



# SUPLEMENTO INFORMATIVO

F U N O

2T20

# Conferencia telefónica

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

La conferencia telefónica se llevará a cabo el viernes 24 de julio del 2020.

México / 12 hrs. / +52 55 1168 9973  
E.U.A / 13 hrs. / +1 718 866 4614  
Reino Unido / 18 hrs. / +44 203 984 9844  
Brasil / 15 hrs. / +55 61 2017 1549

Código de conferencia: **121095**

## Cobertura de analistas

Compañía	Analista	Correo electrónico
Actinver	Pablo Duarte	<a href="mailto:pduarte@actinver.com.mx">pduarte@actinver.com.mx</a>
Bank of America	Carlos Peyrelongue	<a href="mailto:carlos.peyrelongue@baml.com">carlos.peyrelongue@baml.com</a>
Barclays	Pablo Monsivais	<a href="mailto:pablo.monsivais@barclays.com">pablo.monsivais@barclays.com</a>
BBVA	Francisco Chavez	<a href="mailto:f.chavez@bbva.com">f.chavez@bbva.com</a>
Bradesco BBI	Victor Tapia	<a href="mailto:victor.tapia@bradescobbi.com.br">victor.tapia@bradescobbi.com.br</a>
BTG Pactual	Gordon Lee	<a href="mailto:Gordon.Lee@btgpactual.com">Gordon.Lee@btgpactual.com</a>
Citi	Andre Mazini	<a href="mailto:andre.mazini@citi.com">andre.mazini@citi.com</a>
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	<a href="mailto:vanessa.quiroga@credit-suisse.com">vanessa.quiroga@credit-suisse.com</a>
Evercore ISI	Sheila Mcgrath	<a href="mailto:sheila.mcgrath@evercoreisi.com">sheila.mcgrath@evercoreisi.com</a>
GBM	Javier Gayol	<a href="mailto:jgayol@gbm.com.mx">jgayol@gbm.com.mx</a>
HSBC	Eduardo Altamirano	<a href="mailto:eduardo.x.altamirano@us.hsbc.com">eduardo.x.altamirano@us.hsbc.com</a>
Intercam	Alejandro Gonzalez	<a href="mailto:algonzalezd@intercam.com.mx">algonzalezd@intercam.com.mx</a>
Invex	Giovanni Bisogno	<a href="mailto:GBISOGNO@invex.com">GBISOGNO@invex.com</a>
Itau BBA Securities	Pablo Ordóñez	<a href="mailto:pablo.ordonez@itaubba.com">pablo.ordonez@itaubba.com</a>
JP Morgan	Adrian Huerta	<a href="mailto:adrian.huerta@jpmorgan.com">adrian.huerta@jpmorgan.com</a>
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	<a href="mailto:nikolaj.lippmann@morganstanley.com">nikolaj.lippmann@morganstanley.com</a>
Nau securities	Luis Prieto	<a href="mailto:luisprieto@nau-securities.com">luisprieto@nau-securities.com</a>
Punto casa de bolsa	Armando Rodriguez	<a href="mailto:armando.rodiguez@signumresearch.com">armando.rodiguez@signumresearch.com</a>
Santander	Jose Ramirez	<a href="mailto:jmramirezma@santander.com.mx">jmramirezma@santander.com.mx</a>
Scotiabank	Francisco Suarez	<a href="mailto:Francisco.Suarez@scotiabank.com">Francisco.Suarez@scotiabank.com</a>

# FIBRA UNO GENERA FLUJO OPERATIVO (FFO) POSITIVO Y Ps. 13.4 MIL MILLONES DE UTILIDAD NETA A PESAR DE COVID-19

Ciudad de México a 23 de Julio de 2020 – Fibra Uno (BMV: FUNO11) (“FUNO” o “Fideicomiso Fibra Uno”), el primer y mayor fideicomiso de inversión de bienes raíces en México anuncia sus resultados al cierre del segundo trimestre del 2020.

## Durante el Segundo Trimestre 2020

- Disminución de 16.8% en Ingresos Totales para llegar a Ps. \$4,298.3 millones. Debido principalmente a los Ps. \$973.2 millones en apoyos a nuestros inquilinos por COVID-19.
- Disminución en NOI de 22.0% alcanzando los Ps. \$3,245.0 millones y margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de 83.5%.
- Excluyendo el efecto de apoyos a nuestros inquilinos por COVID-19 los Ingresos Totales y NOI habrían incrementado 1.5% y 1.4%, alcanzando los Ps. \$5,248.2 millones y Ps. \$4,218.2 millones respectivamente.
- Al cierre del trimestre se ha concluido la adquisición de 5 inmuebles del grupo de propiedades que hemos denominado *Hércules* por un monto de Ps. \$2,372.4 millones, y que generan un NOI de Ps. \$196.1 millones a un *Cap Rate* de 8.3%.
- **Distribución trimestral equivalente al 110.0% de AFFO.**
- Terminación de construcción de la segunda torre del proyecto Mitikah: *Torre de Consultorios*.
- La ocupación del portafolio en operación cerró en 93.8% vs 94.5% del trimestre anterior.
- Crecimiento en el ABR de 1.1% alcanzando 10.4 millones de m2.
- Leasing spread en pesos de oficinas cierra en 5.8%, el comercial en 5.2% y el industrial en 5.1% todos por arriba de inflación.
- **NAV/CBFI<sup>(1)</sup> = Ps. \$ 40.97**

## Comparado con el Segundo Trimestre 2019

- Los Ingresos Totales decrecieron en 9.3% para llegar a Ps. \$4,298.3 millones. Debido principalmente a los Ps. \$973.2 millones en apoyos a nuestros inquilinos por COVID-19.
- Disminución en NOI de 13.4% alcanzando los Ps. \$3,245.0 millones.
- Margen NOI sobre ingresos por rentas de propiedades se mantiene arriba del 80%
- Disminución en NOI/CBFI<sup>(1)</sup> de 14.2%.
- Excluyendo efecto de apoyos a nuestros inquilinos por COVID-19 los Ingresos Totales y NOI habrían crecido 10.8% y 12.6% alcanzando los Ps. 5,248.2 millones y Ps. \$4,218.2 millones respectivamente.
- Crecimiento de 18.6% en ABR alcanzando 10.4 millones de m2.
- **Crecimiento en precio por m2 de propiedades constantes de 340 pbs arriba de inflación promedio ponderada del año.**
- Terminación de 6 propiedades que se encontraban en desarrollo: *Torre de Consultorios (Mitikah)*, *Guanajuato*, *Mariano Escobedo*, *Torre M (Mitikah)*, *la Viga* y *la Isla Cancún II*.

## Mensaje del CEO

Estimados Inversionistas,

Me complace poder compartir con ustedes los sólidos resultados financieros y operativos del 2T20 de nuestra compañía, y quiero enfatizar mi opinión sobre lo sólido de nuestros resultados. Uno no puede evitar ver y discutir los efectos devastadores que la crisis ocasionada por COVID-19 está teniendo en todo el mundo. He visto esta crisis definida como una de las peores crisis en la historia de la humanidad, y ciertamente en la historia actual. Sin embargo, las crisis desafían a la mente a encontrar soluciones creativas a los problemas que presentan.

Las crisis nos desafían a superar la ocasión; debemos reinventarnos y salir renovados y fortalecidos de esto. En FUNO tenemos la fortuna de haber vivido muchas crisis antes; el ADN de nuestra empresa tiene en esencia el conocimiento adquirido en tiempos difíciles. Entendemos que las crisis ocurren constantemente, nunca sabemos cuando o qué las desencadenará, y además, también sabemos que no hay dos crisis iguales. Sí sabemos una cosa que todas las crisis tienen en común; siempre nos recuperamos de ellas, y esta vez no será la excepción. Sólo necesitamos ser pacientes.

El sector inmobiliario es un negocio a largo plazo y, como tal, debemos ser pacientes, moderados, tranquilos y calmados al tomar decisiones sobre la dirección de nuestra compañía. Hoy debemos ser pacientes al tomar las decisiones difíciles necesarias para mantener a nuestra compañía en la dirección correcta. Quiero enfatizar hoy que estamos con ustedes; con nuestros inquilinos, nuestros inversionistas, nuestros proveedores y con nuestro equipo en FUNO.

Sé que muchos de nuestros grupos de interés están ansiosos por analizar los eventos del segundo trimestre y profundizar en la cantidad de apoyo que otorgamos a nuestros inquilinos, en qué condiciones, etc. Hemos ampliado la divulgación de nuestro suplemento trimestral para proporcionar información sobre el monto consolidado de los diferentes tipos de apoyo que hemos negociado con nuestros inquilinos para permitirles comprender mejor la situación de la compañía. Continuaremos teniendo esta divulgación mientras las condiciones extraordinarias que enfrentamos prevalezcan en el mercado. Una vez que el negocio llegue a un estado más normal, volveremos a nuestra información complementaria estándar. En las siguientes páginas encontrará el detalle de la información complementaria. Quiero decirles de mis muchos años en esta industria y basándome en la experiencia que he adquirido con el tiempo, que estamos en una posición sólida, a pesar de enfrentar tiempos extremadamente desafiantes, que como mencioné anteriormente, pasarán. Por lo tanto, debemos ser pacientes. Una vez más quiero enfatizar a nuestros inquilinos, inversionistas, proveedores y nuestro equipo, estamos con ustedes.

Quiero comentar algunas de las métricas operativas y financieras clave que una vez más resaltan la resiliencia, fortaleza y vocación defensiva de nuestra empresa. Los resultados de segundo trimestre muestran una vez más un trimestre más fuerte para nuestra empresa, sin embargo, está en medio de una tormenta sanitaria, financiera y macroeconómica. Desde el punto de vista operativo, nuestra ocupación disminuyó 70 pb secuencialmente. Tenemos *leasing spreads* positivos en pesos en todos los segmentos, así como un incremento por arriba de inflación en las rentas de propiedades constantes, que era nuestra expectativa dada la dinámica de nuestra industria y la dolarización de costo de reposición y el valor de los bienes raíces en México. Los *leasing spreads* en dólares fueron negativos en el segmento de oficinas como se esperaba, el segmento comercial fue positivo y el segmento industrial permaneció estable. Con la información y visibilidad que tenemos hoy, creemos que la peor parte de la crisis ya sucedió y desde un punto de vista financiero y macroeconómico estamos avanzando hacia la recuperación. Me complace poder mostrar un trimestre operativo tan fuerte en medio de esta tormenta.

