

F U N O



AÑOS CRECIENDO CON MÉXICO

CONTENIDO

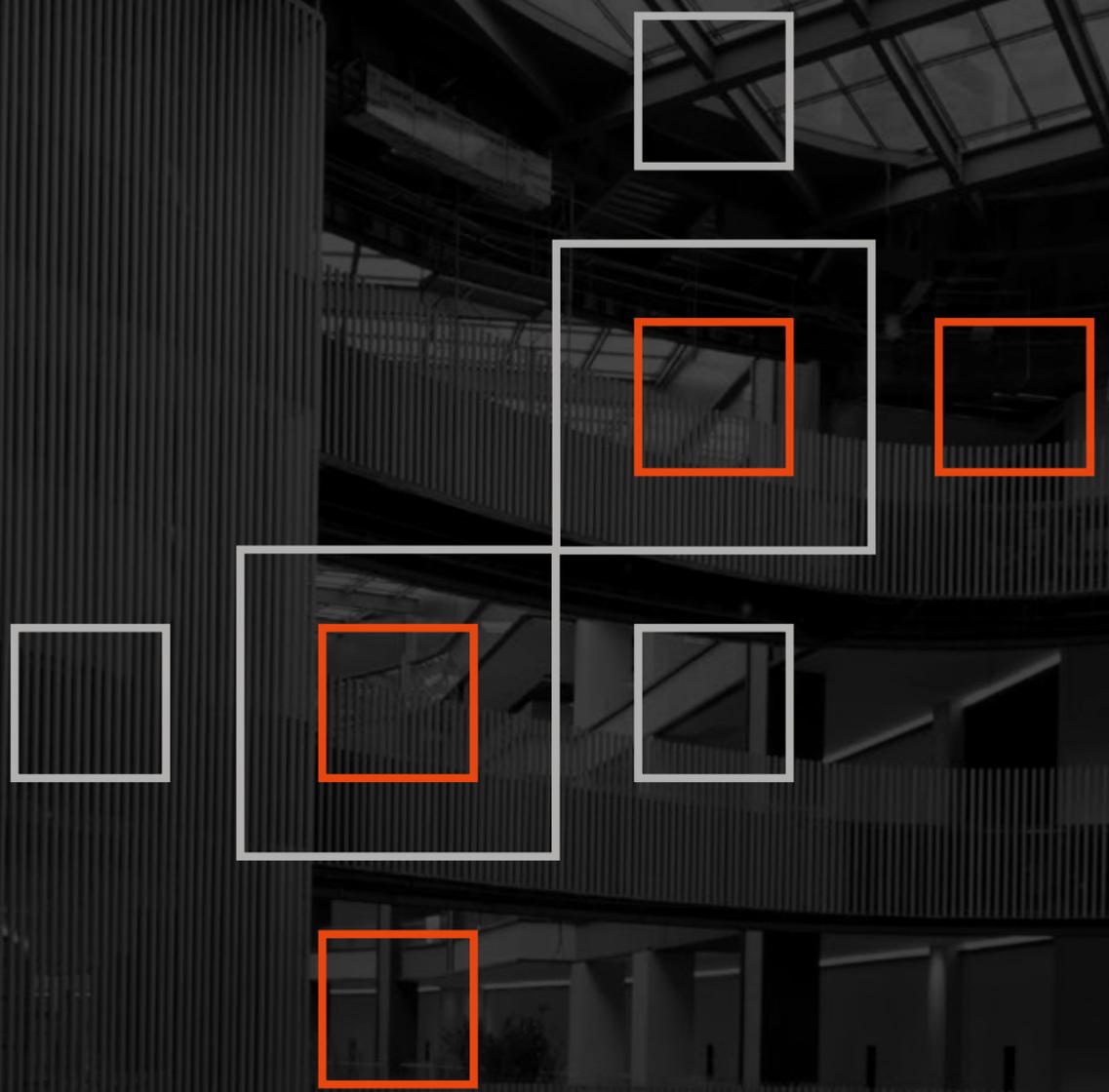
	02	FUNO EN CIFRAS 2021
MENSAJE DE NUESTRO DIRECTOR GENERAL	06	
	08	MENSAJE DE NUESTRO DIRECTOR GENERAL ADJUNTO
SOMOS FUNO®	10	
	20	GOBERNANZA
CAPITAL FINANCIERO 10 AÑOS GENERANDO VALOR	28	
	36	CAPITAL HUMANO 10 AÑOS DESARROLLANDO TALENTO
CAPITAL SOCIAL 10 AÑOS CREANDO VALOR SOCIAL	44	
	48	CAPITAL NATURAL 10 AÑOS EVOLUCIONANDO EL MODELO DE NEGOCIO
INFORMACIÓN PARA INVERSIONISTAS	56	

F U N O
EN CIFRAS 2021

635 propiedades
 con 661 operaciones¹ en
 toda la República Mexicana

\$21,868.7
 mdp de ingresos
 +13.9% vs 2020
 +12.2% vs 2019

10.9 millones de m²
 Área Bruta Rentable (ABR)



92.2%
 ocupación total

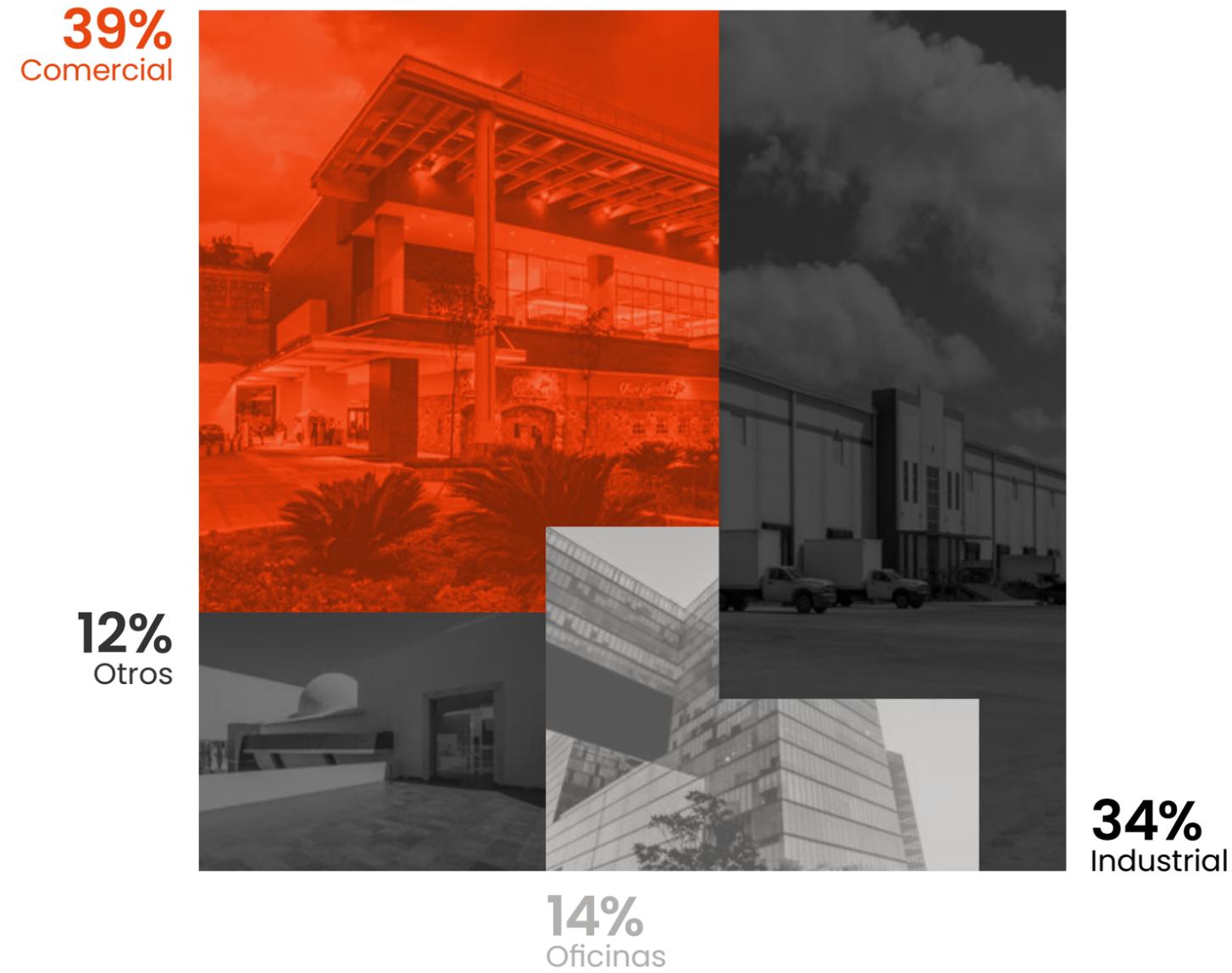
1^{ER} BONO SUSTENTABLE
 emitido por un FIBRA en América
 Latina, alcanzando más de
 MXN\$21,000 mdp, es decir, una
 sobresuscripción de 2.6 veces

