



SUPLEMENTO INFORMATIVO

3T19



FIBRA UNO REPORTA SÓLIDO CRECIMIENTO DE 10.3% EN NOI POR CBFÍ EN UN ENTORNO ECONÓMICO COMPLEJO

Ciudad de México a 25 de Octubre de 2019 – 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 tercer trimestre 2019.

Durante el Tercer Trimestre 2019	Comparado con el Tercer Trimestre 2018
<ul style="list-style-type: none"> • Crecimiento de 0.4% en Ingresos Totales para llegar a Ps. \$4,755.9 millones. • Crecimiento NOI de 0.7% alcanzando los Ps. \$3,774.6 millones y margen NOI sobre ingreso por propiedades de 88.4%. • Crecimiento en 0.2% de dividendo por CBFÍ⁽²⁾. • Crecimiento en el ABR de 0.2% alcanzando 8.7 millones de m² debido a expansiones. • La ocupación del portafolio se mantiene alta en 94.9%, 30 pbs por debajo del 2T19. Considerando la reciente incorporación de <i>Centrumpark</i> la ocupación es de 94.3%. • Venta de 5,000 m² de terreno “Corredor Urbano” en Querétaro. • Leasing spread industrial y comercial cierran en 8.2% y 4.1% por arriba de inflación en pesos y oficinas en 4.0% arriba de inflación en dólares. • NAV/CBFÍ= Ps. \$40.37 	<ul style="list-style-type: none"> • Los Ingresos Totales incrementaron en 9.4% para llegar a Ps. \$4,755.9 millones. • Crecimiento NOI de 9.7% alcanzando los Ps. \$3,774.6 millones. • Crecimiento margen NOI sobre ingreso sobre ingreso por propiedades de 43 pbs • Crecimiento NOI/CBFÍ⁽¹⁾ en 10.3%. • Crecimiento en 5.4% de dividendo por CBFÍ⁽²⁾. • Crecimiento en precio por metro cuadrado de propiedades constantes de 340 pbs arriba de inflación promedio ponderada del año. • Crecimiento de 3.4% en ABR alcanzando 8.7 millones de m².

Mensaje del CEO

Estimados Inversionistas,

Me es muy grato de nuevo presentarles otro trimestre con sólidos resultados operativos. Estoy muy satisfecho con el desempeño de nuestro portafolio de propiedades; particularmente ante un entorno cada vez más desafiante. Siempre hemos creído que los tiempos difíciles traen consigo las mejores oportunidades; con esto quiero resaltar que nosotros continuamos listos para aprovechar oportunidades que se presenten y que lo mejor está por venir.

En FUNO siempre hemos estado preparados para los peores tiempos, pero siempre continuamos esperando lo mejor. Una vez más quiero resaltar que nosotros no creemos en reaccionar ante tiempos difíciles, sino en estar preparados para ello desde el día uno, y siempre esperando lo mejor. Los pilares de nuestro modelo de negocio están cimentados en más de 40 años de experiencia en el cambiante segmento de bienes raíces en México, en donde hemos incorporado nuevos elementos de la evolución de los bienes raíces, sin dejar de apegarnos a estrategias ya probadas y que sabemos que funcionan en nuestro país.

Nosotros creemos en tener las mejores propiedades en las mejores ubicaciones: como Samara, Midtown Jalisco, los parques industriales de San Martín Obispo y Lago de Guadalupe, Torre Diana o Patio Santa Fe por mencionar algunas de nuestras muchas propiedades. Nosotros ofrecemos estas propiedades excelentemente ubicadas a nuestros clientes a niveles de renta competitivos mientras mantenemos un prudente apalancamiento financiero. El resultado de nuestra estrategia es nuestra capacidad para satisfacer las necesidades de crecimiento de nuestros clientes, mientras mantenemos unas sólidas métricas operativas y una prudencia financiera.

La vida media de nuestra deuda es de 13.1 años, sin vencimientos hasta el 2022. En propiedades constantes, continuamos reportando fuertes y positivos incrementos en el precio de renta por metro cuadrado de 340 pbs sobre inflación, *leasing spreads* positivos a lo largo de todo el portafolio y continuo crecimiento de nuestro NOI por CBI. Todo esto en un contexto de un entorno cada vez más desafiante en el corto plazo.

También es relevante mencionar que continuamos operando con los estándares de seguridad, salud, sociales y ambientales más altos de México. Este trimestre fuimos incluidos al Índice de Sustentabilidad de Dow Jones para mercados emergentes a nivel mundial y por tercer año consecutivo continuamos en el índice Dow Jones MILA de Sustentabilidad. Nuestros esfuerzos en sostenibilidad establecen el estándar para el resto del sector, no sólo en México, sino también en América Latina.

Al día de hoy, no hemos visto cambios en las tendencias de negocio. Tenemos el portafolio de bienes raíces más grande, más diversificado y de mejor calidad en México. Estamos preparados para los retos que nos esperen y tenemos toda la intención de aprovechar las oportunidades que puedan surgir. Es en tiempos como estos en los que las grandes empresas se distancian de las demás, y nosotros continuamos esforzándonos por ser una compañía de clase mundial, y como tal, continuaremos distanciándonos de la competencia. Creemos en nuestra compañía y en que nuestro país es un excelente lugar para invertir en bienes raíces.

