6302	0.5699	0.5671	0.5806	-7.8%	0.1%
Distribución ⁽²⁾	0.2904	0.5899	0.5850	0.5836	0.5806	-50.8%	-50.0%

(1) Cálculo en base al promedio de CBFIs del periodo (ver página 6), (2) Distribución/CBFi se calcula sobre la cantidad de CBFIs elegibles para distribución.

Cálculo de NAV:

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

Los desarrollos y terrenos se encuentran valuados a costo.

A continuación el desglose del cálculo de NAV de FUNO al 1T20:

NAV FUNO	Ps. (000's)
Total de patrimonio controladora	145,240
Participación no controladora	4,135
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	149,375
CBFIs (millones)	3,928.2
NAV/CBFI*	\$ 38.03

CAP RATE	Ps. (000's)
NOI (último trimestre x 4) ⁽¹⁾	16,759
Inversión terminada	232,819
Inversiones en asociadas	7,592
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,034
Total propiedades operativas ⁽²⁾	243,444
CAP RATE	6.9%

El NAV por CBFI tuvo un decremento respecto al trimestre anterior producto del incremento en la deuda, derivado de la depreciación del tipo de cambio que pasó de 18.8727 a 24.2853.

Nota: Dentro del portafolio existen varios inmuebles que aún no generan su potencial flujo estabilizado; por lo que suman el 100% en valor pero sólo reflejan parcialmente su flujo esperado. Ejemplo: *La Viga, La Isla Cancun II, Torre M, Mariano Escobedo, Midtown Jalisco, Centrumpark, Torre Cuarzo*, etc. Implicando un *Cap Rate* estabilizado más alto en comparación con el aquí mostrado.

(1) NOI a nivel propiedades (consultar página 24)

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

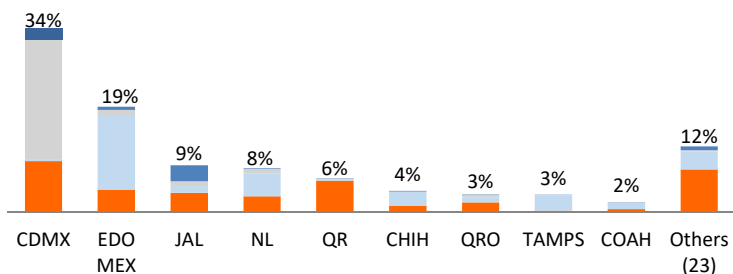
Resumen del Portafolio en Operación

	1T20	4T19	3T19	2T19	1T19	$\Delta\%$ 1T20vs4T19	$\Delta\%$ 1T20vs1T19
Comercial							
GLA Total ('000 m ²)	2,790.7	2,751.3	3,402.5	3,398.6	3,361.1	1.4%	-17.0%
Operaciones ⁽¹⁾	147	146	348	348	347		
Duración promedio de contratos (años)	4.4	4.5	5.4	5.3	5.5		
Ocupación total	93.0%	93.3%	94.3%	94.4%	94.5%	-0.2%	-1.5%
Industrial							
GLA Total ('000 m ²)	5,459.5	5,423.8	4,130.5	4,118.9	4,118.9	0.7%	32.5%
Operaciones ⁽¹⁾	191	191	116	116	116		
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.7	3.5	3.5	3.6		
Ocupación total	96.9%	96.6%	97.1%	97.3%	97.6%	0.3%	-0.7%
Oficinas							
GLA Total ('000 m ²)	1,299.9	1,274.9	1,211.6	1,212.5	1,201.1	2.0%	8.2%
Operaciones ⁽¹⁾	99	99	96	96	96		
Duración promedio de contratos (años)	4.4	4.3	3.5	3.4	3.7		
Ocupación total	83.0%	83.6%	83.8%	89.0%	89.0%	-0.6%	-6.0%
Otros							
GLA Total ('000 m ²)	692.9	680.4				1.8%	100.0%
Operaciones ⁽¹⁾	206	205					
Duración promedio de contratos (años)	6.7	6.8					
Ocupación total	99.7%	99.7%				0.0%	100.0%



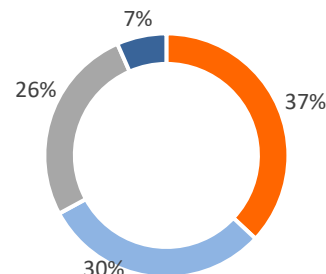
Participación por Ingresos del Portafolio
(% RFA, al 1T'20)

Comercial Industrial Oficinas Otros

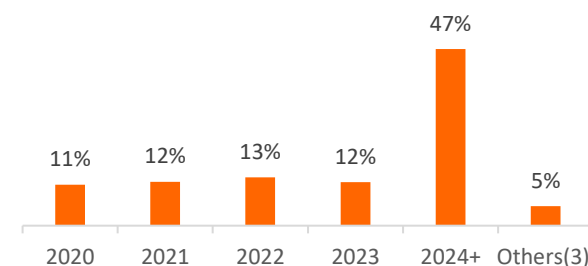


Ingresos por sector⁽²⁾
(% RFA, al 1T'20)

Comercial Industrial Oficinas Otros



Terminación de arrendamientos
(% RFA, al 1T'20)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número total de propiedades es de 616, (2) Se consideran los ingresos de los contratos firmados y el 100% de los ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor, Torre Diana, Antea así como el 100% de la renta de Torre Latino., (3) contratos estatutarios.