CERTIFICACIÓN EDGE
 de 2 naves industriales
 con un total de 58,865 m²

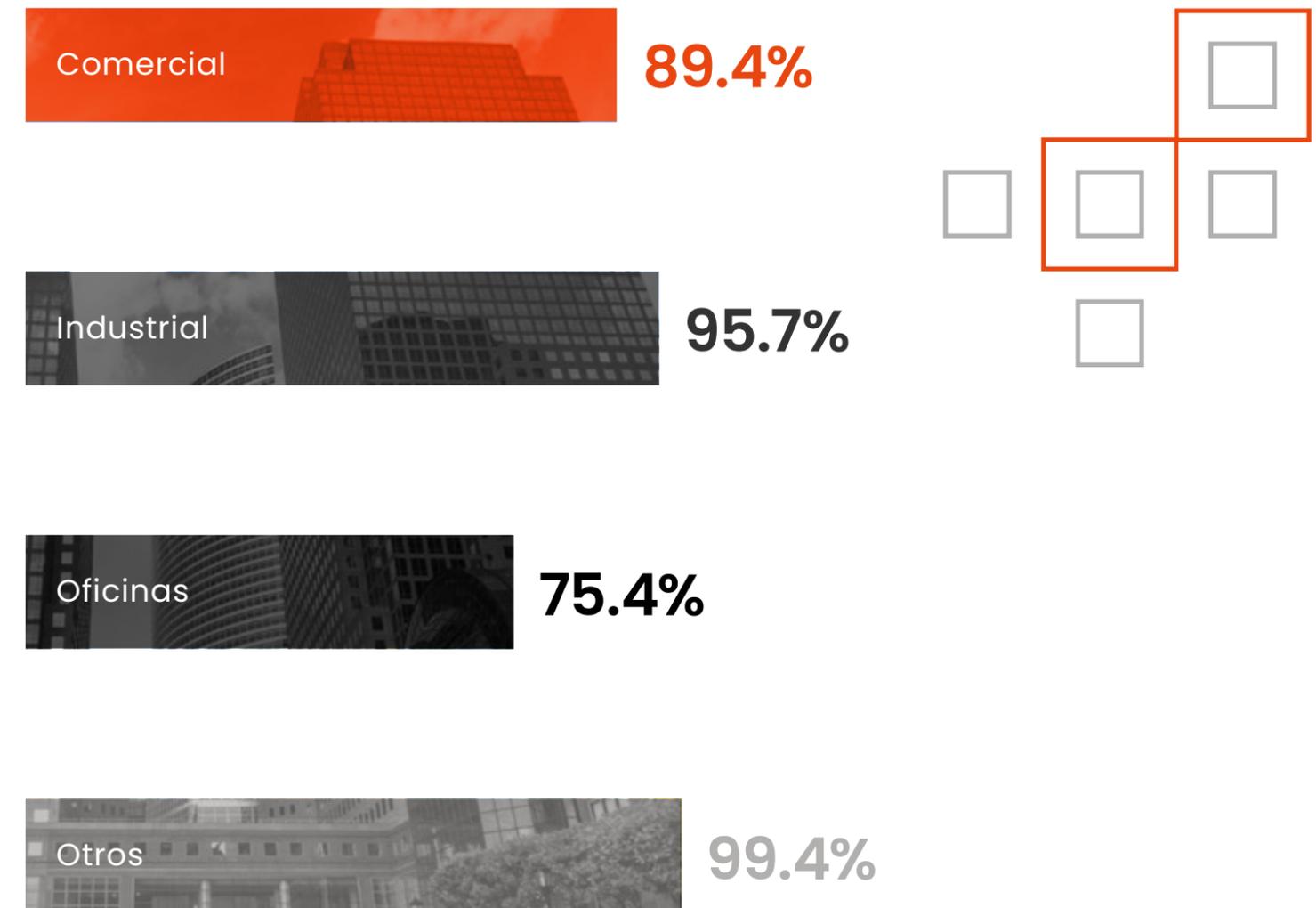
\$75.2 mdp
 destinados a apoyos
 sociales en 2021

¹ Operaciones: uso destinado de la propiedad; una propiedad puede tener más de un tipo de operación.

NOI POR SEGMENTO



OCUPACIÓN POR SEGMENTO





**MENSAJE DE NUESTRO
DIRECTOR GENERAL**

“Con el paso de los años, México se ha transformado y el impacto que podemos tener desde FUNO® en el crecimiento del país es apasionante y un gran orgullo, pues podemos dar vida a las ciudades y eso es increíble. Volteo hacia el pasado y me complace saber que conozco la historia de cada propiedad como ninguna otra persona. Es muy enriquecedor haber crecido con nuestros clientes. Fuimos parte de ese crecimiento y eso da satisfacción... Cada historia es importante para nosotros”.

ANDRÉ EL-MANN
Director General de FUNO®



**MENSAJE DE NUESTRO
DIRECTOR GENERAL ADJUNTO**

“FUNO® crece de la mano de México con un modelo de negocio vanguardista. Por supuesto que somos una empresa de clase mundial y nos esforzamos para ser líderes más allá de nuestras fronteras. No vamos a parar hasta lograrlo, pero tenemos el orgullo de decir que surgimos en México. Hemos sido un polo de atracción de inversión extranjera, somos una inversión sólida y firme en activos que generan plusvalía y, además, flujo de efectivo”.

GONZALO ROBINA

Director General Adjunto de FUNO®

Somos

F U N O

EL PRIMER Y MÁS GRANDE FIBRA
EN MÉXICO Y AMÉRICA LATINA

Parque Industrial CuautiPark, Estado de México



A TRAVÉS DE LOS AÑOS

NUESTRO INICIO

- Se funda FUNO®, el primer FIBRA en México.
- Nuestra primera emisión recaudó un agregado bruto de +MXN\$3,583.7 mdp.
- Nuestro portafolio inicial estaba integrado por 13 propiedades y 700 mil m².
- Nos convertimos en la primera inmobiliaria en cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).

2011

2012

CRECIMIENTO

- Primera oferta pública subsecuente por USD\$700 millones.
- Adquirimos los portafolios Morado, Verde, Blanco, Gris y Rojo.
- Adquirimos Torre Mayor.
- Primera adquisición de terceros con el portafolio Azul.

2013

ADQUISICIONES

- Segunda oferta pública por USD\$1,700 millones.
- Emitimos un bono a 10 años en deuda pública.
- Adquirimos portafolios Apolo, Vermont, Colorado, P8, Torre Diana y G30.
- La adquisición de Apolo se convirtió en la transacción inmobiliaria más importante de México por más de MXN\$23,000 mdp.

2014

POSICIONAMIENTO

- Tercera oferta pública por USD\$2,500 millones; fue la cuarta emisión más grande realizada por una empresa mexicana.
- Incursionamos en los mercados de deuda internacionales, convirtiéndonos en el primer FIBRA del mundo en emitir un bono a 30 años en su emisión inaugural.
- Incorporamos la plataforma operativa de Apolo y un sistema Oracle de última generación.
- Adquirimos Samara, Hilton Centro Histórico, La Viga y portafolio California.

