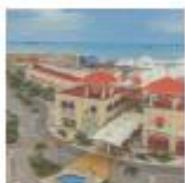




F U N O



SUPLEMENTO INFORMATIVO

4T19



F U N O

FIBRA UNO REPORTA SÓLIDO CRECIMIENTO DE 11.6% EN NOI POR CBFI VS 4T18

Ciudad de México a 26 de Febrero 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 cuarto trimestre 2019.

Durante el Cuarto Trimestre 2019	Comparado con el Cuarto Trimestre 2018
<ul style="list-style-type: none">• Crecimiento de 7.1% en Ingresos Totales para llegar a Ps. \$5,093.1 millones.• Crecimiento NOI de 6.6% alcanzando los Ps. \$4,024.0 millones y margen NOI sobre ingreso por propiedades de 88.1%.• Crecimiento en 0.85% de dividendo por CBFI⁽¹⁾. Distribución trimestral equivalente al 93.6% de AFFO.• Adquisición de portafolio TITAN a un Cap Rate de 8.1% y un NOI anual esperado de USD 66.3 millones• Crecimiento en el ABR de 15.8% alcanzando 10.1 millones de m²• La ocupación del portafolio en operación se mantiene alta en 94.5%.• Adquisición de Tepeji, el primer inmueble del grupo de propiedades que hemos denominado Hércules.• Inicio de operaciones de la primer Torre de oficinas del complejo Mítikah: “Torre M” (Previamente conocida como Torre Churubusco).• Reclasificación de algunas propiedades al nuevo segmento “Otros”.• Leasing spread industrial y comercial cierran en 8.6% y 5.7% por arriba de inflación en pesos y oficinas en 0.9% por arriba de inflación en dólares.• NAV/CBFI⁽¹⁾= Ps. \$41.61	<ul style="list-style-type: none">• Los Ingresos Totales incrementaron en 12.8% para llegar a Ps. \$5,093.1 millones.• Crecimiento NOI de 12.5% alcanzando los Ps. \$4,024.0 millones.• Margen NOI sobre rentas se mantiene arriba del 88%• Crecimiento NOI/CBFI⁽¹⁾ en 11.6%.• Crecimiento en 2.5% de dividendo por CBFI⁽¹⁾.• Crecimiento en precio por m² de propiedades constantes de 200 pbs arriba de inflación promedio ponderada del año.• Crecimiento de 17.6% en ABR alcanzando 10.1 millones de m².• Inicio de operaciones de 4 propiedades que se encontraban en desarrollo: Midtown Jalisco, Guanajuato, Mariano Escobedo, Torre M (primer torre de oficinas de proyecto Mitikah)• Distribución anual del 99.95% de AFFO.

Mensaje del CEO

Estimados Inversionistas,

Me complace presentarles una vez más los sólidos resultados de nuestra compañía para el 4T19 y el año que termina el 31 de Diciembre de 2019. En FUNO continuamos trabajando duro para asegurarnos de que nuestra compañía entregue los mejores resultados operativos y financieros posibles en medio de un entorno cada vez más desafiante. Los mercados financieros ahora están lidiando con los efectos potenciales y aún desconocidos de un brote del coronavirus a nivel mundial; además, la economía mexicana aún no está entregando su potencial de crecimiento, y si bien esto crea confusión en los mercados financieros, nuestra compañía continúa brindando resultados sólidos.

Nuestro NOI por CBF1 creció 11.6% en comparación con el 4T18, lo que significa que nuestras propiedades continúan desempeñándose muy bien. Los fondos normalizados de la operación por CBF1 (excluyendo el efecto de recuperación de intereses capitalizados adicionales registrados durante el 4T18) crecieron 14.0%, un crecimiento sólido de doble dígito. Nuestros *leasing spreads* continúan siendo positivos y superiores a la inflación, al igual que nuestros indicadores de propiedades constantes. La ocupación se mantiene cerca de nuestro objetivo del 95% y nuestro margen NOI sobre rentas se mantiene arriba de 88%, muy por encima del objetivo que establecimos para nuestra empresa de 85% en la oferta pública hace casi 10 años.

Quizás lo más destacado del trimestre fue la adquisición del portafolio TITAN, un grupo de 74 propiedades dedicadas principalmente a la manufactura ligera. Casi el 90% del NOI de este portafolio está en dólares americanos y lo adquirimos con un NOI establecido de Us. 66 millones a un costo de Us. 822 millones, lo que implica un *Cap-Rate* del 8.1%. Financiamos esta transacción con los ingresos de los bonos emitidos en junio de 2019, así como una línea de crédito *senior* no garantizada por USD 500 millones con nuestros principales bancos.

Esta transacción trae varios beneficios a nuestra empresa. Principalmente nos permite aumentar nuestra capacidad de generación de dólares. Actualmente estamos generando un 60% más de dólares que lo que gastamos en la misma moneda. En segundo lugar, esta transacción está en sintonía con nuestra base de inversionistas que ve el negocio desde un punto de vista puramente financiero ya que ésta transacción media de manera positiva nuestro costo de financiamiento con el ingreso generado por el portafolio.

En tercer lugar, ésta compra acerca los ingresos de nuestro portafolio a nuestro objetivo estratégico de 40% industrial, 40% comercial y 20% oficinas. En cuarto lugar, creemos que a largo plazo, México será beneficiario de las tensiones comerciales entre Estados Unidos y China; tenemos que recordar que el USMCA ya ha sido ratificado por México y Estados Unidos, y México cuenta con una sólida plataforma competitiva que nos ha permitido prosperar en los últimos 20 años y esperamos que lo mejor esté por venir. Podría continuar con una larga lista de beneficios de la adquisición de Titan para nuestra compañía, por ejemplo, nos ayudó a alcanzar los mas de 10 millones de m², lo que convierte a Fibra Uno en uno de los FIBRAS más grandes del mundo en una industria en donde el tamaño y las economías de escala importan. También adquirimos en esta transacción más de 1.0 millón de m² de terrenos ubicados dentro de parques industriales a lo que consideramos un precio muy atractivo de USD 22 por metro cuadrado aproximadamente.

Otro logro a destacar este año es que logramos cerrar la primer línea de crédito revolvente vinculada a la sostenibilidad en América Latina, por Ps. 21,300 millones, por la cual recibimos el reconocimiento de la innovación del año de *Latin Finance*. Asimismo fuimos agregados al índice de Sostenibilidad Dow Jones para Mercados Emergentes Globales y al FTSE4Good BIVA. También en el ámbito de los mercados de capitales, este año fuimos una de las pocas compañías en México y América Latina que logró levantar 1 billón de dólares en los mercados de bonos. Prueba de la confianza que nuestros inversionistas tienen en nuestra empresa es que Us. 600 millones de éstos bonos tienen un vencimiento de 30 años y Us. 400 millones tienen un vencimiento de 10 años.

