



FUNO



SUPLEMENTO INFORMATIVO

1T19



FUNO

FIBRA UNO REPORTA CRECIMIENTOS DEL 11.4% EN FONDOS DE OPERACIÓN, 12.1% EN FONDOS AJUSTADOS DE LA OPERACIÓN Y 10.4% EN INGRESOS DE PROPIEDADES VS 1T18

Ciudad de México a 29 de abril 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 primer trimestre 2019.

Durante el Primer Trimestre 2019	Desde el Primer Trimestre 2018
<ul style="list-style-type: none">• Crecimiento de 2.0% en Ingresos Totales para llegar a Ps. \$4,603.2 millones.• Crecimiento NOI en 2.5% alcanzando los Ps. \$3,667.7 millones.• Crecimiento NOI/CBFI⁽¹⁾ en 2.7% y margen NOI sobre rentas de 88.8%.• Normalizando la capitalización de intereses del 4T18, el FFO/CBFI y el AFFO/CBFI crecen un 2.9% y 2.4% respectivamente.• Crecimiento de 0.9% en dividendo por CBFI⁽²⁾.• Estabilidad en el ABR, manteniendo 8.6 millones de m2.• Ocupación alcanzada de 95.4%, 10 pbs arriba del 4T18.• Leasing spread 330 pbs arriba de inflación en pesos y 100 pbs arriba de inflación en dólares.• Adquisición del 40% de Antea y terreno aledaño denominado Corredor Urbano en Querétaro en Ps. \$2,227.9 millones (parte del Portafolio Turbo)• Venta de una fracción del terreno denominado Corredor Urbano Querétaro en aprox. Ps. \$200 millones a un 25% superior a valor en libros.• NAV/CBFI= Ps. \$40.07• Se incorpora nueva sección en el reporte de cálculo de NAV.	<ul style="list-style-type: none">• Los Ingresos Totales incrementaron en 11.5% para llegar a Ps. 4,603.2 millones.• Crecimiento NOI en 11.8% alcanzando los Ps. \$3,667.7 millones.• Crecimiento NOI/CBFI⁽¹⁾ en 13.8%.• Crecimiento FFO/CBFI⁽¹⁾ en 13.4%⁽³⁾.• Crecimiento AFFO/CBFI⁽¹⁾ en 14.1%⁽³⁾.• Crecimiento de 9.6% en dividendo por CBFI⁽²⁾.• Ocupación alcanzada de 95.4%, crecimiento de 60 bps.• El crecimiento de 510 pbs arriba de inflación promedio ponderada del año en propiedades constantes.• Crecimiento de 5.0 % en ABR alcanzando 8.6 millones de m2.

Mensaje del CEO

Estimados Inversionistas,

Me complace presentarles una vez más los sólidos resultados de nuestra empresa. Una vez más, mantuvimos la ocupación en torno a nuestro objetivo del 95%, logrando alcanzar un margen de NOI sobre rentas de 88.8% y logramos crecer un poco el margen NOI sobre ingreso total a 79.7%. Quiero resaltar el crecimiento sólido de nuestros Ingresos en 11.5%, NOI en 11.8% y FFO en 11.4% comparados con el primer trimestre de 2018. También quiero resaltar la sólida actividad de renovaciones, o Leasing Spread, así como nuestro desempeño a propiedades constantes. Las renovaciones se ubicaron en 330 bps por encima de inflación en pesos y 100 pbs por encima de inflación en dólares, mientras que el desempeño de propiedades constante se ubicó en un sólido 510 pbs por encima de la inflación.

Soy consciente de que estamos mostrando una disminución en FFO / CBFI, sin embargo, no estoy preocupado porque la disminución se debe a la contabilidad y no a las operaciones reales. Eso significa que el flujo de efectivo está llegando fuerte a nuestra compañía.

A pesar del efecto negativo de la estacionalidad de las rentas variables en nuestro negocio, que tienden a ser más altas al final del año, y del efecto negativo de los intereses capitalizados durante este trimestre en particular, logramos aumentar nuestro dividendo en casi 1.0% trimestre a trimestre con una razón de pago del 100% de nuestro AFFO. Esto significa que nuestro negocio se mantiene sólido y genera flujos de efectivo crecientes, incluso con rentas variables más bajas y excluyendo los efectos contables de los intereses capitalizados.

En la parte contable, quiero dedicar un tiempo a revisar los cambios en nuestras políticas contables y su impacto en nuestros resultados financieros. Una vez más, quiero subrayar con firmeza que estoy muy satisfecho con el rendimiento operativo de nuestras propiedades.

Durante 2018, adoptamos una aplicación más estricta de la norma IAS 23, que nos obliga a capitalizar todos los costos de los activos de desarrollo, incluidos los costos financieros. Desde que adoptamos esta política posterior al inicio del año, tuvimos que capitalizar una mayor cantidad de intereses durante el segundo, tercer y cuarto trimestre de 2018.

A partir del primer trimestre de 2019, estamos capitalizando una cantidad normalizada de intereses en relación con nuestra cartera en desarrollo; por lo tanto, durante el 1T19 capitalizamos menos intereses que durante el 4T18. Además de esto, Torre Cuarzo ya no se considera un desarrollo, desde la perspectiva de los contadores y, aunque la propiedad aún no está estabilizada, como se muestra en nuestra cartera "*In service*", no estamos capitalizando los intereses asociados con esta propiedad a partir de este trimestre.

El efecto neto de estos temas resulta en una mayor cantidad de intereses que pasan por el estado de resultados y que, por lo tanto, parecería reducir nuestro FFO, en particular si lo vemos por certificado.

Si normalizamos los intereses capitalizados, es decir, capitalizamos sólo el monto que habría correspondido al 4T18, sin el efecto de "recuperación" del año, de acuerdo a la IAS 23, nuestro FFO y AFFO por CBFI habría crecido 8.6% y 9.3% respecto al año anterior.