2015

FORTALECIMIENTO

- Creamos HELIOS, el primer vehículo para desarrollo inmobiliario de su tipo en México.
- Adquirimos los portafolios Kansas, Utah, Oregon, Búfalo, Alaska y Hotel Vallarta.
- Nos convertimos en el primer FIBRA en obtener una línea de crédito revolvente, sin garantías y comprometida en dos monedas.

2016

INVERSIÓN

- Efectuamos dos emisiones de bonos, una en México y otra en mercados internacionales.
- Adquirimos Torre Cuarzo, Hospital Puerta de Hierro, El Salto, Midtown Jalisco y Lamar.
- Implementamos nuestra estrategia ambiental y sustentable de forma interna.
- Formalizamos la coinversión con HELIOS para el desarrollo del complejo de Mítikah en CDMX.

2017

EMISIÓN DE BONOS

- Cuarta oferta pública por USD\$800 millones.
- Adquirimos los portafolios Apolo II, Turbo y Frimax.
- Llevamos a cabo emisión de bonos de forma local.

2018

CERTIFICACIÓN

- Torre Diana se certifica como Edificio LEED Gold.
- Somos incluidos en el Índice de Sustentabilidad de la Bolsa de Londres FTSE4Good.
- Emitimos bonos de deuda por MXN\$9.2 mdp.
- Somos incluidos en el Índice de Sustentabilidad DJSI MILA por segundo año consecutivo.
- Consolidamos nuestra participación en un 70% de Torre Mayor.
- Anunciamos la apertura de Midtown Jalisco, desarrollo de usos mixtos en Guadalajara, Jalisco.

EXPANSIÓN

- Adquirimos el portafolio Titán, que suma 74 naves industriales a nuestras propiedades, con el que alcanzamos un ABR de 10.1 millones de m².
- Colocamos bonos quirografarios en el mercado internacional por USD\$1,000 millones.
- Somos incluidos por segundo año consecutivo en el Índice de Sustentabilidad de la Bolsa de Londres (FTSE4Good).
- Somos incluidos en el Índice de Sustentabilidad Dow Jones para Mercados Emergentes.
- Permanecemos por segundo año consecutivo en el Índice DJSI para el Mercado Integrado Latinoamericano (MILA).
- Formalizamos nuestra línea de crédito revolvente vinculada a la sostenibilidad, primera transacción sostenible voluntaria de una compañía del sector de bienes raíces en la región y la primera transacción sindicada que se lleva a cabo bajo los “*Sustainability-Linked Loan Principles*” en América Latina.

2019

2020

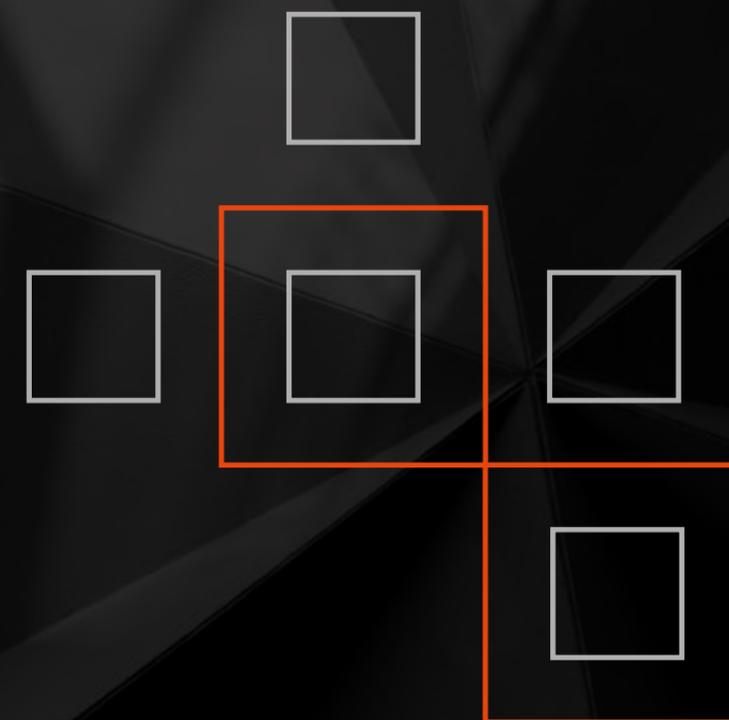
2021

MUESTRA DE SOLIDEZ

- Adquirimos 6 propiedades de Hércules y 1 expansión en Lago III.
- Vendimos USD\$98.8 millones en propiedades.
- Recompramos el 2% de CBFIs en circulación.
- Emisión de deuda por USD\$650 millones.
- Gracias a la diversificación de nuestro portafolio, logramos mitigar los impactos económicos de la COVID-19 y mantener nuestra solidez.
- Somos miembro fundador del S&P/BMV Total Mexico ESG Index, el último miembro en la familia de índices ESG globales de S&P DJI.
- El impacto de la peor crisis en los últimos 80 años fue solamente de 3% en la ocupación total de FUNO®.

EVOLUCIÓN

- Adquisición de portafolio Memorial.
- Emisión de Bonos Sustentables 21X y 21-2X por MXN\$8,100 millones de pesos, con una demanda récord para un bono en el mercado local de 2.6 veces.



ADQUISICIONES EMBLEMÁTICAS

CRECIMIENTO DEL ÁREA BRUTA RENTABLE (ABR)



PORTAFOLIO INICIAL Mixto	ABR: 0.51 M	TORRE MAYOR Oficinas	ABR: 1.64 M	PORTAFOLIO APOLO I Comercial	ABR: 4.95 M
			222%		202%



SAMARA Mixto	ABR: 5.95 M	CREACIÓN DE HELIOS (Mítikah)	ABR: 7.08 M	PORTAFOLIO TURBO Industrial	ABR: 7.37 M
	20%		19%		4%



PORTAFOLIO APOLO II Comercial	ABR: 8.45 M	MIDTOWN JALISCO Mixto	ABR: 8.61 M	PORTAFOLIO TITÁN Industrial	ABR: 10.1 M
	15%		2%		17%



PORTAFOLIO HÉRCULES Industrial	ABR: 10.7 M	PORTAFOLIO MEMORIAL Otros	ABR: 10.9 M
	6%		1%