Quiero concluir esta carta a nuestros inversionistas diciendo que FUNO sigue comprometido con México porque creemos firmemente en el éxito a largo plazo de nuestro gran país.

Sinceramente,

André El-Mann

CEO, FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

	4T19	3T19	2T19	1T19	4T18	Δ%	Δ%
						4T19vs3T19	4T19vs4T18
Ingresos totales	5,093.1	4,755.9	4,736.9	4,603.2	4,514.8	7.1%	12.8%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	4,567.7	4,269.8	4,227.6	4,129.5	4,074.5	7.0%	12.1%
Ingreso operativo neto (NOI)	4,024.0	3,774.6	3,747.3	3,667.7	3,577.6	6.6%	12.5%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	79.0%	79.4%	79.1%	79.7%	79.2%	-0.5%	-0.3%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades ⁽³⁾	88.1%	88.4%	88.6%	88.8%	87.8%	-0.3%	0.3%
Fondos de operaciones (FFO)	2,475.6	2,220.7	2,206.2	2,218.4	2,353.2	11.5%	5.2%
Margen FFO	54.2%	52.0%	52.2%	53.7%	57.8%	4.2%	-6.2%
POR CBFIs							
NOI ⁽⁴⁾	1.0244	0.9642	0.9633	0.9428	0.9176	6.2%	11.6%
FFO ⁽⁴⁾	0.6302	0.5672	0.5671	0.5703	0.6036	11.1%	4.4%
AFFO ⁽⁴⁾	0.6302	0.5699	0.5671	0.5806	0.6162	10.6%	2.3%
Distribución ⁽⁵⁾	0.5899	0.5850	0.5836	0.5806	0.5755	0.9%	2.5%
CBFIs							
CBFIs promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,928.2	3,914.9	3,890.1	3,890.1	3,898.8	0.3%	0.8%
CBFIs en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,928.2	3,928.2	3,890.1	3,890.1	3,890.1	0.0%	1.0%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾	10,130.4	8,744.6	8,730.0	8,681.1	8,614.7	15.8%	17.6%
Propiedades ⁽⁸⁾	641	560	560	559	559	14.5%	14.7%
Duración promedio de contratos (años)	4.2	4.2	4.2	4.3	4.3	-0.9%	-2.7%
Ocupación total	94.5%	94.3%	95.2%	95.4%	95.3%	0.2%	-0.9%
GLA en desarrollo ('000 m ²)	508.5	508.5	508.5	538.8	538.8	0.0%	-5.6%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽⁹⁾	201.1	263.4	263.4	263.4	263.4	-23.7%	-23.7%

(1) Incluye ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor, Torre Reforma Latino, 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 615

(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

	4T19	3T19	2T19	1T19	4T18	4T19vs3T19	4T19vs4T18
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	4,476.2	4,177.2	4,138.7	4,051.0	3,995.6	0.9%	8.8%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	91.5	92.6	88.9	78.5	78.9	4.2%	29.7%
Comisión por Administración	40.3	43.6	65.8	20.1	20.4	-33.7%	110.7%
Total Ingresos	4,608.1	4,313.4	4,293.4	4,149.6	4,094.9	0.5%	9.7%
Gastos de Operación	-354.3	-298.9	-291.1	-289.9	-286.6	2.7%	-2.1%
Reembolso de clientes - gastos de mantenimiento	-10.6	-31.4	-74.0	0.8	-31.3	-57.6%	-16966.6%
Predial	-152.6	-143.0	-116.3	-121.9	-128.5	23.0%	15.7%
Seguro	-66.6	-65.5	-64.8	-70.9	-70.9	1.0%	4.7%
Total Gastos de operación	-584.1	-538.8	-546.1	-481.9	-517.3	-1%	10%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	4,024.0	3,774.6	3,747.3	3,667.7	3,577.6	0.7%	9.7%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	88.1%	88.4%	88.6%	88.8%	87.8%	-0.3%	0.5%

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

Prólogo MD&A

Durante este trimestre hemos hecho cambios a la manera en la que presentamos cierta información; en particular datos sobre el desempeño de los segmentos de negocio de FUNO. Decidimos llevar a cabo estos cambios con el fin de dar mayor transparencia a nuestra información; pero aún más importante, con el fin de que nuestros inversionistas logren un mejor entendimiento de las operaciones de nuestra compañía.

Ustedes verán los cambios en la información por segmento, en donde separamos del segmento comercial una categoría nueva que incluye hoteles, universidades, sucursales bancarias y un hospital, la cual denominamos “Otros”. El racional detrás de este cambio es presentar en el segmento comercial exclusivamente las operaciones comerciales de la empresa.

En el segmento comercial se eliminó la categoría *Neighborhood center*, la cual pasó a ser parte de *Regional Center* y agrupamos las categorías de esta manera porque son representativas de las propiedades que tenemos en el portafolio, las cuales son: *Fashion mall*, *Regional center* y *Stand alone*.

Los segmentos industrial y de oficinas permanecen sin cambios en su composición de propiedades. Únicamente se extrajo de ellos la composición de “Otros” en el caso de las propiedades de usos mixtos.

Discusión de Resultados Trimestrales

Comparando los resultados del cuarto trimestre de 2019 contra el tercer trimestre de 2019 comentamos lo siguiente:

Ingresos

Los ingresos totales se incrementaron en Ps. \$337.2 millones alcanzando Ps. \$5,093.1 millones, lo que representa un incremento de 7.1% respecto al 3T19. El incremento en los ingresos se debe principalmente a:

- i. La reciente adquisición del portafolio TITAN.
- ii. El efecto de los incrementos tanto de contratos vigentes como en 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%, 20 pbs por arriba del trimestre anterior.

- i. El segmento comercial tuvo una ocupación de 93.3%; 100 pbs por debajo del 3T19. Debido principalmente a que propiedades de éste segmento se reclasificaron y ahora forman parte del segmento “Otros”; tales como: hoteles, universidades, sucursales bancarias y un hospital.
- ii. El segmento industrial tuvo una ocupación de 96.6%, es decir, un decremento de 50 pbs respecto al 3T19.
- iii. El segmento de oficinas tuvo una ocupación de 83.6%, es decir, un decremento de 20 pbs respecto al 3T19.
- iv. El segmento Otros tuvo una ocupación de 99.7%
- v. La ocupación total de la categoría “*In Service*” pasó de 81.0% a 72.3%, es decir una disminución de 870 pbs, lo cual se debe a la reciente inclusión de los m² de “Torre M” a ésta categoría.