Sinceramente,

André El-Mann

CEO, FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

						Δ%	Δ%
	3T19	2T19	1T19	4T18	3T18	3T19vs2T19	3T19vs3T18
Ingresos totales	4,755.9	4,736.9	4,603.2	4,514.8	4,345.3	0.4%	9.4%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	4,269.8	4,227.6	4,129.5	4,074.5	3,910.0	1.0%	9.2%
Ingreso operativo neto (NOI)	3,774.6	3,747.3	3,667.7	3,577.6	3,439.5	0.7%	9.7%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	79.4%	79.1%	79.7%	79.2%	79.2%	0.3%	0.2%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades ⁽³⁾	88.4%	88.6%	88.8%	87.8%	88.0%	-0.2%	0.4%
Fondos de operaciones (FFO)	2,220.7	2,206.2	2,218.4	2,353.2	2,202.9	0.7%	0.8%
Margen FFO	52.0%	52.2%	53.7%	57.8%	56.3%	-0.2%	-4.3%
POR CBFi							
NOI ⁽⁴⁾	0.9642	0.9633	0.9428	0.9176	0.8739	0.1%	10.3%
FFO ⁽⁴⁾	0.5672	0.5671	0.5703	0.6036	0.5597	0.0%	1.3%
AFFO ⁽⁴⁾	0.5699	0.5671	0.5806	0.6162	0.5760	0.5%	-1.1%
Distribución ⁽⁵⁾	0.5850	0.5836	0.5806	0.5755	0.5550	0.2%	5.4%
CBFis							
CBFis promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,914.9	3,890.1	3,890.1	3,898.8	3,935.7	0.6%	-0.5%
CBFis en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,928.2	3,890.1	3,890.1	3,890.1	3,925.3	1.0%	0.1%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾	8,744.6	8,730.0	8,681.1	8,614.7	8,454.3	0.2%	3.4%
Propiedades ⁽⁸⁾	560	560	559	559	557	0.0%	0.5%
Duración promedio de contratos (años)	4.2	4.2	4.3	4.3	4.5	0.6%	-6.1%
Ocupación total	94.3%	95.2%	95.4%	95.3%	95.4%	-0.9%	-1.1%
GLA en desarrollo ('000 m ²)	508.5	508.5	538.8	538.8	643.8	0.0%	-21.0%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽⁹⁾	263.4	263.4	263.4	263.4	263.4	0.0%	0.0%

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

(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 y Torre Diana, así como ABR *In service*

(8) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades es 537

(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%
	3T19	2T19	1T19	4T18	3T18	3T19vs2T19	3T19vs3T18
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	4,177.2	4,138.7	4,051.0	3,995.6	3,838.5	0.9%	8.8%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	92.6	88.9	78.5	78.9	71.4	4.2%	29.7%
Comisión por Administración	43.6	65.8	20.1	20.4	20.7	-33.7%	110.7%
Total Ingresos	4,313.4	4,293.4	4,149.6	4,094.9	3,930.7	0.5%	9.7%
Gastos de Operación	-298.9	-291.1	-289.9	-286.6	-305.2	2.7%	-2.1%
Reembolso de clientes - gastos de mantenimiento	-31.4	-74.0	0.8	-31.3	0.2	-57.6%	-16966.6%
Predial	-143.0	-116.3	-121.9	-128.5	-123.6	23.0%	15.7%
Seguro	-65.5	-64.8	-70.9	-70.9	-62.5	1.0%	4.7%
Total Gastos de operación	-538.8	-546.1	-481.9	-517.3	-491.1	-1%	10%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	3,774.6	3,747.3	3,667.7	3,577.6	3,439.5	0.7%	9.7%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	88.4%	88.6%	88.8%	87.8%	88.0%	-0.3%	0.5%

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

Discusión de Resultados Trimestrales

Resultados Operativos

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

Ingresos

Los ingresos totales se incrementaron en Ps. \$18.9 millones alcanzando Ps. \$4,755.9 millones, lo que representa un incremento de 0.4% respecto al 2T19. El incremento en los ingresos se debe principalmente a:

- i. El efecto de los incrementos en las renovaciones de contratos.
- ii. Incremento en el área bruta rentable.
- iii. Apreciación del dólar vs. peso.
- iv. Lo anterior contrarrestado por una disminución en los ingresos del segmento comercial el cual registró ingresos extraordinarios en 2T19.

El *leasing spread* fue de 410 pbs para el segmento comercial, 820 pbs para el segmento industrial y negativo en 160 pbs para el sector oficinas, todos comparados con la inflación en pesos. Para los contratos en dólares, los leasing spreads fueron de 400 pbs para el segmento de oficinas, negativo en 110 pbs para el segmento comercial y negativo 90 pbs para el segmento industrial; comparados con la inflación en dólares. Tanto en el caso del segmento comercial como industrial, las renovaciones más representativas extendieron la vida promedio y los m2 de los contratos.

En cuanto al desempeño de la renta por metro de propiedades constantes se encuentra 340 pbs arriba de la inflación promedio ponderada de 3.6% comparado contra el 3T18.

Ocupación

La ocupación total de FUNO al final del trimestre fue de 94.9%, 30 pbs inferior al trimestre anterior. Considerando la inclusión de *Centrumpark* al portafolio operativo, la ocupación es de 94.3%.

- i. El segmento comercial tuvo una ocupación de 94.3%; 10 pbs por debajo del 2T19.
- ii. El segmento industrial tuvo una ocupación de 97.1%, es decir, un decremento de 20 pbs respecto al 2T19.
- iii. El segmento de oficinas tuvo una ocupación de 83.8%, es decir, un decremento de 520 pbs respecto al 2T19, esto debido principalmente a que la propiedad “Centrumpark” (aprox. 100,000 m2) pasó de la categoría “In Service” a la categoría operativa.
- iv. La ocupación total de la categoría “In Service” pasó de 65.1% a 81.0%, es decir un incremento de 1,600 pbs; reflejo del esfuerzo comercial y del éxito en la demanda de propiedades recientemente desarrolladas por FUNO.

Gastos de Mantenimiento, Predial y Seguros

El gasto de mantenimiento tuvo un decremento de Ps. \$43.6 millones o 8.4% respecto al 2T19, esta disminución se debe principalmente a la variabilidad en la que se van ejerciendo los gastos.

Los gastos de seguros tuvieron un incremento de Ps. \$0.7 millones o 1.0% respecto al trimestre anterior. Esto debido a la inclusión de propiedades de reciente inicio de operación.

