



SUPLEMENTO INFORMATIVO

2T19



FIBRA UNO REPORTA CRECIMIENTOS DEL 12.7% EN FONDOS DE OPERACIÓN, 12.4% EN INGRESOS TOTALES Y 11.9% EN INGRESO OPERATIVO NETO VS 2T18

Ciudad de México a 25 de Julio 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 segundo trimestre 2019.

Durante el Segundo Trimestre 2019	Desde el Segundo Trimestre 2018
<ul style="list-style-type: none"> • Crecimiento de 2.9% en Ingresos Totales para llegar a Ps. \$4,736.9 millones. • Crecimiento NOI de 2.2% alcanzando los Ps. \$3,747.3 millones y margen NOI sobre rentas de 88.6%. • Crecimiento NOI/CBFI⁽¹⁾ de 2.2% alcanzando Ps. \$0.9633. • FFO/CBFI⁽¹⁾ y AFFO/CBFI⁽¹⁾ cierran en Ps. \$0.5671. • Ocupación alcanzada de 95.2%, 20 pbs por debajo del 1T19, movimiento normal de la operación. • Crecimiento en el ABR de 0.6% alcanzando 8.7 millones de m² al entrar a <i>In Service</i> las propiedades Guanajuato del portafolio Turbo y Mariano Escobedo del portafolio G30. • Leasing spread arriba de inflación en pesos de 6.6% en el segmento comercial, 8.0% en el segmento industrial y 4.5% en el segmento de oficinas. • NAV/CBFI= Ps. \$40.90. 	<ul style="list-style-type: none"> • Los Ingresos Totales incrementaron en 12.4% para llegar a Ps. \$4,736.9 millones. • Crecimiento NOI en 11.9% alcanzando los Ps. \$3,747.3 millones. • Crecimiento NOI/CBFI⁽¹⁾ en 13.6%. • Crecimiento FFO/CBFI⁽¹⁾ en 14.4%. • Crecimiento AFFO/CBFI⁽¹⁾ en 9.5%. • Crecimiento de 8.1% en dividendo por CBFI⁽²⁾. • Ocupación alcanzada de 95.2%, crecimiento de 60 pbs. • Crecimiento en ingresos de propiedades constantes de 460 pbs arriba de inflación promedio ponderada del año. • Crecimiento de 3.7% en ABR alcanzando 8.7 millones de m².

Mensaje del CEO

Estimados Inversionistas,

Me es grato comunicarles una vez más un sólido trimestre para Fibra Uno. Independientemente de los diferentes ángulos en que se analice a Fibra Uno, todos muestran un continuo fortalecimiento. Prueba de ello son los resultados de crecimiento por CBFÍ del NOI, FFO y AFFO en un 13.6%, 14.4% y 9.5% respectivamente, mientras el dividendo por CBFÍ creció un 8.1%.

En cuanto a la operación del portafolio continuamos con un desempeño extraordinario. Comparando con el mismo trimestre del año pasado los ingresos totales crecieron un 12.4%, el ingreso operativo neto creció un 11.9% y los fondos de operación crecieron un 12.7%. El margen operativo sobre ingresos de propiedades se mantuvo en el rango del 88%. En cuanto a la ocupación, cerramos el trimestre en 95.2%, continuando en el entorno de nuestro objetivo de mantenernos alrededor del 95%.

Este trimestre pasaron a la categoría *In Service* cerca de 31,000 metros cuadrados correspondientes a las propiedades *Mariano Escobedo* y *Guanajuato* que comenzarán a generar ingresos en el corto plazo. En este sentido quiero comentar que todos nuestros desarrollos continúan operando con normalidad.

Quiero resaltar un hito sumamente relevante para Fibra Uno. Durante el trimestre logramos colocar bonos quirografarios de largo plazo en dólares por Us. \$1,000 millones; de estos, Us. \$600 millones a un plazo de 30 años con un cupón de 6.390% y Us. \$400 millones a un plazo de 10 años con un cupón de 4.869%. Con esta colocación logramos extender el plazo de nuestra deuda de 8.9 a 13.1 años. Adicionalmente, logramos bajar el costo ponderado de la deuda en 40 pbs.

Cabe mencionar que las calificadoras MOODY'S y Fitch, ratificaron la calificación hacia Fibra Uno de grado de inversión con perspectiva estable. Adicionalmente, aproximadamente Ps. \$6,500 millones se han destinado ya al repago de pasivos de corto plazo.

Por otra parte, logramos cerrar una nueva línea comprometida revolvente por Us. \$410 millones y Ps. \$13,500 millones, equivalente a Ps. \$ 21,350 millones aproximadamente, a un plazo de 5 años. La primera línea de su tipo en América Latina vinculada a la sustentabilidad; ya que se encuentra asociada a un compromiso en la reducción en el consumo de energía eléctrica dentro de las propiedades de Fibra Uno.

Fue un trimestre operativamente sólido y de continuo crecimiento. Continuamos posicionando a Fibra Uno como el fideicomiso más sólido del sector, al tiempo que continuamos invirtiendo en el futuro de México.