■ Número de propiedades
■ Variación ABR

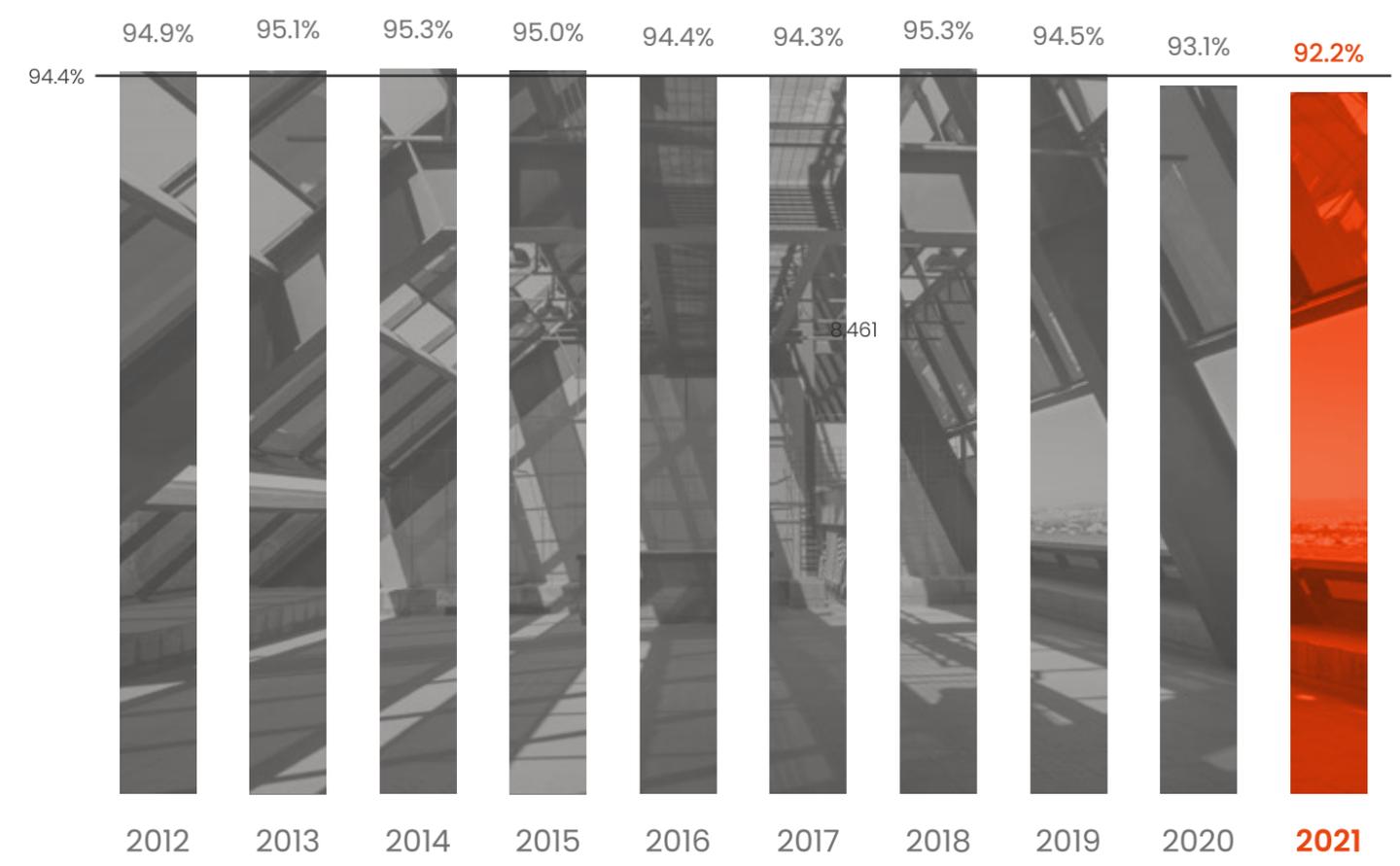
ABR: Área Bruta Rentable en millones de metros cuadrados.
M: millones de metros cuadrados.
%: veces de crecimiento del ABR en comparación con el año inmediato anterior de operaciones.

PRESENCIA



635
inmuebles FUNO®

OCUPACIÓN

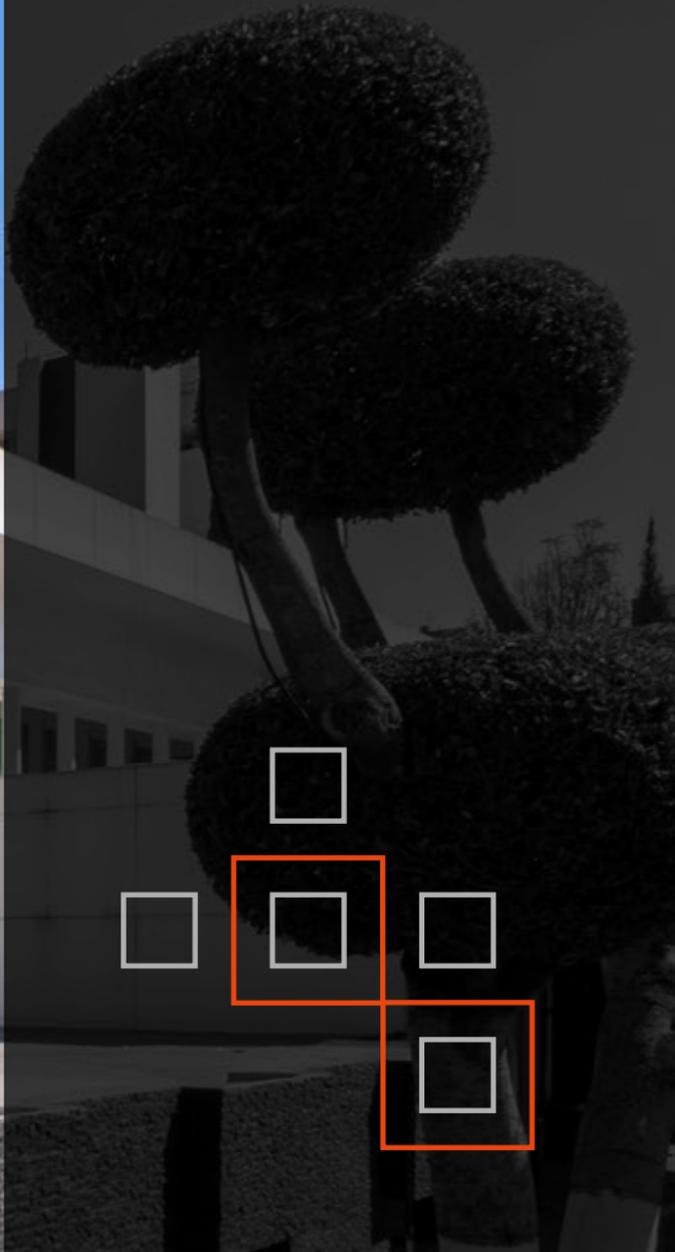


— Ocupación promedio



Gobernanza

Gayosso FC, CDMX



GESTIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS ASG

Desde nuestro origen, tenemos la convicción de que la sostenibilidad es un medio y no un fin. Es la manera de hacer las cosas en FUNO®, un enfoque transversal en toda la organización que nos ha llevado a adoptar las mejores prácticas a nivel internacional, elevando el estándar de prácticas de sostenibilidad en el sector de bienes raíces en México.

Nuestra estrategia de sostenibilidad combina la entrega de retornos económicos a nuestros inversionistas con la creación de valor social en beneficio de todos los grupos de interés con quienes interactuamos, mediante la atención de riesgos y la identificación de oportunidades.

PRINCIPIOS DE INVERSIÓN RESPONSABLE Y DILIGENCIA DEBIDA

Buscamos contribuir a la construcción de una sociedad sostenible y resiliente, a través de la creación de valor económico, social y ambiental en las comunidades donde operamos.

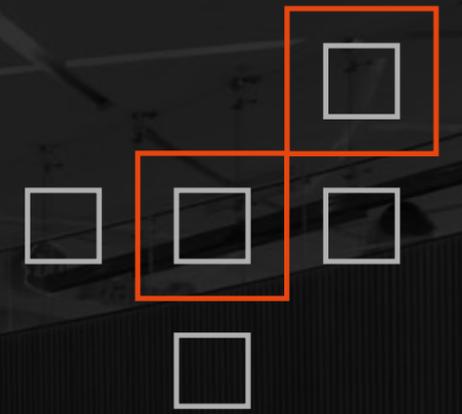
Desde 2020 somos signatarios de los Principios de Inversión Responsable de las Naciones Unidas y, por tanto, nos comprometemos a incorporar aspectos ASG en nuestras decisiones de inversión para una mejor gestión del riesgo y generar beneficios sostenibles de largo plazo, así como a desarrollar y actualizar nuestras propiedades en la medida de lo posible para incrementar su eficiencia.

S&P incluyó a FUNO® en el *Sustainability Yearbook*, documento que reconoce a las empresas que se encuentran en el top 15% global por sus buenas prácticas en materia ASG

100% de los nuevos contratos contienen cláusulas para la recuperación de costos para la eficiencia de los recursos relacionados con mejoras de capex



ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD 2020-2030



ENERGÍA

Reducir
20% kWh/m²
ocupado



AGUA

Reducir
30% m³/m²
ocupado



RESIDUOS

Cero basura
2030



EMISIONES

Reducir
20% tCO₂eq/m²
ocupado



CONSERVACIÓN

50 km de
áreas verdes
reforestadas



CERTIFICACIÓN

1 millón de m²
certificados



SEGURIDAD

Cero
accidentes



DIVERSIDAD

20% de los
colaboradores
son de grupos
prioritarios*



EQUIDAD

Incrementar el %
de equidad de
género en el
Comité Técnico



CAPACITACIÓN

Impartir capacitación
continua en temas de
ASG a los miembros
del Comité Técnico

* Personas con discapacidad, padres y madres solteras, LGBTQ+, grupos indígenas, migrantes.