En la sección de discusión de resultados trimestrales de nuestro informe, podrán encontrar una descripción clara de los efectos de los intereses capitalizados.

Añadimos una página describiendo el cálculo de nuestro NAV por CBFI y el cap rate implícito al que están valuadas las propiedades. Es importante considerar que 1) nuestras rentas, por estrategia son más atractivas que el mercado, 2) que varios edificios están en fase de estabilización y 3) contamos con un gran número de propiedades con ubicaciones irremplazables.

La tasa de capitalización corriente, es decir último trimestre por 4, arroja un valor sumamente razonable para nuestro portafolio de propiedades. Es por esto, entre muchos otros factores, que hemos sido capaces de vender activos a un promedio de 32% por encima de NAV.

Este parece ser un trimestre tranquilo, pero pueden estar seguros de que nos mantenemos enfocados en las muchas tareas que tenemos frente a nosotros y que nos han permitido ofrecer resultados sólidos por 33 trimestres consecutivos. Mantenemos nuestro enfoque en maximizar el valor de nuestras propiedades, lo que al final resulta en una generación de flujo de efectivo fuerte y creciente.

Continuamos trabajando en la entrega de nuestros proyectos en desarrollo y estamos convencidos que contribuirán con un sólido flujo de efectivo a nuestro negocio en un futuro cercano. Seguimos convencidos de que MÉXICO es un gran lugar para invertir, en particular, en bienes raíces. La dinámica de nuestro negocio y la combinación de factores que están presentes hoy nos dan plena confianza de que lo mejor está por venir.

Gracias por confiarnos su capital, continuaremos trabajando incansablemente para asegurarnos de maximizar la creación de valor sostenible a largo plazo para nuestros diversos inversionistas, que es el modelo sobre el que está creado este negocio.

Sinceramente,

André El-Mann

CEO, FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

	1T19	4T18	3T18	2T18	1T18	1T19vs4T18	1T19vs1T18
Ingresos totales	4,603.2	4,514.8	4,345.3	4,215.2	4,129.8	2.0%	11.5%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	4,129.5	4,074.5	3,910.0	3,790.2	3,740.2	1.4%	10.4%
Ingreso operativo neto (NOI)	3,667.7	3,577.6	3,439.5	3,349.5	3,279.8	2.5%	11.8%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	79.7%	79.2%	79.2%	79.5%	79.4%	0.5%	0.3%
Margen NOI sobre ingreso por rentas ⁽³⁾	88.8%	87.8%	88.0%	88.4%	87.7%	1.2%	1.3%
Fondos de operaciones (FFO)	2,218.4	2,353.2	2,202.9	1,957.0	1,991.4	-5.7%	11.4%
Margen FFO	53.7%	57.8%	56.3%	51.6%	53.2%	-7.0%	0.9%
POR CBFIs							
NOI ⁽⁴⁾	0.9428	0.9176	0.8739	0.8483	0.8282	2.7%	13.8%
FFO ⁽⁴⁾	0.5703	0.6036	0.5597	0.4959	0.5029	-5.5%	13.4%
AFFO ⁽⁴⁾	0.5806	0.6162	0.5760	0.5177	0.5087	-5.8%	14.1%
Distribución ⁽⁵⁾	0.5806	0.5755	0.5550	0.5401	0.5297	0.9%	9.6%
CBFIs							
CBFIs promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,890.1	3,898.8	3,935.7	3,948.5	3,960.0	-0.2%	-1.8%
CBFIs en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,890.1	3,890.1	3,925.3	3,938.3	3,964.3	0.0%	-1.9%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾	8,681.1	8,614.7	8,454.3	8,418.8	8,270.9	0.8%	5.0%
Propiedades ⁽⁸⁾	559	559	557	557	552	0.0%	1.3%
Duración promedio de contratos (años)	4.3	4.3	4.5	4.5	4.4	0.6%	-1.1%
Ocupación total	95.4%	95.3%	95.4%	94.6%	94.8%	0.0%	0.6%
GLA en desarrollo ('000 m ²)	538.8	538.8	643.8	739.9	739.9	0.0%	-27.2%
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 con los CBFIs al final de período

(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 536

(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

	1T19	4T18	3T18	2T18	1T18	1T19vs4T18	1T19vs1T18
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	4,051.0	3,995.6	3,838.5	3,728.6	3,684.5	4.1%	22.8%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	78.5	78.9	71.4	61.6	55.7	10.5%	15.1%
Comisión por Administración	20.1	20.4	20.7	33.3	26.2	-1.4%	-87.7%
Total Ingresos	4,149.6	4,094.9	3,930.7	3,823.4	3,766.4	4.2%	17.4%
Gastos de Operación	-289.9	-286.6	-305.2	-270.4	-268.0	-6.1%	26.6%
Reembolso de clientes - gastos de mantenimiento	0.8	-31.3	0.2	-50.5	-78.5	-16938.7%	148.4%
Predial	-121.9	-128.5	-123.6	-113.8	-100.7	4.0%	47.9%
Seguro	-70.9	-70.9	-62.5	-39.3	-39.3	13.3%	85.4%
Total Gastos de operación	-481.9	-517.3	-491.1	-474.0	-486.6	5%	42%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	3,667.7	3,577.6	3,439.5	3,349.5	3,279.8	4.0%	14.5%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	88.8%	87.8%	88.0%	88.4%	87.7%	-0.2%	-6.6%

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

Discusión de Resultados Trimestrales

Resultados Operativos

Comparando los resultados del primer trimestre de 2019 contra el cuarto trimestre de 2018 comentamos lo siguiente:

Ingresos

Los ingresos totales se incrementaron en Ps. \$88.4 millones alcanzando un total de Ps. \$4,603.2 millones, lo que representa un incremento de 2.0% respecto al 4T18. A pesar de que las rentas variables bajan por factores estacionales respecto al último trimestre del año, el incremento en los ingresos se debe principalmente al aumento en los derechos fiduciarios por la adquisición del 21% adicional de Torre Mayor, y al efecto de los incrementos en las renovaciones de contratos.