Sinceramente,

André El-Mann

CEO, FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

						Δ%	Δ%
	2T19	1T19	4T18	3T18	2T18	2T19vs1T19	2T19vs2T18
Ingresos totales	4,736.9	4,603.2	4,514.8	4,345.3	4,215.2	2.9%	12.4%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	4,227.6	4,129.5	4,074.5	3,910.0	3,790.2	2.4%	11.5%
Ingreso operativo neto (NOI)	3,747.3	3,667.7	3,577.6	3,439.5	3,349.5	2.2%	11.9%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	79.1%	79.7%	79.2%	79.2%	79.5%	-0.7%	-0.4%
Margen NOI sobre ingreso por rentas ⁽³⁾	88.6%	88.8%	87.8%	88.0%	88.4%	-0.2%	0.3%
Fondos de operaciones (FFO)	2,206.2	2,218.4	2,353.2	2,202.9	1,957.0	-0.6%	12.7%
Margen FFO	52.2%	53.7%	57.8%	56.3%	51.6%	-2.9%	1.1%
POR CBFi							
NOI ⁽⁴⁾	0.9633	0.9428	0.9176	0.8739	0.8483	2.2%	13.6%
FFO ⁽⁴⁾	0.5671	0.5703	0.6036	0.5597	0.4959	-0.6%	14.4%
AFFO ⁽⁴⁾	0.5671	0.5806	0.6162	0.5760	0.5177	-2.3%	9.5%
Distribución ⁽⁵⁾	0.5836	0.5806	0.5755	0.5550	0.5401	0.5%	8.1%
CBFIs							
CBFIs promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,890.1	3,890.1	3,898.8	3,935.7	3,948.5	0.0%	-1.5%
CBFIs en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,890.1	3,890.1	3,890.1	3,925.3	3,938.3	0.0%	-1.2%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾	8,730.0	8,681.1	8,614.7	8,454.3	8,418.8	0.6%	3.7%
Propiedades ⁽⁸⁾	560	559	559	557	557	0.2%	0.5%
Duración promedio de contratos (años)	4.2	4.3	4.3	4.5	4.5	-2.9%	-5.6%
Ocupación total	95.2%	95.4%	95.3%	95.4%	94.6%	-0.2%	0.6%
GLA en desarrollo ('000 m ²)	508.5	538.8	538.8	643.8	739.9	-5.6%	-31.3%
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 elegibles para distribución

(6) Millones de CBFIs

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

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

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

Cifras en millones de pesos

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

						Δ%	Δ%
	2T19	1T19	4T18	3T18	2T18	2T19vs1T19	2T19vs2T18
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	4,138.7	4,051.0	3,995.6	3,838.5	3,728.6	2.2%	11.0%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	88.9	78.5	78.9	71.4	61.6	13.3%	44.3%
Comisión por Administración	65.8	20.1	20.4	20.7	33.3	227.9%	97.8%
Total Ingresos	4,293.4	4,149.6	4,094.9	3,930.7	3,823.4	3.5%	12.3%
Gastos de Operación	-291.1	-289.9	-286.6	-305.2	-270.4	0.4%	7.6%
Reembolso de clientes - gastos de mantenimiento	-74.0	0.8	-31.3	0.2	-50.5	-9297.9%	46.6%
Predial	-116.3	-121.9	-128.5	-123.6	-113.8	-4.7%	2.2%
Seguro	-64.8	-70.9	-70.9	-62.5	-39.3	-8.5%	65.0%
Total Gastos de operación	-546.1	-481.9	-517.3	-491.1	-474.0	13.3%	15.2%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	3,747.3	3,667.7	3,577.6	3,439.5	3,349.5	2.2%	11.9%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	88.6%	88.8%	87.8%	88.0%	88.4%	-0.2%	0.3%

(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 segundo trimestre de 2019 contra el primer trimestre de 2019 comentamos lo siguiente:

Ingresos

Los ingresos totales se incrementaron en Ps. \$133.7 millones alcanzando un total de Ps. \$4,736.9 millones, lo que representa un incremento de 2.9% respecto al 1T19. El incremento en los ingresos se debe principalmente a:

- i. El efecto de los incrementos en las renovaciones de contratos.
- ii. Los ingresos por rentas de propiedades que han iniciado operaciones recientemente.

El *leasing spread* fue de 660 pbs para el segmento comercial, 800 pbs para el segmento industrial y 450 pbs para el sector oficinas, todos por encima de inflación en pesos. Para los contratos en dólares, los leasing spreads fueron de 450 pbs para el segmento de oficinas, 250 pbs para el segmento industrial y de menos 170 pbs para el segmento comercial; por encima de inflación en dólares. Este ultimo derivado de la apreciación del peso.

En cuanto al precio de la renta por metro cuadrado de propiedades constantes se encuentra 460 pbs arriba de la inflación promedio ponderada de 3.9% comparado contra el 2T18.

Ocupación

La ocupación total de FUNO al final del trimestre fue de 95.2%, 20 pbs abajo del trimestre anterior. Esta variación se encuentra en línea con la dinámica normal del mercado.

- i. El segmento comercial tuvo una ocupación de 94.4%; 10 pbs por debajo del 1T19.
- ii. El segmento industrial tuvo una ocupación de 97.3%, es decir, un decremento de 30 pbs respecto al 1T19.
- iii. El segmento de oficinas se mantuvo estable respecto al 1T19 con un 89.0% de ocupación.
- iv. La ocupación total “*in service*” pasó de 53.4% a 65.1%, es decir un incremento de 1,117 pbs; reflejo de que nuestras propiedades en desarrollo están alineadas con la estrategia de FUNO de ser la mejor opción en cuanto a ubicación, calidad y precio en el mercado.
- v. La ocupación total del portafolio comparada contra el 2T18 crece 60 pbs.

Gastos de Mantenimiento, Predial y Seguros

El gasto de mantenimiento tuvo un incremento de Ps. \$64.6 millones o 14.3% respecto al 1T19, este incremento se debe principalmente al incremento en el costo de los servicios de electricidad y agua.

Los gastos de seguro tuvieron un decremento de Ps. \$6.0 millones o 8.5% respecto al trimestre anterior. Esto debido a la eficiencias logradas por economías de escala alcanzadas gracias al incremento en el número de propiedades de nuestro portafolio.

El impuesto predial decreció en Ps. \$5.7 millones o 4.7% debido principalmente a ahorros logrados por aclaraciones de impuestos prediales resueltas a favor de FUNO.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI tuvo un incremento de Ps. \$79.7 millones o 2.2% respecto al 1T19 para llegar a Ps. \$3,747.3 millones. Lo que significa un margen del 88.6% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾ y 79.1% comparado con ingresos totales.

Gastos e Ingresos por Intereses

El efecto neto de los gastos e ingresos por intereses tuvo un incremento de Ps. \$106.4 millones o 9.0% respecto al 1T19, esto debido principalmente a:

- i. El aumento en el saldo total de nuestra deuda asociado a la continua inversión en desarrollo.
- ii. La disminución en los ingresos por intereses.
- iii. La disminución en los intereses capitalizados por concepto de desarrollo.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación controlados por FUNO tuvieron un decremento de Ps. \$12.2 millones o 0.6% comparado con el 1T19, para llegar a un monto total de Ps. \$2,206.2 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo un decremento de Ps. \$52.2 millones o 2.3% comparado con el 1T19 alcanzando un total de Ps. \$2,206.2 millones.