Gastos de Mantenimiento, Predial y Seguros

El gasto de mantenimiento tuvo un incremento de Ps. \$21.8 millones o 4.6% respecto al 3T19, este incremento se debe principalmente a la estacionalidad de los gastos.

Los gastos de seguros tuvieron un incremento de Ps. \$1.1 millones o 1.7% respecto al trimestre anterior. Esto debido a la inclusión de propiedades recién adquiridas así como de recién inicio de operaciones.

El impuesto predial aumentó en Ps. \$9.5 millones o 6.7% debido principalmente a la adquisición del portafolio TITAN, así como a las actualizaciones de los m² de construcción de propiedades que se encontraban en desarrollo y pasaron a operación.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI tuvo un incremento de Ps. \$249.4 millones o 6.6% respecto al 3T19 para llegar a Ps. \$4,024.0 millones. Lo que significa un margen del 88.1% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾ y 79.0% comparado con ingresos totales.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses tuvo un incremento de Ps. \$36.2 millones o 2.8% respecto al 3T19, esto debido principalmente a:

- i. El incremento en el saldo total de nuestra deuda.
- ii. El decremento en los ingresos por intereses, producto de la reducción en caja.
- iii. El efecto en la capitalización de intereses ligados al desarrollo y adquisiciones.
- iv. Comparando contra el 4T18, el resultado neto de este rubro tuvo un incremento en el gasto de 34.5%

Como se mencionó en el reporte del 1T19, durante el cuarto trimestre de 2018 se capitalizó una proporción más alta a la que habría correspondido a ese trimestre, por lo que la siguiente tabla muestra el efecto de normalizar la capitalización de interés durante el 4T18 y su comparación contra el 4T19:

	Reportado 4T18	Normalizado 4T18	Reportado 4T19	4T19 reportado vs 4T18 reportado	4T19 reportado vs 4T18 normalizado
Intereses	-1,112.6	-1,310.1	-1,415.6	27.2%	8.1%
FFO	2,353.2	2,155.7	2,475.6	5.2%	14.8%

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. \$254.8 millones o 11.5% comparado con el 3T19, para llegar a un monto total de Ps. \$2,475.6 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo un incremento de Ps. \$244.3 millones o 10.9% comparado con el 3T19 alcanzando un total de Ps. \$2,475.6 millones.

FFO y AFFO por CBFIs

Durante el 4T19 Fibra Uno no realizó movimientos en el número de CBFIs. El FFO y AFFO por CBFIs⁽²⁾ promedio fueron de Ps. \$0.6302 en ambos casos.

Balance General

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar del 4T19 alcanzaron Ps. \$1,488.2 millones, es decir, tuvieron un decremento de Ps. \$160.6 millones o 9.7% respecto al trimestre anterior. Resultado del esfuerzo y mejoras en el proceso de cobranza.

Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades se incrementó en Ps. \$23,581.7 millones respecto al 3T19, incluida Inversión en Asociadas, como resultado de:

- i. La adquisición del portafolio TITAN.
- ii. La adquisición del primer inmueble (Tepeji) del grupo de propiedades denominado Hércules.
- iii. El avance en la construcción de los proyectos en desarrollo.
- iv. La revaluación de nuestros activos, incluida Inversión en Asociadas. Durante el 4T19, ciertas porciones del proyecto Mitkah, fueron valuadas a valor de mercado de acuerdo a valuador independiente. El resto continua valuado a costo.

Deuda

La deuda total en el 4T19 alcanzó los Ps. \$107,724.2 millones contra Ps. \$ 98,568.5 millones en el trimestre anterior. Este incremento se debe principalmente a:

- i. Se asumió un crédito hipotecario por Ps. \$ 123.5 millones
- ii. Incremento neto de saldo en líneas bilaterales por Ps. \$1,800 millones
- iii. Disposición de crédito para la adquisición de TITAN por USD 500 millones (Ps. 9,458.3 millones)
- iv. Inversión en proyectos en desarrollo.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. \$4,884.3 millones o 3.0% (incluyendo la participación controlada y no controlada) en el 4T19 comparado con el trimestre anterior derivado de:

- i. Valuación de instrumentos financieros derivados.
- ii. Utilidades generadas del resultado del trimestre.
- iii. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 3T19, y
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Información Operativa

Leasing spread:

El *leasing spread* fue de 570 pbs para el segmento comercial, 860 pbs para el segmento industrial y negativo en 130 pbs para el segmento oficinas, todos comparados con la inflación en pesos.

Para los contratos en dólares, los *leasing spreads* fueron de 100 pbs para el segmento industrial, 90 pbs para el segmento de oficinas y negativo 200 pbs para el segmento comercial; comparados con la inflación en dólares.

Para mayor detalle ver página 18.

Propiedades Constantes:

En cuanto al desempeño de la renta por metro cuadrado de propiedades constantes se encuentra 200 pbs arriba de la inflación promedio ponderada de 3.3% comparado contra el 4T18.

Para mayor detalle ver página 16.

El comportamiento de los *Leasing spreads* y Propiedades constantes confirman que se mantiene la sólida tendencia de nuestras operaciones.

Subsegmentos:

A nivel subsegmento podemos observar que el precio por metro cuadrado total de la compañía bajó de Ps. \$180.7 a Ps. \$164.8, esto se debe a que se añadieron al portafolio 1.3 millones de metros cuadrados del segmento industrial (Portafolio TITAN + Tepeji) los cuales son metros cuadrados más baratos que los demás segmentos: comercial, oficinas y otros. Sin embargo, el NOI total del trimestre incrementó substancialmente a pesar de que los ingresos del portafolio TITAN tan solo se vieron parcialmente reflejados en el trimestre.

Para mayor detalle ver página 21.

Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	4T19	3T19	2T19	1T19	4T18	4T19vs3T19	4T19vs4T18	Δ%	Δ%
Ingresos de las propiedades	4,567.7	4,269.8	4,227.6	4,129.5	4,074.5	7.0%	12.1%		
Ingresos totales	5,093.1	4,755.9	4,736.9	4,603.2	4,514.8	7.1%	12.8%		
- Gastos operativos	-354.3	-298.9	-291.1	-289.9	-286.6	18.6%	23.7%		
- Gastos de mantenimiento	-495.6	-473.8	-517.5	-452.8	-451.2	4.6%	9.8%		
- Predial	-152.6	-143.0	-116.3	-121.9	-128.5	6.7%	18.7%		
- Seguro	-66.6	-65.5	-64.8	-70.9	-70.9	1.7%	-6.0%		
+/- Gastos no recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%		
Ingreso neto operativo (NOI)	4,024.0	3,774.6	3,747.3	3,667.7	3,577.6	6.6%	12.5%		
Margen sobre ingresos totales	79.0%	79.4%	79.1%	79.7%	79.2%	-0.4%	-0.2%		
Margen sobre ingresos por renta	88.1%	88.4%	88.6%	88.8%	87.8%	-0.3%	0.3%		
Reconciliación de FFO y AFFO									
Utilidad neta consolidada	7,017.5	1,970.2	5,473.5	4,263.8	7,006.2	256.2%	0.2%		
+/- Ajustes al valor razonable	-2,714.6	-1,072.3	-3,225.5	-1,556.8	-6,493.3	153.2%	-58.2%		
+/- Variación de tipo de cambio	-1,976.7	953.9	-160.6	-491.8	1,234.7	-307.2%	-260.1%		
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	-113.0	117.3	-108.8	-83.1	367.1	-196.3%	-130.8%		
+ Amortización de comisiones bancarias	51.3	43.6	58.8	41.6	37.7	17.6%	36.3%		
+ Provisión para el PCE	142.0	244.8	107.4	107.9	260.6	-42.0%	-45.5%		
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%		
- Participación no controladora	-14.8	-51.8	-37.0	-48.8	-36.2	-71.5%	-59.3%		
+/- Otros (ingresos/gastos)	58.2	0.0	72.8	0.0	0.0	100.0%	100.0%		
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversión	0.0	-10.6	0.0	-40.0	-49.1	100.0%	-100.0%		
FFO	2,475.6	2,220.7	2,206.2	2,218.4	2,353.2	11.5%	5.2%		
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	0.0	10.6	0.0	40.0	49.1	100.0%	-100.0%		
AFFO	2,475.6	2,231.3	2,206.2	2,258.4	2,402.3	10.9%	3.1%		
Por CBFIs									
NOI ⁽¹⁾	1.0244	0.9642	0.9633	0.9428	0.9176	6.2%	11.6%		
FFO ⁽¹⁾	0.6302	0.5672	0.5671	0.5703	0.6036	11.1%	4.4%		
AFFO ⁽¹⁾	0.6302	0.5699	0.5671	0.5806	0.6162	10.6%	2.3%		
Distribución ⁽²⁾	0.5899	0.5850	0.5836	0.5806	0.5755	0.9%	2.5%		

(1) Cálculo en base al promedio de CBFIs del periodo (ver página 5), (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 4T19:

NAV FUNO	Ps. (000's)
Total de patrimonio controladora	163,444
Participación no controladora	4,012
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	167,456
CBFIs (millones)	3,928.2
NAV/CBFI	\$ 41.61

CAP RATE	Ps. (000's)
NOI (último trimestre x 4) ⁽¹⁾	16,160
Inversión terminada	232,039
Inversiones en asociadas	7,657
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,033
Total propiedades operativas ⁽²⁾	242,729
CAP RATE	6.7%

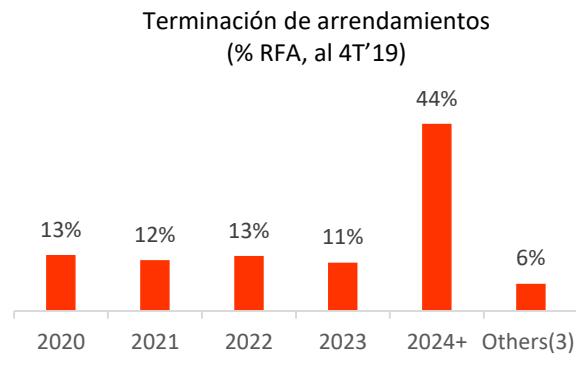
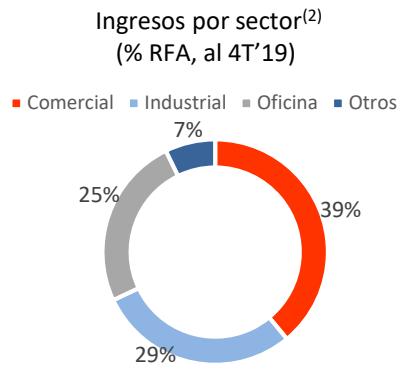
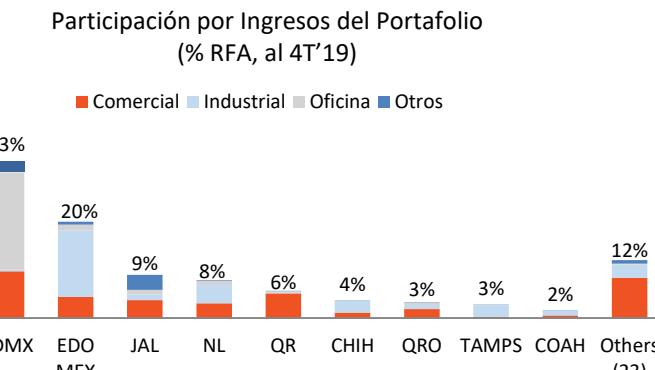
Nota: Dentro del portafolio existen varios inmuebles que aún no generan su potencial flujo estabilizado; por lo que suman el 100% en valor pero sólo reflejan parcialmente su flujo esperado. Ejemplo: Torre M, Mariano Escobedo, Midtown Jalisco, Centrumpark, Torre Cuarzo, etc. Asimismo, el portafolio TITAN suma el 100% del valor y sólo se refleja la contribución parcial del flujo durante el trimestre.