El impuesto predial aumentó en Ps. \$26.8 millones o 23.0% debido principalmente a 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. \$27.3 millones o 0.7% respecto al 2T19 para llegar a Ps. \$3,774.6 millones. Lo que significa un margen del 88.4% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾ y 79.4% comparado con ingresos totales; tanto el margen sobre ingresos de propiedades como el margen sobre ingresos totales tuvieron un incremento anual de 43 pbs y 21 pbs respectivamente.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses tuvo un gasto menor de Ps. \$11.8 millones o 0.9% respecto al 2T19, esto debido principalmente a:

- i. El incremento en los gastos financieros derivados de la emisión del bono en USD a finales del trimestre pasado.
- ii. El decremento en el saldo total de nuestra deuda.
- iii. El aumento en los ingresos por intereses, producto de la fuerte posición de liquidez.
- iv. El efecto en la capitalización de intereses ligados al desarrollo.
- v. Comparando contra el 3T18, el resultado neto de este rubro tuvo un incremento en el gasto de 29.6%

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. \$14.5 millones o 0.7% comparado con el 2T19, para llegar a un monto total de Ps. \$2,220.7 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo un incremento de Ps. \$25.1 millones o 1.1% comparado con el 2T19 alcanzando un total de Ps. \$2,231.3 millones, el cual incluye la utilidad por la venta de una porción de “Corredor Urbano” de Ps \$10.6 millones.

FFO y AFFO por CBFi

Durante el 3T19 Fibra Uno realizó la emisión de 38,079,817 CBFIs (25,800,746 correspondientes al PCE⁽³⁾ y 12,279,071 correspondientes a pagos pendientes de adquisiciones pasadas), que equivalen al 1.0% de los certificados en circulación al cierre del 3T19. El FFO y AFFO por CBFi⁽²⁾ promedio fueron de Ps. \$0.5672 y Ps. \$0.5699 respectivamente.

Balance General

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar del 3T19 alcanzaron Ps. \$1,648.8 millones, es decir, tuvieron un decremento de Ps. \$79.9 millones o 4.6% respecto al trimestre anterior.

Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades se incrementó en Ps. \$3,608.1 millones respecto al 2T19, incluida Inversión en Asociadas, como resultado de:

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

Deuda

La deuda neta al cierre del trimestre es de Ps. \$ 84,319.7 millones.

La deuda total en el 3T19 alcanzó los Ps. \$ 98,568.5 millones contra Ps. \$ 99,664.0 millones en el trimestre anterior. Este decremento se debe principalmente a:

- i. Pago de crédito hipotecario por Ps. \$2,521.6 millones.
- ii. Inversión en proyectos en desarrollo.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un decremento de Ps. \$842.3 millones o 0.5% (incluyendo la participación controlada y no controlada) en el 3T19 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 2T19, y
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Reconciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

						Δ%	Δ%
	3T19	2T19	1T19	4T18	3T18	3T19vs2T19	3T19vs3T18
Ingresos de las propiedades	4,269.8	4,227.6	4,129.5	4,074.5	3,910.0	1.0%	9.2%
Ingresos totales	4,755.9	4,736.9	4,603.2	4,514.8	4,345.3	0.4%	9.4%
- Gastos operativos	-298.9	-291.1	-289.9	-286.6	-305.2	2.7%	-2.1%
- Gastos de mantenimiento	-473.8	-517.5	-452.8	-451.2	-414.5	-8.4%	14.3%
- Predial	-143.0	-116.3	-121.9	-128.5	-123.6	23.0%	15.7%
- Seguro	-65.5	-64.8	-70.9	-70.9	-62.5	1.0%	4.7%
+/- Gastos no recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
Ingreso neto operativo (NOI)	3,774.6	3,747.3	3,667.7	3,577.6	3,439.5	0.7%	9.7%
Margen sobre ingresos totales	79.4%	79.1%	79.7%	79.2%	79.2%	0.3%	0.2%
Margen sobre ingresos por renta	88.4%	88.6%	88.8%	87.8%	88.0%	-0.2%	0.4%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	1,970.2	5,473.5	4,263.8	7,006.2	4,582.9	-64.0%	-57.0%
+/- Ajustes al valor razonable	-1,072.3	-3,225.5	-1,556.8	-6,493.3	-926.8	-66.8%	15.7%
+/- Variación de tipo de cambio	953.9	-160.6	-491.8	1,234.7	-1,347.9	-694.1%	-170.8%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	117.3	-108.8	-83.1	367.1	-368.0	-207.8%	-131.9%
+ Amortización de comisiones bancarias	43.6	58.8	41.6	37.7	165.8	-25.8%	-73.7%
+ Provisión para el PCE	244.8	107.4	107.9	260.6	155.1	127.8%	57.8%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	48.7	0.0%	-47.6%
- Participación no controladora	-51.8	-37.0	-48.8	-36.2	-42.8	40.0%	21.1%
+/- Otros (ingresos/gastos)	0.0	72.8	0.0	0.0	0.0	-100.0%	0.0%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversion	-10.6	0.0	-40.0	-49.1	-64.1	100.0%	-83.5%
FFO	2,220.7	2,206.2	2,218.4	2,353.2	2,202.9	0.7%	0.8%
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	10.6	0.0	40.0	49.1	64.1	100.0%	-83.5%
AFFO	2,231.3	2,206.2	2,258.4	2,402.3	2,267.0	1.1%	-1.6%
Por CBFI							
NOI ⁽¹⁾	0.9642	0.9633	0.9428	0.9176	0.8739	0.1%	10.3%
FFO ⁽¹⁾	0.5672	0.5671	0.5703	0.6036	0.5597	0.0%	1.3%
AFFO ⁽¹⁾	0.5699	0.5671	0.5806	0.6162	0.5760	0.5%	-1.1%
Distribución ⁽²⁾	0.5850	0.5836	0.5806	0.5755	0.5550	0.2%	5.4%

(1) Cálculo en base al promedio de CBFI del periodo (ver página 5), (2) Distribución/CBFI se calcula sobre la cantidad de CBFI 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 utilizamos tres diferentes metodologías; capitalización de rentas, costo de reposición o transacciones comparables. Es importante mencionar que 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 3T19:

NAV FUNO	Ps. (000's)
Total de patrimonio controladora	158,564
Participación no controladora	4,008
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	162,572
CBFIs (millones)	3,928.2
NAV/CBFI*	\$40.4

CAP RATE	Ps. (000's)
NOI ⁽¹⁾ (último trimestre x 4)	15,100
Inversión terminada	208,807
Inversiones en asociadas	6,578
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,702
Total propiedades operativas ⁽²⁾	218,086
CAP RATE	6.9%