FFO y AFFO por CBFi

Durante el 2T19 Fibra Uno no realizó movimientos en el número de CBFis. El FFO y AFFO por CBFi promedio fueron de Ps. \$0.5671 en ambos casos.

Balance General

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar del 2T19 alcanzaron Ps. \$1,728.7 millones, es decir, un aumento de Ps. \$60.2 millones o 3.6% respecto al trimestre anterior. Este incremento se debe principalmente a retrasos por parte de entidades gubernamentales debidas al cambio de gobierno, cuestión normalmente esperada; así como algunos casos puntuales menores que se están atendiendo.

Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades se incrementó en Ps. \$5,356.0 millones respecto al 1T19, incluida Inversión en Asociadas, como resultado del efecto neto de:

- i. La inversión en proyectos en desarrollo.
- ii. La revaluación de nuestros activos, incluida inversión en asociadas.

Deuda

La deuda total en el 2T19 alcanzó los Ps. \$ 99,663.9 millones contra Ps. \$ 82,298.7 millones en el trimestre anterior. Este incremento se debe principalmente a:

- i. La emisión de los bonos quirografarios con vencimiento en 2030 y 2050 por Us. \$1,000 millones
 - ii. Disposición de Ps. \$4,100 millones por créditos quirografarios.
 - iii. Disposición de Ps. \$4,200 millones por créditos hipotecarios.
 - iv. Pago de créditos quirografarios por Ps. \$9,100 millones.
 - v. Pago de créditos hipotecarios por Ps. \$1,228.2 millones.
 - vi. Así como la continuación de inversión en proyectos en desarrollo.
- La deuda neta al cierre del trimestre es de Ps. \$ 80,776.6 millones.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. \$3,236.1 millones o 2.0% (incluyendo la participación controlada y no controlada) en el 2T19 comparado con el trimestre anterior derivado de:

- i. Utilidades generadas del resultado del trimestre.
- ii. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 1T19.
- iii. Provisión de Plan de Compensación Ejecutivo (PCE), y
- iv. Efecto de derivados.

Reconciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

						Δ%	Δ%
	2T19	1T19	4T18	3T18	2T18	2T19vs1T19	2T19vs2T18
Ingresos de las propiedades	4,227.6	4,129.5	4,074.5	3,910.0	3,790.2	2.4%	11.5%
Ingresos totales	4,736.9	4,603.2	4,514.8	4,345.3	4,215.2	2.9%	12.4%
- Gastos operativos	-291.1	-289.9	-286.6	-305.2	-270.4	0.4%	7.6%
- Gastos de mantenimiento	-517.5	-452.8	-451.2	-414.5	-442.2	14.3%	17.0%
- Predial	-116.3	-121.9	-128.5	-123.6	-113.8	-4.7%	2.2%
- Seguro	-64.8	-70.9	-70.9	-62.5	-39.3	-8.5%	65.0%
+/- Gastos no recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
Ingreso neto operativo (NOI)	3,747.3	3,667.7	3,577.6	3,439.5	3,349.5	2.2%	11.9%
Margen sobre ingresos totales	79.1%	79.7%	79.2%	79.2%	79.5%	-0.7%	-0.4%
Margen sobre ingresos por renta	88.6%	88.8%	87.8%	88.0%	88.4%	-0.2%	0.3%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	5,473.5	4,263.8	7,006.2	4,582.9	862.0	28.4%	535.0%
+/- Ajustes al valor razonable	-3,225.5	-1,556.8	-6,493.3	-926.8	-1,367.5	107.2%	135.9%
+/- Variación de tipo de cambio	-160.6	-491.8	1,234.7	-1,347.9	2,124.4	-67.4%	-107.6%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	-108.8	-83.1	367.1	-368.0	247.0	31.0%	-144.1%
+ Amortización de comisiones bancarias	58.8	41.6	37.7	165.8	26.5	41.4%	122.2%
+ Provisión para el PCE	107.4	107.9	260.6	155.1	124.1	-0.4%	-13.4%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	48.7	48.7	0.0%	-47.6%
- Participación no controladora	-37.0	-48.8	-36.2	-42.8	-20.0	-24.2%	84.5%
+/- Otros (ingresos/gastos)	72.8	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0%	100.0%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversion	0.0	-40.0	-49.1	-64.1	-87.2	-100.0%	-100.0%
FFO	2,206.2	2,218.4	2,353.2	2,202.9	1,957.9	-0.6%	12.7%
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	0.0	40.0	49.1	64.1	87.2	-100.0%	-100.0%
AFFO	2,206.2	2,258.4	2,402.3	2,267.0	2,045.1	-2.3%	7.9%
Por CBFi							
NOI ⁽¹⁾	0.9633	0.9428	0.9176	0.8739	0.8483	2.2%	13.6%
FFO ⁽¹⁾	0.5671	0.5703	0.6036	0.5597	0.4959	-0.6%	14.4%
AFFO ⁽¹⁾	0.5671	0.5806	0.6162	0.5760	0.5179	-2.3%	9.5%
Distribución ⁽²⁾	0.5836	0.5806	0.5755	0.5550	0.5401	0.5%	8.1%

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

Cálculo de NAV:

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

Los desarrollos y terrenos se encuentran valuados a costo.