(1) NOI a nivel propiedades (consultar página 21)

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

Resumen del Portafolio en Operación

	4T19 ⁽⁵⁾	3T19	2T19	1T19	4T18	Δ%	Δ%
						4T19vs3T19	4T19vs4T18
Comercial							
GLA Total ('000 m ²)	2,751.3	3,402.5	3,398.6	3,361.1	3,294.7	-19.1%	-16.5%
Operaciones ⁽¹⁾	146	348	348	347	346		
Duración promedio de contratos (años)	4.5	5.4	5.3	5.5	5.5		
Ocupación total	93.3%	94.3%	94.4%	94.5%	94.8%	-1.2%	-1.6%
Industrial							
GLA Total ('000 m ²)	5,423.8	4,130.5	4,118.9	4,118.9	4,117.7	31.3%	31.7%
Operaciones ⁽¹⁾	191	116	116	116	116		
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.5	3.5	3.6	3.6		
Ocupación total	96.6%	97.1%	97.3%	97.6%	97.2%	-0.5%	-0.6%
Oficinas							
GLA Total ('000 m ²)	1,274.9	1,211.6	1,212.5	1,201.1	1,202.4	5.2%	6.0%
Operaciones ⁽¹⁾	99	96	96	96	97		
Duración promedio de contratos (años)	4.3	3.5	3.4	3.7	3.4		
Ocupación total	83.6% ⁽⁴⁾	83.8%	89.0%	89.0%	89.3%	-0.3%	-6.4%
Otros							
GLA Total ('000 m ²)	680.4					100.0%	100.0%
Operaciones ⁽¹⁾	205						
Duración promedio de contratos (años)	6.8						
Ocupación total	99.7%					100.0%	100.0%



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número de propiedades es de 615, (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. (4) Excluyendo Centrumpark la ocupación es de 87.9% (5) Aplica nueva clasificación.

Resumen del Portafolio “In Service”

A continuación se muestra la ocupación de FUNO por segmento al cierre del 4T19⁽¹⁾ excluyendo las propiedades “in service”:

SEGMENTO	4T'19 ⁽¹⁾				
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	Total general	% Ocupación
COMERCIAL	179,851	2,485,275	86,220	2,751,346	93.3%
INDUSTRIAL	183,422	5,240,337		5,423,760	96.6%
OFICINA	181,292	922,772	170,823	1,274,887	83.6%
OTROS	1,916	659,013	19,492	680,421	99.7%
Total general	546,481	9,307,397	276,535	10,130,413	94.5%

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 4T19⁽¹⁾ es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 TOTAL	% OCUPACION 4T19	VS 3T19
COMERCIAL	22,174	64,046	86,220	74.3%	-4.7%
INDUSTRIAL			0	n/a	n/a
OFICINA	54,376	116,447	170,823	68.2%	-14.7%
OTROS	0	19,492	19,492	100.0%	100.0%
TOTAL	76,550	199,985	276,535	72.3%	-8.7%

Nota: Las propiedades actualmente en la categoría “In Service” son las siguientes: Torre Cuarzo, Midtown jalisco, Guanajuato, Mariano Escobedo y recientemente incluido Torre M. La razón de la baja en ocupación de las propiedades In Service se debe a la inclusión de los m2 de Torre M.

(1) Considera nueva clasificación de propiedades incluyendo la categoría “Otros”.

Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T18 (Ps.) 000's	4T19 (Ps.) 000's	% Variación
INDUSTRIAL	\$ 3,882.5	\$ 4,118.2	6.1%
COMERCIAL	\$ 8,622.8	\$ 9,099.9	5.5%
OFICINA	\$ 4,046.8	\$ 4,399.5	8.7%
Total general	\$ 16,552.1	\$ 17,617.6	6.4%

OCCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T18	4T19	% Variación
INDUSTRIAL	97.2%	97.0%	-0.2%
COMERCIAL	94.9%	94.0%	-0.9%
OFICINA	82.0%	83.7%	1.6%
Total general	94.2%	94.0%	-0.2%

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T18	4T19	% Variación
INDUSTRIAL	4,117,666	4,135,490	0.4%
COMERCIAL	3,262,703	3,315,460	1.6%
OFICINA	1,205,278	1,212,459	0.6%
Total general	8,585,647	8,663,409	0.9%

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	4T18 (Ps.)	4T19 (Ps.)	% Var. \$ / M2	Spread vs inflación @ 3.3%
INDUSTRIAL	\$ 81.3	\$ 85.5	5.2%	1.9%
COMERCIAL	\$ 232.2	\$ 243.4	4.8%	1.5%
OFICINA	\$ 347.7	\$ 365.7	5.2%	1.9%
Total general	\$ 171.5	\$ 180.6	5.3%	2.0%

Durante el cuarto trimestre 2019, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes del 6.4% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el de oficinas con un 8.7%, seguido por el industrial con un 6.1% y comercial con un 5.5%. Estos incrementos se deben principalmente al arrendamiento de propiedades que se encuentran en fase de estabilización de operaciones y a renovaciones con incrementos por arriba de inflación.

La ocupación total de propiedades constantes tuvo una disminución de 20 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento comercial bajó su ocupación en 90 pbs, el segmento industrial bajó 20 pbs y el segmento de oficinas creció 160 pbs. La baja en ocupación se debe principalmente a la inclusión de nuevos m2 de propiedades "In Service" que tienen un año de operación pero que aun no terminan su periodo de estabilización. Ejemplo: Midtown jalisco. Así como el constante movimiento estratégico de inquilinos en todos los segmentos.

En cuanto al área bruta rentable total, tuvo un incremento total de 0.9%. El segmento comercial tuvo el mayor crecimiento con un 1.6%, seguido del segmento de oficinas que creció un 0.6% y el segmento de industrial que creció 0.4%. 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 m2, los segmentos con mayor crecimiento son el industrial y de oficinas con un 1.9% arriba de inflación, seguidos del segmento comercial con un crecimiento de 1.5% arriba de inflación. El comportamiento de los tres segmentos confirma que se mantiene la sólida tendencia de nuestras operaciones.

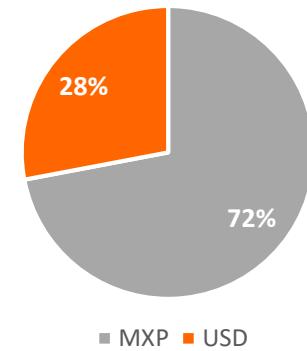
El crecimiento global del precio por m2 en propiedades constantes por arriba de la inflación promedio ponderada del año es de 2.0%

Información Complementaria

Ingresos por segmento

Segmento	Ingresos 3T19	Ingresos 4T19	% Variación
Comercial	2,352,817	2,418,274	2.8%
Industrial	1,025,053	1,246,016 ⁽¹⁾	21.6%
Oficinas	799,314	811,938	1.6%
TOTAL	4,177,184	4,476,228	7.2%

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
TOTAL	16,216.1	1,408.0

Nota: Referente a posibles futuras adquisiciones.

(1) Los ingresos del portafolio TITAN sólo son reflejados parcialmente, ya que la adquisición se completó a mediados del trimestre.

