

PERFIL CORPORATIVO

Fibra Uno (Mexbol: FUNO11; Bloomberg: FUNO11:MM) es el primer y más grande FIBRA en México. Está diseñado como un vehículo de inversión que crece a través del desarrollo y adquisiciones, así como distribuciones periódicas de flujo. Posee, opera, desarrolla y administra un amplio portafolio de propiedades, principalmente en los segmentos industrial, comercial y de oficinas. FUNO inició operaciones con su OPI el 18 de Marzo de 2011. Al 30 de Junio de 2018, Fibra Uno tenía un portafolio de 557 propiedades⁽¹⁾ que suman aproximadamente 8.42 millones de m². Fibra Uno se enfoca en propiedades con las mejores ubicaciones, de alta calidad y con diversificación geográfica, de segmentos y de inquilinos.

MÉTRICAS RELEVANTES

Financiero	3Q17	4Q17	1Q18	2Q18	LTM
Ingresos totales	3,573.2	3,903.9	4,129.8	4,215.2	15,822.1
Ingreso de propiedades	3,201.2	3,323.5	3,740.2	3,790.2	14,055.1
Ingreso neto operativo (NOI)	2,871.7	3,115.8	3,279.8	3,349.5	12,616.8
Fondos de operaciones (FFO)	1,562.5	1,819.2	1,991.4	1,957.0	7,330.1
Margen de NOI	80.4%	79.8%	79.4%	79.5%	79.8%
Margen del FFO	48.8%	54.7%	53.2%	51.6%	52.1%

Por CBFi	3Q17	4Q17	1Q18	2Q18	LTM
NOI	0.8637	0.8319	0.8282	0.8483	3.3721
FFO	0.4699	0.4858	0.5029	0.4959	1.9545
Distribución trimestral	0.5166	0.5107	0.5294	0.5401	2.0971
CBFi promedio en periodo ⁽²⁾	3,325.0	3,745.2	3,960.0	3,960.0	3,737.5
CBFi al final del periodo ⁽²⁾	3,327.0	3,956.8	3,964.3	3,964.3	3,803.1

Operación	3Q17	4Q17	1Q18	2Q18
ABR	7,734.6	8,447.8	8,270.9	8,418.8
Propiedades ⁽¹⁾	521	552	552	557
Ocupación	93.6%	94.3%	94.8%	94.6%
ABR en desarrollo	452.9	697.5	739.9	739.9

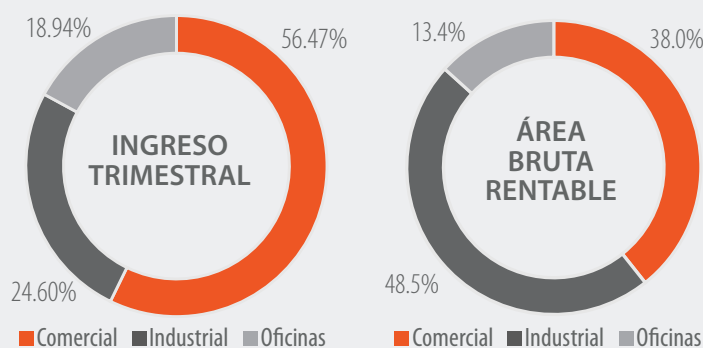
PORTAFOLIO EN OPERACIÓN

Propiedades ⁽¹⁾	557
ABR	8,418.8
Ocupación	94.6 %
Periodo de renta promedio	4.5 Años

PORTAFOLIO EN DESARROLLO

Propiedades	10
ABR	739.9
Industrial	386.5
Comercial	250.9
Oficinas	102.5
Capex a la fecha	11,271.9

DESGLOSE DEL PORTAFOLIO



RESUMEN DEL BALANCE GENERAL

Efectivo y equivalentes	3,503.94	Capital	150,787.88
Otros activos	9,626.42	Deuda a largo plazo	67,407.18
Propiedades de inversión ⁽³⁾	215,145.77	Otros pasivos	5,084.01
Activos totales	228,276.13	Deuda a corto plazo	2,474.70