LÍNEA ÉTICA

Es el medio por el cual colaboradores, inquilinos, proveedores, invitados y toda persona interesada pueden hacer llegar sugerencias o denuncias sobre aquellas acciones que vulneren las normas éticas de FUNO®.

La Línea Ética es gestionada por un tercero independiente a FUNO® y se encuentra disponible las 24 horas de los 365 días del año a través de los siguientes canales:

- Teléfono: 01 800 9100 311
- Correo: funo@tipsanonimos.com
- Web: www.tipsanonimos.com/funo

59 casos recibidos a través de la Línea Ética
 Reducción de 9.2% vs 2020

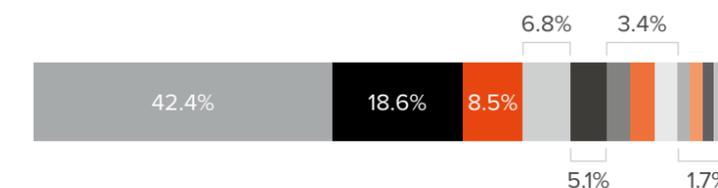
Los reportes recibidos a través de la Línea Ética son canalizados a nuestro Comité de Ética para su revisión y atención, ya sea por parte del mismo Comité o por el área responsable del tema abordado, a fin de determinar las medidas correctivas, sanción o respuesta.



Hilton Vallarta Riviera, Jalisco

CATEGORÍA DE DENUNCIAS

- Negligencia laboral
- Hostigamiento a colaboradores (mobbing)
- Beneficios (tratos no éticos con proveedores)
- Robo
- Acoso sexual
- Abuso de confianza
- Competencia desleal
- Contingencia COVID-19
- Discriminación
- Fraude (irregularidades financieras)
- Incumplimiento a leyes o regulaciones de autoridad
- Lavado de dinero
- Violencia en el trabajo (maltrato)



100% de los reportes recibidos en 2021 a través de la Línea Ética fueron atendidos
 56% cerrados y 44% en proceso al cierre del año

Capital financiero

10 AÑOS GENERANDO VALOR



Torre Mítikah, CDMX



CRECIMIENTO SOSTENIBLE

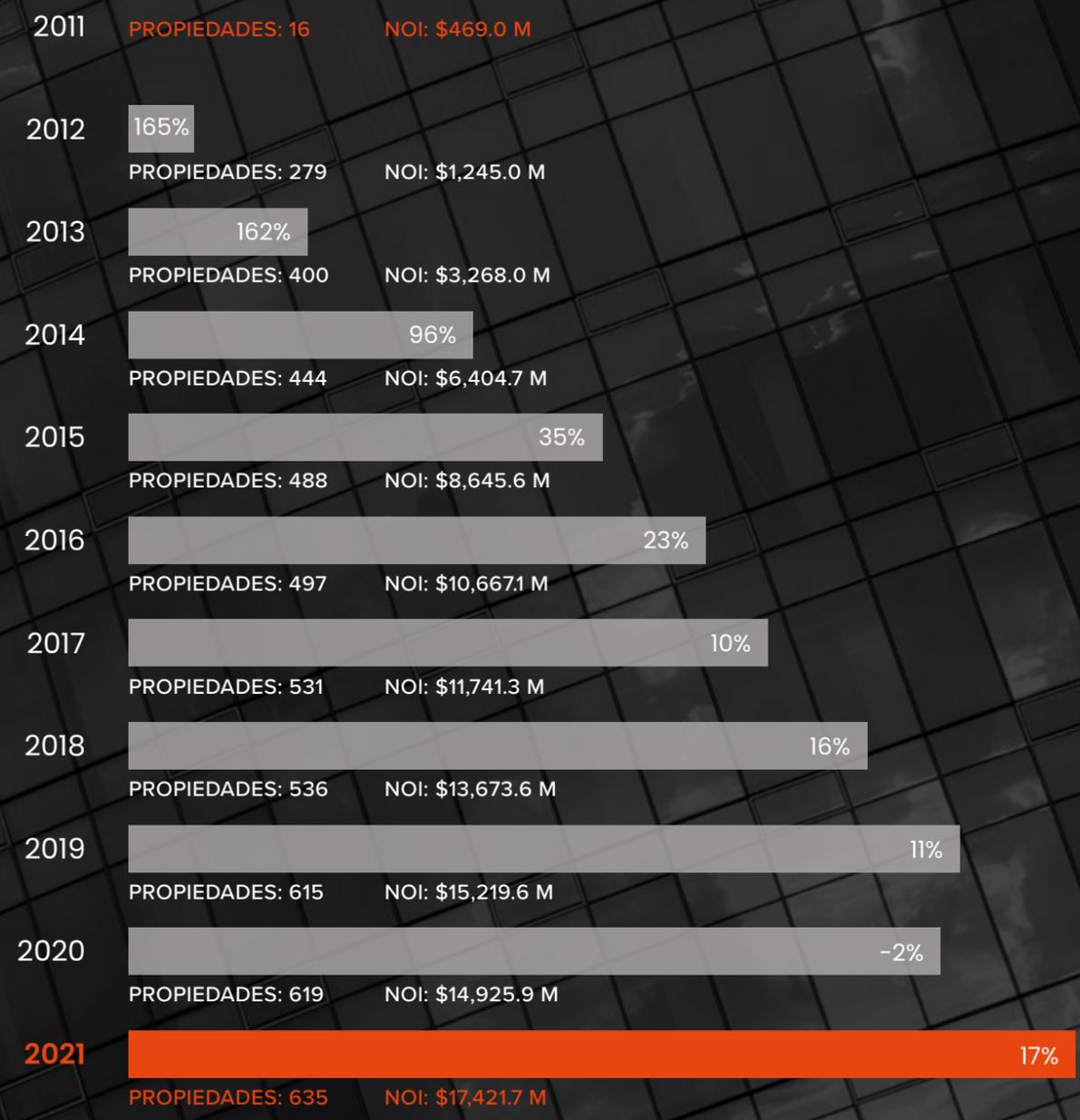
Desde su concepción, el modelo de negocio contra cíclico de FUNO® fue diseñado para crear valor sostenible en el tiempo. A lo largo de estos 10 años ha demostrado su resiliencia y continúa rindiendo frutos a través de la oferta de un portafolio excepcional y diversificado, con las mejores ubicaciones y con las rentas más competitivas del mercado.