Resumiendo los resultados financieros de trimestre, estamos enfrentando una reducción en los ingresos variables, una reducción en los ingresos por rentas (ya sea por descuentos, aplazamientos de pagos o la desafortunada consecuencia de las crisis: la incapacidad de pago de nuestros clientes). Quiero enfatizar que nuestros esfuerzos para apoyar a nuestros clientes están basados en 3 principios: primero, hacer lo posible para asegurar que nuestros inquilinos puedan regresar a operar lo antes posible, segundo, asegurarnos de minimizar el costo absoluto de los apoyos por COVID-19 a nuestra compañía, y tercero, asegurarnos que nuestras cuentas por cobrar estén bajo control.

Además, quiero resaltar que más allá del apoyo en rentas en forma de descuentos y aplazamientos, también hemos agregado una provisión para futuros descuentos y aplazamientos en nuestros Estados de Resultados que va más allá de lo que se nos hubiera requerido registrar en nuestros libros este trimestre. Lo hemos hecho por prudencia, dado que todavía estamos navegando por aguas turbulentas.

Asimismo, hemos tenido mano fuerte para controlar los gastos operativos, y estamos registrando una mayor cantidad de gastos por intereses a través de nuestro Estado de resultados (como resultado de que algunas de nuestras propiedades en desarrollo se vuelven operativas desde el punto de vista contable); y después de todo esto, seguimos generando un sólido y fuerte flujo operativo (FFO).

Estoy más convencido que nunca que la diversificación es una de nuestras fortalezas clave y que saldaremos aún más fuertes una vez que termine este tiempo de estrés. Después de asentado el polvo del segundo trimestre, hemos podido mantener un FFO positivo. De nuevo considero que estos resultados son muy fuertes. Debido a la profundidad de la experiencia y conocimiento que nuestro equipo directivo ha adquirido a través de crisis pasadas, hemos podido mostrar un conjunto tan sólido de resultados en medio de esta crisis. Ahora, las buenas noticias no terminan aquí. También me complace anunciar que hemos llegado a un acuerdo para vender propiedades por aproximadamente Us. \$ 100 millones a un precio a NAV de aproximadamente 1.44x. Además, desde el costo de la inversión hasta la venta, la relación P / NAV es 1.89x. Continuamos trabajando en el reciclaje de activos adicionales. La venta se produjo después del cierre del trimestre, por lo que se registrará en los resultados del 3T20.

En otro anuncio posterior al trimestre, firmamos un contrato de arrendamiento a largo plazo para un nuevo espacio logístico con uno de los líderes mundiales en comercio electrónico. El espacio está ubicado en el nuevo desarrollo de Fibra Uno, en las instalaciones de Tepozpark, y ocupa aproximadamente uno de los módulos de más de 500,000 pies cuadrados en desarrollo, lo que representa una porción significativa del GLA de las primeras etapas de desarrollo en este parque. Nos complace ofrecer las mejores soluciones inmobiliarias de su clase a una de las principales empresas de comercio electrónico del mundo. Esto solo resalta que continuamos trabajando de manera constante en todos los frentes de nuestra empresa. Es el trabajo duro y constante de todos los miembros del equipo de FUNO lo que nos permite ofrecer resultados tan sobresalientes en operaciones, finanzas, fusiones y adquisiciones, arrendamiento, desarrollo y todos los aspectos de nuestro negocio.

Además, después del cierre del trimestre, quiero compartir con ustedes que nos complace haber podido reabrir nuestros bonos 2030 y 2050 por un monto total de US \$ 650 millones. Utilizaremos la totalidad de estos fondos para pagar la deuda a corto plazo y ampliar aún más nuestro perfil de vencimiento de la deuda. La transacción se suscribió en 3.4 veces en medio de lo que se nos describió como una de las peores crisis en la historia de la humanidad, y ciertamente en la historia reciente.

Estoy orgulloso de la capacidad de nuestra empresa para navegar esta tormenta y estoy seguro de que podremos salir fortalecidos. Necesitamos reinventarnos y adaptarnos al entorno cambiante para emerger aún más fuerte que antes.

Por último, me gustaría comentar sobre la distribución. Después de un análisis cuidadoso del entorno empresarial y los resultados de las operaciones de nuestra Compañía, y una posición de liquidez muy sólida; hemos decidido pagar el 110% del FFO de este trimestre. Utilizamos el efectivo de los resultados de las operaciones de este trimestre, así como el efectivo del dividendo retenido durante el 1T20, para pagar la distribución de este trimestre. Gracias por su apoyo a nuestra empresa. Estamos con nuestros inquilinos, con nuestros inversores, con nuestros proveedores y con nuestro equipo. Continuaremos trabajando aún más para garantizar que FUNO ofrezca los mejores resultados posibles.

Sinceramente,  
André El-Mann  
CEO, FUNO

## Información Relevante del Trimestre

### Indicadores Financieros

						Δ%	Δ%
	2T20	1T20	4T19	3T19	2T19	2T20vs1T20	2T20vs2T19
Ingresos totales	5,248.2	5,169.2	5,093.1	4,755.9	4,736.9	1.5%	10.8%
NC realizadas por COVID-19	-251.0						
Reserva de NC COVID-19	-699.0						
<b>Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)</b>	<b>4,298.3</b>	<b>5,169.2</b>	<b>5,093.1</b>	<b>4,755.9</b>	<b>4,736.9</b>	<b>-16.8%</b>	<b>-9.3%</b>
Ingresos de las propiedades <sup>(1)</sup>	3,886.2	4,637.9	4,567.7	4,269.8	4,227.6	-16.2%	-8.1%
Ingreso operativo neto (NOI)	3,245.0	4,160.1	4,024.0	3,774.6	3,747.3	-22.0%	-13.4%
Margen NOI sobre ingreso total <sup>(2)</sup>	75.5%	80.5%	79.0%	79.4%	79.1%	-5.0%	-3.6%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades <sup>(3)</sup>	83.5%	89.7%	88.1%	88.4%	88.6%	-6.2%	-5.1%
Fondos de operaciones (FFO)	1,003.4	2,281.8	2,475.6	2,220.7	2,206.2	-56.0%	-54.5%
Margen FFO	22.3%	49.2%	54.2%	52.0%	52.2%	-26.9%	-29.9%
<b>POR CBFi</b>							
NOI <sup>(4)</sup>	0.8261	1.0590	1.0244	0.9642	0.9633	-22.0%	-14.2%
FFO <sup>(4)</sup>	0.2554	0.5809	0.6302	0.5672	0.5671	-56.0%	-55.0%
AFFO <sup>(4)</sup>	0.2554	0.5809	0.6302	0.5699	0.5671	-56.0%	-55.0%
Distribución <sup>(5)</sup>	0.2810	0.2904	0.5899	0.5850	0.5836	-3.3%	-51.9%
<b>CBFIs</b>							
CBFIs promedio en el periodo <sup>(6)</sup>	3,928.2	3,928.2	3,928.2	3,914.9	3,890.1	0.0%	1.0%
CBFIs en circulación al final del periodo <sup>(6)</sup>	3,928.2	3,928.2	3,928.2	3,928.2	3,890.1	0.0%	1.0%
<b>INDICADORES OPERATIVOS</b>							
GLA total ('000 m <sup>2</sup> ) <sup>(7)</sup>	10,354.4	10,242.9	10,130.4	8,744.6	8,730.0	1.1%	18.6%
Propiedades <sup>(8)</sup>	647	643	641	560	560	0.6%	15.5%
Duración promedio de contratos (años)	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	1.4%	0.2%
Ocupación total	93.8%	94.5%	94.5%	94.3%	95.2%	-0.7%	-1.4%
GLA en desarrollo ('000 m <sup>2</sup> ) <sup>(10)</sup>	499.7	499.7	508.5	508.5	508.5	0.0%	-1.7%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m <sup>2</sup> ) <sup>(9)</sup>	191.1	201.1	201.1	263.4	263.4	-5.0%	-27.4%

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

(2) NOI/ingresos totales

(3) NOI/ingresos por renta

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

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

(6) Millones de CBFIs

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

(8) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades es 620

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

(10) Incluye expansión de Galerías Valle Oriente.

Cifras en millones de pesos



## Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

						Δ%	Δ%
	2T20	1T20	4T19	3T19	2T19	2T20vs1T20	2T20vs2T19
Ingresos por Rentas <sup>(1)</sup>	4,662.2	4,547.5	4,476.2	4,177.2	4,138.7	2.5%	12.6%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	-237.5						
Reserva NC Covid-19	-606.6						
Ingresos por Rentas <sup>(1)</sup> (post- apoyos COVID-19)	3,818.1	4,547.5	4,476.2	4,177.2	4,138.7	-16.0%	-7.7%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	91.4	90.4	91.5	92.6	88.9	1.1%	2.8%
Apoyos por COVID-19	-23.3						
Dividendos (post- apoyos COVID-19)	68.1	90.4	91.5	92.6	88.9	-24.6%	-23.4%
Comisión por Administración	34.3	48.0	40.3	43.6	65.8	-28.6%	-47.9%
<b>Total Ingresos</b>	<b>3,920.5</b>	<b>4,685.9</b>	<b>4,608.1</b>	<b>4,313.4</b>	<b>4,293.4</b>	<b>-16.3%</b>	<b>-8.7%</b>
Gastos de Administración	-426.1	-387.3	-354.3	-298.9	-291.1	10.0%	46.4%
Reembolso de clientes - gastos de operación	63.2	63.5	-10.6	-31.4	-74.0	-0.5%	-185.5%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	-13.4						
Reserva NC Covid-19	-92.3						
Reembolso de clientes - gastos de operación (post- apoyos COVID-19)	-42.5	63.5	-10.6	-31.4	-74.0	-167.0%	-42.5%
Predial	-138.4	-133.6	-152.6	-143.0	-116.3	3.6%	19.0%
Seguro	-68.4	-68.4	-66.6	-65.5	-64.8	0.0%	5.6%
<b>Total Gastos de operación</b>	<b>-675.5</b>	<b>-525.8</b>	<b>-584.1</b>	<b>-538.8</b>	<b>-546.1</b>	<b>28.5%</b>	<b>23.7%</b>
Ingreso Operativo Neto (NOI)	4,218.2	4,160.1	4,024.0	3,774.6	3,747.3	1.4%	12.6%
Ingreso Operativo Neto (NOI) (post- apoyos COVID-19)	3,245.0	4,160.1	4,024.0	3,774.6	3,747.3	-22.0%	-13.4%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	88.7%	89.7%	88.1%	88.4%	88.6%	-1.0%	0.1%
Margen NOI sobre ingreso por rentas (post- apoyos COVID-19)	83.5%	89.7%	88.1%	88.4%	88.6%	-6.2%	-5.1%