MÉTRICAS POR SEGMENTO

	Ingresos	ABR	Ingresos	ABR	Propiedades	Ocupación	Promedio Contratos
Comercial	2,140.3	3,200.2	56.47%	38.0%	345	94.80%	5.8
Industrial	931.7	4,087.0	24.60%	48.5%	116	97.30%	3.8
Oficinas	718.1	1,131.6	18.94%	13.4%	96	84.20%	2.9

CALIFICACIÓN DE CRÉDITO

Internacional	Local
Moody's BAA2	FitchRatings AAAMx
FitchRatings BBB	IR AAAMx

ACUERDOS CLAVE

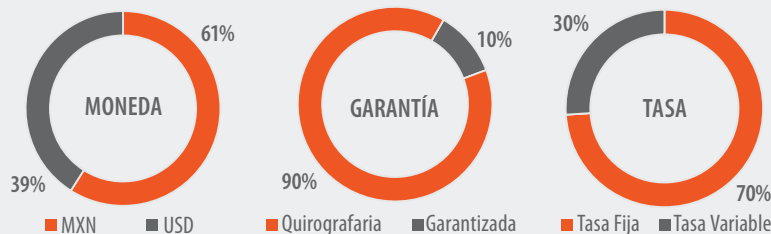
FUNO	Límite
Razón de apalancamiento	32.2% Max 60%
Deuda garantizada	3.3% Max 40%
Razón de cobertura de servicio de la deuda	2.12x Min 1.5x
Activos totales no gravados	308.1% Min 150%

COMITÉ DIRECTIVO

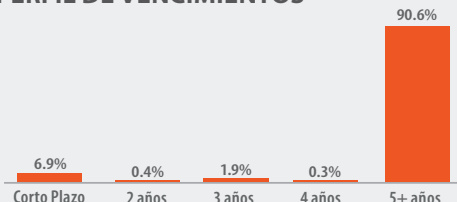
André El-Mann	Director General
Gonzalo Robina	Director General Adjunto
Fernando Álvarez	VP Finanzas
Javier Elizalde	VP Tesorería
Ignacio Tortoriello	VP Admin y TI
Jorge Pigeon	VP Mercados y RI
Alfonso Arceo	VP Operaciones
Alejandro Chico	VP Legal

PERFIL DE DEUDA

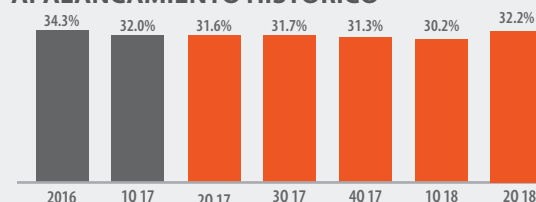
Costo promedio: 7.34%
Duración promedio: 10.4 años



PERFIL DE VENCIMIENTOS



APALANCAMIENTO HISTÓRICO



VALORES EN CIRCULACIÓN

Ticker	ISIN	CCy	Mercado
FUNO11	MXCFFU000001	MXN	Equity
FUNOMMFLOAT061019	MX91FU000002	MXN	Deuda
FUNOMM8.4%120423	MX91FU000010	MXN	Deuda
FUNO5.25%121524	USP9406GAA69	USD	Deuda
FUNOMM5.09%112728	MX91FU000028	UDIS	Deuda
FUNO6.95%013044	US898324AB45	USD	Deuda
FUNOMM6.99%072325	MX91FU000036	MXN	Deuda

HELIOS - VEHÍCULO DE DESARROLLO

Monto total comprometido: Ps.6.0 Bn
Llamadas de capital: Ps.3.2 Bn. - Junio 26, 2015
Proyectos en desarrollo: MITIKAH
Formalización del vehículo: Diciembre 19, 2016
Inversión Helios: Ps. 3.8 Bn.
Inversión FUNO: Portafolios Búfalo y Colorado (Ps.6.0 Bn.)