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	Ingresos Anualizados (000's)	LEASE SPREAD 4T 2019					Inflación promedio 12 meses	% Variación vs Inflación
				M2 2019	\$ / M2 2018 (000's)	\$ / M2 2019 (000's)	% Var \$ / M2 2019 vs 2018			
MXP	Retail	1,219	756,274	175,058	\$ 328.7	\$ 360.0	9.5%	3.8%	5.7%	
	Industrial	72	517,362	533,258	\$ 71.9	\$ 80.8	12.4%	3.8%	8.6%	
	Office	74	363,156	114,562	\$ 257.6	\$ 264.2	2.5%	3.8%	-1.3%	
USD	Retail	80	276,703	4,782	\$ 58.0	\$ 57.9	-0.2%	1.8%	-2.0%	
	Industrial	21	812,735	154,727	\$ 5.1	\$ 5.3	2.8%	1.8%	1.0%	
	Office	21	570,355	29,655	\$ 18.7	\$ 19.2	2.7%	1.8%	0.9%	

Para el cuarto trimestre de 2019; el *leasing spread* vs la inflación en pesos (INPC), fue de 8.6% para el segmento industrial, 5.7% para el segmento comercial y de menos 1.3% para el segmento de oficinas.

En cuanto al *leasing spread* vs la inflación en dólares (CPI), el segmento industrial presenta un incremento de 1.0%, seguido por el segmento de oficinas con un incremento del 0.9% y por último el segmento comercial con un decremento de 2.0%. Algunas renovaciones incluyeron reubicaciones y extensión de plazo y metros cuadrados.

En el caso particular del segmento comercial es importante resaltar que fueron únicamente 4,782 los metros cuadrados renovados, por lo que no es una muestra representativa del segmento.

Es importante resaltar que el tipo de cambio pasó de 19.6808 a 18.8727 (-4.10%).

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	719,212	679,633	94%
02000 GRIS	1	78,643	78,643	100%
03000 BLANCO	1	44,473	42,832	96%
04000 AZUL	23	125,175	118,007	94%
05000 ROJO	219	173,884	143,260	82%
06000 SENDERO VILLAHERMOSA	1	21,707	17,972	83%
07000 VERDE	1	117,786	117,786	100%
08000 MORADO	16	546,186	494,293	90%
09000 TORRE MAYOR	1	83,971	83,924	100%
10000 PACE	2	43,593	43,593	100%
12000 G30	32	1,965,624	1,863,404	95%
13000 INDIVIDUALES INDUSTRIALES	2	77,820	67,543	87%
15000 INDIVIDUALES	9	233,343	158,161	96%
16000 VERMONT	34	529,871	483,001	91%
17000 APOLO	47	928,692	895,513	96%
18000 P12	10	91,059	75,855	83%
19000 MAINE	6	160,464	152,694	95%



(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 276,534m² de propiedades *In Service* para el cálculo de la ocupación.

Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
AGUASCALIENTES	32,519	43,423	1,248	11,910
BAJA CALIFORNIA	-	187,321	4,054	9,025
BAJA CALIFORNIA SUR	26,667	-	-	773
CAMPECHE	-	-	-	951
CHIAPAS	103,766	15,585	-	5,832
CHIHUAHUA	97,155	454,460	-	10,886
CIUDAD DE MEXICO	500,316	44,934	727,488	196,115
COAHUILA	44,784	141,699	-	6,669
COLIMA	13,191	-	381	719
DURANGO	-	23,185	-	1,163
ESTADO DE MEXICO	446,299	2,614,740	74,341	64,988
GUANAJUATO	32,015	28,317	-	2,226
GUERRERO	57,475	-	-	4,838
HIDALGO	58,985	-	-	1,473
JALISCO	164,784	225,301	14,225	238,768
MICHOACAN	-	-	-	1,061

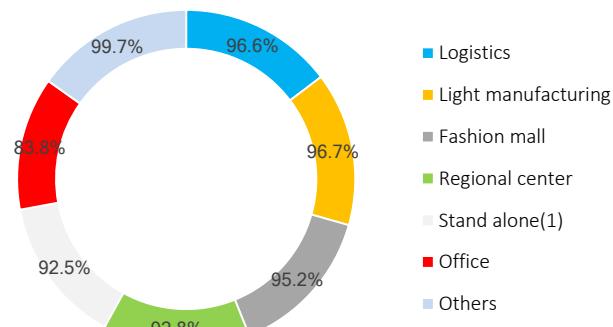
ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
MORELOS	13,810	4,627	-	23,221
NAYARIT	44,107	-	-	320
NUEVO LEON	204,501	654,748	39,442	15,349
OAXACA	27,242	-	-	6,197
PUEBLA	-	100,994	655	1,050
QUERETARO	82,918	187,825	27,484	2,244
QUINTANA ROO	215,100	27,857	14,316	11,998
SAN LUIS POTOSI	7,142	25,192	-	2,137
SINALOA	17,041	-	820	1,996
SONORA	71,497	15,959	5,711	10,187
TABASCO	17,972	-	-	300
TAMAULIPAS	20,621	413,372	3,621	6,660
TLAXCALA	35,416	-	-	-
VERACRUZ	79,877	-	5,014	8,191
YUCATAN	63,067	-	3,973	11,767
ZACATECAS	7,008	30,798	-	-
	2,485,275	5,240,337	922,772	659,013

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

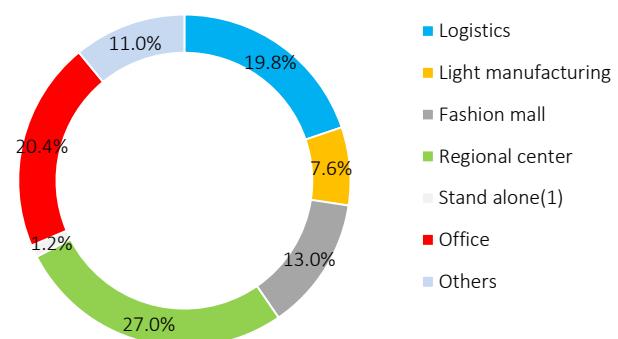
Resumen por Subsegmento

Subsegmento ⁽³⁾	ABR Total ⁽⁵⁾ (000 m ²)	ABR Ocupado ⁽⁵⁾ (000 m ²)	% Ocupación ⁽⁵⁾	\$/m ² /mes (Ps.)	NOI ⁽⁴⁾ 4T19 (Ps. 000)
Logistics	3,911.7	3,777.5	96.6%	81.1	799,631.8
Light manufacturing	1,502.8	1,453.7	96.7%	93.0	306,988.1
Fashion mall	551.0	524.8	95.2%	358.8	525,867.0
Regional center	1,927.7	1,788.6	92.8%	230.2	1,091,862.9
Stand alone ⁽¹⁾	174.6	161.4	92.5%	118.1	47,661.3
Office ⁽²⁾	1,125.1	942.4	83.8%	360.9	825,201.2
Others	660.9	659.0	99.7%	202.5	442,706.4
Total general	9,853.9	9,307.4	94.5%	164.8	4,039,918.6