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

# Discusión de Resultados Trimestrales

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

## Ingresos

Los ingresos totales decrecieron en Ps. \$871.0 millones alcanzando Ps. \$4,298.3 millones, lo que representa una disminución de 16.8% respecto al 1T20. Esta variación se debe principalmente a:

- i. Notas de crédito derivadas de apoyos otorgados durante el trimestre por COVID-19 por Ps. 251.0 millones.
- ii. Reserva de notas de crédito relacionadas a apoyos por COVID-19 por Ps. 699.0 millones.
- iii. Disminución en ingresos por rentas variables y *kioskos*.
- iv. Disminución en el área bruta rentable ocupada.
- v. El reflejo de los ingresos de nuevas propiedades como *Tajuelos II*, *Guadalajara Park* y *La Presa*.
- vi. El efecto de los incrementos tanto de contratos vigentes como de renovaciones.
- vii. Así como el incremento en la ocupación de las propiedades *In Service* que se encuentran en proceso de estabilización.

## Ocupación

La ocupación total de FUNO al final del trimestre fue de 93.8%, con una disminución de 70 pbs respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento comercial tuvo una ocupación de 92.2%; 80 pbs por debajo del 1T20.
- ii. El segmento industrial tuvo una ocupación de 96.2%, es decir, una disminución de 70 pbs respecto al 1T20.
- iii. El segmento de oficinas tuvo una ocupación de 81.8%, es decir, una disminución de 120 pbs respecto al 1T20.
- iv. El segmento Otros tuvo una ocupación de 99.7% manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.
- v. La ocupación total de la categoría “*In Service*” pasó de 71.2% a 74.5%, es decir un aumento de 330 pbs, lo cual se debe a la reciente inclusión de los m2 de la “*Torre de Consultorios*” del proyecto *Mitikah* a esta categoría, así como al reflejo del éxito en la demanda de propiedades recientemente desarrolladas por FUNO.

## Gastos Operativos, Predial y Seguros

El gasto de operación tuvo un incremento de Ps. \$0.5 millones o 0.1% respecto al 1T20, manteniendo la disminución de gastos de mercadotecnia y otros no esenciales reflejados desde el trimestre anterior, derivado de la pandemia COVID-19.

Los gastos de seguros se mantuvieron estables respecto al trimestre anterior en Ps. \$68.4 millones.

El impuesto predial aumentó en Ps. \$4.8 millones o 3.6% debido principalmente a nuevas adquisiciones y propiedades que recientemente iniciaron operaciones.



### Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI tuvo una disminución de Ps. \$915.1 millones o 22.0% respecto al 1T20 para llegar a Ps. \$3,245.0 millones. Lo que significa un margen del 83.5% sobre ingresos de propiedades<sup>(1)</sup> y 75.5% comparado con ingresos totales. Excluyendo el efecto de apoyos por COVID-19, el NOI habría incrementado 1.4% con márgenes de 88.7% y 80.4% respectivamente.

### Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses tuvo un incremento de Ps. \$376.5 millones o 23.3% respecto al 1T20, esto debido principalmente a:

- i. La disposición del 50% de nuestra línea revolvente comprometida por un monto de Us. \$204.6 millones y Ps. \$6,736.5 millones.
- ii. La disminución de Ps. \$260.2 millones en la capitalización de intereses en el período como consecuencia de la terminación de desarrollos y adquisiciones en períodos anteriores, que pasó de Ps. \$453.1 a Ps. \$192.9 millones.
- iii. El efecto de ingresos por inversión de efectivo relacionado a los recursos de la línea de crédito revolvente y al efectivo proveniente de la reducción de distribuciones de 1T20.
- iv. La disminución en el saldo total de nuestra deuda denominada en dólares derivado de la apreciación del tipo de cambio que pasó de 24.2853 a 23.1325.

### Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación controlados por FUNO tuvieron una disminución de Ps. \$1,278.4 millones o 56.0% comparado con el 1T20, para llegar a un monto total de Ps. \$1,003.4 millones.

### Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, de igual manera decreció Ps. \$1,278.4 millones o 56.0% comparado con el 1T20 alcanzando un total de Ps. \$1,003.4 millones.

### FFO y AFFO por CBFi

Durante el 2T20 Fibra Uno no realizó movimientos en el número de CBFis. El FFO y AFFO por CBFi<sup>(2)</sup> promedio fueron de Ps. \$0.2554 en ambos casos.

# Balance General

## Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar del 2T20 alcanzaron Ps. \$2,289.3 millones, es decir, tuvieron un incremento de Ps. \$331.1 millones o 16.9% respecto al trimestre anterior. Resultado de los acuerdos de diferimiento de pagos con algunos clientes, así como el retraso en los pagos de algunos inquilinos derivados de la pandemia COVID-19.

## Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades se incrementó en Ps. \$10,555.9 millones respecto al 1T20, incluida Inversión en Asociadas, como resultado de:

- i. La revaluación de nuestros activos, incluida Inversión en Asociadas.
- ii. La adquisición de *Tajuelos II*, *Guadalajara Park* y *La Presa* por Ps. \$1,118.1 millones.
- iii. El avance en la construcción de los proyectos en desarrollo.

## Deuda

La deuda neta en el 2T20 alcanzó los Ps. \$ 122,852.6 millones contra Ps. \$ 125,067.2 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- i. El incremento neto de saldo en líneas bilaterales por Ps. \$1,000 millones para pagos de adquisiciones e inversión en desarrollo.
- ii. La apreciación del tipo de cambio que pasó de 24.2853 a 23.1325.
- iii. El LTV de la compañía es 45.1%, sin embargo, sin considerar los recursos provenientes de la línea de crédito revolviente por un monto de Us. \$204.6 millones y Ps. \$6,736.5 millones que se encuentran disponibles en caja, el LTV del trimestre sería **42.9%**.

## Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. \$11,582.9 millones o 7.8% (incluyendo la participación controlada y no controlada) comparado con el trimestre anterior derivado principalmente de:

- i. Utilidades generadas del resultado del trimestre.
- ii. Valuación de instrumentos financieros derivados.
- iii. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 1T20, y
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

# Información Operativa

## Leasing spread:

Los *leasing spreads* por encima de inflación es pesos fue de 580 pbs para el segmento de oficinas, 520 pbs para el segmento comercial y 510 pbs para el segmento industrial.

Para los contratos en dólares, los *leasing spreads* fueron de 180 pbs para el segmento comercial, -10 pbs para el segmento industrial y -530 pbs para el segmento de oficinas; comparados con la inflación en dólares.

Para mayor detalle ver página 21.

## Propiedades Constantes:

En cuanto al desempeño de la renta por metro cuadrado de propiedades constantes se encuentra 340 pbs arriba de la inflación promedio ponderada de 2.72% comparado contra el 2T19.

Para mayor detalle ver página 16.

## Subsegmentos:

A nivel subsegmento podemos observar que el precio por metro cuadrado total de la compañía pasó de Ps. \$178.6 a Ps. \$177.1, esto se debe principalmente a la variación en el tipo de cambio así como a los leasing spreads positivos por arriba de inflación.

El NOI total del trimestre decreció un 0.8% respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- a) Para el segmento Industrial, el NOI de los subsegmentos de Logística y Manufactura Ligera incrementaron 13.8% y 17.0% respectivamente. Debido principalmente a la inclusión de nuevas propiedades.
- b) En el segmento de Oficinas el NOI incrementó 11.7% debido principalmente a que propiedades que se encontraban en fase de estabilización, la han alcanzado, así como algunas penalizaciones por cancelación anticipada.
- c) En el segmento Comercial, el NOI del subsegmento Stand alone se mantuvo estable con un crecimiento de 0.3%. Los subsegmentos Fashion mall y Regional center disminuyeron 13.7% y 16.9% respectivamente. La disminución se debe principalmente a los apoyos otorgados a nuestros inquilinos por COVID-19.
- d) En el segmento Otros el NOI disminuyó 16.2% debido principalmente a la disminución en rentas variables, así como a apoyos otorgados a nuestros inquilinos por COVID-19.

Para mayor detalle ver página 24.

# Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

						Δ%	Δ%
	2T20	1T20	4T19 <sup>(3)</sup>	3T19	2T19	2T20vs1T20	2T20vs2T19
Ingresos de las propiedades <b>(Post apoyos COVID-19)</b>	3,886.2	4,637.9	4,567.7	4,269.8	4,227.6	-16.2%	-8.1%
Ingresos totales <b>(Post apoyos COVID-19)</b>	4,298.3	5,169.2	5,093.1	4,755.9	4,736.9	-16.8%	-9.3%
- Gastos administrativos	-426.1	-387.3	-354.3	-298.9	-291.1	10.0%	46.4%
- Gastos operativos	-420.3	-419.8	-495.6	-473.8	-517.5	0.1%	-18.8%
- Predial	-138.4	-133.6	-152.6	-143.0	-116.3	3.6%	19.0%
- Seguro	-68.4	-68.4	-66.6	-65.5	-64.8	0.0%	5.6%
+/- Gastos no recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
<b>Ingreso neto operativo (NOI)</b>	<b>3,245.0</b>	<b>4,160.1</b>	<b>4,024.0</b>	<b>3,774.6</b>	<b>3,747.3</b>	<b>-22.0%</b>	<b>-13.4%</b>
Margen sobre ingresos totales	75.5%	80.5%	79.0%	79.4%	79.1%	-5.0%	-3.6%
Margen sobre ingresos por renta	83.5%	89.7%	88.1%	88.4%	88.6%	-6.2%	-5.1%
<b>Reconciliación de FFO y AFFO</b>							
Utilidad neta consolidada	13,357.8	-15,059.4	6,442.8	1,970.2	5,473.5	-188.7%	144.0%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoc.	-8,681.9	10.8	-2,163.1	-1,072.3	-3,225.5	-80309.4%	169.2%
+/- Variación de tipo de cambio	-3,344.8	15,389.4	-1,861.4	953.9	-160.6	-121.7%	1983.0%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	-287.8	1,829.1	-205.1	117.3	-108.8	-115.7%	164.5%
+ Amortización de comisiones bancarias	29.2	83.0	51.3	43.6	58.8	-64.8%	-50.4%
+ Provisión para el PCE	-32.4	62.0	142.0	244.8	107.4	-152.2%	-130.1%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-62.4	-50.4	-14.8	-51.8	-37.0	23.8%	68.6%
+/- Otros (ingresos/gastos)	0.0	-8.4	58.2	0.0	72.8	-100.0%	-100.0%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversion	0.0	0.0	0.0	-10.6	0.0	0.0%	0.0%
<b>FFO</b>	<b>1,003.4</b>	<b>2,281.8</b>	<b>2,475.6</b>	<b>2,220.7</b>	<b>2,206.2</b>	<b>-56.0%</b>	<b>-54.5%</b>
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	0.0	0.0	0.0	10.6	0.0	0.0%	0.0%
<b>AFFO</b>	<b>1,003.4</b>	<b>2,281.8</b>	<b>2,475.6</b>	<b>2,231.3</b>	<b>2,206.2</b>	<b>-56.0%</b>	<b>-54.5%</b>
Por CBFi							
NOI <sup>(1)</sup>	0.8261	1.0590	1.0244	0.9642	0.9633	-22.0%	-14.2%
FFO <sup>(1)</sup>	0.2554	0.5809	0.6302	0.5672	0.5671	-56.0%	-55.0%
AFFO <sup>(1)</sup>	0.2554	0.5809	0.6302	0.5699	0.5671	-56.0%	-55.0%
Distribución <sup>(2)</sup>	0.2810	0.2904	0.5899	0.5850	0.5836	-3.3%	-51.9%

(1) Cálculo en base al promedio de CBFIs del periodo (ver página 6).

(2) Distribución/CBFI se calcula sobre la cantidad de CBFIs elegibles para distribución.

(3) Basado en estados financieros dictaminados

# Cálculo de NAV:

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

Los desarrollos y terrenos se encuentran valuados a costo.

A continuación el desglose del cálculo de NAV de FUNO al 2T20:

NAV FUNO	Ps. (000's)
Total de patrimonio controladora	156,851
Participación no controladora	4,106
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	160,958
CBFIs (millones)	3,928.2
NAV/CBFI*	\$ 40.97

CAP RATE	Ps. (000's)
NOI (último trimestre x 4) <sup>(1)</sup>	16,505
Inversión terminada	242,505
Inversiones en asociadas	8,068
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,034
Total propiedades operativas <sup>(2)</sup>	253,607
CAP RATE	6.5%

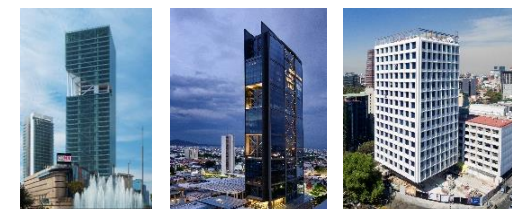
Nota: Dentro del portafolio existen varios inmuebles que aún no generan su potencial de flujo estabilizado; por lo que suman el 100% en valor pero sólo reflejan parcialmente su flujo esperado. Ejemplo: *La Viga, La Isla Cancun II, Torre M (Mitikah), Mariano Escobedo, Midtown Jalisco, Torre Cuarzo*, etc. Asimismo, los apoyos por COVID-19 realizados ocasionaron una disminución temporal en el NOI. Tomando esto en consideración el *Cap Rate* estabilizado de la compañía debería ser más alto que el aquí mostrado.

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

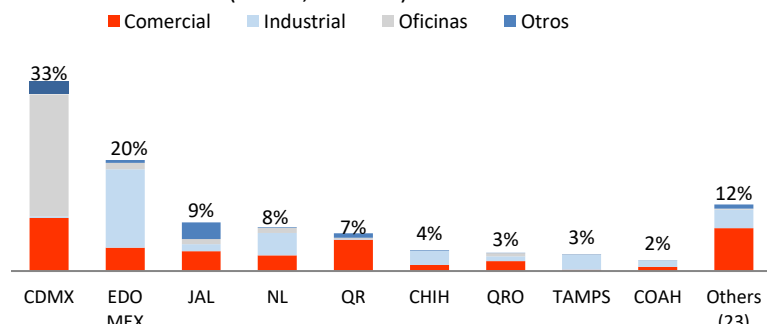
(2) Incluye propiedades “In service” y valor razonable de Centro Bancomer. Excluye propiedades en desarrollo y terrenos.

# Resumen del Portafolio en Operación

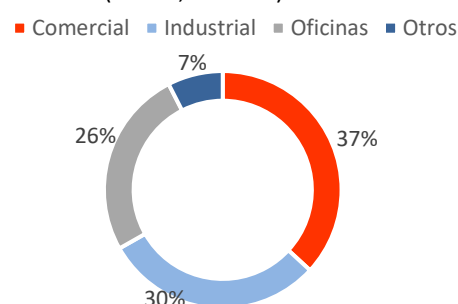
	2T20	1T20	4T19	3T19	2T19	$\Delta\%$ 2T20vs1T20	$\Delta\%$ 2T20vs2T19
<b>Comercial</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	2,792.8	2,790.7	2,751.3	3,402.5	3,398.6	0.1%	-17.8%
Operaciones <sup>(1)</sup>	147	147	146	348	348		
Duración promedio de contratos (años)	4.3	4.4	4.5	5.4	5.3		
Ocupación total	92.2%	93.0%	93.3%	94.3%	94.4%	-0.8%	-2.2%
<b>Industrial</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	5,558.8	5,459.5	5,423.8	4,130.5	4,118.9	1.8%	35.0%
Operaciones <sup>(1)</sup>	194	191	191	116	116		
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.7	3.7	3.5	3.5		
Ocupación total	96.2%	96.9%	96.6%	97.1%	97.3%	-0.7%	-1.1%
<b>Oficinas</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	1,309.9	1,299.9	1,274.9	1,211.6	1,212.5	0.8%	8.0%
Operaciones <sup>(1)</sup>	100	99	99	96	96		
Duración promedio de contratos (años)	4.1	4.4	4.3	3.5	3.4		
Ocupación total	81.8%	83.0%	83.6%	83.8%	89.0%	-1.2%	-7.2%
<b>Otros</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	692.9	692.9	680.4			0.0%	100.0%
Operaciones <sup>(1)</sup>	206	206	205				
Duración promedio de contratos (años)	7.9	6.7	6.8				
Ocupación total	99.7%	99.7%	99.7%			0.0%	100.0%



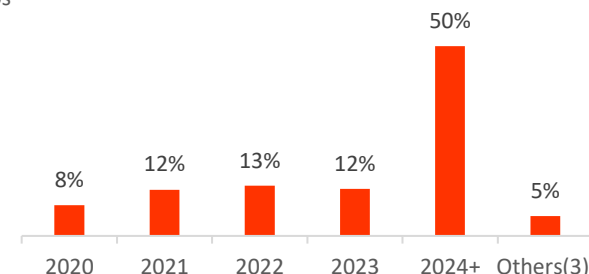
Participación por Ingresos del Portafolio  
(% RFA, al 2T'20)



Ingresos por sector<sup>(2)</sup>  
(% RFA, al 2T'20)



Terminación de arrendamientos  
(% RFA, al 2T'20)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número total de propiedades es de 620, (2) Se consideran los ingresos de los contratos firmados y el 100% de los ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor, Torre Diana, Antea así como el 100% de la renta de Torre Latino., (3) contratos estatutarios.

# Resumen del Portafolio “In Service”

A continuación se muestra la ocupación de FUNO por segmento al cierre del 2T20 excluyendo las propiedades “In Service”:

SEGMENTO	2T20				
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	213,152	2,521,055	58,630	2,792,836	92.2%
INDUSTRIAL	209,989	5,348,796		5,558,786	96.2%
OFICINA	201,515	904,739	203,643	1,309,896	81.8%
OTROS	1,916	690,958		692,875	99.7%
<b>TOTAL</b>	<b>626,571</b>	<b>9,465,548</b>	<b>262,273</b>	<b>10,354,393</b>	<b>93.8%</b>

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 2T20 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	TOTAL M2	% OCUPACION 2T20	VS 1T20
COMERCIAL	16,980	41,650	58,630	71.0%	0.1%
INDUSTRIAL	0		0	n/a	n/a
OFICINA	49,852	153,791	203,643	75.5%	8.8%
OTROS	0	0	0	n/a	n/a
<b>TOTAL</b>	<b>66,832</b>	<b>195,442</b>	<b>262,273</b>	<b>74.5%</b>	<b>3.3%</b>

Nota: Las propiedades que actualmente se encuentran en la categoría “In Service” son las siguientes: *Torre Cuarzo, Midtown Jalisco (sólo ABR oficinas), Guanajuato, Mariano Escobedo, La Isla Cancún II (sólo ABR comercial), La Viga, Torre M (Mitikah)* y recientemente incluida *Torre de Consultorios (Mitikah)*.



# Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	2T19 (Ps.) 000's	2T20 (Ps.) 000's	% Variación	
INDUSTRIAL	\$ 4,071.5	\$ 4,500.5	10.5%	
COMERCIAL	\$ 9,190.2	\$ 9,421.1	2.5%	
OFICINA	\$ 4,333.7	\$ 4,819.7	11.2%	
<b>Total general</b>	<b>\$ 17,595.4</b>	<b>\$ 18,741.3</b>	<b>6.5%</b>	

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	2T19	2T20	% Variación
INDUSTRIAL	97.3%	96.7%	-0.6%
COMERCIAL	94.4%	93.7%	-0.8%
OFICINA	84.3%	82.1%	-2.2%
<b>Total general</b>	<b>94.4%</b>	<b>93.5%</b>	<b>-0.9%</b>

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	2T19	2T20	% Variación
INDUSTRIAL	4,153,063	4,191,428	0.9%
COMERCIAL	3,354,871	3,397,485	1.3%
OFICINA	1,207,838	1,214,588	0.6%
<b>Total general</b>	<b>8,715,772</b>	<b>8,803,501</b>	<b>1.0%</b>

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	2T19 (Ps.)	2T20 (Ps.)	% Var. \$ / M2	Spread vs inflación @ 2.72%
INDUSTRIAL	\$ 84.1	\$ 92.6	10.1%	7.3%
COMERCIAL	\$ 241.7	\$ 246.7	2.1%	-0.7%
OFICINA	\$ 362.0	\$ 404.1	11.6%	8.9%
<b>Total general</b>	<b>\$ 178.8</b>	<b>\$ 189.8</b>	<b>6.2%</b>	<b>3.4%</b>

Durante el segundo trimestre 2020, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 6.5% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el de oficinas con un 11.2%, seguido por el industrial con un 10.5% y comercial con un 2.5%. Estos incrementos se deben principalmente tanto a los *leasing spreads* por arriba de inflación a lo largo del año como al arrendamiento propiedades en etapa de estabilización (*In Service*).