A continuación el desglose del cálculo de NAV de FUNO al 2Q19:

NAV FUNO	Ps. (000's)
Total de patrimonio controladora	159,100
Participación no controladora	4,314
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	163,414
CBFIs (millones)	3,890.1
NAV/CBFI*	\$ 40.90

CAP RATE	Ps. (000's)
NOI⁽¹⁾ (último trimestre x 4)	14,846
Inversión terminada	207,318
Inversiones en asociadas	6,556
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,700
Total propiedades operativas⁽²⁾	216,573
CAP RATE	6.9%

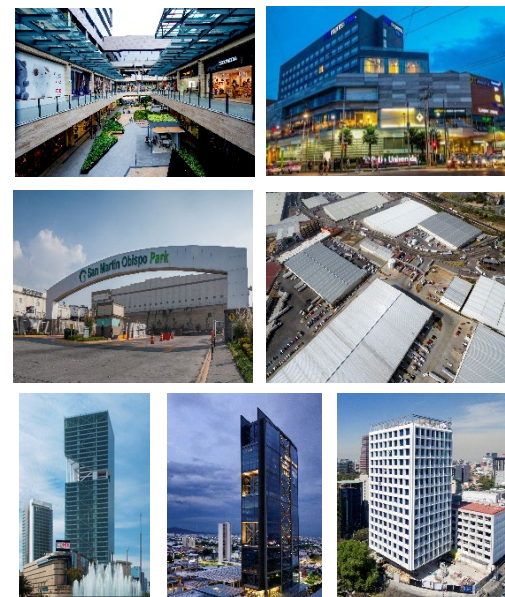
Nota: Dentro de las propiedades en operación existen varios inmuebles que aun no generan su potencial flujo estabilizado; por lo que suman el 100% en valor pero sólo reflejan parcialmente su flujo esperado. Ejemplo: Midtown Jalisco, Centrumpark, etc.

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

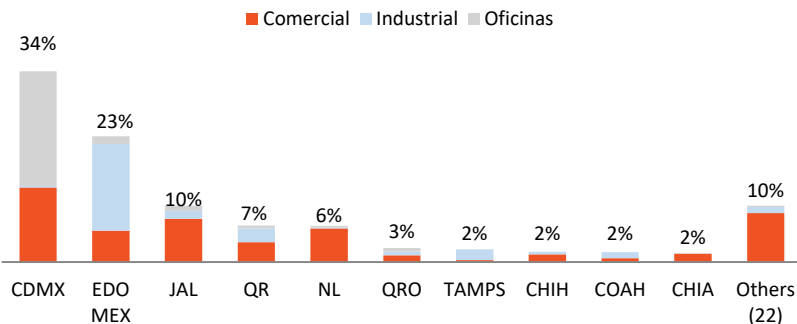
(2) Incluye propiedades “In service” y valor razonable de Centro Bancomer. Excluye propiedades en desarrollo y terrenos.

Resumen del Portafolio en Operación

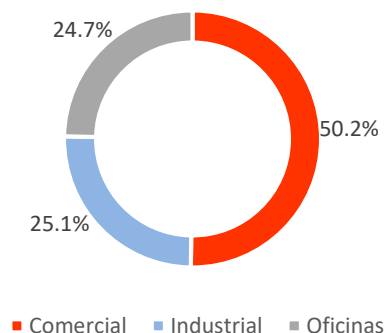
	2T19	1T19	4T18	3T18	2T18	$\Delta\%$ 2T19vs1T19	$\Delta\%$ 2T19vs2T18
Comercial							
GLA Total ('000 m ²)	3,398.6	3,361.1	3,294.7	3,205.6	3,200.2	1.1%	6.2%
Operaciones ⁽¹⁾	348	347	346	345	345		
Duración promedio de contratos (años)	5.3	5.5	5.5	5.7	5.8		
Ocupación total	94.4%	94.5%	94.8%	94.8%	94.8%	-0.2%	-0.5%
Industrial							
GLA Total ('000 m ²)	4,118.9	4,118.9	4,117.7	4,072.3	4,087.0	0.0%	0.8%
Operaciones ⁽¹⁾	116	116	116	116	116		
Duración promedio de contratos (años)	3.5	3.6	3.6	3.9	3.8		
Ocupación total	97.3%	97.6%	97.2%	97.4%	97.3%	-0.3%	0.0%
Oficinas							
GLA Total ('000 m ²)	1,212.5	1,201.1	1,202.4	1,176.3	997.4	0.9%	21.6%
Operaciones ⁽¹⁾	96	96	97	96	93		
Duración promedio de contratos (años)	3.4	3.7	3.4	3.0	2.9		
Ocupación total	89.0%	89.0%	89.3%	89.1%	90.7%	0.0%	-2.0%



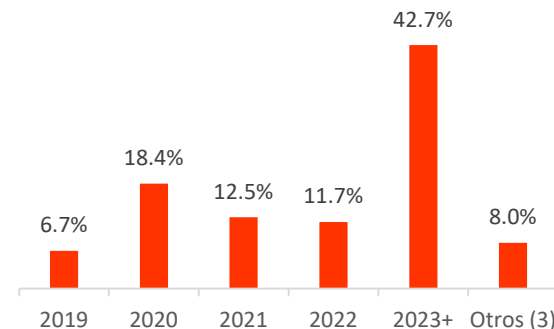
Participación por Ingresos del Portafolio
(% RFA, al 2T'19)



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



Terminación de arrendamientos
(% RFA, al 2T'19)



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

Resumen del Portafolio “In Service”

A continuación se muestra la ocupación de FUNO por segmento al cierre del 2T19 excluyendo las propiedades “in service”:

SEGMENTO	2T19				
	DISPONIBLE	OCUPADO	IN SERVICE	TOTAL GENERAL	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	185,885	3,107,373	105,313	3,398,571	94.4%
INDUSTRIAL	110,144	4,008,786		4,118,930	97.3%
OFICINA	110,920	893,238	208,338	1,212,495	89.0%
Total general	406,949	8,009,396	313,651	8,729,996	95.2%

El avance de la ocupación de las propiedades “in service” al 2T19 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 TOTAL	% OCUPACION 2T19	VS 1T19
OFICINA	83,762	126,428	210,190	60.1%	+12.6%
COMERCIAL	25,790	77,670	103,460	75.1%	+7.4%
INDUSTRIAL	0	0	0	n/a	n/a
TOTAL	109,552	204,098	313,651	65.1%	+11.7%

Nota: Durante el 2T19 las propiedades *Mariano Escobedo* y *Guanajuato* entran a la categoría “in service”.

Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	2T18 (Ps.) 000's	2T19 (Ps.) 000's	% Variación
INDUSTRIAL	\$ 3,760.1	\$ 4,071.50	8.3%
COMERCIAL	\$ 7,907.0	\$ 8,603.8	8.8%
OFICINA	\$ 3,505.6	\$ 4,051.5	15.6%
Total general	\$ 15,172.7	\$ 16,726.8	10.2%

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	2T18	2T19	% Variación
INDUSTRIAL	97.3%	97.3%	0.0%
COMERCIAL	94.8%	94.2%	-0.6%
OFICINA	84.3%	83.9%	-0.4%
Total general	94.6%	94.3%	-0.3%

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	2T18	2T19	% Variación
INDUSTRIAL	4,086,953	4,118,930	0.8%
COMERCIAL	3,200,195	3,232,619	1.0%
OFICINA	1,126,805	1,182,205	4.9%
Total general	8,413,952	8,533,754	1.4%

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	2T18 (Ps.)	2T19 (Ps.)	% Var. \$ / M2	Spread vs inflación @ 3.9%
INDUSTRIAL	\$ 79.1	\$ 84.8	7.2%	3.3%
COMERCIAL	\$ 217.2	\$ 235.3	8.4%	4.5%
OFICINA	\$ 325.3	\$ 345.6	6.2%	2.3%
Total general	\$ 160.2	\$ 173.7	8.4%	4.6%

Durante el segundo trimestre 2019, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes del 10.2% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el de oficinas con un 15.6%, seguido por el comercial con un 8.8% e industrial con un 8.3%. Estos incrementos se deben principalmente al arrendamiento de nuevos m2 en el segmento de oficinas y a que se han logrado renovaciones con incrementos significativamente arriba de inflación.

La ocupación total de propiedades constantes tuvo un decremento de 30 pbs. El segmento industrial mantuvo una ocupación constante, el segmento comercial disminuyó 60 pbs y el segmento de oficinas disminuyó 40 pbs. Esta disminución se debe principalmente a la activa administración de nuestros inmuebles que resulta en un movimiento estratégico de inquilinos y al crecimiento en los m2 de las mismas propiedades.

En cuanto al área bruta rentable total, tuvo un incremento total de 1.4%. El segmento de oficinas tuvo el mayor crecimiento con un 4.9%, seguido del segmento comercial que creció un 1.0% y el segmento industrial creció un 0.8% respectivamente, el crecimiento general es debido a las constantes remodelaciones y/o expansiones realizadas para satisfacer las necesidades de nuestros clientes.

Respecto al precio por m2, el segmento con mayor crecimiento es el comercial con un 4.5% arriba de inflación, seguido del segmento industrial con crecimiento de 3.3% arriba de inflación y el de oficinas con 2.3% arriba de inflación. El comportamiento de los tres segmentos confirma que se mantiene la solida tendencia de nuestras operaciones.

El crecimiento global del precio por m2 en propiedades constantes comparado con la inflación promedio ponderada del trimestre es de 4.6%

Información Complementaria

Ingresos por segmento

Segmento	Ingresos 1T19	Ingresos 2T19	% Variación
Comercial	2,323,092	2,367,897	1.9%
Industrial	975,870	1,004,297	2.9%
Oficinas	752,060	766,507	1.9%
TOTAL	4,051,022	4,138,701	2.2%

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 2T 2019									
Moneda	Segmento	# de casos	Ingresos Anualizados (000's)	M2 2019	\$ / M2 2018 (000's)	\$/M2 2019 (000's)	% Var \$ / M2 2019 vs 2018	Inflación promedio 12 meses	% Variación vs Inflación
MXP	Comercial	1,203	900,800	185,362	\$ 364.5	\$ 405.0	11.1%	4.5%	6.6%
	Industrial	70	519,044	554,420	\$ 69.3	\$ 78.0	12.5%	4.5%	8.0%
	Oficinas	72	322,762	97,702	\$ 252.6	\$ 275.3	9.0%	4.5%	4.5%
Total MXP		1,345	1,742,606	837,483	\$ 164.9	\$ 173.4	5.2%	4.5%	0.7%
USD	Comercial	74	3,648	7,558	\$ 40.1	\$ 40.2	0.3%	2.0%	-1.7%
	Industrial	15	6,306	102,444	\$ 4.9	\$ 5.1	4.6%	2.0%	2.5%
	Oficinas	18	5,305	21,483	\$ 19.3	\$ 20.6	6.6%	2.0%	4.5%
Total USD		107	15,259	131,486	\$ 9.7	\$ 9.7	0.2%	2.0%	-1.9%

Para el segundo trimestre de 2019; el leasing spread arriba de inflación en pesos (INPC), fue de 6.6% para el segmento comercial, 8.0% para el segmento industrial y 4.5% para el segmento de oficinas.

En cuanto a los contratos en dólares, el segmento de oficinas presenta el mayor incremento con un 4.5%, seguido por el segmento industrial con un 2.5% y por último el segmento comercial que tuvo un decremento de 1.7%; todos comparados contra inflación en dólares (CPI). Es importante resaltar que el tipo de cambio pasó de 19.8633 a 19.1685.

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

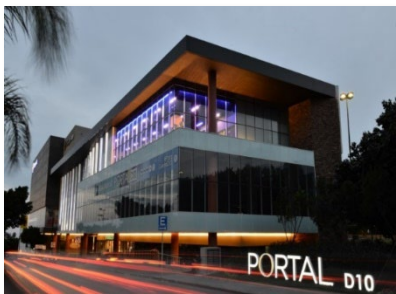
Es importante mencionar que el leasing spread considera únicamente rentas fijas. Es decir, de incluir la renta variable el spread sería aún mayor.

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

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
01000 INICIAL	17	719,069	679,701	95%
02000 GRIS	1	77,393	77,393	100%
03000 BLANCO	1	44,457	42,832	96%
04000 AZUL	23	125,175	117,901	94%
05000 ROJO	219	173,884	149,285	86%
06000 SENDERO VILLAHERMOSA	1	21,853	17,719	81%
07000 VERDE	1	117,786	117,786	100%
08000 MORADO	16	545,698	501,041	92%
09000 TORRE MAYOR	1	83,971	82,247	98%
10000 PACE	2	43,593	43,593	100%
12000 G30	32	1,952,971	1,816,706	99%
13000 INDIVIDUALES INDUSTRIALES	2	77,720	75,420	97%
15000 INDIVIDUALES	9	233,285	158,524	97%
16000 VERMONT	34	529,871	489,259	92%
17000 APOLO	47	929,419	891,721	96%
18000 P12	10	90,807	75,511	83%