El *leasing spread* es de 330 pbs arriba de la inflación promedio ponderada anual en pesos de 4.6% y 100 pbs arriba de la inflación promedio ponderada anual en dólares de 2.3%.

En cuanto al precio de la renta por metro cuadrado de propiedades constantes se encuentra 510 pbs arriba de la inflación promedio ponderada de 4.03% comparado contra el 1T18.

Ocupación

La ocupación total de FUNO al final del trimestre fue de 95.4%, 10 pbs arriba del trimestre anterior. La tendencia positiva en el segmento industrial refleja la fuerte dinámica del mercado.

- i. El segmento comercial tuvo una ocupación de 94.5%; 30 pbs por debajo del 4T18.
- ii. El segmento industrial tuvo una ocupación de 97.6%, es decir, un incremento de 40 pbs respecto al 4T18.
- iii. El segmento de oficinas tuvo un decremento de 30 pbs respecto al 4T18 con un 89.0% de ocupación.
- iv. La ocupación total “*in service*” pasó de 48.5% a 53.4%; este incremento es reflejo de la creciente demanda de espacios bien ubicados y de buena calidad; característica principal de las propiedades de FUNO.

Gastos de Mantenimiento, Predial y Seguros

El gasto de mantenimiento tuvo un incremento de Ps. \$1.6 millones o 0.3% respecto al 4T18, este efecto es consecuencia principalmente de la inflación en los servicios básicos.

Los gastos de seguros se mantuvieron estables en Ps. \$70.8 millones con respecto al trimestre anterior. Esto debido a la estabilización del portafolio de propiedades que permite homogeneizar el monto trimestral de la prima de seguro.

El impuesto predial decrementó en Ps. \$6.6 millones o 5.1% debido principalmente a ahorros logrados por aprovechar descuentos por pronto pago.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI tuvo un incremento de Ps. \$90.1 millones o 2.5% respecto al 4T18 para llegar a Ps. \$3,667.7 millones. Lo que significa un margen del 88.8% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾ y 79.7% comparado con ingresos totales.

Gastos e Ingresos por Intereses

El efecto neto de los gastos e ingresos por intereses tuvo un incremento de Ps. \$204.8 millones o 21.0% respecto al 4T18, esto debido principalmente a:

- i. La disminución en 24.8% del monto de intereses capitalizados asociados con el desarrollo respecto al 4T18; período en el que se recuperó la capitalización de intereses correspondiente a todo el 2018.

	Reportado 4T18	Normalizado 4T18	Reportado 1T19	vs 4T18 reportado	vs 4T18 normalizado
Intereses	-1,112.6	-1,310.1	-1,336.3	20.1%	2.0%
FFO ⁽²⁾	2,353.2	2,155.7	2,218.4	-5.7%	2.9%
AFFO	2,402.3	2,204.8	2,258.4	-6.0%	2.4%

- ii. La disminución en los ingresos por intereses.

- iii. El aumento en el saldo total de nuestra deuda (como se explica más adelante).

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación controlados por FUNO tuvieron un decremento de Ps. \$134.7 millones o 5.7% comparado con el 4T18, para llegar a un monto total de Ps. \$2,218.4 millones. Normalizando la capitalización de intereses del 4T18, el FFO habría crecido un 2.9%.

Utilidad en Venta de Propiedades de Inversión

Durante este trimestre se concluyó la venta de terrenos en la ciudad de Querétaro obteniendo una utilidad por dicha venta de aprox. Ps. \$40.0 millones. La venta se realizó un 25% superior a su valor en libros.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo un decremento de Ps. \$143.8 millones o 6.0% comparado con el 4T18 alcanzando un total de Ps. \$2,258.4 millones. Normalizando la capitalización de intereses del 4T18, el AFFO habría crecido un 2.4%.

FFO y AFFO por CBFIs

Durante el 1T19 Fibra UNO no realizó movimientos en el número de CBFIs. Resultando en un FFO y AFFO por CBFIs de 0.5703 y 0.5806 respectivamente.

Balance General

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar del 1T19 alcanzaron Ps. \$1,668.5 millones, es decir, un aumento de Ps. \$360.3 millones respecto al trimestre anterior. Típicamente el primer trimestre de cada año se incrementan las rentas por cobrar por temas presupuestales tanto de empresas privadas como del gobierno. Aunado a esto, la transición en la administración del Portafolio Morado, similar a un proceso de adquisición, generó un atraso en pagos.

Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades se incrementó en Ps. \$5,758.3 millones respecto al 4T18, incluida Inversión en Asociadas, como resultado del efecto neto de:

- i. La inversión en proyectos en desarrollo.
- ii. La adquisición del 40% de Antea y un terreno aledaño denominado Corredor Urbano en Querétaro en Ps. \$2,227.9 millones
- iii. La revaluación de todos nuestros activos; incluidas Inversión en Asociadas.

Deuda

La deuda total en el 1T19 alcanzó los Ps. \$82,298.7 millones contra Ps. \$79,849.9 millones en el trimestre anterior. Este incremento se debe principalmente a la disposición de Ps. \$3,000.0 millones de líneas de crédito revolventes a corto plazo utilizados en compra de propiedades y la continuación de inversión en proyectos en desarrollo.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. \$2,073.0 millones o 1.3% (incluyendo la participación controlada y no controlada) en el 1T19 comparado con el trimestre anterior derivado de:

- i. Utilidades generadas del resultado del trimestre.
- ii. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 4T18.

Reconciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	1T19	4T18	3T18	2T18	1T18	Δ%	Δ%
						1T19vs4T18	1T19vs1T18
Ingresos de las propiedades	4,129.5	4,074.5	3,910.0	3,790.2	3,740.2	1.4%	10.4%
Ingresos totales	4,603.2	4,514.8	4,345.3	4,215.2	4,129.8	2.0%	11.5%
- Gastos operativos	-289.9	-286.6	-305.2	-270.4	-268.0	1.2%	8.2%
- Gastos de mantenimiento	-452.8	-451.2	-414.5	-442.2	-441.9	0.3%	2.5%
- Predial	-121.9	-128.5	-123.6	-113.8	-100.7	-5.1%	21.1%
- Seguro	-70.9	-70.9	-62.5	-39.3	-39.3	0.0%	80.3%
+/- Gastos no recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0	-	0.0%	0.0%
Ingreso neto operativo (NOI)	3,667.7	3,577.6	3,439.5	3,349.5	3,279.8	2.5%	11.8%
Margen sobre ingresos totales	79.7%	79.2%	79.2%	79.5%	79.4%	0.5%	0.3%
Margen sobre ingresos por renta	88.8%	87.8%	88.0%	88.4%	87.7%	1.2%	1.3%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	4,263.8	7,006.2	4,582.9	862.0	4,819.6	-39.1%	-11.5%
+/- Ajustes al valor razonable	-1,556.8	-6,493.3	-926.8	-1,367.5	-1,662.4	-76.0%	-6.4%
+/- Variación de tipo de cambio	-491.8	1,234.7	-1,347.9	2,124.4	-1,935.0	-139.8%	-74.6%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	-83.1	367.1	-368.0	247.0	702.9	-122.6%	-111.8%
+ Amortización de comisiones bancarias	41.6	37.7	165.8	26.5	37.7	10.4%	10.4%
+ Provisión para el PCE	107.9	260.6	155.1	124.1	23.7	-58.6%	354.5%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	48.7	48.7	48.7	0.0%	-47.6%
- Participación no controlada	-48.8	-36.2	-42.8	-20.0	-20.9	34.6%	133.0%
+/- Gastos no recurrentes	-40.0	-49.1	-64.1	-87.2	-22.9	-18.6%	74.7%
FFO	2,218.4	2,353.2	2,202.9	1,957.9	1,991.4	-5.7%	11.4%
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	40.0	49.1	64.1	87.2	22.9	-18.6%	74.7%
- CAPEX de mantenimiento	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
AFFO	2,258.4	2,402.3	2,267.0	2,045.1	2,014.3	-6.0%	12.1%
Por CBFIs							
NOI ⁽¹⁾	0.9428	0.9176	0.8739	0.8483	0.8282	2.7%	13.8%
FFO ⁽²⁾	0.5703	0.6036	0.5597	0.4959	0.5029	-5.5%	13.4%
AFFO ⁽²⁾	0.5806	0.6162	0.5760	0.5179	0.5087	-5.8%	14.1%
Distribución ⁽²⁾	0.5806	0.5755	0.5550	0.5401	0.5297	0.9%	9.6%

(1) Cálculo en base al promedio de CBFIs del periodo (ver página 5), (2) Distribución/CBFI se calcula sobre la cantidad estimada de CBFIs al día de la distribución (ver página 5)

(2) Normalizando la capitalización de intereses del 4T18, el crecimiento de FFO y AFFO por CBFIs habría sido de 2.9% y 2.4% comparado con el 4T18.

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 interna utilizando la plataforma Argus Enterprise.

Los desarrollos y terrenos se encuentran valuados a costo.

A continuación el desglose del cálculo de NAV de FUNO al 1Q19:

NAV	Ps. (000's)
Total de patrimonio controlado	155,893
Participación no controlada	4,285
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	160,178
CBFIs (millones)	3,890.1
NAV/CBFI (Ps.)	\$ 40.07

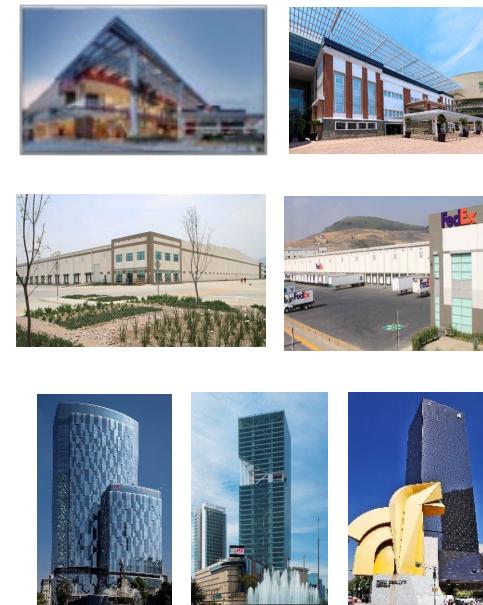
CAP RATE	Ps. (000's)
NOI⁽¹⁾ (último trimestre x 4)	14,659
Inversión terminada	206,782
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,698
Total propiedades operativas⁽²⁾	209,480
CAP RATE	7.0%

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

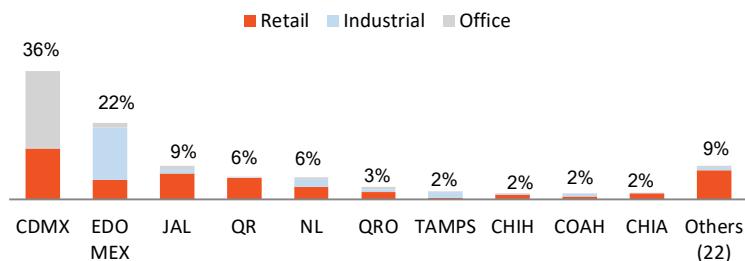
(2) Incluye propiedades “In service” y valor razonable de Centro Bancomer. Excluye propiedades en desarrollo y terrenos.