Resumen del Portafolio “In Service”

A continuación se muestra la ocupación de FUNO por segmento al cierre del 1T20 excluyendo las propiedades “In Service”:

SEGMENTO	1T'20				
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	186,271	2,487,160	117,260	2,790,691	93.0%
INDUSTRIAL	167,510	5,291,953		5,459,463	96.9%
OFICINA	187,841	918,272	193,753	1,299,866	83.0%
OTROS	1,916	659,753	31,205	692,874	99.7%
TOTAL	543,539	9,357,138	342,218	10,242,894	94.5%

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 1T20 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 TOTAL	% OCUPACION 1T20	VS 4T19
COMERCIAL	34,114	83,145	117,260	70.9%	-3.4%
INDUSTRIAL				n/a	n/a
OFICINA	64,392	129,361	193,753	66.8%	-1.4%
OTROS	0	31,205	31,205	100.0%	0.0%
TOTAL	98,507	243,711	342,218	71.2%	-1.1%

Nota: Las propiedades actualmente en la categoría “In Service” son las siguientes: *Torre Cuarzo*, *Midtown Jalisco*, *Guanajuato*, *Mariano Escobedo*, *Torre M* y recientemente incluidos *La isla Cancún II* y *La Viga*. La razón de la baja en ocupación de las propiedades In Service se debe a la inclusión de los m2 de éstas dos últimas propiedades.

Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T19 (Ps.) 000's	1T20 (Ps.) 000's	% Variación
INDUSTRIAL	\$ 3,962.2	\$ 4,549.9	14.8%
COMERCIAL	\$ 9,033.6	\$ 9,619.3	6.5%
OFICINA	\$ 4,173.9	\$ 5,039.0	20.7%
Total general	\$ 17,169.8	\$ 19,208.2	11.9%

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T19	1T20	% Variación
INDUSTRIAL	97.6%	97.2%	-0.4%
COMERCIAL	94.6%	93.9%	-0.7%
OFICINA	83.2%	83.2%	0.0%
Total general	94.4%	94.0%	-0.4%

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T19	1T20	% Variación
INDUSTRIAL	4,128,993	4,167,193	0.9%
COMERCIAL	3,335,547	3,395,174	1.8%
OFICINA	1,203,961	1,214,447	0.9%
Total general	8,668,501	8,776,814	1.2%

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	1T19 (Ps.)	1T20 (Ps.)	% Var. \$ / M2	Spread vs inflación @ 3.09%
INDUSTRIAL	\$ 82.2	\$ 93.6	13.8%	10.7%
COMERCIAL	\$ 238.5	\$ 251.3	5.4%	2.3%
OFICINA	\$ 349.9	\$ 417.4	19.3%	16.2%
Total general	\$ 175.2	\$ 194.1	10.8%	7.7%

Durante el primer trimestre 2020, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes del 11.9% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el de oficinas con un 20.7%, seguido por el industrial con un 14.8% y comercial con un 6.5%. Estos incrementos se deben principalmente tanto a los leasing spreads por arriba de inflación a lo largo del año como a la variación en el tipo de cambio del último trimestre, así como al arrendamiento propiedades en etapa de estabilización (*In Service*).

La ocupación total de propiedades constantes tuvo una disminución de 40 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento comercial bajó su ocupación en 70 pbs, el segmento industrial bajó 40 pbs y el segmento de oficinas se mantuvo estable. La baja en ocupación se debe principalmente a la inclusión de nuevos m2 de propiedades "*In Service*" que llevan un año de operación pero que aun no terminan su periodo de estabilización. Así como el constante movimiento estratégico de inquilinos en todos los segmentos.

En cuanto al área bruta rentable total, tuvo un incremento total de 1.2%. El segmento comercial tuvo el mayor crecimiento con un 1.8%, seguido de los segmentos industrial y de oficinas que crecieron un 0.9%. El crecimiento general es debido a la inclusión de propiedades *In Service* que ya tienen un año operando, así como las constantes remodelaciones y/o expansiones realizadas para satisfacer las necesidades de nuestros clientes.

Respecto al precio por metro cuadrado, el segmento con mayor crecimiento es el de oficinas con un 16.2% arriba de inflación, seguido del industrial con un 10.7% arriba de inflación y finalmente el segmento comercial con un 2.3% arriba de inflación. Este resultado es reflejo de la constante tendencia positiva de las operaciones en el portafolio. El crecimiento global del precio por m2 en propiedades constantes por arriba de la inflación promedio ponderada del año es de 7.7%

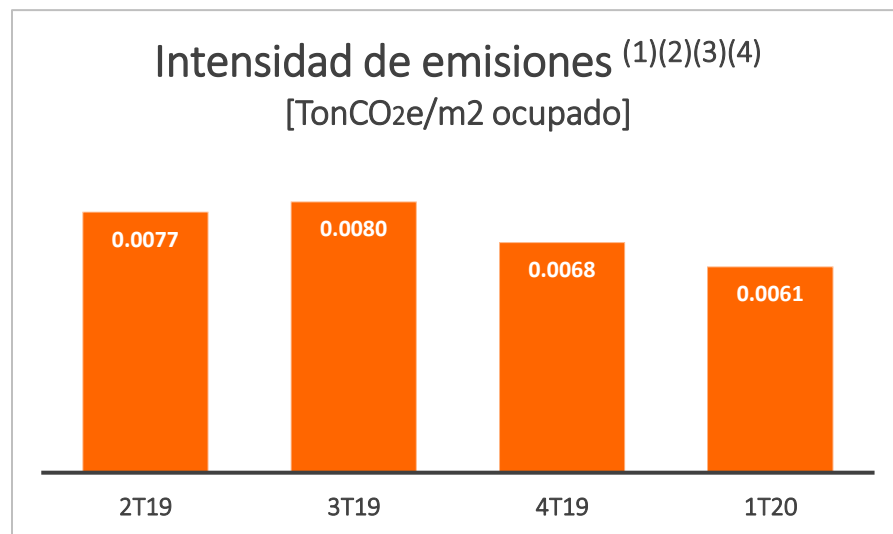
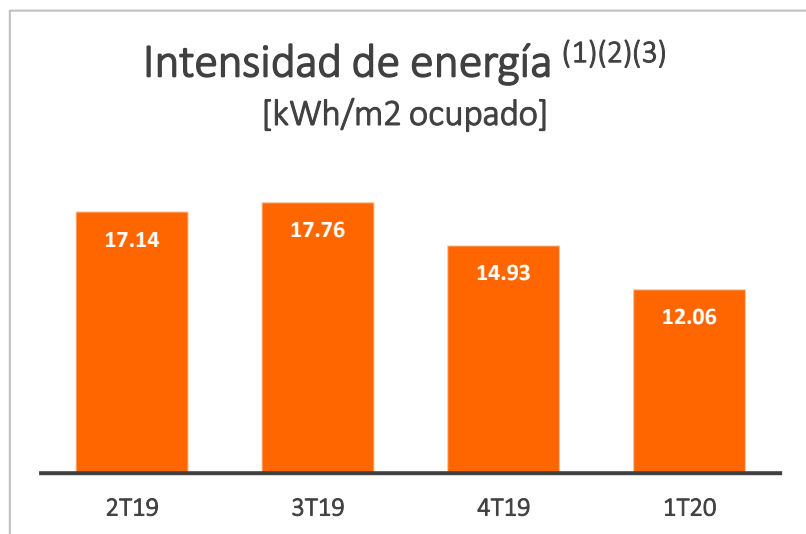
Resultados ASG