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
19000 MAINE	6	152,813	146,368	96%
21000 CALIFORNIA	30	398,667	361,577	91%
22000 ESPACIO AGUASCALIENTES	1	22,509	21,888	97%
23000 LA VIGA	1	51,988	42,857	82%
24000 R15	4	293,486	175,935	96%
25000 SAN MATEO	1	5,440	5,440	100%
26000 HOTEL CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,983	100%
28000 SAMARA	1	133,209	128,252	96%
29000 KANSAS	12	366,192	326,814	89%
31000 INDIANA	17	256,161	256,161	100%
32000 OREGON	3	34,286	32,362	94%
33000 ALASKA	6	124,561	116,286	93%
34000 TURBO	18	476,127	414,248	92%
37000 APOLO II	16	236,832	233,812	99%
38000 FRIMAX	3	264,732	264,732	100%
94000 MITIKAH 2584	1	106,041	106,041	100%
Total	537	8,729,996	8,009,396	95.2%



(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 313,651m2 de propiedades *In Service* para el cálculo de la ocupación.

Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾		
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA
AGUASCALIENTES	44,221	30,843	1,248
BAJA CALIFORNIA	9,025	-	4,054
BAJA CALIFORNIA SUR	23,863	-	-
CAMPECHE	951	-	-
CHIAPAS	109,263	15,585	-
CHIHUAHUA	105,770	82,086	-
CIUDAD DE MEXICO	683,626	44,934	749,591
COAHUILA	52,741	130,171	-
COLIMA	13,910	-	381
DURANGO	1,163	23,185	-
ESTADO DE MEXICO	506,605	2,565,147	38,295
GUANAJUATO	34,139	20,664	-
GUERRERO	61,275	-	-
HIDALGO	60,736	-	-
JALISCO	401,132	235,868	14,225
MICHOACAN	1,061	-	-

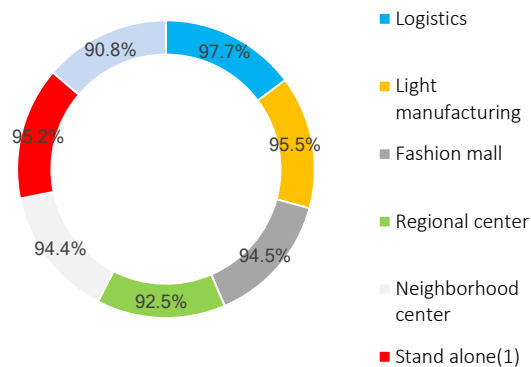
ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾		
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA
MORELOS	37,275	4,627	-
NAYARIT	42,668	-	-
NUEVO LEON	217,835	322,922	25,744
OAXACA	33,439	-	-
PUEBLA	1,050	45,509	655
QUERETARO	84,833	145,452	27,484
QUINTANA ROO	226,226	27,957	14,606
SAN LUIS POTOSI	9,279	25,192	-
SINALOA	19,195	-	820
SONORA	80,270	15,959	5,711
TABASCO	18,019	-	-
TAMAULIPAS	26,073	272,685	1,437
TLAXCALA	35,064	-	-
VERACRUZ	91,378	-	5,014
YUCATAN	68,280	-	3,973
ZACATECAS	7,008	-	-
	3,107,373	4,008,786	893,238

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

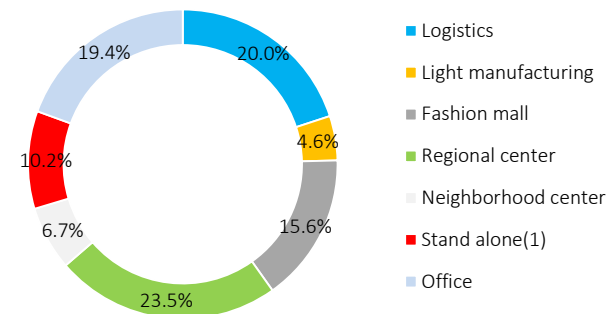
Resumen por Subsegmento

Subsegmento ⁽³⁾	ABR Total (000 m ²)	ABR Ocupado (000 m ²)	% Ocupación ⁽⁵⁾	\$/m2/mes (Ps.)	NOI ⁽⁴⁾ 2T19 (Ps. 000)
Logistics	3,481.3	3,399.7	97.7%	80.2	740,911.8
Light manufacturing	628.4	599.9	95.5%	103.8	172,333.7
Fashion mall	587.9	555.4	94.5%	352.5	577,235.8
Regional center	1,478.3	1,367.8	92.5%	227.4	872,316.9
Neighborhood center	476.7	449.9	94.4%	231.3	248,347.2
Stand alone ⁽¹⁾	804.5	766.1	95.2%	188.3	378,894.5
Office ⁽²⁾	959.1	870.6	90.8%	367.4	721,449.6
Total	8,416.3	8,009.4	95.2%	176.1	3,711,489.6

Ocupación por Subsegmento
(%GLA) 2T19



NOI por Subsegmento
(% NOI) 2T19



Nota: Del 1T19 al 2T19 se realizó la reclasificación de la propiedad “Antea” que pasó de *Regional Center* a *Fashion Mall*.

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

Portafolio en Desarrollo

Cifras en millones de pesos

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m²)	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	226.6	30.8	0	85.7	85.7	1Q'20
Frimax	Tepozpark (la Teja) ⁽²⁾	Industrial	352,340.5	1,078.2	3,121.8	0	362.9	362.9	1Q'20
R15	La Isla Cancun 2	Retail	35,000.0	2,918.0	582.0	0	376.0	376.0	4Q'19
Turbo	Tapachula	Retail	32,248.0	498.0	392.5	0	100	100	2Q'20
Apolo II	Satelite	Retail/Office	60,400.0	339.6	1,475.5	0	209.4	209.4	2Q'21
Total			508,541.5	5,060.4	5,602.6	0.00	1,134.0	1,134.0	

Co-inversion Helios

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
Mitikah	Mitikah ⁽⁴⁾	Comercial/Oficina	337,410	4,429.7	4,697.3	0	1992	1992	2Q'24

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) Este proyecto será entregado en 7 fases de 50,000m2 cada una, iniciando el 1Q'20. Tiempo de entrega entre fases: 9 meses.