INGRESOS TOTALES



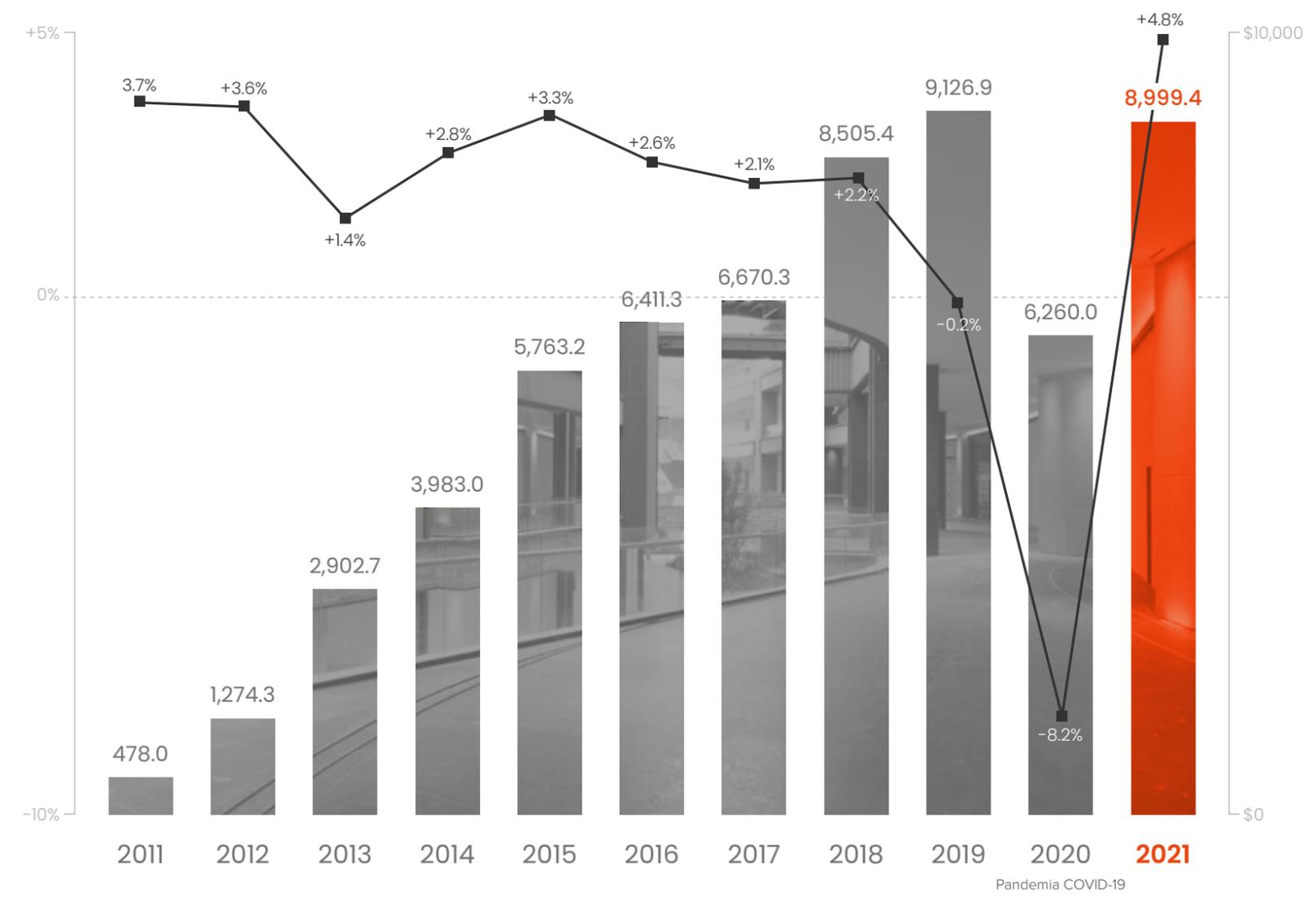
mdp: millones de pesos.
 %: veces de crecimiento de los ingresos en comparación con el año inmediato anterior de operaciones.

INGRESO NETO DE OPERACIÓN (NOI)



NOI (Net Operating Income): Ingreso Neto de Operación.
M: millones de pesos.
%: veces de crecimiento del NOI en comparación con el año inmediato anterior de operaciones.

FONDOS DE OPERACIONES (FFO)



FFO (Funds From Operations): Fondos de Operaciones.
mdp: millones de pesos.
— %: porcentaje de crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB).

LEVANTAMIENTO DE CAPITAL

Hemos logrado diversificar nuestras fuentes de capital. En 2021 colocamos exitosamente el primer Bono Sustentable emitido por un FIBRA en América Latina, por un total de MXN\$8,100 mdp en una oferta de bonos de dos tramos en México.