La sostenibilidad en FUNO® va de la mano con nuestro desempeño financiero y lo vemos como una sola estrategia corporativa única en donde los resultados de uno, impactan directamente el desempeño del otro.

Por ello, a partir del 1er trimestre del 2020, hemos decidido informar a nuestros inversionistas de manera trimestral el avance de los 11 indicadores ambientales y sociales con el impacto de mayor materialidad para FUNO®.

Hemos decidido iniciar con estos indicadores puesto que además de la materialidad para nuestra operación; representan aquellos tenemos certeza que podemos reportar a tiempo dada la regularidad con la que nuestros proveedores envían la información; de ahí que existan indicadores como agua y residuos que aunque son materiales, no se encuentren en este reporte.

Información Ambiental



Intensidad de energía: mide los Kilowatt hora consumidos por metro cuadrado ocupado

Intensidad de emisiones: mide las toneladas de CO2 equivalente por cada metro cuadrado ocupado.

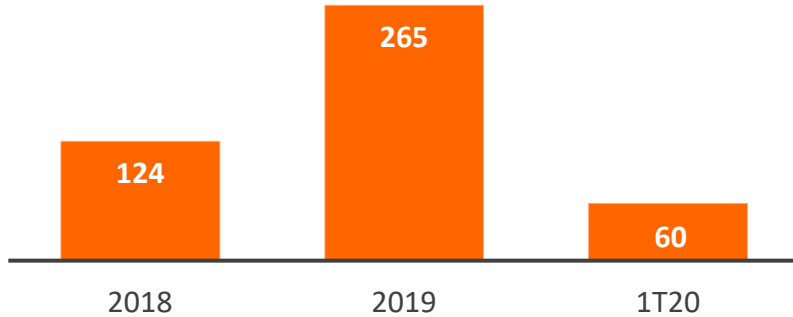
Las intensidades son medidas de productividad que permiten determinar la cantidad de recursos que necesita FUNO® para dar servicio a sus inquilinos en base a la ocupación

1. Para el 2Q, 3Q y 4Q de 2019, se consideran propiedades con control operacional de enero a diciembre 2019.
2. Los datos del 1Q 2020 consideran propiedades con control operacional de enero a marzo 2020.
3. Menor ocupación no necesariamente se reflejará en menor consumo puesto que existen servicios básicos que deben mantenerse; sin embargo si refleja menor productividad.
4. Considera las emisiones Alcance 2, las cuales fueron calculadas utilizando el factor de emisión del sistema eléctrico nacional 2019, publicado por RENE, SEMARNAT. Disponible en: <https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/537538/2019.pdf>