(3) Tabla en desarrollo solo incluye los proyectos más significativos.

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

Co-inversión Helios

- Helios ha comprometido un total de Ps. \$3,800 millones
- Se han invertido al proyecto Ps. \$4,429.7 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 en 2024.



La información financiera se resume a continuación:

30/06/2019

Activos	<u>\$ 5,119,269</u>
Propiedades de inversión	<u>\$ 7,260,936</u>
Pasivos	<u>\$ 2,357,155</u>
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	<u>\$ 6,434,798</u>
Participación no controlada	<u>\$ 3,588,252</u>





30/06/2019

Utilidad del año	<u>\$187,533</u>
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	<u>\$65,347</u>

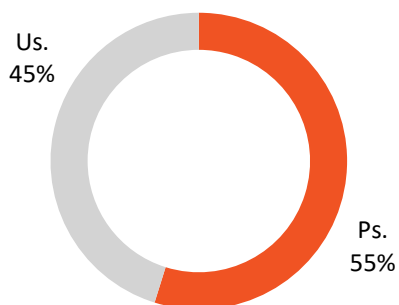


Perfil Crediticio

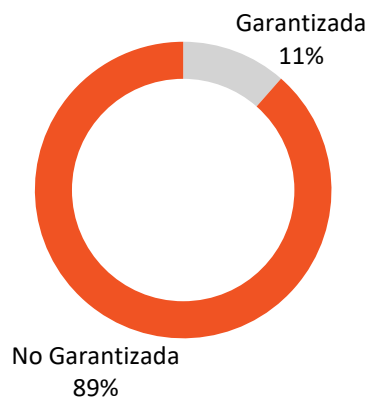
Al cierre de este trimestre nos encontramos en cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV) ⁽¹⁾	37.4%	Menor o igual a 60%	Cumple 
Límite de deuda garantizada	4.3%	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	267.1%	Mayor o igual a 150%	Cumple 

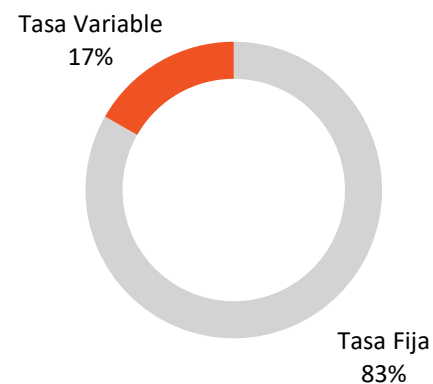
Ps. vs Us.⁽²⁾



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

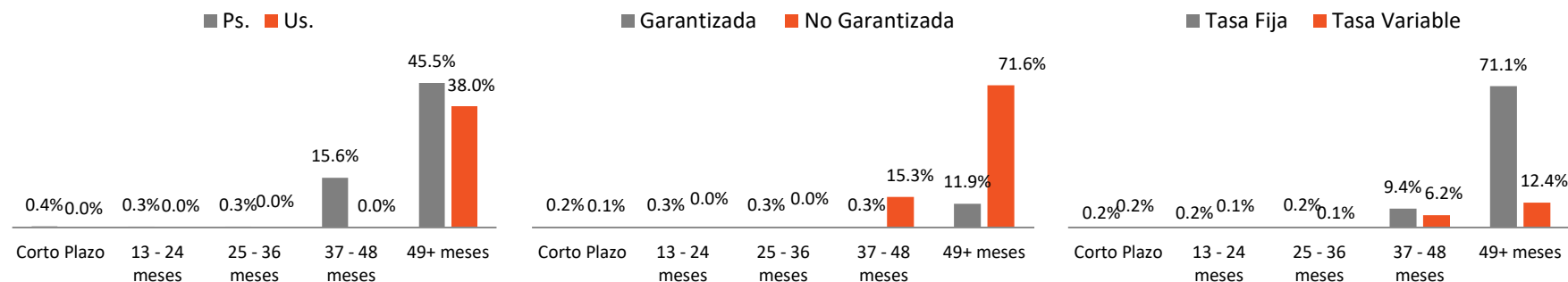
Cumplimiento con Regulación de FIBRAs (CNBV)

Métrica *Cifras en millones de pesos*

Activos líquidos ⁽²⁾	20,597.0
Utilidad de operación después de distribuciones	12,202.6
Líneas de crédito	14,859.1
Subtotal	47,658.7
Servicio de la deuda	11,147.0
CapEx	5,953.1
Subtotal	17,100.1



	FUNO	Limite	Status	
Razón de apalancamiento (LTV)	37.1%	Menor o igual a 50%	Cumple	✓
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	2.79x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple	✓



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

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

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

Cifras en millones de pesos

Distribución Trimestral

- En línea con el compromiso de FUNO de creación de valor constante a sus tenedores de CBFIs, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral por un monto de Ps. \$2,292.5 millones correspondiente al período del 1 de abril de 2019 al 30 de junio de 2019. Esto es equivalente a Ps. 0.5836 por CBF⁽¹⁾.
- Bajo la legislación mexicana, FUNO está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.
- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1T	0.0343	0.196	0.37	0.4366	0.4921	0.502	0.5154	0.5297	0.5806
2T	0.3022	0.3	0.41	0.4014	0.4934	0.4801	0.5115	0.5401	0.5836
3T	0.3779	0.4045	0.4504	0.4976	0.5005	0.4894	0.5166	0.5550	
4T	0.3689	0.4216	0.48	0.489	0.5097	0.5116	0.5107	0.5755	

(1) Distribución/CBFI calculada sobre la cantidad CBFIs elegibles para distribución.