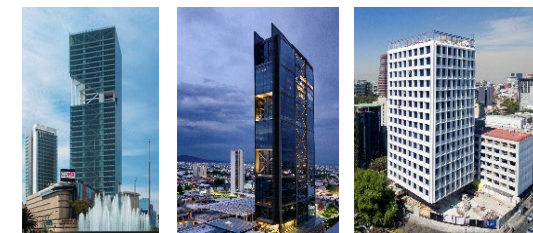
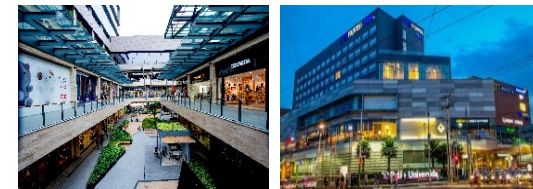
Nota: Dentro del portafolio existen varios inmuebles que aún no generan su potencial flujo estabilizado; por lo que suman el 100% en valor pero sólo reflejan parcialmente su flujo esperado. Ejemplo: Midtown Jalisco, Centrumpark, Torre Cuarzo, etc.

(1) NOI a nivel propiedades (consultar página 19)

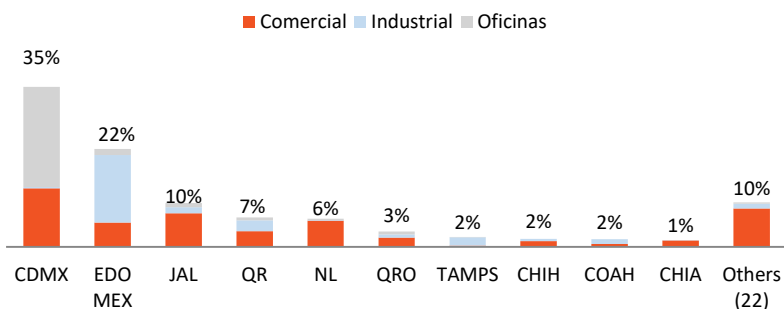
(2) Incluye propiedades “In service” y valor razonable de Centro Bancomer. Excluye propiedades en desarrollo y terrenos.

Resumen del Portafolio en Operación

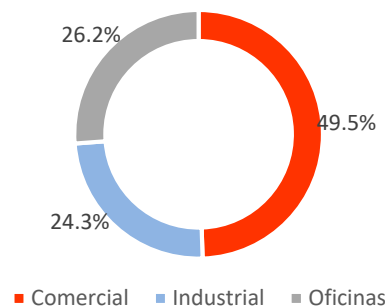
	3T19	2T19	1T19	4T18	3T18	Δ% 3T19vs2T19	Δ% 3T19vs3T18
Comercial							
GLA Total ('000 m ²)	3,402.5	3,398.6	3,361.1	3,294.7	3,205.6	0.1%	6.1%
Operaciones ⁽¹⁾	348	348	347	346	345		
Duración promedio de contratos (años)	5.4	5.3	5.5	5.5	5.7		
Ocupación total	94.3%	94.4%	94.5%	94.8%	94.8%	0.0%	-0.5%
Industrial							
GLA Total ('000 m ²)	4,130.5	4,118.9	4,118.9	4,117.7	4,072.3	0.3%	1.4%
Operaciones ⁽¹⁾	116	116	116	116	116		
Duración promedio de contratos (años)	3.5	3.5	3.6	3.6	3.9		
Ocupación total	97.1%	97.3%	97.6%	97.2%	97.4%	-0.3%	-0.3%
Oficinas							
GLA Total ('000 m ²)	1,211.6	1,212.5	1,201.1	1,202.4	1,176.3	-0.1%	3.0%
Operaciones ⁽¹⁾	96	96	96	97	96		
Duración promedio de contratos (años)	3.5	3.4	3.7	3.4	3.0		
Ocupación total	83.8% ⁽⁴⁾	89.0%	89.0%	89.3%	89.1%	5.2%	5.3%



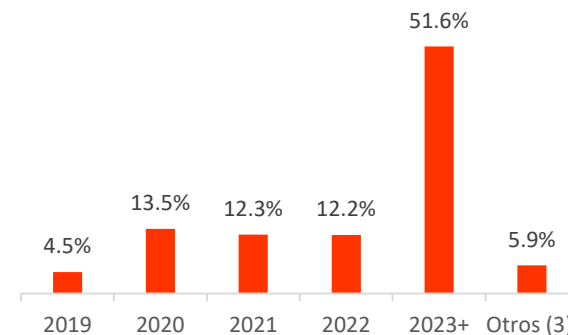
Participación por Ingresos del Portafolio
(% RFA, al 3T'19)



Ingresos por sector⁽²⁾
(% RFA, al 3T'19)



Terminación de arrendamientos
(% RFA, al 3T'19)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número de propiedades es de 537, (2) Se consideran los ingresos de los contratos firmados y el 100% de los ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor y Torre Diana, así como el 100% de la renta de Torre Latino, (3) contratos estatutarios. (4) Excluyendo Centrupark la ocupación es de 87.9%

Resumen del Portafolio “*In Service*”

A continuación se muestra la ocupación de FUNO por segmento al cierre del 3T19 excluyendo las propiedades “*in service*”:

3T'19						
Segmento	M2 disponibles	M2 ocupados	M2 <i>In Service</i>	M2 totales	% Ocupación	Excluyendo <i>Centrumpark</i>
Comercial	186,763	3,112,372	103,407	3,402,542	94.3%	94.3%
Industrial	121,176	4,009,314		4,130,490	97.1%	97.1%
Oficina	178,304	921,784	111,512	1,211,601	83.8%	87.9%
Total general	486,243	8,043,470	214,919	8,744,632	94.3%	94.9%

El avance de la ocupación de las propiedades “*In Service*” al 3T19 es el siguiente:

Segmento	M2 disponibles	M2 ocupados	M2 totales	% Ocupación 3T19	Vs 2T19
Oficina	19,059	92,453	111,512	82.9%	22.8%
Comercial	21,719	81,688	103,407	79.0%	3.9%
Industrial	0	0	0	n/a	n/a
Total	40,778	174,141	214,919	81.0%	16.0%

Nota: Durante el 3T19 la propiedad “*Centrumpark*” salió de categoría “*In Service*” y entró al portafolio operativo. Las propiedades actualmente en la categoría “*In Service*” son las siguientes: Torre Cuarzo, Midtown jalisco, Guanajuato y Mariano Escobedo.

Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	3T18 (Ps.) 000's	3T19 (Ps.) 000's	% Variación	
INDUSTRIAL	\$ 3,819.2	\$ 4,123.7	8.0%	
COMERCIAL	\$ 8,074.8	\$ 8,686.9	7.6%	
OFICINA	\$ 3,914.6	\$ 4,305.3	10.0%	
Total general	\$ 15,808.7	\$ 17,116.0	8.3%	

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	3T18	3T19	% Variación
INDUSTRIAL	97.4%	97.1%	-0.3%
COMERCIAL	94.8%	94.2%	-0.6%
OFICINA	81.5%	83.7%	2.2%
Total general	94.2%	94.1%	0.0%

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	3T18	3T19	% Variación
INDUSTRIAL	4,072,341	4,130,490	1.4%
COMERCIAL	3,205,898	3,236,643	1.0%
OFICINA	1,183,908	1,181,310	-0.2%
Total general	8,462,148	8,548,443	1.0%

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	3T18 (Ps.)	3T19 (Ps.)	% Var. \$ / M2	Spread vs inflación @ 3.6%
INDUSTRIAL	\$ 80.6	\$ 85.8	6.4%	2.8%
COMERCIAL	\$ 221.4	\$ 237.4	7.2%	3.6%
OFICINA	\$ 345.8	\$ 369.2	6.8%	3.2%
Total general	\$ 166.1	\$ 177.7	7.0%	3.4%

Durante el tercer trimestre 2019, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes del 8.3% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el de oficinas con un 10.0%, seguido por el industrial con un 8.0% y comercial con un 7.6%. Estos incrementos se deben principalmente al arrendamiento de nuevos m2 en el segmento de oficinas y a que se han logrado renovaciones con incrementos significativamente arriba de inflación.

La ocupación total de propiedades constantes se mantuvo estable respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento industrial bajó su ocupación en 30 pbs, el segmento comercial bajó 60 pbs y el segmento de oficinas creció 220 pbs. Los movimientos son parte de la dinámica normal en cada uno de los segmentos. La combinación de los tres segmentos ha resultado en una ocupación constante a nivel compañía respecto al mismo trimestre del año pasado.

En cuanto al área bruta rentable total, tuvo un incremento total de 1.0%. El segmento industrial tuvo el mayor crecimiento con un 1.4%, seguido del segmento comercial que creció un 1.0% y el segmento de oficinas con un decremento de 0.2%. El crecimiento general es debido a las constantes remodelaciones y/o expansiones realizadas para satisfacer las necesidades de nuestros clientes.

Respecto al precio por m2, el segmento con mayor crecimiento es el comercial con un 3.6% arriba de inflación, seguido del segmento de oficinas con un crecimiento de 3.2% arriba de inflación y el industrial con 2.8% arriba de inflación. El comportamiento de los tres segmentos confirma que se mantiene la solida 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 3.4%

Información Complementaria

Ingresos por segmento

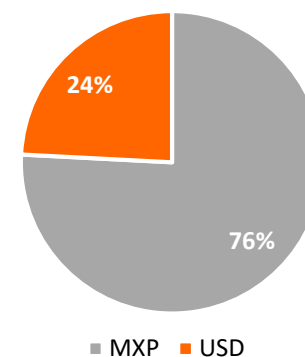
Segmento	Ingresos 2T19	Ingresos 3T19	% Variación
Comercial	2,367,897	2,352,817	-0.6%
Industrial	1,004,297	1,025,053	2.1%
Oficinas	766,507	799,314	4.3%
TOTAL	4,138,701	4,177,183	0.9%

Pipeline Adquisiciones

Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)
Industrial	0.0	0.0
Comercial	2,067.8	188.4
Oficinas	0.0	0.0
	2,067.8	188.4

Nota: Referente a posibles futuras adquisiciones.

Desglose de contratos por moneda



Indicadores *Leasing Spread* por segmento

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

LEASE SPREAD 3T 2019									
Moneda	Segmento	# de casos	Ingresos Anualizados (000's)	M2 2019	\$ / M2 2018 (000's)	\$/M2 2019 (000's)	% Var \$ / M2 2019 vs 2018	Inflación promedio 12 meses	% Variación vs Inflación
MXP	Comercial	1,265	858,232	205,814	\$ 320.8	\$ 347.5	8.3%	4.2%	4.1%
	Industrial	72	491,222	521,279	\$ 69.9	\$ 78.5	12.4%	4.2%	8.2%
	Oficinas	94	848,523	249,057	\$ 276.8	\$ 283.9	2.6%	4.2%	-1.6%
USD	Comercial	80	3,610	6,521	\$ 45.8	\$ 46.1	0.8%	1.9%	-1.1%
	Industrial	19	8,631	134,714	\$ 5.3	\$ 5.3	1.0%	1.9%	-0.9%
	Oficinas	22	6,819	27,349	\$ 19.6	\$ 20.8	5.9%	1.9%	4.0%

Para el tercer trimestre de 2019; el leasing spread vs la inflación en pesos (INPC), fue de 8.2% para el segmento industrial, 4.1% para el segmento comercial y de menos 1.6% para el segmento de oficinas. En el caso particular de oficinas fue debido a una reducción de m2 de un inquilino.

En cuanto al leasing spread vs la inflación en dólares (CPI), el segmento de oficinas presenta un incremento de 4.0%, seguido por el segmento industrial con un decremento del 0.9% y por último el segmento comercial con un decremento de 1.1%. Tanto en el caso del segmento comercial como industrial, las renovaciones extendieron la vida promedio y los m2 de los contratos. Una parte significativa de las renovaciones industriales corresponden a manufactura ligera. Es importante resaltar que el tipo de cambio pasó de 19.0747 a 19.6808.

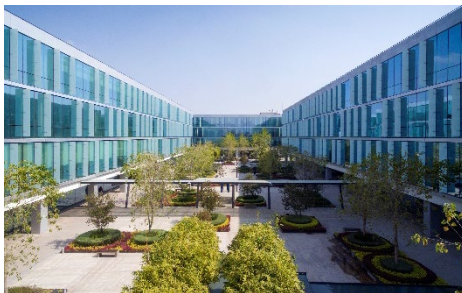
En general los tres segmentos continúan con un estable crecimiento en el precio por m2 de contratos renovados.