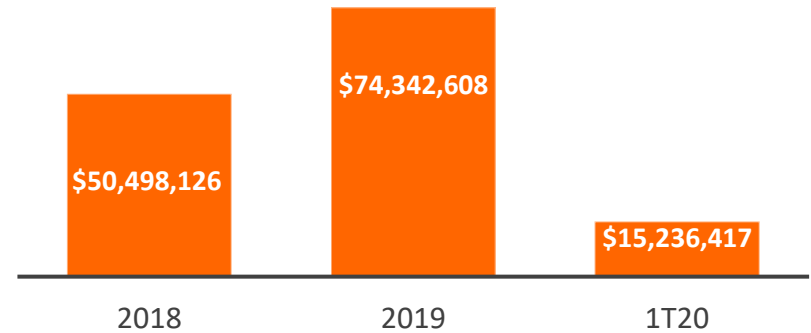
Resultados ASG

Información Social

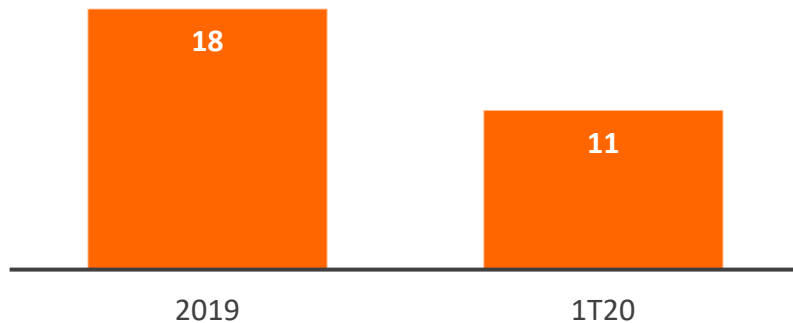
Iniciativas Sociales⁽¹⁾



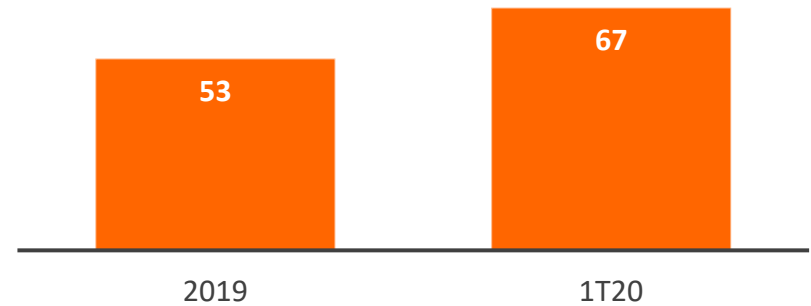
Donaciones Financieras⁽²⁾



Donaciones en Especie⁽³⁾



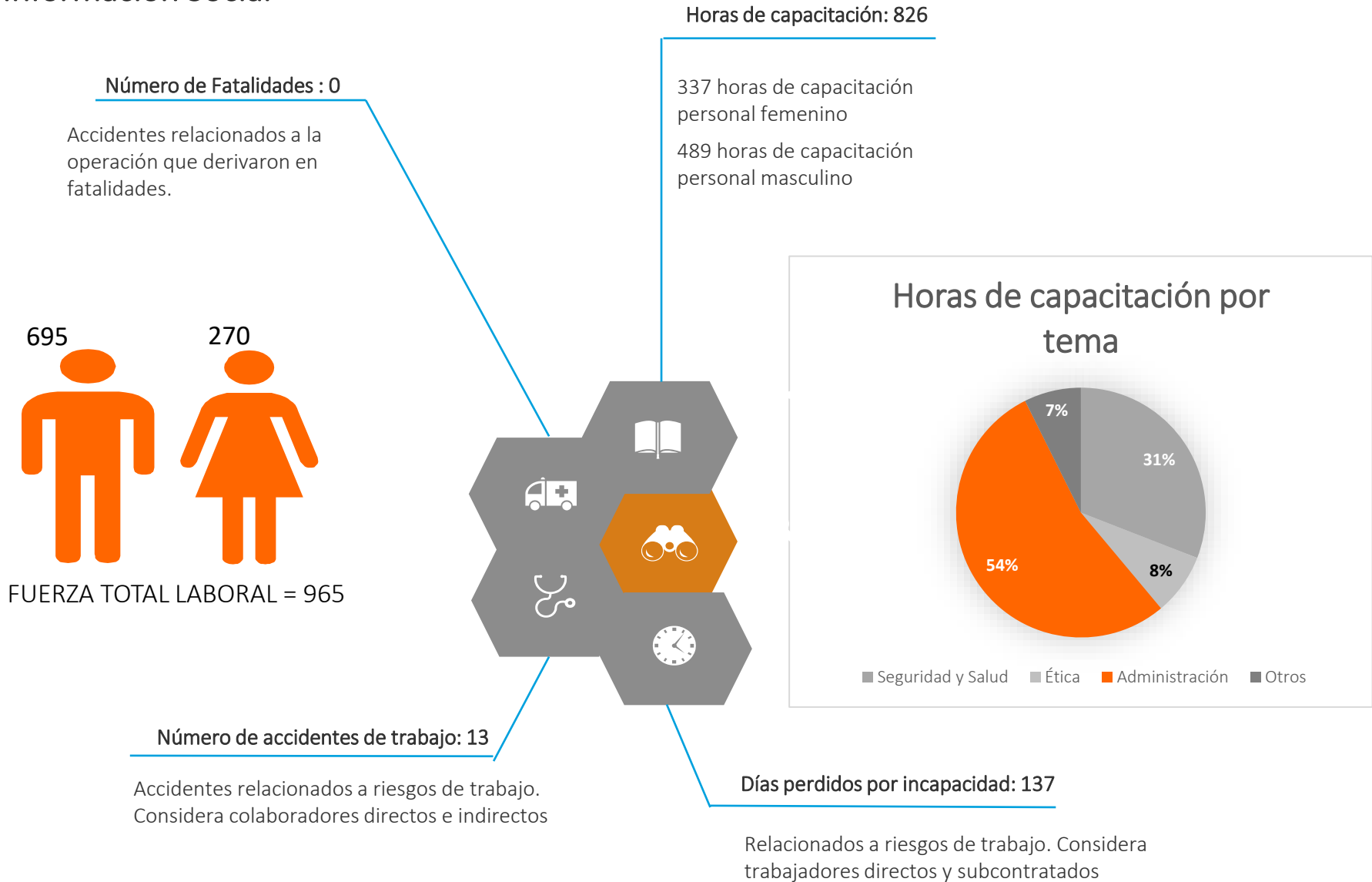
Organizaciones Apoyadas⁽⁴⁾



1. Considera actividades realizadas en cada uno de los inmuebles que buscan promover salud, educación, conservación ambiental, inclusión social, etc.
2. Consideran recursos de FUNO® o sus subsidiarias destinadas a Asociaciones de la Sociedad Civil, Fundaciones y Organizaciones No Gubernamentales.
3. Considera bienes en especie, incluidos espacios en comodato o gratuitos a beneficio de Asociaciones de la Sociedad Civil, Fundaciones y Organizaciones No Gubernamentales.
4. Instituciones beneficiarias de cualquiera de las 3 formas de apoyo arriba mencionadas