Resumen del Portafolio en Operación

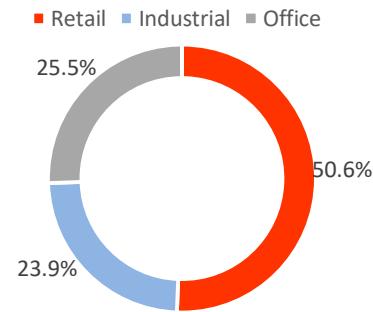
	1T19	4T18	3T18	2T18	1T18	Δ%	Δ%
						1T19vs4T18	1T19vs1T18
Comercial							
GLA Total ('000 m ²)	3,361.1	3,294.7	3,205.6	3,200.2	3,147.5	2.0%	6.8%
Operaciones ⁽¹⁾	347	346	345	345	343		
Duración promedio de contratos (años)	5.5	5.5	5.7	5.8	5.9		
Ocupación total	94.5%	94.8%	94.8%	94.8%	94.8%	-0.3%	0.0%
Industrial							
GLA Total ('000 m ²)	4,118.9	4,117.7	4,072.3	4,087.0	4,005.7	0.0%	2.8%
Operaciones ⁽¹⁾	116	116	116	116	114		
Duración promedio de contratos (años)	3.6	3.6	3.9	3.8	3.6		
Ocupación total	97.6%	97.2%	97.4%	97.3%	96.9%	0.4%	0.7%
Oficinas							
GLA Total ('000 m ²)	1,201.1	1,202.4	1,176.3	997.4	1,117.7	-0.1%	7.5%
Operaciones ⁽¹⁾	96	97	96	93	95		
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.4	3.0	2.9	2.9		
Ocupación total	89.0%	89.3%	89.1%	90.7%	86.8%	-0.3%	2.5%



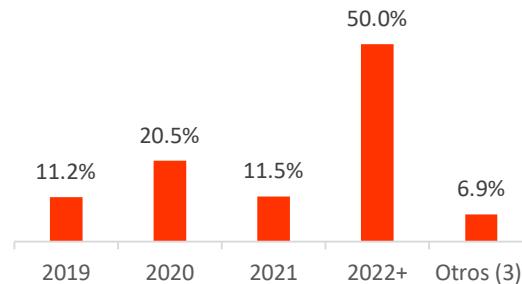
Participación por Ingresos del Portafolio⁽¹⁾
(% RFA, al 1T'19)



Ingresos por sector⁽²⁾
(% RFA, al 1T'19)



Terminación de arrendamientos
(% RFA, al 1T'19)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número de propiedades es de 536, (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.

Resumen del Portafolio “*In Service*”

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

SEGMENTO	DISPONIBLE	OCUPADO	IN SERVICE	Total general	% Ocupación
COMERCIAL	179,194	3,102,871	79,075	3,361,139	94.5%
INDUSTRIAL	99,118	4,019,777		4,118,894	97.6%
OFICINA	110,787	895,963	194,337	1,201,087	89.0%
Total general	389,099	8,018,611	273,411	8,681,121	95.4%

El avance de la ocupación de las propiedades “*in service*” al 1T19 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 TOTAL	% OCUPACION 1T19	VS 4T18
OFICINA	101,871	92,465	194,337	47.6%	+ 4.5%
COMERCIAL	25,593	53,482	79,074	67.6%	+ 4.6%
INDUSTRIAL	0	0	0	n/a	n/a
TOTAL	127,464	145,947	273,411	53.4%	+ 4.9%

Nota: Durante el 1T19 la propiedad Montes Urales 620 del segmento oficina pasó de categoría “*In Service*” a operación debido a que fue arrendada al 100%.

Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T18 (Ps.) 000's	1T19 (Ps.) 000's	% Variación
INDUSTRIAL	\$ 3,601.34	\$ 3,926.63	9.0%
COMERCIAL	\$ 7,660.40	\$ 8,510.80	11.1%
OFICINA	\$ 3,385.53	\$ 3,994.30	18.0%
Total general	\$ 14,647.27	\$ 16,431.74	12.2%

Durante el primer trimestre 2019, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes del 12.2% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el de oficinas con un 18.0%, seguido por el comercial con un 11.1% e industrial con un 9.0%. Estos incrementos se deben principalmente al ingreso de nuevos m² en el segmento de oficinas y a que se han logrado renovaciones con incrementos significativamente arriba de inflación.

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T18	1T19	% Variación
INDUSTRIAL	96.9%	97.6%	0.6%
COMERCIAL	94.0%	94.8%	0.8%
OFICINA	82.3%	82.6%	0.3%
Total general	93.8%	94.4%	0.7%

La ocupación incrementó en 70 pbs en el segmento industrial, en 80 pbs en el comercial y 30 pbs en el segmento de oficinas. Los tres segmentos continúan con una dinámica positiva en la demanda de espacios.

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T18	1T19	% Variación
INDUSTRIAL	4,005,749	4,069,230	1.6%
COMERCIAL	3,168,498	3,180,739	0.4%
OFICINA	1,157,026	1,167,041	0.9%
Total general	8,331,272	8,417,011	1.0%

En cuanto al área bruta rentable total, tuvo un incremento total de 100 bps. El segmento industrial tuvo el mayor crecimiento con 160 bps debido a expansiones, el segmento comercial creció en 40 pbs debido a las constantes remodelaciones en nuestros centros comerciales, mientras que el segmento de oficinas creció 90 pbs debido a propiedades que se encontraban en construcción y pasaron a "in service" por etapas.

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES					
Sector	1T18 (Ps.)	1T19 (Ps.)	% Var. \$ / M2	Inflación ponderada	Spread vs inflación @ 4.03%
INDUSTRIAL	\$ 77.5	\$ 82.8	6.8%	4.0%	2.8%
COMERCIAL	\$ 214.3	\$ 235.3	9.8%	4.0%	5.7%
OFICINA	\$ 332.8	\$ 351.7	5.7%	4.0%	1.6%
Total general	\$ 158.6	\$ 173.1	9.1%	4.0%	5.1%

Respecto al precio por m², el segmento con mayor crecimiento es el comercial con un 5.7% arriba de inflación, seguido del segmento industrial con crecimiento de 2.8% arriba de inflación y el de oficinas con 1.6% arriba de inflación. El tipo de cambio fue una variable importante en los últimos dos sectores en los que tenemos ingresos en dólares.