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	719,415	681,964	95%
02000 GRIS	1	77,393	77,393	100%
03000 BLANCO	1	44,473	42,832	96%
04000 AZUL	23	125,175	117,821	94%
05000 ROJO	219	173,884	143,474	83%
06000 SENDERO VILLAHERMOSA	1	21,716	17,810	82%
07000 VERDE	1	117,786	117,786	100%
08000 MORADO	16	547,595	493,734	90%
09000 TORRE MAYOR	1	83,971	82,247	98%
10000 PACE	2	43,593	43,593	100%
12000 G30	32	1,964,988	1,862,353	95%
13000 INDIVIDUALES INDUSTRIALES	2	77,720	69,320	89%
15000 INDIVIDUALES	9	232,567	159,166	97%
16000 VERMONT	34	529,871	493,904	93%
17000 APOLO	47	929,254	892,298	96%
18000 P12	10	91,105	76,403	84%

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
19000 MAINE	6	152,813	143,772	94%
21000 CALIFORNIA	30	398,653	361,876	91%
22000 ESPACIO AGUASCALIENTES	1	22,509	21,888	97%
23000 LA VIGA	1	51,988	42,021	81%
24000 R15	4	293,297	175,838	96%
25000 SAN MATEO	1	5,440	5,440	100%
26000 HOTEL CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,983	100%
28000 SAMARA	1	133,295	128,459	96%
29000 KANSAS	12	366,754	328,668	90%
31000 INDIANA	17	256,161	256,161	100%
32000 OREGON	3	34,031	32,384	95%
33000 ALASKA	6	124,586	114,241	92%
34000 TURBO	18	476,933	416,381	92%
37000 APOLO II	16	236,893	233,486	99%
38000 FRIMAX	3	264,732	264,732	100%
94000 MITIKAH 2584	1	106,041	106,041	100%
Total	537	8,744,632	8,043,470	94.3%



(1) Número de propiedades, (2) Excluye el área rentable en desarrollo e incluye el total del área rentable de Torre Mayor y Torre Diana (3) Se excluyen los 214,919m2 de propiedades *In Service* para el cálculo de la ocupación.

Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾		
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA
AGUASCALIENTES	44,221	30,843	1,248
BAJA CALIFORNIA	9,025	-	4,054
BAJA CALIFORNIA SUR	27,349	-	-
CAMPECHE	951	-	-
CHIAPAS	109,263	15,585	-
CHIHUAHUA	104,734	82,086	-
CIUDAD DE MEXICO	684,897	44,934	740,892
COAHUILA	51,432	130,171	-
COLIMA	13,910	-	381
DURANGO	1,163	23,185	-
ESTADO DE MEXICO	508,609	2,565,552	75,541
GUANAJUATO	34,200	20,664	-
GUERRERO	62,072	-	-
HIDALGO	60,380	-	-
JALISCO	400,854	229,868	14,225
MICHOACAN	1,061	-	-

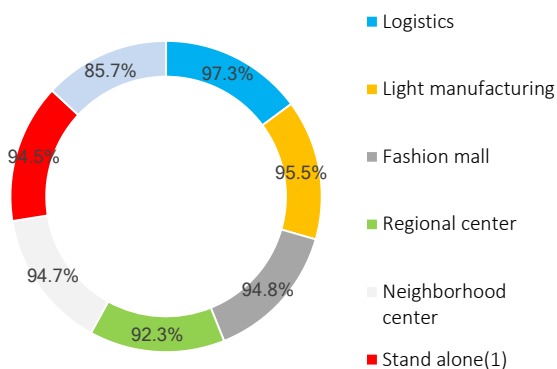
ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾		
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA
MORELOS	37,208	4,627	-
NAYARIT	44,256	-	-
NUEVO LEON	219,242	327,866	25,744
OAXACA	33,439	-	-
PUEBLA	1,050	45,509	655
QUERETARO	84,926	146,732	27,484
QUINTANA ROO	227,440	27,857	14,606
SAN LUIS POTOSI	9,279	25,192	-
SINALOA	19,095	-	820
SONORA	80,731	15,959	5,711
TABASCO	18,110	-	-
TAMAULIPAS	26,017	272,685	1,437
TLAXCALA	35,118	-	-
VERACRUZ	89,636	-	5,014
YUCATAN	65,695	-	3,973
ZACATECAS	7,008	-	-
	3,112,372	4,009,314	921,784

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

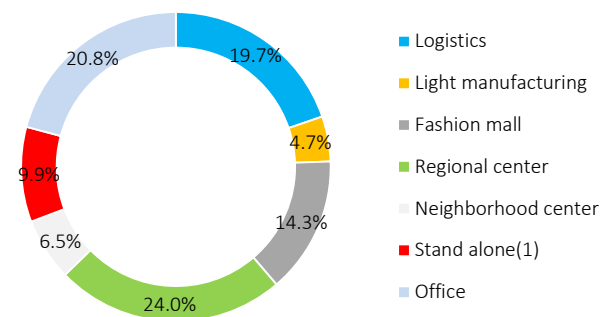
Resumen por Subsegmento

Subsegmento ⁽³⁾	ABR Total ⁽⁵⁾ (000 m ²)	ABR Ocupado ⁽⁵⁾ (000 m ²)	% Ocupación ⁽⁵⁾	\$/m2/mes (Ps.)	NOI ⁽⁴⁾ 3T19 (Ps. 000)
Logistics	3,492.9	3,400.2	97.3%	81.4	746,111.9
Light manufacturing	628.4	599.9	95.5%	106.2	178,064.3
Fashion mall	589.5	558.9	94.8%	355.4	539,519.7
Regional center	1,479.6	1,365.6	92.3%	231.5	895,013.9
Neighborhood center	476.7	451.5	94.7%	225.0	246,734.0
Stand alone ⁽¹⁾	804.5	760.3	94.5%	189.2	383,007.8
Office	1,058.1	907.1	85.7%	388.9	786,590.1
Total	8,529.7	8,043.5	94.3%	180.7	3,775,041.7