Ocupación por Subsegmento
(%GLA) 4T19



NOI por Subsegmento
(% NOI) 4T19



(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

Portafolio	Proyecto ⁽³⁾	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
La Viga	La Viga	Office	28,553.0	251.6	5.8	0	85.7	85.7	1Q'20
Frimax	Tepozpark (la Teja) ⁽²⁾	Industrial	352,340.5	1,078.2	3,121.8	0	362.9	362.9	1Q'21
R15	La Isla Cancun 2	Retail	35,000.0	3,314.3	185.7	0	376.0	376.0	1Q'20
Turbo	Tapachula	Retail	32,248.0	498.0	392.5	0	100	100	2Q'20
Apolo II	Satelite	Retail/Office	60,400.0	341.6	1,473.5	0	209.4	209.4	2Q'21
Total			508,541.5	5,483.7	5,179.3	0.00	1,134.0	1,134.0	

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	5,135.5	3,991.5	0	1992	1992	2Q'24

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

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

(3) Tabla en desarrollo solo 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. \$5,135.5 millones adicionales a la reinversión de la pre-venta de condominios y a la reinversión de los guantes en el centro comercial.
- Mitikah tendrá un área bruta rentable aproximadamente de 337,410 m² que se construirán en dos fases y se estima que concluirá en 2024.



La información financiera se resume a continuación **31/12/2019**

Activos	<u>\$ 1,740,693</u>
Propiedades de inversión	<u>\$ 9,504,345</u>
Pasivos	<u>\$ 2,581,564</u>
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	<u>\$ 5,371,354</u>
Participación no controlada	<u>\$ 3,292,120</u>

31/12/2019

Utilidad del año	<u>\$291,017</u>
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	<u>\$110,586</u>

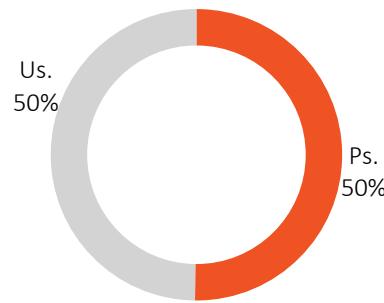


Perfil Crediticio

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⁾	38.5%	Menor o igual a 60%	Cumple	✓
Límite de deuda garantizada	3.2%	Menor o igual a 40%	Cumple	✓
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.92x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple	✓
Activos totales no gravados	257.8%	Mayor o igual a 150%	Cumple	✓

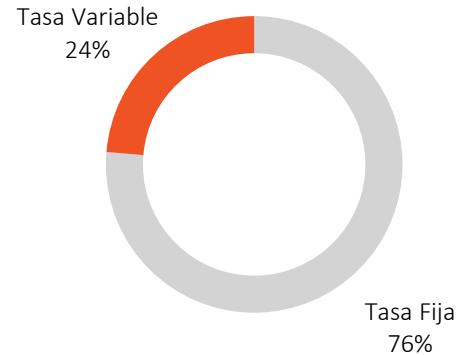
Ps. vs Us.⁽²⁾



Garantizado vs No Garantizado⁽²⁾



Tasa Fija vs Tasa Variable⁽²⁾



(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

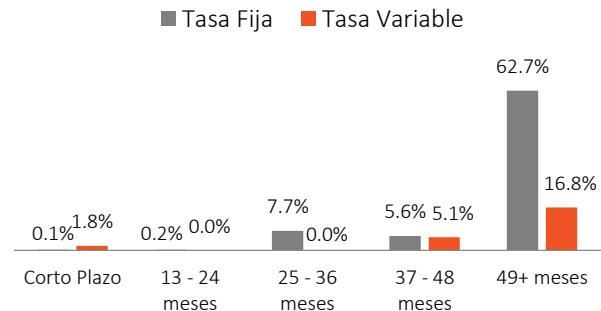
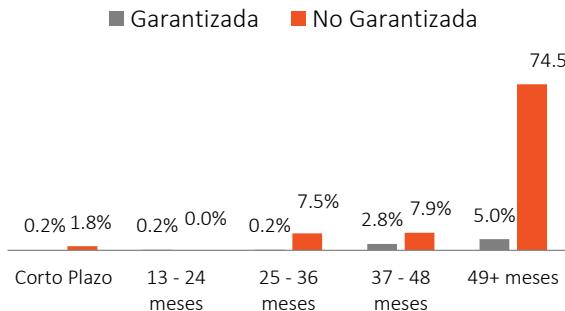
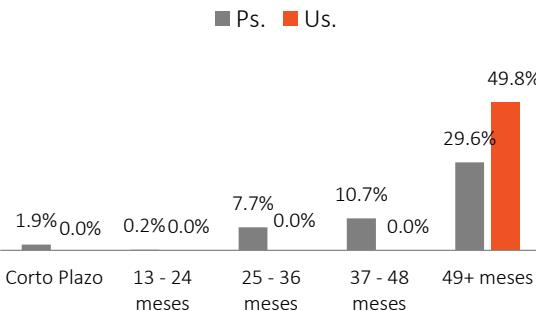
Cumplimiento con Regulación de FIBRAs (CNBV)

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽²⁾	7,009.3
Utilidad de operación después de distribuciones	13,233.0
Líneas de crédito	21,237.8
Subtotal	41,480.1
Servicio de la deuda	13,053.3
CapEx	5,548.2
Subtotal	18,601.5



	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	38.1%	Menor o igual a 50%	Cumple 
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	2.23x	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. \$2,317.6 millones correspondiente al período del 1 de octubre de 2019 al 31 de diciembre de 2019. Esto es equivalente a Ps. 0.5899 por CBFI⁽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
1T	0.0343	0.196	0.37	0.4366	0.4921	0.502	0.5154	0.5297	0.5806
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	0.5550	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	31/12/2019	31/12/2018
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.-	\$ 3,042,914	\$ 4,408,926
Rentas por cobrar a clientes	4.-	1,488,232	1,308,157
Otras cuentas por cobrar	5.-	1,341,626	419,080
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.-	41,999	53,367
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		4,127,887	2,915,441
Pagos anticipados		2,042,897	1,366,757
Total de activo circulante		12,085,555	10,471,728
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6.-	259,582,453	223,515,535
Inversiones en asociadas	7.-	7,657,301	5,420,134
Otras cuentas por cobrar		1,262,464	1,262,464
Pagos anticipados		792,432	347,951
Instrumentos financieros derivados	10.-	-	267,245
Otros activos	8.-	1,401,774	1,509,958
Total de activo no circulante		270,696,424	232,323,287
Total de activo		282,781,979	242,795,015