Al cierre de 2021, FUNO® ha levantado un total de MXN\$199 mil millones de pesos

Equity = CBFI
 ■ IPO ■ Follow on

Bono USD = Bono
 ■ Nueva emisión ■ Reapertura

Bono en pesos = CEBUR
 ■ Nueva emisión ■ Reapertura



Evento 10° Aniversario FUNO®, BMV





Capita1 humano

10 AÑOS DESARROLLANDO TALENTO

Oficinas Corporativas FUNO®, CDMX

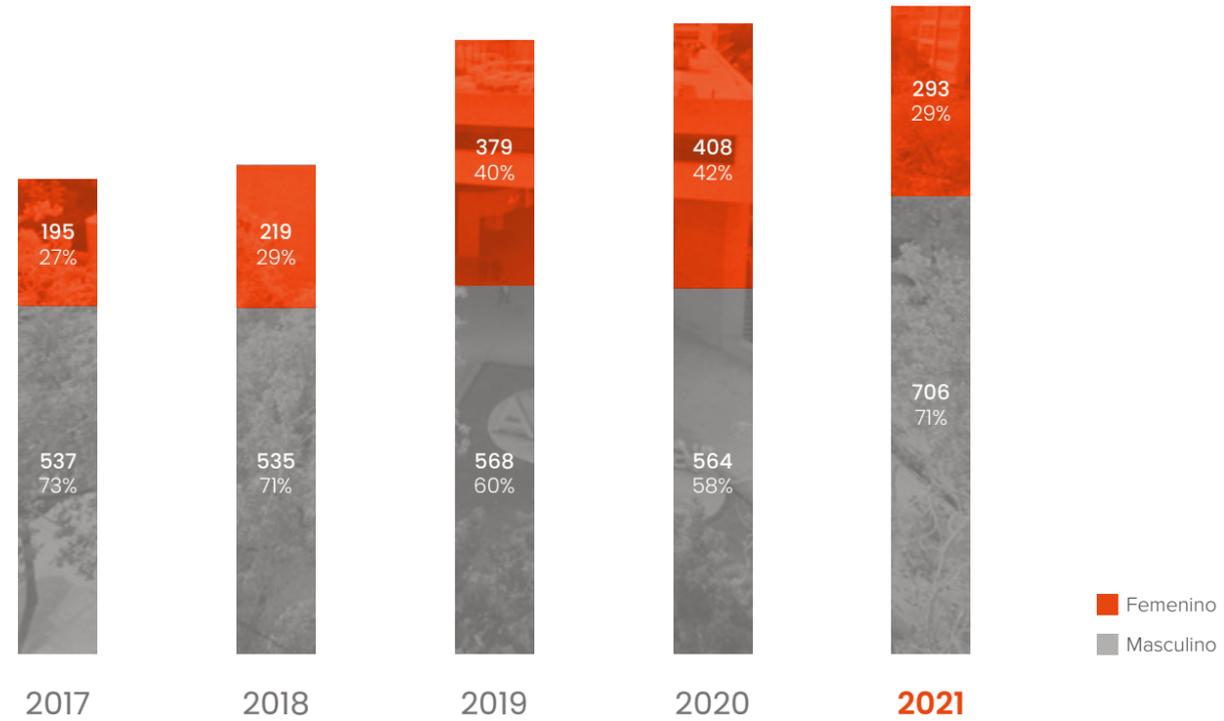


NUESTRO EQUIPO

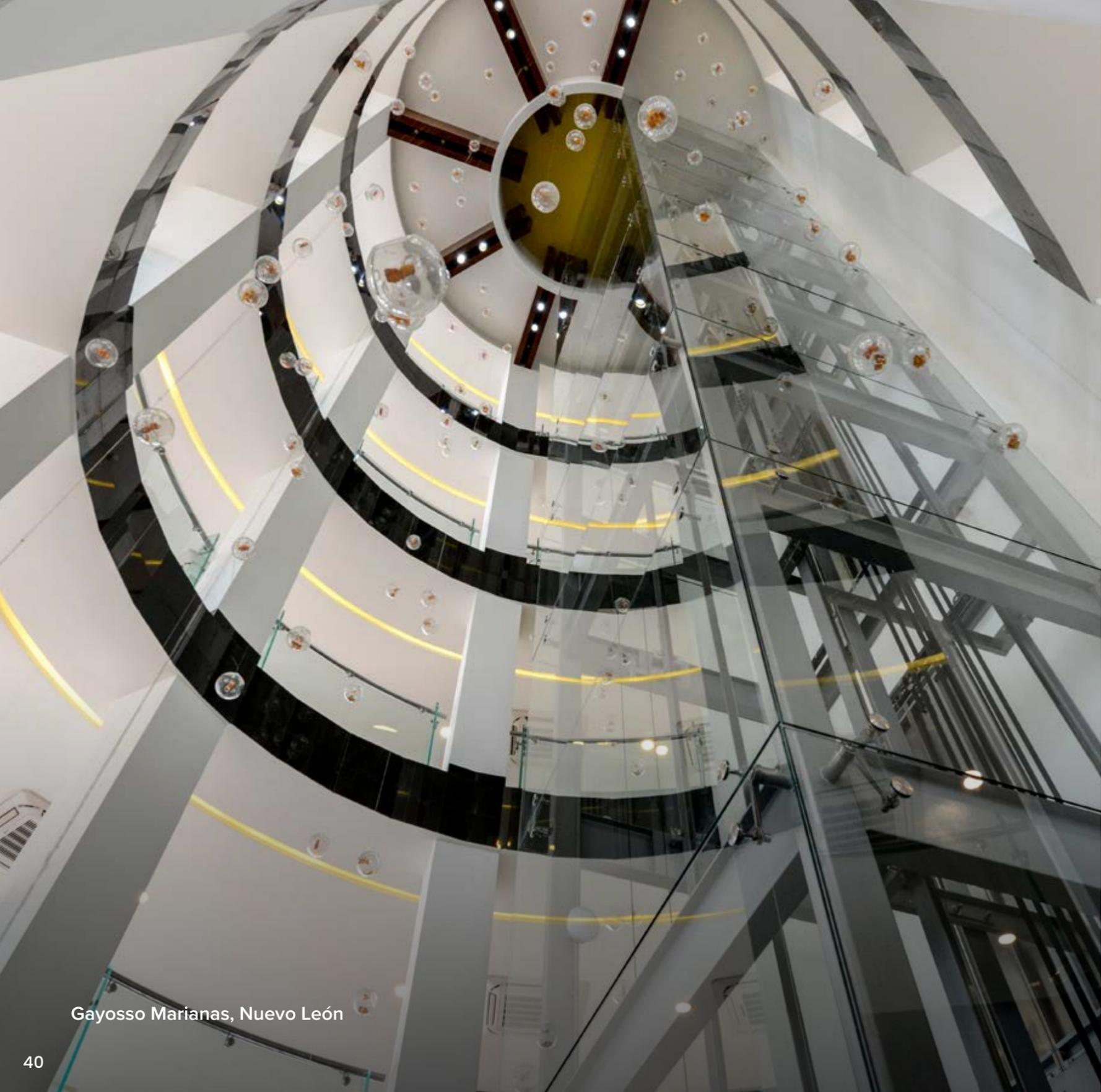
En 10 años hemos logrado consolidar nuestra posición como el primer y más grande FIBRA en México y América Latina. Esto ha sido posible gracias al esfuerzo de nuestro equipo, el pilar más importante de FUNO® y con quien tenemos el compromiso de mejorar.

Nuestro objetivo es que el capital humano continúe creciendo en conjunto con FUNO®, por lo que buscamos implementar nuevas iniciativas para potenciar el desarrollo y bienestar de los colaboradores y sus familias.

PLANTILLA POR GÉNERO



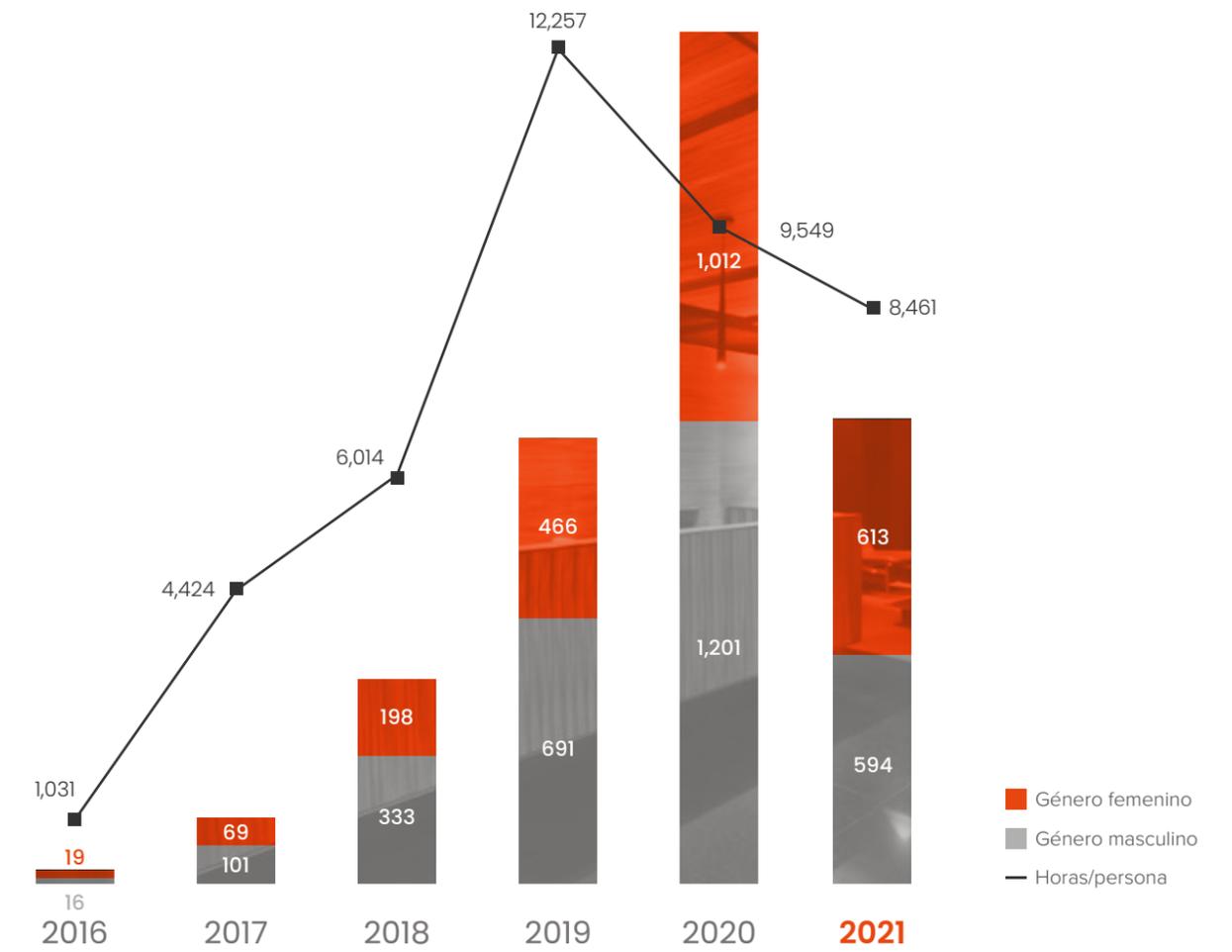
Patio San José, Baja California Sur



Gayosso Marianas, Nuevo León

DESARROLLO DE TALENTO

441,736 horas de capacitación impartidas desde 2016



COMPENSACIONES

Buscamos ofrecer salarios y prestaciones competitivas. Por ello, todos los sueldos están por encima del salario mínimo establecido en la normativa mexicana; éstos son pagados en tiempo y permiten a nuestros colaboradores mejorar su calidad de vida.

RELACIÓN DE SALARIOS DE MUJERES VS HOMBRES



100% de los colaboradores de FUNO® cuentan con prestaciones superiores a las otorgadas por Ley²



² Las prestaciones superiores se otorgan después del periodo de prueba.
³ De acuerdo con la legislación vigente (marzo 2020).
⁴ Sujeto a Términos y Condiciones del Plan y Política vigentes.



Aguinaldo equivalente a 15 días de salario o parte proporcional al tiempo laborado (menos de un año) entregado antes del 20 de diciembre.



Seguro de vida, equivalente a 36 meses de sueldo.



Plan de retiro, con un máximo de 6% del salario anual, igualando el monto ahorrado por el colaborador.



Seguro de gastos médicos mayores, extensible a beneficiarios directos (aplicable a matrimonios del mismo sexo). Entre los beneficios se encuentran las teleconsultas ilimitadas en medicina general, psicología y pediatría, 100% subsidiadas por FUNO®



Fondo de ahorro, en el que la empresa aporta una cantidad equivalente a la del colaborador; es entregado 2 veces al año.



Permiso parental

- Licencia de maternidad: 84 días³.
- Periodo de lactancia: dos periodos de 30 minutos al día a convenir, dentro del horario laboral durante 6 meses.
- Licencia de adopción: 6 semanas para mujeres y 5 días para hombres.
- Licencia de paternidad: 5 días.