El crecimiento global del precio por m² en propiedades constantes comparado con la inflación promedio ponderada del trimestre es de **510 pbs**.

Información Complementaria

Ingresos por segmento

Segmento	Ingresos 4T18	Ingresos 1T19	% Variación
Comercial	2,279,424	2,323,092	1.9%
Industrial	977,565	975,870	-0.2%
Oficinas	738,575	752,060	1.8%
TOTAL	3,995,564	4,051,022	1.4%

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.

Indicadores *Leasing Spread*

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

LEASE SPREAD 1T 2019										
Moneda	Segmento	# de casos	Ingresos Anualizados (000's)	M2 2019	\$ / M2 2018 (000's)	\$/M2 2019 (000's)	% Var \$ / M2 2018 vs 2017	\$ / M2 2017	Inflación promedio 12 meses	% Variación vs Inflación
MXP	Retail	1,276	931,772	207,351	\$ 337.1	\$ 374.5	11.1%	4.6%	6.5%	
	Industrial	52	375,975	441,493	\$ 63.9	\$ 71.0	11.0%	4.6%	6.5%	
	Office	69	358,107	116,253	\$ 241.4	\$ 256.7	6.3%	4.6%	1.8%	
Total MXP		1,397	1,665,855	765,097	\$ 168.2	\$ 181.4	7.9%	4.6%	3.3%	
USD	Retail	87	4,437	8,562	\$ 41.0	\$ 43.2	5.3%	2.3%	3.0%	
	Industrial	10	8,678	126,090	\$ 5.6	\$ 5.7	2.7%	2.3%	0.4%	
	Office	16	5,751	23,265	\$ 19.4	\$ 20.6	6.1%	2.3%	3.8%	
Total USD		113	18,865	157,917	\$ 9.6	\$ 10.0	3.3%	2.3%	1.0%	

Para el primer trimestre de 2019; el leasing spread fue de **330 pbs** arriba de inflación en pesos (INPC), y de **100 pbs** arriba de inflación en dólares (CPI).

El segmento comercial muestra el mayor incremento tanto en pesos (11.1%) como en dólares (5.3%), en ambos casos con un spread significativamente arriba de la inflación promedio. Esto confirma que la dinámica del sector se encuentra sólida y en crecimiento.

El segmento industrial muestra un mejor leasing spread en pesos que en dólares, esto se debe principalmente a la apreciación del tipo de cambio, que resulta en mayores incrementos en pesos para recuperar la depreciación del tipo de cambio en los últimos años.

El segmento de oficinas cuenta con un spread mayor en dólares (380 bps) que en pesos (180 bps) esto debido principalmente la actualización de rentas en contratos viejos.

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

Nota: Se compara contra la inflación promedio ponderada en pesos y dólares del trimestre.

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
01000 INICIAL	17	719,359	681,996	95%
02000 GRIS	1	77,393	77,393	100%
03000 BLANCO	1	44,457	44,407	100%
04000 AZUL	23	125,175	122,487	98%
05000 ROJO	219	173,884	149,754	86%
06000 SENDERO VILLAHE	1	21,853	17,929	82%
07000 VERDE	1	117,786	117,786	100%
08000 MORADO	16	545,587	505,504	93%
09000 TORRE MAYOR	1	83,971	80,123	95%
10000 PACE	2	43,593	43,593	100%
12000 G30	32	1,941,813	1,821,394	99%
13000 INDIVIDUALES INDUS	2	73,890	73,890	100%
15000 INDIVIDUALES	9	231,419	158,172	97%
16000 VERMONT	34	529,871	489,469	92%
17000 APOLO	47	921,582	881,654	96%
18000 P12	10	91,195	78,955	87%



(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 273,411m² de propiedades *In Service* para el cálculo de la ocupación.

Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾		
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA
AGUASCALIENTES	35,130	30,843	1,248
BAJA CALIFORNIA	9,025		4,054
BAJA CALIFORNIA SUR	24,054		
CAMPECHE	951		
CHIAPAS	107,427	15,585	
CHIHUAHUA	105,821	82,086	
CIUDAD DE MEXICO	689,722	44,934	751,762
COAHUILA	53,106	130,171	
COLIMA	13,910		381
DURANGO	1,163	23,185	
ESTADO DE MEXICO	506,903	2,569,404	38,838
GUANAJUATO	34,054	20,664	
GUERRERO	60,896		
HIDALGO	58,313		
JALISCO	401,806	235,868	14,225
MICHOACAN	1,061		

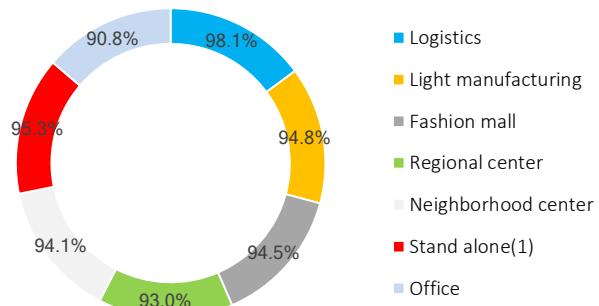
ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾		
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA
MORELOS	36,615	4,627	
NAYARIT	42,622		
NUEVO LEON	217,597	327,383	25,744
OAXACA	33,908		
PUEBLA	1,050	45,509	655
QUERETARO	84,742	155,794	27,484
QUINTANA ROO	228,528	26,427	14,618
SAN LUIS POTOSI	9,279	21,186	
SINALOA	19,195		820
SONORA	80,195	15,959	5,711
TABASCO	18,229		
TAMAULIPAS	25,989	270,152	1,437
TLAXCALA	35,132		
VERACRUZ	91,144		5,014
YUCATAN	68,297		3,973
ZACATECAS	7,008		
	3,102,871	4,019,777	895,963