Ocupación por Subsegmento
(%GLA) 3T19



NOI por Subsegmento
(% NOI) 3T19



(1) Las propiedades del portafolio Rojo se clasifican como *Stand Alone*, (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	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	231.6	25.8	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	3,209.8	290.2	0	376.0	376.0	4Q'19
Turbo	Tapachula	Retail	32,248.0	498.0	392.5	0	100	100	2Q'20
Apolo II	Satelite	Retail/Office	60,400.0	339.6	1,475.5	0	209.4	209.4	2Q'21
Total			508,541.5	5,357.2	5,305.8	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	337,410	4,868.8	4,258.2	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. \$4,868.8 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 **30/09/2019**

Activos	<u>\$1,830,220</u>
Propiedades de inversión	<u>\$9,559,416</u>
Pasivos	<u>\$2,749,767</u>
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	<u>\$5,356,719</u>
Participación no controlada	<u>\$3,283,150</u>





30/09/2019

Utilidad del año	<u>\$283,576</u>
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	<u>\$107,759</u>

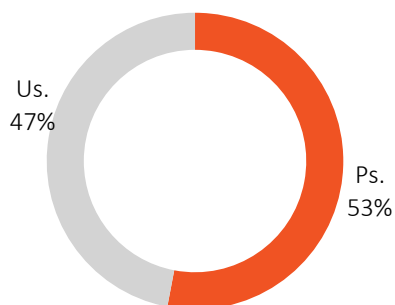


Perfil Crediticio

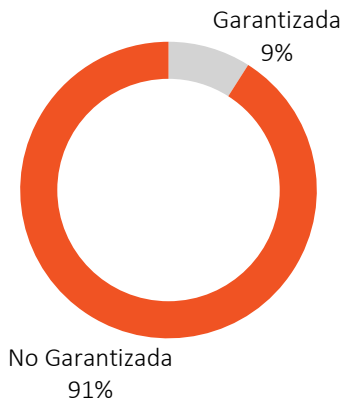
Al cierre de este trimestre nos encontramos en cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV) ⁽¹⁾	37.2%	Menor o igual a 60%	Cumple 
Límite de deuda garantizada	3.4%	Menor o igual a 40%	Cumple 
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.9x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple 
Activos totales no gravados	269.6%	Mayor o igual a 150%	Cumple 

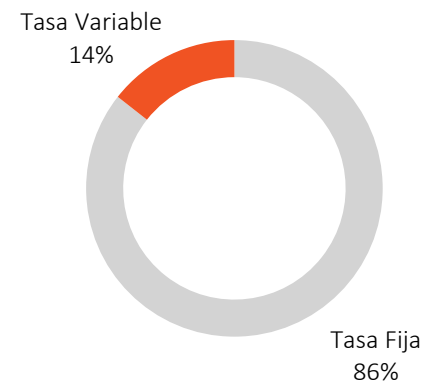
Ps. vs Us.⁽²⁾



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

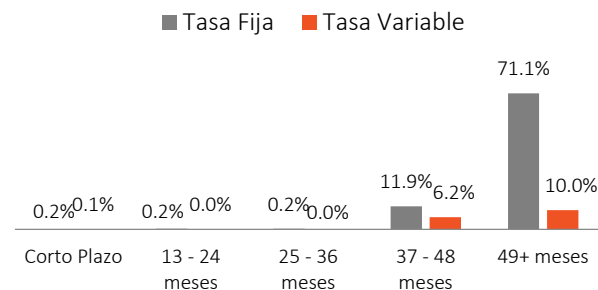
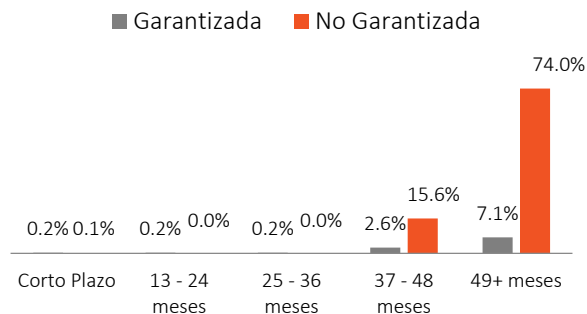
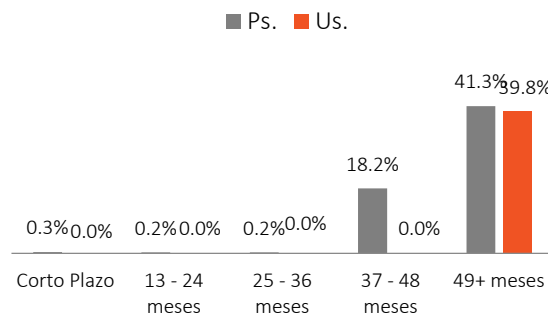
Cumplimiento con Regulación de FIBRAs (CNBV)

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽²⁾	16,145.0
Utilidad de operación después de distribuciones	12,925.4
Líneas de crédito	21,569.1
Subtotal	50,639.5
Servicio de la deuda	10,962.0
CapEx	5,654.9
Subtotal	16,616.9



	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	36.8%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	3.0x	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. \$2,298.0 millones correspondiente al período del 1 de julio de 2019 al 30 de septiembre de 2019. Esto es equivalente a Ps. 0.5850 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
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	

(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	30/09/2019	31/12/2018
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.-	\$ 13,723,073	\$ 4,408,926
Rentas por cobrar a clientes	4.-	1,648,810	1,308,157
Otras cuentas por cobrar	5.-	890,754	419,080
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.-	11,182	53,367
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		2,548,438	2,915,441
Pagos anticipados		1,756,822	1,366,757
Total de activo circulante		20,579,080	10,471,728
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6.-	237,080,202	223,515,535
Inversiones en asociadas	7.-	6,577,800	5,420,134
Otras cuentas por cobrar		1,262,464	1,262,464
Pagos anticipados		655,171	347,951
Instrumentos financieros derivados	10.-	-	267,245
Otros activos	8.-	1,437,801	1,509,958
Total de activo no circulante		247,013,437	232,323,287
Total de activo		267,592,517	242,795,015