La ocupación total de propiedades constantes tuvo una disminución de 90 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento de oficinas bajó su ocupación en 220 pbs, el segmento comercial bajó 80 pbs y el segmento industrial bajó 60 pbs. La baja en ocupación se debe principalmente a los efectos de la pandemia COVID-19 y la inclusión de nuevos m2 de propiedades "*In Service*" que se encontraban en operación el año pasado pero que aun no terminan su periodo de estabilización.

En cuanto al área bruta rentable total, tuvo un incremento total de 1.0%. El segmento comercial tuvo el mayor crecimiento con un 1.3%, seguido del segmento industrial con un 0.9% y el segmento de oficinas con un 0.6%. El crecimiento general es debido a la inclusión de propiedades *In Service* que ya tienen un año operando, así como a las constantes remodelaciones y/o expansiones realizadas para satisfacer las necesidades de nuestros clientes.

Respecto al precio por metro cuadrado, el segmento con mayor crecimiento es el de oficinas con un 8.9% arriba de inflación, seguido del industrial con un 7.3% arriba de inflación y finalmente el segmento comercial con un 0.7% abajo de inflación.

El crecimiento global del precio por m2 en propiedades constantes por arriba de la inflación promedio ponderada del año es de 3.4%

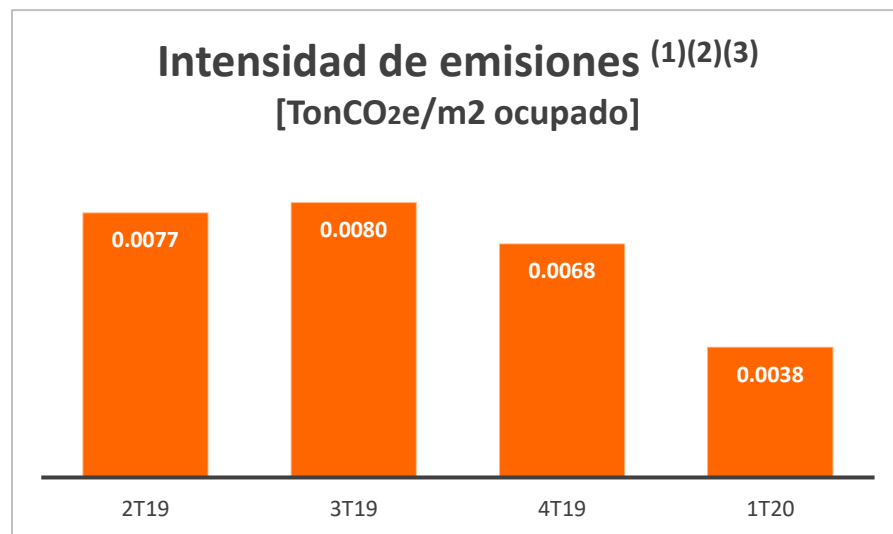
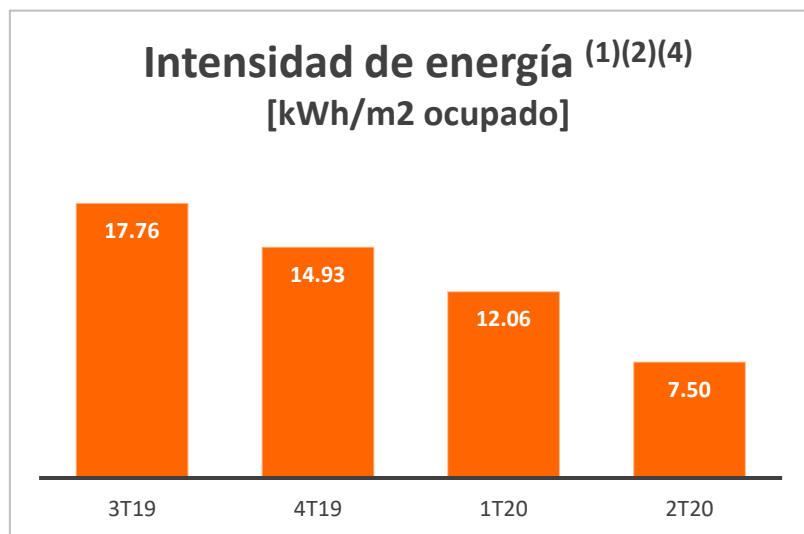
# Resultados ASG

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

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

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

## Información Ambiental



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

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

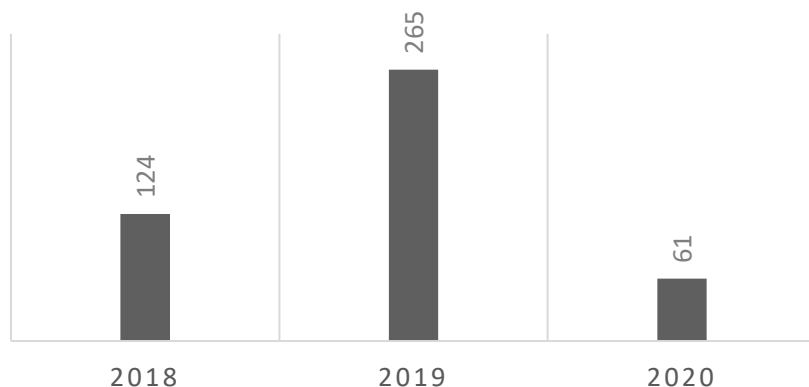
Las intensidades son medidas de productividad que permiten determinar la cantidad de recursos que necesita FUNO® para dar servicio a sus inquilinos en base a la ocupación

1. Para el 3Q y 4Q de 2019, se consideran propiedades con control operacional de enero a diciembre 2019.
2. Menor ocupación no necesariamente se reflejará en menor consumo puesto que existen servicios básicos que deben mantenerse; sin embargo si refleja menor productividad.
3. Considera las emisiones Alcance 2, las cuales fueron calculadas utilizando el factor de emisión del sistema eléctrico nacional 2019, publicado por RENE, SEMARNAT. Disponible en: <https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/537538/2019.pdf>
4. Los indicadores mostrados se calcularon con base en la información disponible de CFE, cualquier ajuste posterior realizado por el proveedor será reflejado en el indicador anual al cierre de 2020"

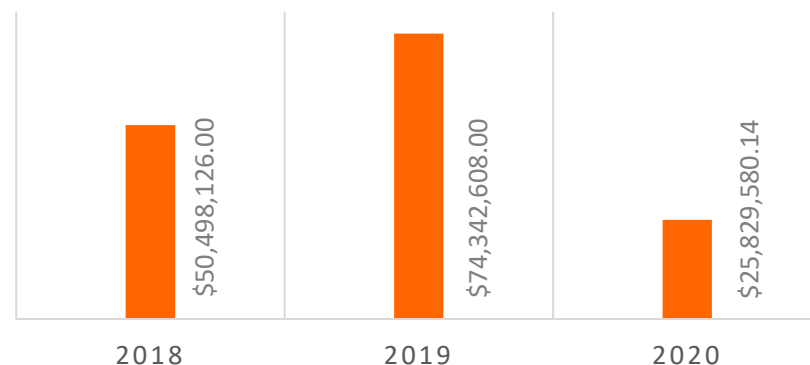
# Resultados ASG

## Información Social

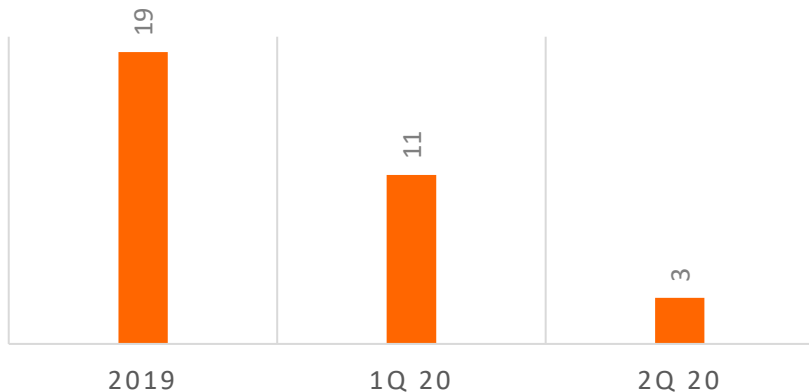
### INICIATIVAS SOCIALES



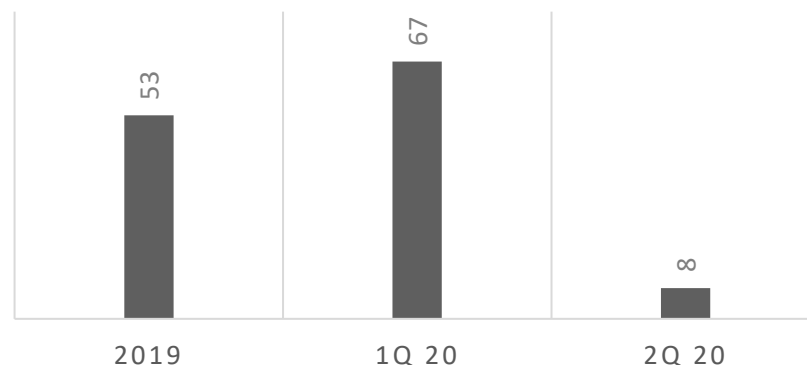
### DONACIONES FINANCIERAS



### DONACIONES EN ESPECIE



### ORGANIZACIONES APOYADAS



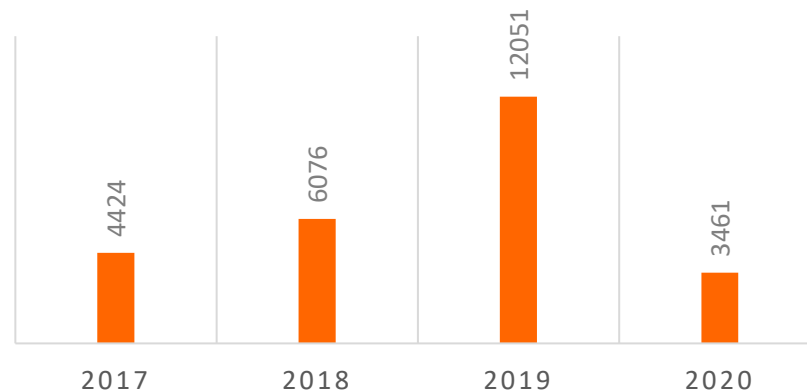
1. Considera actividades realizadas en cada uno de los inmuebles que buscan promover salud, educación, conservación ambiental, inclusión social, etc.
2. Consideran recursos de FUNO® o sus subsidiarias destinadas a Asociaciones de la Sociedad Civil, Fundaciones y Organizaciones No Gubernamentales.
3.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