¹⁾ Excluye el área rentable en desarrollo

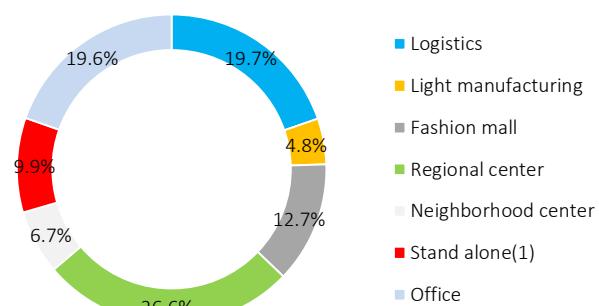
Resumen por Subsegmento

Subsegmento ⁽³⁾	ABR Total (000 m ²)	ABR Ocupado (000 m ²)	% Ocupación	\$/m ² /mes (Ps.)	NOI ⁽⁴⁾ 1T19 (Ps. 000)
Logistics	3,481.3	3,415.1	98.1%	79.0	721,848.4
Light manufacturing	628.4	595.5	94.8%	102.4	175,697.2
Fashion mall	586.0	553.8	94.5%	348.6	464,529.7
Regional center	1,478.1	1,373.9	93.0%	224.2	975,340.8
Neighborhood center	467.4	439.8	94.1%	223.6	245,978.4
Stand alone ⁽¹⁾	804.5	766.6	95.3%	189.2	362,232.5
Office ⁽²⁾	962.0	873.9	90.8%	362.5	719,054.1
Total general	8,407.7	8,018.6	95.4%	173.8	3,664,681.1

Ocupación por Subsegmento
(%GLA) 1T19



NOI por Subsegmento
(% NOI) 1T19



(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

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	185.6	71.8	0	85.7	85.7	1Q'20
G-30	Mariano Escobedo	Office	12,000.0	506.7	69.3	0	66.5	66.5	2Q'19
Turbo	Guanajuato	Retail/Office	18,220.0	1,066.2	105.8	0	116.7	116.7	4Q'19
Frimax	Tepozpark (la Teja)	Industrial	352,340.5	1,078.2	3,121.8	0	362.9	362.9	1Q'20
R15	La Isla Cancun 2	Retail	35,000.0	2,227.2	314.8	0	295.1	295.1	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	209.44	209.44	2Q'21
Total			538,761.5	5,901.48	5,551.52	0.00	1,236.32	1,236.32	

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 ⁽⁵⁾	Comercial/Oficina	337,410	4,178.70	4,948.30	0	1992	1992	2Q'24

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) Proyecto con alcance modificado.

(3) Tabla en desarrollo solo incluye los proyectos más significativos. 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 al proyecto Ps. \$4,178.7 millones adicionales a la reinversión de pre-venta de condominios y reinversión de 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 a mediados del 2024.



La información financiera se resume a continuación:

31/03/2019

Activos	<u>\$ 4,446,985</u>
Propiedades de inversión	<u>\$ 7,209,373</u>
Pasivos	<u>\$ 1,713,532</u>
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	<u>\$ 6,383,295</u>
Participación no controlada	<u>\$ 3,559,531</u>

31/03/2019

Utilidad del año	<u>\$ 102,308</u>
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	<u>\$ 36,627</u>

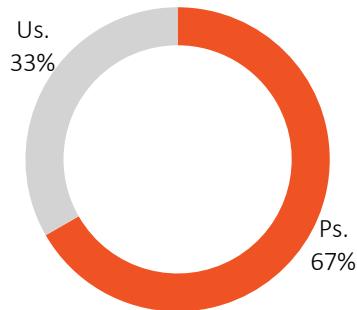


Perfil Crediticio

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⁾	33.5%	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	2.0x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple	✓
Activos totales no gravados	295.3%	Mayor o igual a 150%	Cumple	✓

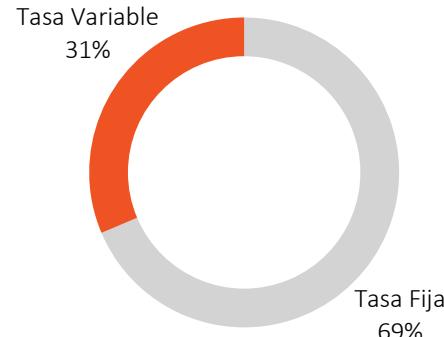
Ps. vs Us.⁽²⁾



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)

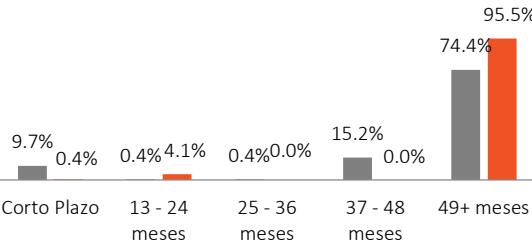
Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽²⁾	6,055.0
Utilidad de operación después de distribuciones	11,630.9
Líneas de crédito	14,945.5
Subtotal	32,631.4
Servicio de la deuda	14,250.0
CapEx	2,753.6
Subtotal	17,003.6

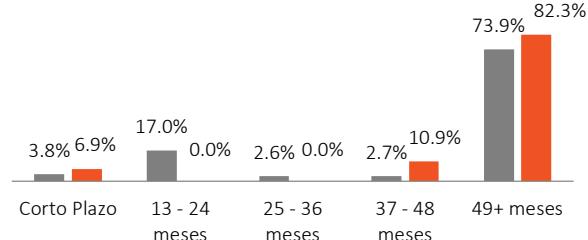


	FUNO	Límite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	33.2%	Menor o igual a 50%	Cumple 
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	1.92x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple 

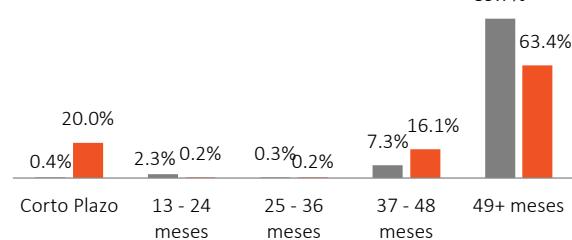
■ Ps. ■ Us.