Resultados ASG

Información Social

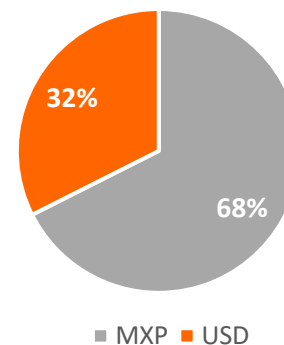


Información Complementaria

Ingresos por segmento

Segmento	Ingresos 4T19	Ingresos 1T19	% Variación
Comercial	2,418,274	2,402,129	-0.7%
Industrial	1,246,016	1,342,998	7.8%
Oficinas	811,938	802,352	-1.2%
TOTAL	4,476,228	4,547,480	1.6%

Desglose Ingresos



Pipeline Adquisiciones

Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)
Industrial	8,495.3	634.1
Comercial	2,067.8	188.4
Oficinas		
Otros	5,652.9	585.5
	16,216.1	1,408.0

Nota: Referente a posibles futuras adquisiciones.

Indicadores *Leasing Spread* por segmento

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

Moneda	Segmento	# de casos	LEASE SPREAD 1T20						
			Ingresos Anualizados (000's)	M2 2020	\$ / M2 2019 (000's)	\$/M2 2020 (000's)	% Var \$ / M2 2020 vs 2019	Inflación promedio 12 meses	% Variación vs Inflación
MXP	Comercial	1,166	697,226	174,191	\$ 305.8	\$ 333.6	9.1%	3.5%	5.6%
	Industrial	76	531,425	535,605	\$ 73.3	\$ 82.7	12.8%	3.5%	9.3%
	Oficina	64	327,982	104,598	\$ 241.8	\$ 261.3	8.1%	3.5%	4.6%
USD	Comercial	90	4,401	5,410	\$ 68.0	\$ 67.8	-0.3%	2.0%	-2.3%
	Industrial	21	10,618	177,107	\$ 4.9	\$ 5.0	1.3%	2.0%	-0.7%
	Oficina	21	3,855	18,842	\$ 17.6	\$ 17.1	-3.3%	2.0%	-5.3%

Para el primer trimestre de 2020; el *leasing spread* vs la inflación en pesos (INPC), fue de 9.3% para el segmento industrial, 5.6% para el segmento comercial y de 4.6% para el segmento de oficinas.

En cuanto al *leasing spread* vs la inflación en dólares (CPI), el segmento industrial presenta un decremento de 0.7%, seguido por el segmento comercial con un decremento del 2.3% y por último el segmento oficinas con un decremento de 5.3%. La depreciación del tipo de cambio que pasó de 18.8727 a 24.2853 (+28.7 %) fue el principal obstáculo para lograr renovaciones en dólares por arriba de inflación.

En general los tres segmentos continúan con un estable crecimiento en el precio por m2 de contratos renovados.

Es importante mencionar que el *leasing spread* considera únicamente rentas fijas. Es decir, de incluir la renta variable el *spread* sería aún mayor.

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
01000 INICIAL	17	718,258	681,570	95%
02000 GRIS	1	78,643	78,643	100%
03000 BLANCO	1	44,473	42,797	96%
04000 AZUL	23	125,175	118,409	95%
05000 ROJO	219	173,884	143,260	82%
06000 SENDERO VILLAHERMOSA	1	23,877	20,972	88%
07000 VERDE	1	117,786	117,786	100%
08000 MORADO	16	546,088	494,073	90%
09000 TORRE MAYOR	1	83,971	83,924	100%
10000 PACE	2	43,593	43,593	100%
12000 G30	32	2,001,477	1,900,161	96%
13000 INDIVIDUALES INDUSTRIALES	2	77,820	75,320	97%
15000 INDIVIDUALES	9	233,343	157,131	96%
16000 VERMONT	34	529,871	483,001	91%
17000 APOLO	47	930,681	897,351	96%
18000 P12	10	91,467	73,640	81%
19000 MAINE	6	160,464	152,938	95%

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
21000 CALIFORNIA	30	398,653	358,418	90%
22000 ESPACIO AGUASCALIENTES	1	22,531	21,928	97%
23000 LA VIGA	1	73,314	33,237	65%
24000 R15	5	335,925	176,308	96%
25000 SAN MATEO	1	5,440	5,440	100%
26000 HOTEL CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,983	100%
28000 SAMARA	1	133,139	127,411	96%
29000 KANSAS	12	367,765	331,056	90%
31000 INDIANA	17	256,161	256,161	100%
32000 OREGON	3	34,031	32,283	95%
33000 ALASKA	6	124,041	115,489	93%
34000 TURBO	18	488,076	431,867	93%
37000 APOLO II	16	236,865	232,133	98%
38000 FRIMAX	3	263,259	263,259	100%
40000 TITAN	76	1,262,457	1,209,990	96%
41000 INDIVIDUALES HERCULES	1	51,565	51,565	100%
94000 MITIKAH	2	168,800	106,041	100%
Total	616	10,242,894	9,357,138	94.5%



(1) Número de propiedades, (2) Excluye el área rentable en desarrollo e incluye el total del área rentable de Torre Mayor, Torre Diana y Antea (3) Se excluyen los 342,218 m2 de propiedades *In Service* para el cálculo de la ocupación.

Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
AGUASCALIENTES	32,351	43,423	1,248	11,910
BAJA CALIFORNIA	-	187,321	4,054	9,025
BAJA CALIFORNIA SUR	26,662	-	-	773
CAMPECHE	-	-	-	951
CHIAPAS	104,912	15,585	-	5,832
CHIHUAHUA	97,823	454,460	-	11,686
CIUDAD DE MEXICO	499,487	44,934	721,876	196,115
COAHUILA	44,914	141,699	-	6,669
COLIMA	13,191	-	381	719
DURANGO	-	23,185	-	1,163
ESTADO DE MEXICO	446,818	2,601,509	75,359	64,988
GUANAJUATO	31,458	28,317	-	2,226
GUERRERO	57,663	-	-	4,838
HIDALGO	58,694	51,565	-	1,473
JALISCO	164,784	233,078	14,225	238,768
MICHOACAN	-	-	-	1,061

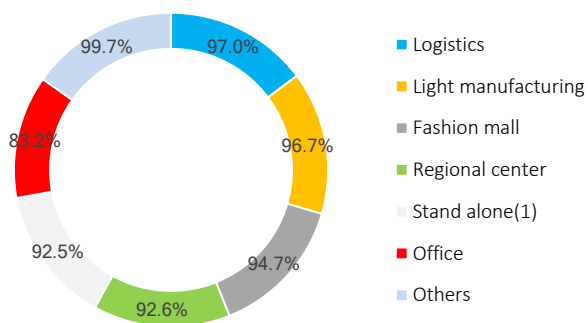
ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
MORELOS	13,908	4,627	-	23,221
NAYARIT	43,592	-	-	320
NUEVO LEON	203,755	660,727	39,442	15,349
OAXACA	27,242	-	-	6,197
PUEBLA	-	100,994	655	1,050
QUERETARO	82,783	187,678	27,484	2,244
QUINTANA ROO	214,602	27,857	14,316	11,998
SAN LUIS POTOSI	7,142	25,192	-	2,137
SINALOA	17,041	-	820	1,996
SONORA	71,565	15,959	5,711	10,187
TABASCO	20,972	-	-	300
TAMAULIPAS	20,952	413,045	3,715	6,660
TLAXCALA	35,362	-	-	-
VERACRUZ	79,169	-	5,014	8,191
YUCATAN	63,311	-	3,973	11,707
ZACATECAS	7,008	30,798	-	-
	2,487,160	5,291,953	918,272	659,753

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

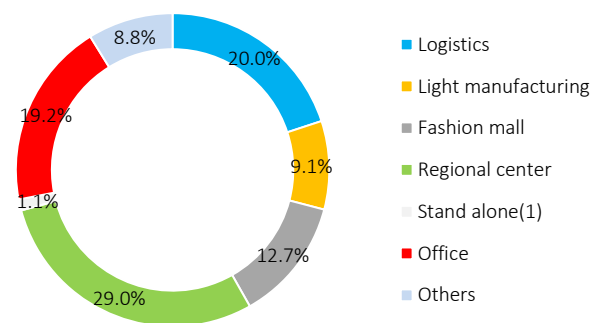
Resumen por Subsegmento

Subsegmento ⁽³⁾	ABR Total ⁽⁵⁾ (000 m ²)	ABR Ocupado ⁽⁵⁾ (000 m ²)	% Ocupación ⁽⁵⁾	\$/m2/mes (Ps.)	NOI ⁽⁴⁾ 1T20 (Ps. 000)
Logistics	3,947.4	3,829.0	97.0%	87.4	836,050.0
Light manufacturing	1,502.9	1,453.7	96.7%	116.0	382,167.9
Fashion mall	554.8	525.3	94.7%	384.7	532,900.0
Regional center	1,932.5	1,790.0	92.6%	237.3	1,216,853.0
Stand alone ⁽¹⁾	174.6	161.4	92.5%	118.6	47,739.5
Office	1,126.8	937.9	83.2%	415.2	805,224.0
Others	661.7	659.8	99.7%	201.5	368,733.6
Total	9,900.7	9,357.1	94.5%	178.6	4,189,668.0

Ocupación por Subsegmento
(%GLA) 1T20



NOI por Subsegmento
(% NOI) 1T20



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

Portafolio en Desarrollo

Cifras en millones de pesos

Desarrollos

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
Frimax	Tepozpark (la Teja) ⁽²⁾	Industrial	352,340.5	1,078.2	3,121.8	0	362.9	362.9	1Q'21
Turbo	Tapachula	Retail	32,248.0	498.0	392.5	0	100	100	TBD
Apolo II	Satelite	Retail/Office	60,400.0	341.6	1,473.5	0	209.4	209.4	TBD
Total			444,988.5	1,917.8	4,987.8	0.00	672.3	672.3	

Expansiones/Re-desarrollos⁽³⁾

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
Kansas	Galerias Valle Oriente	Comercial/Oficina/ Otros	54,671	550.0	950.0	0	185.0	185.0	4Q'21

Co-inversion Helios

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
Mitikah	Mitikah ⁽⁴⁾	Comercial/Oficina	275,104	5,372.3	3,754.7	0	1992	1767	2Q'24

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) Este proyecto será entregado en 1 sola exhibición el 1Q21.

(3) Tabla incluye los proyectos más significativos.

(4) El proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitikah incluye los Portafolios de Colorado y Buffalo. Se excluye el valor de la tierra.

Co-inversión Helios

- Helios ha comprometido un total de Ps. \$3,800 millones
- Se han invertido en el proyecto Ps. \$5,372.3 millones adicionales a la reinversión de la pre-venta de condominios y a la reinversión de los guantes en el centro comercial.
- Mitikah tendrá un área bruta rentable aproximadamente de 337,410 m2 que se construirán en dos fases y se estima que concluirá en 2024.