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activos	Notas	30/06/2019	31/12/2018
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.-	\$ 18,152,334	\$ 4,408,926
Rentas por cobrar a clientes	4.-	1,728,690	1,308,157
Otras cuentas por cobrar	5.-	698,186	419,080
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.-	7,068	53,367
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		2,695,071	2,915,441
Pagos anticipados		2,142,847	1,366,757
Total de activo circulante		25,424,196	10,471,728
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6.-	233,494,308	223,515,535
Inversiones en asociadas	7.-	6,555,639	5,420,134
Otras cuentas por cobrar		1,262,464	1,262,464
Pagos anticipados		389,457	347,951
Instrumentos financieros derivados	10.-	-	267,245
Otros activos	8.-	1,473,827	1,509,958
Total de activo no circulante		243,175,695	232,323,287
Total de activo		268,599,891	242,795,015

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	30/06/2019	31/12/2018
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	9.-	308,282	2,390,561
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11.-	2,263,973	2,348,590
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		926,236	435,236
Rentas cobradas por anticipado		373,761	332,147
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.-	303,360	205,174
Total de pasivo a corto plazo		4,175,612	5,711,708
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	9.-	98,928,912	77,175,549
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		977,209	957,077
Rentas cobradas por anticipado		600,219	552,639
Instrumentos financieros derivados	10.-	210,790	-
Total de pasivo a largo plazo		101,009,857	78,977,992
Total de pasivo		105,185,469	84,689,700
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	14.-	111,614,239	112,947,866
Utilidades retenidas		44,915,081	38,147,660
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(323,179)	1,408
Reserva para la recompra de CBFÍ's		2,894,230	2,894,230
Total de patrimonio controladora		159,100,371	153,991,164
Participación no controladora		4,314,051	4,114,151
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		163,414,422	158,105,315
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 268,599,891	\$ 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

	30/06/2019	Transacciones del segundo trimestre 2019	31/03/2019	30/06/2018	Transacciones del segundo trimestre 2018	31/03/2018
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 8,189,723	\$ 4,138,701	\$ 4,051,022	\$ 7,413,079	\$ 3,728,566	\$ 3,684,513
Ingresos por mantenimiento	897,118	443,499	453,619	755,125	391,731	363,394
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	167,403	88,922	78,481	117,272	61,605	55,667
Comisiones	85,883	65,814	20,069	59,508	33,276	26,232
	9,340,127	4,736,936	4,603,191	8,344,984	4,215,178	4,129,806
Honorarios de administración	(443,179)	(220,256)	(222,923)	(408,735)	(207,027)	(201,708)
Gastos de administración	(580,972)	(291,060)	(289,912)	(538,454)	(270,437)	(268,017)
Gastos de operación	(970,265)	(517,450)	(452,815)	(884,105)	(442,191)	(441,914)
Predial	(238,211)	(116,263)	(121,948)	(214,547)	(113,806)	(100,741)
Seguros	(135,682)	(64,821)	(70,861)	(78,570)	(39,276)	(39,294)
	(2,368,309)	(1,209,850)	(1,158,459)	(2,124,411)	(1,072,737)	(1,051,674)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	6,971,818	3,527,086	3,444,732	6,220,573	3,142,441	3,078,132
Gastos por intereses	(2,770,103)	(1,433,846)	(1,336,257)	(2,513,219)	(1,309,553)	(1,203,666)
Ingresos por intereses	308,658	149,931	158,727	282,920	145,040	137,880
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	4,510,373	2,243,171	2,267,202	3,990,274	1,977,928	2,012,346

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

Utilidad en venta de propiedades de inversión	40,000	-	40,000	110,108	87,212	22,896
(Perdida) Utilidad cambiaria, Neta	652,410	160,572	491,838	(189,351)	(2,124,368)	1,935,017
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	191,875	108,798	83,077	(949,879)	(246,979)	(702,900)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	4,925,773	3,225,542	1,700,231	3,029,960	1,367,534	1,662,426
Amortización plataforma administrativa	(51,092)	(25,546)	(25,546)	(97,492)	(48,746)	(48,746)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(100,405)	(58,814)	(41,591)	(64,131)	(26,471)	(37,660)
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	(51,370)	(51,370)	-	-	-	-
Bono ejecutivo	(215,326)	(107,426)	(107,900)	(147,835)	(124,093)	(23,742)
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 9,737,294	\$ 5,473,456	\$ 4,263,838	\$ 5,681,654	\$ 862,017	\$ 4,819,637
Participación controladora	\$ 9,652,846	\$ 5,436,463	\$ 4,216,383	\$ 5,668,841	\$ 871,095	\$ 4,797,746
Participación no controladora	84,448	36,993	47,455	12,813	(9,078)	21,891
	\$ 9,737,294	\$ 5,473,456	\$ 4,263,838	\$ 5,681,654	\$ 862,017	\$ 4,819,637

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/06/2019	30/06/2018
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 9,737,294	\$ 5,681,654
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(4,925,773)	(3,029,960)
Efecto de partidas no realizadas	351,476	187,498
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(40,000)	(110,108)
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	151,497	161,623
Bono ejecutivo	215,326	147,835
Intereses a favor	(308,658)	(282,920)
Intereses a cargo	2,770,103	2,741,239
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(191,875)	949,879
Total	7,759,390	6,446,740
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(420,533)	(135,719)
Otras cuentas por cobrar	(279,106)	208,325
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	46,299	3,611
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	220,370	351,847
Pagos anticipados y otros activos	(781,465)	(343,886)
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(84,616)	86,972
Rentas cobradas por anticipado	89,194	147,237
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	288,050
Depósitos de los arrendatarios	20,132	21,505
Cuentas por pagar partes relacionadas	98,186	29,276
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	6,667,851	7,103,958

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

Actividades de inversión:

Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(4,055,601)	(4,385,752)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(400,000)	(2,128,680)
Venta de propiedades de inversión	-	1,003,306
Inversiones en valores	-	2,406,004
Compra de derechos fiduciarios	(1,434,916)	-
Intereses cobrados	308,276	240,322
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(5,582,241)	(2,864,800)

Actividades de financiamiento:

Pagos de préstamos	(10,464,266)	(6,017,359)
Préstamos obtenidos	31,128,264	9,504,098
Contribuciones al patrimonio en efectivo	-	300,000
Distribuciones a los fideicomitentes	(4,497,174)	(4,114,471)
Recompra de CBFIs	-	(838,257)
Intereses pagados	(3,509,026)	(2,797,673)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) de actividades de financiamiento	12,657,798	(3,963,662)

Efectivo y efectivo restringido:

Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	13,743,408	275,496
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	4,408,926	3,228,444

Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período

\$	18,152,334	\$	3,503,940
----	-------------------	----	------------------

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.