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	30/09/2019	31/12/2018
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	9.-	255,085	2,390,561
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11.-	3,300,534	2,348,590
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		926,236	435,236
Rentas cobradas por anticipado		328,951	332,147
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.-	132,576	205,174
Total de pasivo a corto plazo		4,943,383	5,711,708
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	9.-	98,042,906	77,175,549
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,000,254	957,077
Rentas cobradas por anticipado		517,461	552,639
Instrumentos financieros derivados	10.-	223,694	-
Total de pasivo a largo plazo		100,077,041	78,977,992
Total de pasivo		105,020,424	84,689,700
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	14.-	110,942,000	112,947,866
Utilidades retenidas		45,457,070	38,147,660
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(729,416)	1,408
Reserva para la recompra de CBFÍ's		2,894,230	2,894,230
Total de patrimonio controladora		158,563,884	153,991,164
Participación no controladora		4,008,209	4,114,151
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		162,572,093	158,105,315
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 267,592,517	\$ 242,795,015

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/09/2019	Transacciones del tercer trimestre 2019	30/06/2019	30/09/2018	Transacciones del tercer trimestre 2018	30/06/2018
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 12,366,906	\$ 4,177,183	\$ 8,189,723	\$ 11,251,624	\$ 3,838,545	\$ 7,413,079
Ingresos por mantenimiento	1,339,562	442,444	897,118	1,169,810	414,685	755,125
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	260,020	92,617	167,403	188,691	71,419	117,272
Comisiones	129,493	43,610	85,883	80,206	20,698	59,508
	14,095,982	4,755,855	9,340,127	12,690,331	4,345,347	8,344,984
Honorarios de administración	(673,179)	(230,000)	(443,179)	(621,067)	(212,332)	(408,735)
Gastos de administración	(879,862)	(298,890)	(580,972)	(843,643)	(305,189)	(538,454)
Gastos de operación	(1,444,081)	(473,816)	(970,265)	(1,298,604)	(414,499)	(884,105)
Predial	(381,251)	(143,040)	(238,211)	(338,147)	(123,600)	(214,547)
Seguros	(201,160)	(65,478)	(135,682)	(141,089)	(62,519)	(78,570)
	(3,579,532)	(1,211,223)	(2,368,309)	(3,242,550)	(1,118,139)	(2,124,411)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	10,516,450	3,544,632	6,971,818	9,447,781	3,227,208	6,220,573
Gastos por intereses	(4,274,367)	(1,504,264)	(2,770,103)	(3,672,684)	(1,159,465)	(2,513,219)
Ingresos por intereses	540,800	232,142	308,658	460,885	177,965	282,920
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	6,782,884	2,272,511	4,510,373	6,235,982	2,245,708	3,990,274

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/09/2019	Transacciones del tercer trimestre 2019	30/06/2019	30/09/2018	Transacciones del tercer trimestre 2018	30/06/2018
Utilidad en venta de propiedades de inversión	50,575	10,575	40,000	174,176	64,068	110,108
(Perdida) Utilidad cambiaria, Neta	(301,490)	(953,900)	652,410	1,158,562	1,347,913	(189,351)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	74,593	(117,282)	191,875	(581,863)	368,016	(949,879)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	5,998,023	1,072,250	4,925,773	3,956,764	926,804	3,029,960
Amortización plataforma administrativa	(76,638)	(25,546)	(51,092)	(146,238)	(48,746)	(97,492)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(144,028)	(43,623)	(100,405)	(229,957)	(165,826)	(64,131)
Gastos por adquisición de inversión en asociadas	(150,744)	0	(150,744)	-	-	-
Impuestos por la venta de propiedades de inversión	(14,200)	0	(14,200)	-	-	-
Otros gastos	(51,370)	-	(51,370)	-	-	-
Bono ejecutivo	(460,085)	(244,759)	(215,326)	(302,900)	(155,065)	(147,835)
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 11,707,522	\$ 1,970,228	\$ 9,737,294	\$ 10,264,526	\$ 4,582,872	\$ 5,681,654
Participación controladora	\$ 11,570,332	\$ 1,917,486	\$ 9,652,846	\$ 10,210,750	\$ 4,541,909	\$ 5,668,841
Participación no controladora	137,190	52,742	84,448	53,776	40,963	12,813
	\$ 11,707,522	\$ 1,970,228	\$ 9,737,294	\$ 10,264,526	\$ 4,582,872	\$ 5,681,654

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/09/2019	30/09/2018
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 11,707,522	\$ 10,264,526
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(5,998,023)	(3,956,764)
Efecto de partidas no realizadas	100,142	(647,514)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(50,575)	(174,176)
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	220,664	376,195
Bono ejecutivo	460,085	302,900
Intereses a favor	(540,801)	(460,885)
Intereses a cargo	4,274,367	3,672,684
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(74,593)	581,863
Total	10,098,788	9,958,829
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(340,653)	70,599
Otras cuentas por cobrar	(471,674)	186,491
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	42,185	(31,861)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	367,003	476,710
Pagos anticipados y otros activos	(845,792)	(354,663)
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	1,789,585	192,325
Rentas cobradas por anticipado	(38,374)	201,639
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	239,450
Depósitos de los arrendatarios	43,177	16,021
Cuentas por pagar partes relacionadas	(72,598)	17,126
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	10,571,647	10,972,666

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/09/2019	30/09/2018
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(5,992,146)	(7,303,944)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(400,000)	(2,425,632)
Venta de propiedades de inversión	50,575	1,283,508
Inversiones en valores	-	2,406,004
Compra de derechos fiduciarios	(1,491,903)	-
Depósitos de seriedad recibidos por la venta de propiedades de inversión	-	25,953
Intereses cobrados	600,187	511,199
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(7,233,287)	(5,502,912)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(13,023,112)	(12,687,781)
Préstamos obtenidos	31,128,500	20,596,772
Contribuciones al patrimonio en efectivo	216,953	675,062
Distribuciones a los fideicomitentes	(6,789,669)	(6,241,584)
Recompra de CBFIs	-	(1,156,610)
Intereses pagados	(5,556,885)	(3,869,496)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) de actividades de financiamiento	5,975,787	(2,683,637)
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	9,314,147	2,786,117
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	4,408,926	3,228,444
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 13,723,073	\$ 6,014,561

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.