# Resultados ASG

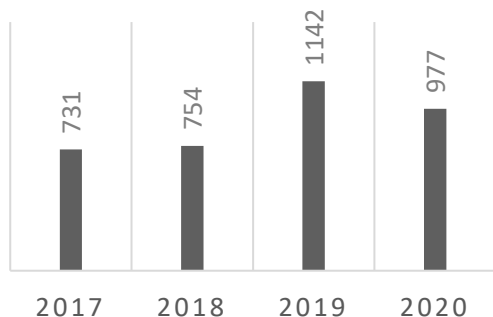
## Información Social

	1Q	2Q
Número de Fatalidades	0	0
Número de accidentes de trabajo	13	7
Días perdidos por incapacidad	137	121
Rotación de colaboradores FUNO		1.42%
Rotación de subcontractados		21.5%

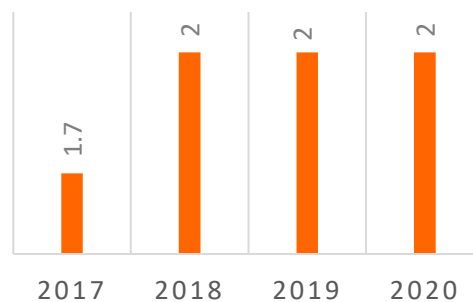
### HORAS DE CAPACITACIÓN



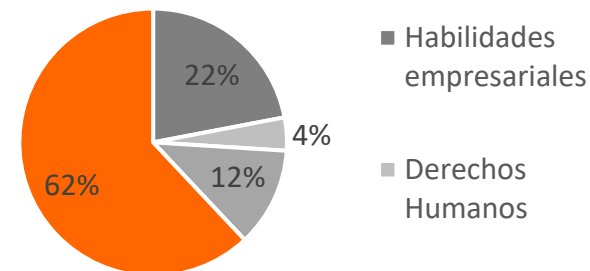
### NÚMERO DE COLABORADORES



### ÍNDICE DE AUSENTISMO<sup>(1)</sup>



### CAPACITACIÓN POR TEMA



(1) Cálculo de índice de ausentismo : [Número de días perdidos en el período / Total días calendarizados laborales en el período] x 100

(2) Datos 2020 están calculados del 1 de enero 2020 al 30 de Julio 2020

# Información Complementaria

## Ingresos por segmento<sup>(3)</sup>

Segmento	Ingresos 1T20	Ingresos 2T20	% Variación
Comercial	2,402,129	1,962,939	-18.3%
Industrial	1,342,998	1,560,792	16.2%
Oficinas	802,352	900,947	12.3%
Reserva de NC			
Covid-19		-606,611	100.0%
<b>TOTAL</b>	<b>4,547,480</b>	<b>3,818,067</b>	<b>-16.0%</b>

## Pipeline Adquisiciones

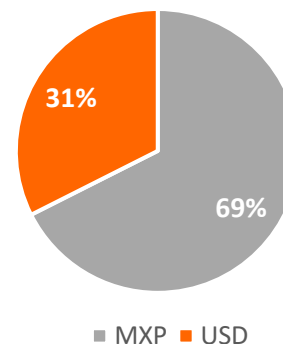
Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)
Industrial	3,400 <sup>(1)</sup>	255.0
Comercial	1,355	106.0
Oficinas	0	0.0
Otros	0	0.0
	<b>4,755</b>	<b>361.0</b>

Nota: Referente a posibles futuras adquisiciones.

## Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión <sup>(2)</sup> (Ps. mm)	Fecha estimada de cierre
Industrial	2,026	3Q20
Terrenos	259	3Q20
<b>Total</b>	<b>2,285</b>	

## Desglose Ingresos



(1) Del monto total de la inversión se han dado Ps. \$650 millones de anticipos. (2) Transacción en USD. Tipo de cambio: 23.1325 (3) Los ingresos por segmento incluyen el efecto de la disminución de rentas variables así como los apoyos negociados con nuestros inquilinos por COVID-19

# Indicadores *Leasing Spread* por segmento

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

Moneda	Segmento	# de casos	LEASE SPREAD 2T 2020					Inflación promedio 12 meses	% Variación vs Inflación
			Ingresos Anualizados (000's)	M2 2020	\$ / M2 2019 (000's)	\$/M2 2020 (000's)	% Var \$ / M2 2020 vs 2019		
MXP	Comercial	991	622,978	166,338	\$ 288.2	\$ 312.1	8.3%	3.1%	5.2%
	Industrial	74	484,362	508,379	\$ 73.4	\$ 79.4	8.2%	3.1%	5.1%
	Oficinas	58	348,579	107,730	\$ 247.5	\$ 269.6	8.9%	3.1%	5.8%
USD	Comercial	82	3,576	5,056	\$ 56.9	\$ 58.9	3.5%	1.7%	1.8%
	Industrial	22	11,179	180,514	\$ 5.1	\$ 5.2	1.6%	1.7%	-0.1%
	Oficinas	16	3,756	18,483	\$ 17.6	\$ 16.9	-3.6%	1.7%	-5.3%

Para el segundo trimestre de 2020; el *leasing spread* vs la inflación en pesos (INPC), fue de 5.8% para el segmento de oficinas, 5.2% para el segmento comercial y de 5.1% para el segmento industrial.

En cuanto al *leasing spread* vs la inflación en dólares (CPI), el segmento comercial presenta un incremento de 1.8%, seguido por el segmento industrial con una disminución del 0.1% y por último el segmento oficinas con una disminución de 5.3%. La depreciación del tipo de cambio que pasó de 24.2853 a 23.1325 (+ 4.7%) fue el principal obstáculo para lograr renovaciones en dólares por arriba de inflación.

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

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

# Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades <sup>(1)</sup>	GLA Total <sup>(2)</sup>	GLA Ocupado <sup>(2)</sup>	Ocupación <sup>(3)</sup>
INICIAL	17	718,293	671,552	93%
GRIS	1	78,643	78,643	100%
BLANCO	1	44,473	42,797	96%
AZUL	23	125,175	118,558	95%
ROJO	219	173,884	143,260	82%
SENDERO				
VILLAHERMOSA	1	23,877	20,972	88%
VERDE	1	117,786	117,786	100%
MORADO	16	546,214	485,547	89%
TORRE MAYOR	1	83,971	83,924	100%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	32	2,031,151	1,931,009	96%
IND. INDUSTRIALES	2	77,604	76,195	98%
INDIVIDUALES	9	233,343	156,220	95%
VERMONT	34	529,871	483,001	91%
APOLO	47	930,622	894,634	96%
P12	10	91,464	72,366	79%
MAINE	6	160,261	152,765	95%

Portafolio	Propiedades <sup>(1)</sup>	GLA Total <sup>(2)</sup>	GLA Ocupado <sup>(2)</sup>	Ocupación <sup>(3)</sup>
CALIFORNIA	30	398,653	342,386	86%
ESPACIO AGS	1	22,531	22,082	98%
LA VIGA	1	73,314	33,237	65%
R15	5	335,708	248,916	91%
SAN MATEO	1	5,440	5,440	100%
HOTEL C. HISTORICO	1	40,000	39,544	99%
SAMARA	1	133,139	122,581	92%
KANSAS	12	369,200	331,783	90%
INDIANA	17	256,161	256,161	100%
OREGON	3	34,031	32,217	95%
ALASKA	6	124,036	114,890	93%
TURBO	18	488,102	431,464	93%
APOLO II	16	236,865	231,070	98%
FRIMAX	3	263,759	263,759	100%
TITAN	76	1,262,457	1,191,627	94%
IND. HERCULES	4	122,082	119,526	98%
MITIKAH	3	178,690	106,041	100%
<b>Total</b>	<b>620</b>	<b>10,354,392</b>	<b>9,465,548</b>	<b>93.8%</b>



(1) Número de propiedades, (2) Excluye el área rentable en desarrollo e incluye el total del área rentable de Torre Mayor, Torre Diana y Antea (3) Se excluyen los 262,273 m2 de propiedades *In Service* para el cálculo de la ocupación.



# Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO <sup>(1)</sup>			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
AGUASCALIENTES	32,237	43,423	1,248	11,910
BAJA CALIFORNIA	-	184,514	4,054	9,025
BAJA CALIFORNIA SUR	26,159	-	-	773
CAMPECHE	-	-	-	951
CHIAPAS	104,866	15,585	-	5,832
CHIHUAHUA	97,621	443,892	-	11,686
CIUDAD DE MEXICO	497,955	44,934	709,224	196,115
COAHUILA	47,914	141,699	-	6,669
COLIMA	13,191	-	381	719
DURANGO	-	23,185	-	1,163
ESTADO DE MEXICO	445,816	2,671,469	74,665	64,988
GUANAJUATO	31,464	28,317	-	2,226
GUERRERO	57,060	-	-	4,838
HIDALGO	58,553	51,565	-	1,473
JALISCO	205,139	253,244	14,225	258,260
MICHOACAN	-	-	-	1,061

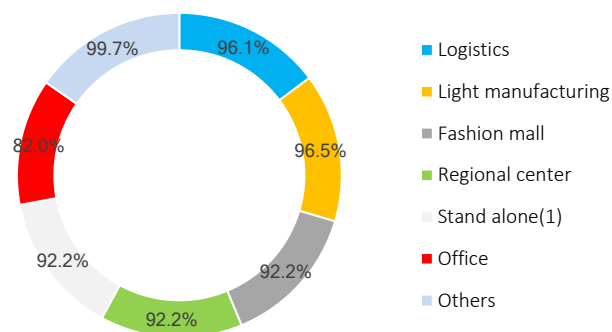
ESTADO	GLA OCUPADO <sup>(1)</sup>			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
MORELOS	13,393	4,627	-	23,221
NAYARIT	43,210	-	-	320
NUEVO LEON	201,283	637,337	39,442	15,349
OAXACA	27,242	-	-	6,197
PUEBLA	-	100,994	655	1,050
QUERETARO	82,691	187,728	27,484	2,244
QUINTANA ROO	213,513	28,732	14,316	23,711
SAN LUIS POTOSI	7,142	27,747	-	2,137
SINALOA	17,141	-	820	1,996
SONORA	71,278	15,959	5,711	10,187
TABASCO	20,972	-	-	300
TAMAULIPAS	20,849	413,045	3,528	6,660
TLAXCALA	35,362	-	-	-
VERACRUZ	79,026	-	5,014	8,191
YUCATAN	62,969	-	3,973	11,707
ZACATECAS	7,008	30,798	-	-
	2,521,055	5,348,796	904,739	690,958

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

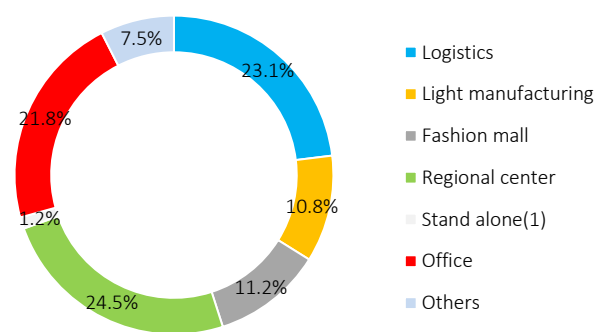
# Resumen por Subsegmento

Subsegmento <sup>(3)</sup>	ABR Total <sup>(5)</sup> (000 m)	ABR Ocupado <sup>(5)</sup> (000 m)	% Ocupación <sup>(5)</sup>	\$/m2/mes (Ps.)	NOI <sup>(4)</sup> 2T20 (Ps. 000)
Logistics	4,010.5	3,855.1	96.1%	87.1	951,221.3
Light manufacturing	1,539.0	1,484.5	96.5%	111.9	447,150.0
Fashion mall	613.2	565.5	92.2%	369.3	460,118.9
Regional center	1,934.9	1,784.2	92.2%	235.8	1,011,698.4
Stand alone <sup>(1)</sup>	174.6	161.0	92.2%	117.0	47,870.5
Office	1,126.9	924.4	82.0%	409.5	899,248.5
Others	692.9	691.0	99.7%	214.1	309,042.5
<b>Total</b>	<b>10,092.1</b>	<b>9,465.5</b>	<b>93.8%</b>	<b>177.1</b>	<b>4,126,350.0</b>

**Ocupación por Subsegmento**  
(%GLA) 2T20



**NOI por Subsegmento**  
(% NOI) 2T20



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

# Portafolio en Desarrollo

Cifras en millones de pesos

## Desarrollos

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

## Expansiones/Re-desarrollos<sup>(3)</sup>

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m <sup>2</sup> )	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) <sup>(1)</sup>	Fecha de Entrega
Kansas	Galerías Valle Oriente	Comercial/Oficina/ Otros	54,671	778.5	721.5	0	185	185	4Q'21

## Co-inversion Helios

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m <sup>2</sup> )	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) <sup>(1)</sup>	Fecha de Entrega
Mitikah	Mitikah <sup>(4)</sup>	Comercial/Oficina	265,104	5,455.6	3,671.4	0	1,767	1,767	2Q'24

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) Fecha de inicio de entregas.

(3) Tabla incluye los proyectos más significativos.

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

# Co-inversión Helios

- Helios ha comprometido un total de Ps. \$3,800 millones
- Se han invertido en el proyecto Ps. \$5,455.6 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 **30/06/2020**

Activos	<u>\$ 1,479,556</u>
Propiedades de inversión	<u>\$10,097,500</u>
Pasivos	<u>\$ 2,919,098</u>
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	<u>\$ 5,367,934</u>
Participación no controlada	<u>\$ 3,290,024</u>





**30/06/2020**

Utilidad del año	<u>\$ 236,476</u>
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	<u>\$89,861</u>

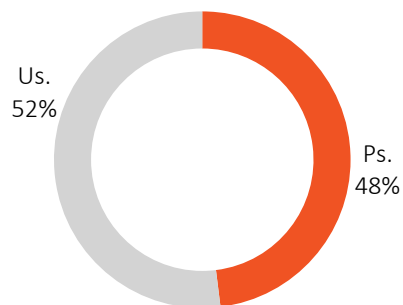


# Perfil Crediticio

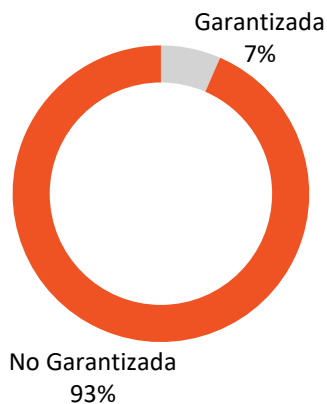
Al cierre de este trimestre nos encontramos en cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV) <sup>(1)</sup>	45.1% <sup>(3)</sup>	Menor o igual a 60%	Cumple 
Límite de deuda garantizada	2.9%	Menor o igual a 40%	Cumple 
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.73x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple 
Activos totales no gravados	213.8%	Mayor o igual a 150%	Cumple 

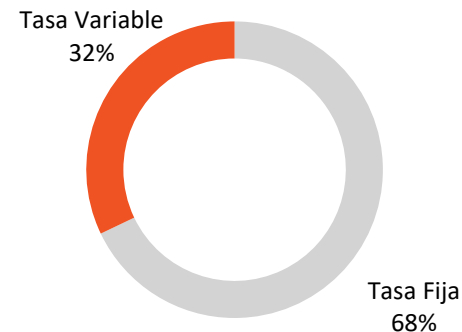
Ps. vs Us.<sup>(2)</sup>



Garantizado vs No Garantizado<sup>(2)</sup>



Tasa Fija vs Tasa Variable<sup>(2)</sup>



(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

(3) Sin considerar los recursos provenientes del revolver que se encuentran disponibles en caja, el LTV del trimestre seria 42.9%.

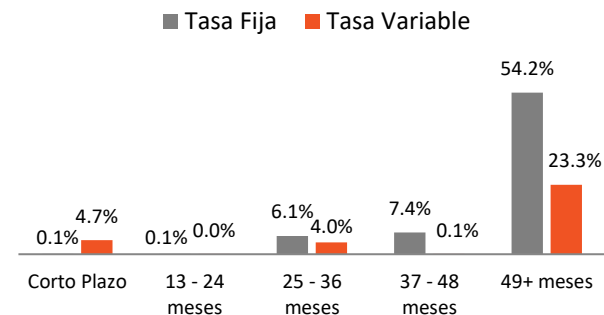
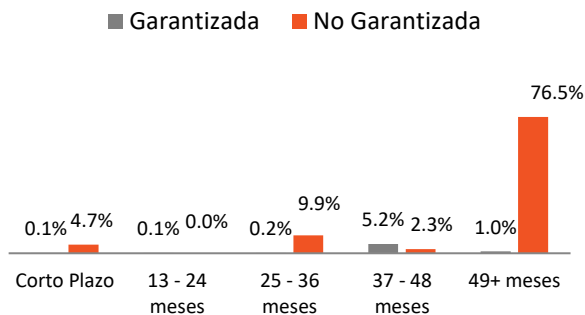
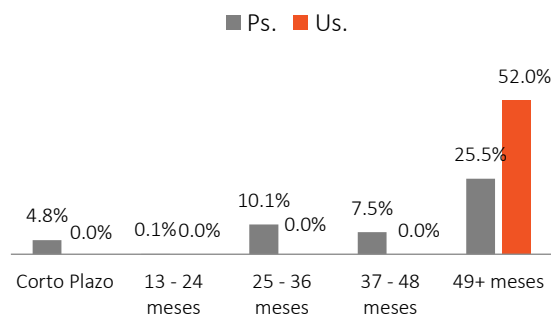
# Cumplimiento con Regulación de FIBRAs (CNBV)

**Métrica** Cifras en millones de pesos

Activos líquidos <sup>(2)</sup>	18,267.9
Utilidad de operación después de distribuciones	16,471.6
Líneas de crédito	13,825.1
<b>Subtotal</b>	<b>48,564.6</b>
Servicio de la deuda	19,336.6
CapEx	6,112.8
<b>Subtotal</b>	<b>25,449.4</b>



	FUNO	Limite	Status	
Razón de apalancamiento (LTV)	44.5%	Menor o igual a 50%	Cumple	✓
Razón de servicio de la deuda <sup>(1)</sup>	1.9x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple	✓



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

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

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

Cifras en millones de pesos

# Distribución Trimestral

- En línea con el compromiso de FUNO de creación de valor constante a sus tenedores de CBFIs, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral por un monto de Ps. \$1,103.7 millones correspondiente al período del 1 de abril de 2020 al 30 de junio de 2020. Esto es equivalente a Ps. 0.2810 por CBF<sup>(1)</sup>.
- Bajo la legislación mexicana, FUNO está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.
- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1T	0.0343	0.196	0.37	0.4366	0.4921	0.502	0.5154	0.5297	0.5806	0.2904
2T	0.3022	0.300	0.41	0.4014	0.4934	0.4801	0.5115	0.5401	0.5836	0.2810
3T	0.3779	0.4045	0.4504	0.4976	0.5005	0.4894	0.5166	0.555	0.5850	
4T	0.3689	0.4216	0.48	0.489	0.5097	0.5116	0.5107	0.5755	0.5899	