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	31/12/2019	31/12/2018
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	9.-	2,064,512	2,390,561
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11.-	3,968,486	2,348,590
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		926,236	435,236
Rentas cobradas por anticipado		387,735	332,147
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.-	250,568	205,174
Total de pasivo a corto plazo		7,597,537	5,711,708
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	9.-	104,994,126	77,175,549
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,162,532	957,077
Rentas cobradas por anticipado		611,953	552,639
Instrumentos financieros derivados	10.-	666,689	-
Total de pasivo a largo plazo		107,728,027	78,977,992
Total de pasivo		115,325,564	84,689,700
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	14.-	109,935,017	112,947,866
Utilidades retenidas		51,312,488	38,147,660
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		-	
Reserva para la recompra de CBFI's		697,358	1,408
Total de patrimonio controladora		2,894,230	2,894,230
Participación no controladora		4,012,038	4,114,151
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		167,456,415	158,105,315
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 282,781,979	\$ 242,795,015

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/12/2019	Transacciones del cuarto trimestre 2019	30/09/2019	31/12/2018	Transacciones del cuarto trimestre 2018	30/09/2018
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 16,843,134	\$ 4,476,227	\$ 12,366,907	\$ 15,247,188	\$ 3,995,564	\$ 11,251,624
Ingresos por mantenimiento	1,824,583	485,021	1,339,562	1,589,735	419,925	1,169,810
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	351,524	91,504	260,020	267,584	78,893	188,691
Comisiones	169,842	40,349	129,493	100,622	20,416	80,206
	19,189,083	5,093,101	14,095,982	17,205,129	4,514,798	12,690,331
Honorarios de administración	(898,508)	(225,329)	(673,179)	(836,498)	(215,431)	(621,067)
Gastos de administración	(1,234,201)	(354,339)	(879,862)	(1,130,200)	(286,557)	(843,643)
Gastos de operación	(1,939,700)	(495,620)	(1,444,080)	(1,749,849)	(451,245)	(1,298,604)
Predial	(533,806)	(152,555)	(381,251)	(466,688)	(128,541)	(338,147)
Seguros	(267,771)	(66,611)	(201,160)	(211,950)	(70,861)	(141,089)
	(4,873,986)	(1,294,454)	(3,579,532)	(4,395,185)	(1,152,635)	(3,242,550)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	14,315,097	3,798,647	10,516,450	12,809,944	3,362,163	9,447,781
Gastos por intereses	(5,690,016)	(1,415,649)	(4,274,367)	(4,785,318)	(1,112,634)	(3,672,684)
Ingresos por intereses	648,127	107,326	540,801	600,755	139,870	460,885
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	9,273,208	2,490,324	6,782,884	8,625,381	2,389,399	6,235,982

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/12/2019	Transacciones del cuarto trimestre 2019	30/09/2019	31/12/2018	Transacciones del cuarto trimestre 2018	30/09/2018
Utilidad en venta de propiedades de inversión	50,575	-	50,575	223,291	49,115	174,176
(Perdida) Utilidad cambiaria, Neta	1,675,181	1,976,671	(301,490)	(76,141)	(1,234,703)	1,158,562
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	187,581	112,988	74,593	(948,972)	(367,109)	(581,863)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	8,712,632	2,714,609	5,998,023	10,450,045	6,493,281	3,956,764
Amortización plataforma administrativa	(102,184)	(25,548)	(76,636)	(171,784)	(25,546)	(146,238)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(195,341)	(51,313)	(144,028)	(267,580)	(37,623)	(229,957)
Gastos por adquisición de inversión en asociadas	(150,744)	-	(150,744)	-	-	-
Impuestos por la venta de propiedades de inversión	(14,200)	-	(14,200)	-	-	-
Otros gastos	(109,599)	(58,229)	(51,370)	-	-	-
Bono ejecutivo	(602,099)	(142,014)	(460,085)	(563,488)	(260,588)	(302,900)
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 18,725,010	\$ 7,017,488	\$ 11,707,522	\$ 17,270,752	\$ 7,006,226	\$ 10,264,526
Participación controladora	18,574,747	7,004,415	11,570,332	17,180,277	6,969,527	10,210,750
Participación no controladora	150,263	13,073	137,190	90,475	36,699	53,776
	\$ 18,725,010	\$ 7,017,488	\$ 11,707,522	\$ 17,270,752	\$ 7,006,226	\$ 10,264,526

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/12/2019	31/12/2018
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 18,725,010	\$ 17,270,752
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(8,712,632)	(10,450,045)
Efecto de partidas no realizadas	(411,319)	739,047
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(50,575)	(223,291)
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	297,525	439,364
Bono ejecutivo	602,099	563,488
Intereses a favor	(648,127)	(600,755)
Intereses a cargo	5,690,016	4,785,318
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(187,581)	948,972
Total	15,304,416	13,472,850
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(180,075)	140,903
Otras cuentas por cobrar	(896,307)	180,670
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11,368	7,145
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(1,212,446)	402,857
Pagos anticipados y otros activos	(1,309,962)	(303,287)
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	1,184,041	469,992
Rentas cobradas por anticipado	114,902	403,572
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	239,450
Depósitos de los arrendatarios	205,455	35,660
Cuentas por pagar partes relacionadas	45,394	(4,927)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	13,266,786	15,044,885

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/12/2019	31/12/2018
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(9,646,769)	(9,407,291)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(18,467,504)	(2,543,190)
Venta de propiedades de inversión	250,575	1,391,101
Inversiones en valores	-	2,406,004
Compra de derechos fiduciarios, (inversión) y reembolso en asociadas	(1,477,179)	(890,661)
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	491,000	-
Intereses cobrados	621,888	587,724
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(28,227,989)</u>	<u>(8,456,313)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(19,952,065)	(12,766,726)
Préstamos obtenidos	49,547,710	23,209,299
Contribuciones al patrimonio	-	675,062
Distribuciones a los fideicomisarios	(9,087,663)	(8,406,087)
Recompra de CBFIs	-	(2,000,869)
Intereses pagados	(6,912,791)	(6,118,769)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) de actividades de financiamiento	<u>13,595,191</u>	<u>(5,408,090)</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,366,012)	1,180,482
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>4,408,926</u>	<u>3,228,444</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ <u>3,042,914</u>	\$ <u>4,408,926</u>

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

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.