■ Garantizada ■ No Garantizada



■ Tasa Fija ■ Tasa Variable



(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. \$2,258.4 millones correspondiente al período del 1 de enero de 2019 al 31 de marzo de 2019. Esto es equivalente a Ps. **0.5806** 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	
3T	0.3779	0.4045	0.4504	0.4976	0.5005	0.4894	0.5166	0.5550	
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 al día de la distribución

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activos	Notas	31/03/2019	31/12/2018
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.-	\$ 3,341,418	\$ 4,408,926
Rentas por cobrar a clientes	4.-	1,668,456	1,308,157
Otras cuentas por cobrar	5.-	633,837	419,080
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.-	96,537	53,367
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		2,999,671	2,915,441
Pagos anticipados		1,668,600	1,366,757
Total de activo circulante		10,408,519	10,471,728
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6.-	228,104,430	223,515,535
Inversiones en asociadas	7.-	6,589,496	5,420,134
Otras cuentas por cobrar		1,262,464	1,262,464
Pagos anticipados		325,695	347,951
Instrumentos financieros derivados	10.-	-	267,245
Otros activos	8.-	1,509,854	1,509,958
Total de activo no circulante		237,791,939	232,323,287
Total de activo		248,200,458	242,795,015

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	31/03/2019	31/12/2018
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	9.-	5,399,202	2,390,561
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11.-	2,324,325	2,348,590
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		1,326,236	435,236
Rentas cobradas por anticipado		351,643	332,147
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.-	230,210	205,174
Total de pasivo a corto plazo		9,631,616	5,711,708
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	9.-	76,319,051	77,175,549
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		963,206	957,077
Rentas cobradas por anticipado		638,146	552,639
Instrumentos financieros derivados	10.-	177,354	-
Total de pasivo a largo plazo		78,390,484	78,977,992
Total de pasivo		88,022,100	84,689,700
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	14.-	112,076,186	112,947,866
Utilidades retenidas		41,059,758	38,147,660
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(136,872)	1,408
Reserva para la recompra de CBFI's		2,894,230	2,894,230
Total de patrimonio controladora		155,893,302	153,991,164
Participación no controladora		4,285,056	4,114,151
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		160,178,358	158,105,315
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	\$	248,200,458	\$ 242,795,015

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

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	Notas	31/03/2019	31/03/2018
Ingresos de propiedades de inversión		\$ 4,051,022	\$ 3,684,513
Ingresos por mantenimiento		453,619	363,394
Distribuciones de dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		78,481	55,667
Comisiones		20,069	26,232
		4,603,191	4,129,806
Honorarios de administración		(222,923)	(201,708)
Gastos de operación		(289,912)	(268,017)
Gastos de mantenimiento		(452,815)	(441,914)
Predial		(121,948)	(100,741)
Seguros		(70,861)	(39,294)
		(1,158,459)	(1,051,674)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses		3,444,732	3,078,132
Gastos por intereses		(1,336,257)	(1,203,666)
Ingresos por intereses		158,727	137,880
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses		2,267,202	2,012,346

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	Notas	31/03/2019	31/03/2018
Utilidad en venta de propiedades de inversión		40,000	22,896
Utilidad cambiaria, Neta		491,838	1,935,017
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados		83,077	(702,900)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	6.	1,700,231	1,662,426
Amortización plataforma administrativa		(25,546)	(48,746)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros		(41,591)	(37,660)
Gastos por adquisición de inversión en asociadas		(129,273)	-
Impuestos por la venta de propiedades de inversión		(14,200)	-
Bono ejecutivo	12.	(107,900)	(23,742)
Utilidad neta e integral consolidada		\$ 4,263,838	\$ 4,819,637
Participación controlada		4,216,383	4,797,746
Participación no controlada		47,455	21,891
		\$ 4,263,838	\$ 4,819,637

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

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/03/2019	31/03/2018
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 4,263,838	\$ 4,819,637
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(1,700,231)	(1,662,426)
Efecto de partidas no realizadas	5,784	(3,277,257)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(40,000)	(22,896)
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	67,137	86,406
Bono ejecutivo	107,900	23,742
Intereses a favor	(158,727)	(137,880)
Intereses a cargo	1,336,257	1,203,666
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(83,077)	702,900
Total	3,798,881	1,735,892
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	360,299	77,089
Otras cuentas por cobrar	414,757	(26,284)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	43,170	5,261
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	84,230	277,719
Pagos anticipados y otros activos	324,203	(327,396)
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(24,265)	(183,794)
Rentas cobradas por anticipado	105,003	149,690
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	(5,288)
Depósitos de los arrendatarios	6,129	(18,068)
Cuentas por pagar partes relacionadas	25,036	36,050
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	5,137,443	1,720,871

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

Actividades de inversión:

Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	-	(1,220,696)
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(1,990,150)	(1,266,107)
Venta de propiedades de inversión	-	810,325
Inversiones en valores	-	2,406,004
Compra de derechos fiduciarios	(1,426,875)	-
Intereses cobrados	245,543	226,217
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(3,171,482)	955,743

Actividades de financiamiento:

Pagos de préstamos	(64,112)	(1,836,162)
Préstamos obtenidos	3,000,000	2,300,000
Contribuciones al patrimonio en efectivo	-	100,000
Distribuciones a los fideicomitentes	(2,238,761)	(2,020,682)
Recompra de CBFIs	-	(4,989)
Intereses pagados	(1,721,998)	(693,367)
Flujo neto de efectivo (utilizado) de actividades de financiamiento	(1,024,871)	(2,155,200)

Efectivo y efectivo restringido:

(Disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,067,508)	521,414
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	4,408,926	3,228,444
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 3,341,418	\$ 3,749,858

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.