La información financiera se resume a continuación **31/03/2020**

Activos	<u>\$ 1,487,737</u>
Propiedades de inversión	<u>\$ 9,950,855</u>
Pasivos	<u>\$ 2,696,873</u>
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	<u>\$ 5,419,866</u>
Participación no controlada	<u>\$3,321,853</u>

31/03/2020

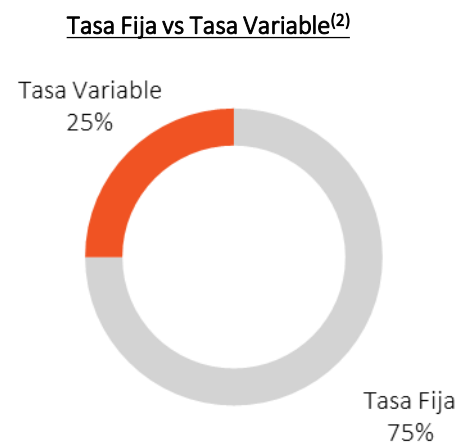
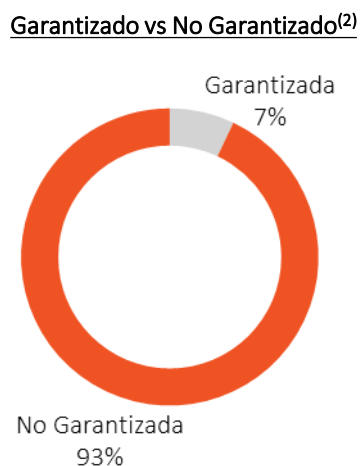
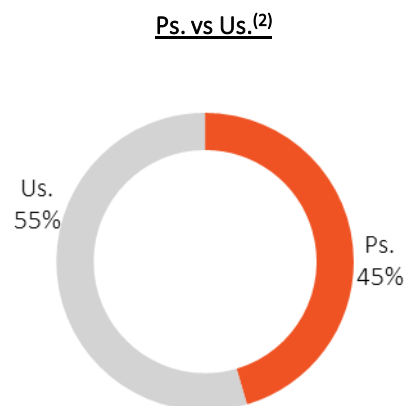
Utilidad del año	<u>\$ 117,744</u>
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	<u>\$44,743</u>



Perfil Crediticio

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

Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV) ⁽¹⁾	45.3%	Menor o igual a 60%	Cumple 
Límite de deuda garantizada	3.1%	Menor o igual a 40%	Cumple 
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.90x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple 
Activos totales no gravados	214.8%	Mayor o igual a 150%	Cumple 



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

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

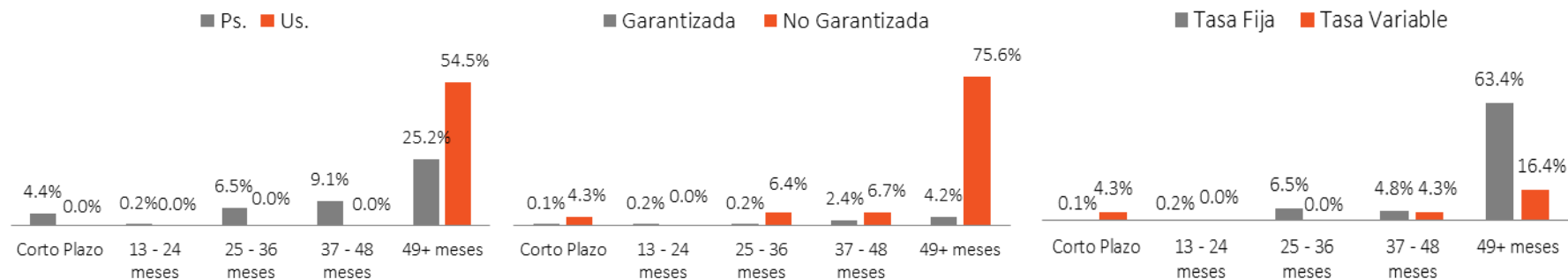
Cumplimiento con Regulación de FIBRAs (CNBV)

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽²⁾	7,516.4
Utilidad de operación después de distribuciones	18,602.9
Líneas de crédito	23,457.0
Subtotal	49,576.3
Servicio de la deuda	18,482.9
CapEx	6,314.3
Subtotal	24,743.2



	FUNO	Limite	Status	
Razón de apalancamiento (LTV)	44.7%	Menor o igual a 50%	Cumple	✓
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	2.0x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple	✓



(1) Activos Líquidos + Utilidad de operación + líneas de crédito / Servicio de la deuda + Capex estimados para los próximos 18 meses

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

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

Cifras en millones de pesos

Distribución Trimestral

- En línea con el compromiso de FUNO de creación de valor constante a sus tenedores de CBFIs, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral por un monto de Ps. \$1,140.9 millones correspondiente al período del 1 de enero de 2020 al 31 de marzo de 2020. Esto es equivalente a Ps. 0.2904 por CBF⁽¹⁾.
- Bajo la legislación mexicana, FUNO está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.
- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1T	0.0343	0.196	0.37	0.4366	0.4921	0.502	0.5154	0.5297	0.5806	0.2904
2T	0.3022	0.3	0.41	0.4014	0.4934	0.4801	0.5115	0.5401	0.5836	
3T	0.3779	0.4045	0.4504	0.4976	0.5005	0.4894	0.5166	0.555	0.5850	
4T	0.3689	0.4216	0.48	0.489	0.5097	0.5116	0.5107	0.5755	0.5899	

(1) Distribución/CBFI calculada sobre la cantidad CBFIs elegibles para distribución: 3,928,194,243.