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



# Información Financiera

## Balance General

Cifras en miles de pesos

Activos	Notas	30/06/2020	31/12/2019
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 14,857,313	\$ 3,042,914
Rentas por cobrar a clientes	4.	2,289,301	1,488,232
Otras cuentas por cobrar	5.	1,557,570	1,341,626
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.	19,569	41,999
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		3,553,594	4,127,887
Pagos anticipados		1,641,089	1,441,820
<b>Total de activo circulante</b>		<b>23,918,436</b>	<b>11,484,478</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Propiedades de inversión	6.	271,940,056	259,485,461
Inversiones en asociadas	7.	8,067,570	7,657,301
Otras cuentas por cobrar		1,262,464	1,262,464
Pagos anticipados		745,560	792,432
Instrumentos financieros derivados	10.	1,974,419	30,232
Otros activos	8.	1,370,882	1,401,774
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>285,360,951</b>	<b>270,629,664</b>
<b>Total de activo</b>		<b>309,279,387</b>	<b>282,114,142</b>

# Información Financiera

## Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	30/06/2020	31/12/2019
<b>Pasivo a corto plazo:</b>			
Préstamos	9.	6,573,320	2,064,512
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11.	4,523,920	3,821,965
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		926,236	926,235
Rentas cobradas por anticipado		255,516	387,735
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.	310,811	250,568
<b>Total de pasivo a corto plazo</b>		<b>12,589,803</b>	<b>7,451,015</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Préstamos	9.	133,045,919	104,994,126
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,318,775	1,162,532
Rentas cobradas por anticipado		622,964	611,953
Instrumentos financieros derivados	10.	451,587	696,921
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>		<b>135,731,972</b>	<b>107,758,259</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>148,321,775</b>	<b>115,209,274</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:</b>			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	14.	107,717,001	109,935,017
Utilidades retenidas		47,554,204	50,675,000
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(1,314,272)	(611,417)
Reserva para la recompra de CBFI's		2,894,230	2,894,230
<b>Total de patrimonio controladora</b>		<b>156,851,163</b>	<b>162,892,830</b>
<b>Participación no controladora</b>		<b>4,106,449</b>	<b>4,012,038</b>
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>160,957,612</b>	<b>166,904,868</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>\$ 309,279,387</b>	<b>\$ 282,114,142</b>

# Información Financiera

## Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/06/2020	Transacciones del segundo trimestre 2020	31/03/2020	30/06/2019	Transacciones del segundo trimestre 2019	31/03/2019
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 8,972,158	\$ 4,424,678	\$ 4,547,480	\$ 8,189,723	\$ 4,138,701	\$ 4,051,022
Reserva por apoyos Covid	(606,611)	(606,611)	-	-	-	-
Ingresos por mantenimiento	953,454	470,126	483,328	897,118	443,499	453,619
Reserva por apoyos Covid	(92,340)	(92,340)	-	-	-	-
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	158,570	68,146	90,424	167,403	88,922	78,481
Comisiones	82,277	34,272	48,005	85,883	65,814	20,069
	<b>9,467,508</b>	<b>4,298,271</b>	<b>5,169,237</b>	<b>9,340,127</b>	<b>4,736,936</b>	<b>4,603,191</b>
Honorarios de administración	(403,965)	(189,373)	(214,592)	(443,179)	(220,256)	(222,923)
Gastos de administración	(813,417)	(426,131)	(387,286)	(580,972)	(291,060)	(289,912)
Gastos de operación	(840,128)	(420,315)	(419,813)	(970,265)	(517,450)	(452,815)
Predial	(271,999)	(138,380)	(133,619)	(238,211)	(116,263)	(121,948)
Seguros	(136,868)	(68,434)	(68,434)	(135,682)	(64,821)	(70,861)
	<b>(2,466,377)</b>	<b>(1,242,633)</b>	<b>(1,223,744)</b>	<b>(2,368,309)</b>	<b>(1,209,850)</b>	<b>(1,158,459)</b>
<b>Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>7,001,131</b>	<b>3,055,638</b>	<b>3,945,493</b>	<b>6,971,818</b>	<b>3,527,086</b>	<b>3,444,732</b>
Gastos por intereses	(3,756,912)	(2,112,454)	(1,644,458)	(2,770,103)	(1,433,846)	(1,336,257)
Ingresos por intereses	153,684	122,566	31,118	308,658	149,931	158,727
<b>Utilidad después de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>3,397,903</b>	<b>1,065,750</b>	<b>2,332,153</b>	<b>4,510,373</b>	<b>2,243,171</b>	<b>2,267,202</b>

# Información Financiera

## Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/06/2020	Transacciones del segundo trimestre 2020	31/03/2020	30/06/2019	Transacciones del segundo trimestre 2019	31/03/2019
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	-	-	40,000	-	40,000
(Perdida) Utilidad cambiaria, Neta	(12,044,603)	3,344,795	(15,389,398)	652,410	160,572	491,838
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(1,541,352)	287,789	(1,829,141)	191,875	108,798	83,077
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	8,671,037	8,681,861	(10,824)	4,925,773	3,225,542	1,700,231
Amortización plataforma administrativa	(51,092)	(25,546)	(25,546)	(51,092)	(25,546)	(25,546)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(112,206)	(29,189)	(83,017)	(100,405)	(58,814)	(41,591)
Gastos por adquisición de inversión en asociadas	-	-	-	(150,744)	(21,471)	(129,273)
Impuestos por la venta de propiedades de inversión	-	-	-	(14,200)	-	(14,200)
Otros gastos	8,352	-	8,352	(51,370)	(51,370)	-
Bono ejecutivo	(29,624)	32,376	(62,000)	(215,326)	(107,426)	(107,900)
<b>Utilidad (perdida) neta consolidada</b>	<b>(1,701,585)</b>	<b>\$ 13,357,836</b>	<b>\$ (15,059,421)</b>	<b>9,737,294</b>	<b>\$ 5,473,456</b>	<b>\$ 4,263,838</b>
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados- (perdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros	794,811	604,764	190,047	324,587	186,307	138,280
<b>Utilidad (perdida) integral consolidada</b>	<b>\$ (2,496,396)</b>	<b>12,753,072</b>	<b>(15,249,468)</b>	<b>\$ 9,412,707</b>	<b>5,287,149</b>	<b>4,125,558</b>
Utilidad (perdida) neta consolidada:						
Participación controladora	(1,909,916)	13,297,801	(15,207,717)	9,652,846	5,436,463	4,216,383
Participación no controladora	208,331	60,035	148,296	84,448	36,993	47,455
	<b>\$ (1,701,585)</b>	<b>\$ 13,357,836</b>	<b>\$ (15,059,421)</b>	<b>\$ 9,737,294</b>	<b>\$ 5,473,456</b>	<b>\$ 4,263,838</b>
Utilidad (perdida) integral consolidada						
Participación controladora	(2,612,770)	12,784,994	(15,397,764)	9,328,259	5,250,156	4,078,103
Participación no controladora	116,374	(31,922)	148,296	84,448	36,993	47,455
	<b>\$ (2,496,396)</b>	<b>\$ 12,753,072</b>	<b>\$ (15,249,468)</b>	<b>\$ 9,412,707</b>	<b>\$ 5,287,149</b>	<b>\$ 4,125,558</b>

# Información Financiera

## Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/06/2020	30/06/2019
Actividades de operación:		
<b>Utilidad neta consolidada del año</b>	<b>\$ (1,701,585)</b>	<b>\$ 9,737,294</b>
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedad de inversión	(8,260,767)	(4,925,773)
(Utilidad) Pérdida en participación de inversión en asociadas	(410,270)	-
Fluctuació cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	12,690,128	351,476
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	(40,000)
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	163,298	151,497
Bono ejecutivo	29,624	215,326
Intereses a favor	(153,684)	(308,658)
Intereses a cargo	3,756,912	2,770,103
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	1,541,352	(191,875)
<b>Total</b>	<b>7,655,008</b>	<b>7,759,390</b>
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(801,069)	(420,533)
Otras cuentas por cobrar	(215,942)	(279,106)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	22,430	46,299
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	574,293	220,370
Pagos anticipados y otros activos	(284,803)	(781,465)
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	672,333	(84,616)
Rentas cobradas por anticipado	(121,209)	89,194
Depósitos de los arrendatarios	156,242	20,132
Cuentas por pagar partes relacionadas	60,243	98,186
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>7,717,526</b>	<b>6,667,851</b>

# Información Financiera

## Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/06/2020	30/06/2019
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(1,196,418)	(4,055,601)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(1,118,155)	(400,000)
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(645,926)	-
Depósitos de seriedad para la adquisición de propiedades de inversión	(1,233,329)	-
Compra de derechos fiduciarios, (inversión) y reembolso en asociadas	-	(1,434,916)
Intereses cobrados	153,684	308,276
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(4,040,144)	(5,582,241)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(5,280,342)	(10,464,266)
Préstamos obtenidos	21,169,178	31,128,264
Instrumentos Financieros Derivados	(409,480)	-
Contribuciones al patrimonio en efectivo	29,624	-
Distribuciones a los fideicomisarios	(3,458,521)	(4,497,174)
Intereses pagados	(3,913,442)	(3,509,026)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) de actividades de financiamiento	8,137,017	12,657,798
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	11,814,399	13,743,408
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	3,042,914	4,408,926
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>\$ 14,857,313</b>	<b>\$ 18,152,334</b>

# Próximos Resultados

## Reporte

Tercer trimestre 2020

Cuarto trimestre 2020

Primer trimestre 2021

Segundo Trimestre 2021

## Fecha

Tentativamente, 27 Octubre del 2020

Tentativamente, 25 Febrero del 2021

Tentativamente, 29 de Abril del 2021

Tentativamente , 27 de Julio del 2021

# Glosario:

## **NOI:**

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

## **FFO:**

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

## **AFFO:**

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

## **Valor neto de los activos (NAV):**

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

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

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

## **Capitalización de intereses:**

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

## **Fondos disponibles para distribución:**

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



# Glosario:

## **Desarrollos:**

Proyectos en fase de construcción.

## **Propiedades en Operación:**

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

## **Número de Operaciones:**

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

## **Cambios en contratos o Leasing Spreads:**

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

## **Propiedades constantes:**

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

## **Propiedades *In Service* o transición:**

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

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

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

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

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

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

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