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activos	Notas	31/03/2020	31/12/2019
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.-	\$ 4,068,954	\$ 3,042,914
Rentas por cobrar a clientes	4.-	1,958,195	1,488,232
Otras cuentas por cobrar	5.-	1,399,158	1,341,626
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.-	31,220	41,999
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		3,670,996	4,127,887
Pagos anticipados		1,853,666	1,441,820
Total de activo circulante		12,982,189	11,484,478
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6.-	261,860,092	259,485,461
Inversiones en asociadas	7.-	7,591,604	7,657,301
Otras cuentas por cobrar		1,262,464	1,262,464
Pagos anticipados		695,263	792,432
Instrumentos financieros derivados	10.-	2,826,651	30,232
Otros activos	8.-	1,374,729	1,401,774
Total de activo no circulante		275,610,803	270,629,664
Total de activo		288,592,992	282,114,142

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	31/03/2020	31/12/2019
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	9.-	5,567,610	2,064,512
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11.-	3,678,775	3,821,965
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		926,236	926,235
Rentas cobradas por anticipado		519,364	387,735
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.-	275,962	250,568
Total de pasivo a corto plazo		10,967,947	7,451,015
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	9.-	125,774,736	104,994,126
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,318,997	1,162,532
Rentas cobradas por anticipado		617,756	611,953
Instrumentos financieros derivados	10.-	246,101	696,921
Total de pasivo a largo plazo		128,250,317	107,758,259
Total de pasivo		139,218,264	115,209,274
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	14.-	108,890,264	109,935,017
Utilidades retenidas		34,256,402	50,675,000
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(801,464)	(611,417)
Reserva para la recompra de CBFÍ's		2,894,230	2,894,230
Total de patrimonio controladora		145,239,432	162,892,830
Participación no controladora		4,135,296	4,012,038
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		149,374,728	166,904,868
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 288,592,992	\$ 282,114,142

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	Notas	31/03/2020	31/03/2019
Ingresos de propiedades de inversión		\$ 4,547,480	\$ 4,051,022
Ingresos por mantenimiento		483,328	453,619
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		90,424	78,481
Comisiones		48,005	20,069
		5,169,237	4,603,191
Honorarios de administración		(214,592)	(222,923)
Gastos de administración		(387,286)	(289,912)
Gastos de operación		(419,813)	(452,815)
Predial		(133,619)	(121,948)
Seguros		(68,434)	(70,861)
		(1,223,744)	(1,158,459)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses		3,945,493	3,444,732
Gastos por intereses		(1,644,458)	(1,336,257)
Ingresos por intereses		31,118	158,727
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses		2,332,153	2,267,202
Utilidad en venta de propiedades de inversión		-	40,000
(Perdida) Utilidad cambiaria, Neta		(15,389,398)	491,838
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	11.-	(1,829,141)	83,077
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas		(10,824)	1,700,231
Amortización plataforma administrativa		(25,546)	(25,546)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros		(83,017)	(41,591)
Gastos por adquisición de inversión en asociadas		-	(129,273)
Impuestos por la venta de propiedades de inversión		-	(14,200)
Otros gastos		8,352	
Bono ejecutivo	13.-	(62,000)	(107,900)
Utilidad (perdida) neta consolidada		(15,059,421)	4,263,838

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	Notas	31/03/2020	31/03/2019
Otros resultados integrales:			
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados- (perdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros		190,047	138,280
Utilidad (perdida) integral consolidada		\$ (15,249,468)	\$ 4,125,558
Utilidad (perdida) neta consolidada:			
Participación controladora		(15,207,717)	4,216,383
Participación no controladora		148,296	47,455
		\$ (15,059,421)	\$ 4,263,838
Utilidad (perdida) integral consolidada			
Participación controladora		(15,397,764)	4,078,103
Participación no controladora		148,296	47,455
		\$ (15,249,468)	\$ 4,125,558

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/03/2020	31/03/2019
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ (15,059,421)	\$ 4,263,838
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedad de inversión	(54,873)	(1,700,231)
(Utilidad) Pérdida en participación de inversión en asociadas	65,697	-
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	15,665,087	5,784
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	(40,000)
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	108,563	67,137
Bono ejecutivo	62,000	107,900
Intereses a favor	(31,118)	(158,727)
Intereses a cargo	1,644,458	1,336,257
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	1,829,141	(83,077)
Total	4,229,534	3,798,881
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(469,963)	(360,299)
Otras cuentas por cobrar	(57,532)	(14,757)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10,779	(43,170)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	456,891	(84,230)
Pagos anticipados y otros activos	(396,195)	(279,483)
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(205,189)	(24,265)
Rentas cobradas por anticipado	137,432	105,003
Depósitos de los arrendatarios	156,465	6,129
Cuentas por pagar partes relacionadas	25,394	25,036
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	3,887,616	3,128,845

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/03/2020	31/03/2019
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(633,367)	(1,990,150)
Depósitos de seriedad para la adquisición de propiedades de inversión	(1,233,329)	-
Compra de derechos fiduciarios, (inversión) y reembolso en asociadas	-	(1,426,875)
Intereses cobrados	31,118	245,543
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(1,835,578)	(3,171,482)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(1,838,101)	(64,112)
Préstamos obtenidos	5,300,000	3,000,000
Contribuciones al patrimonio	36,962	-
Distribuciones a los fideicomisarios	(2,317,634)	(2,238,761)
Intereses pagados	(2,207,225)	(1,721,998)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) de actividades de financiamiento	(1,025,998)	(1,024,871)
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	1,026,040	(1,067,508)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	3,042,914	4,408,926
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 4,068,954	\$ 3,341,418

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Próximos Resultados

Reporte

Segundo trimestre 2020

Tercer trimestre 2020

Cuarto trimestre 2020

Fecha

Tentativamente, 27 Julio del 2020

Tentativamente, 27 Octubre del 2020

Tentativamente, 27 Febrero del 2021

Glosario:

NOI:

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

FFO:

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

AFFO:

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

Valor neto de los activos (NAV):

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

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

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

Capitalización de intereses:

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

Fondos disponibles para distribución:

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

Glosario:

Desarrollos:

Proyectos en fase de construcción.

Propiedades en Operación:

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

Número de Operaciones:

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

Cambios en contratos o Leasing Spreads:

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

Propiedades constantes:

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

Propiedades *In Service* o transición:

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

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

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

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

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

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

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