Importe fijo de **vales de despensa** electrónicos como apoyo al gasto del suministro de la canasta básica.



10 días de **vacaciones** desde el primer año laborado; +25% de prima vacacional.



Bono anual acorde a desempeño durante el año⁴ y vinculado a objetivos ASG.



Seguro social, cotizando al 100%, conforme a la Ley.



Capital social

10 AÑOS CREANDO VALOR SOCIAL

Ámbar Fashion Mall Tuxtla, Chiapas



NUESTRAS COMUNIDADES

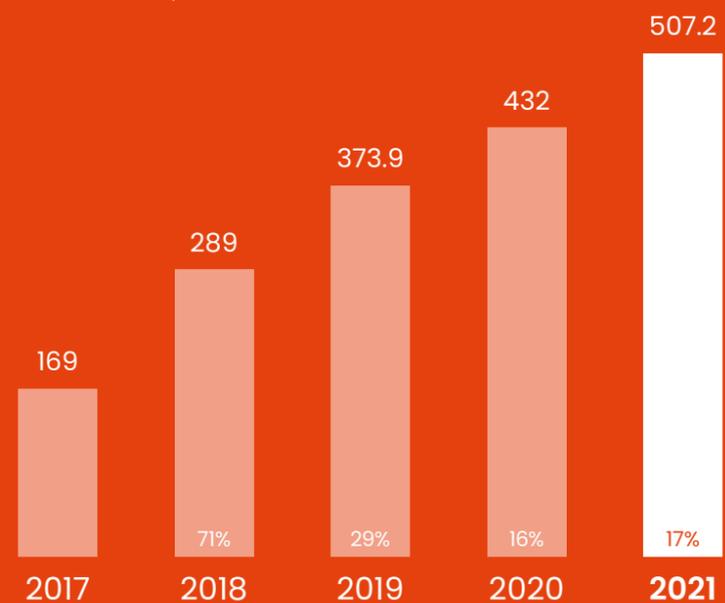
Nuestro propósito es contribuir al desarrollo de las comunidades en las que operamos y nuestro objetivo es propiciar, a través de infraestructura sostenible y de calidad, las condiciones básicas para el máximo desarrollo de las capacidades de las comunidades, consolidándonos como un motor de transformación positiva para el entorno y para la vida de cientos de familias.



Apoyos otorgados a Un Kilo de Ayuda A.C.

DONACIONES FINANCIERAS ACUMULADAS

Millones de pesos



DONATIVOS EN ESPECIE



ORGANIZACIONES APOYADAS

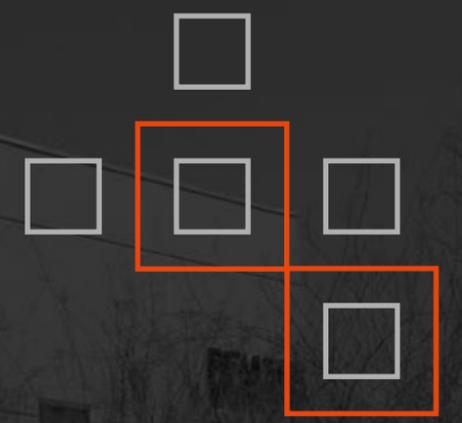


%; porcentaje de crecimiento en relación con el año inmediato anterior de operaciones.

Capital¹ natural

10 AÑOS EVOLUCIONANDO
EL MODELO DE NEGOCIO

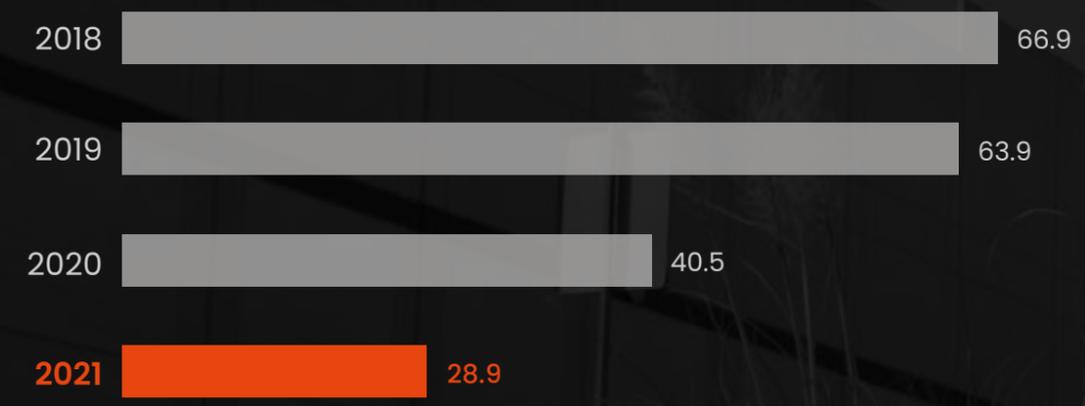
Parque Industrial Monterrey Guadalupe, Nuevo León



GESTIÓN Y EFICIENCIA

ENERGÉTICA

INTENSIDAD DE ENERGÍA GLOBAL kWh/m² ocupado

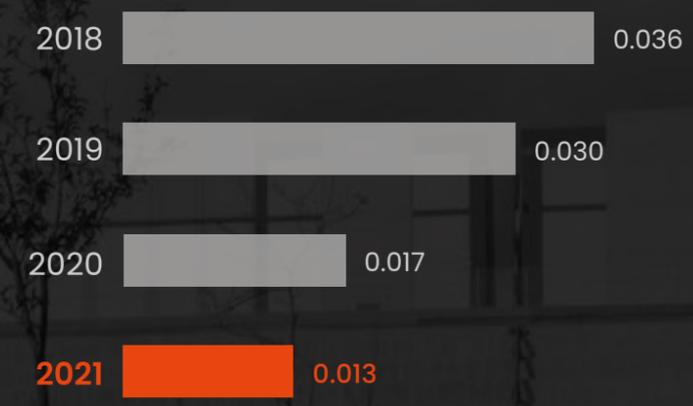


↓56.7%

GESTIÓN DE NUESTRA

HUELLA DE CARBONO

INTENSIDAD DE EMISIONES tCO₂eq/m² ocupado



↓65%

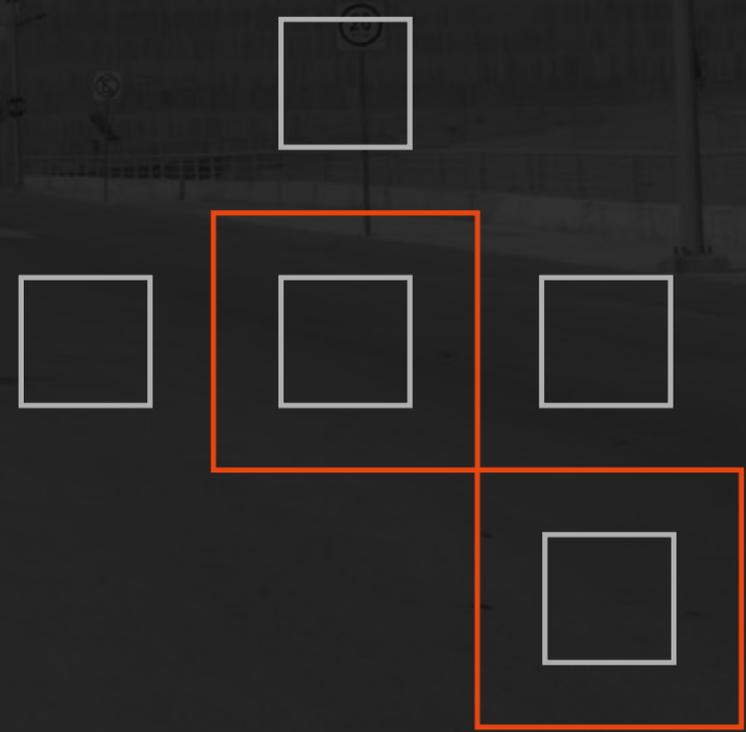
GESTIÓN DE

RECURSOS HÍDRICOS

INTENSIDAD HÍDRICA m³/m² ocupado



↓59.2%



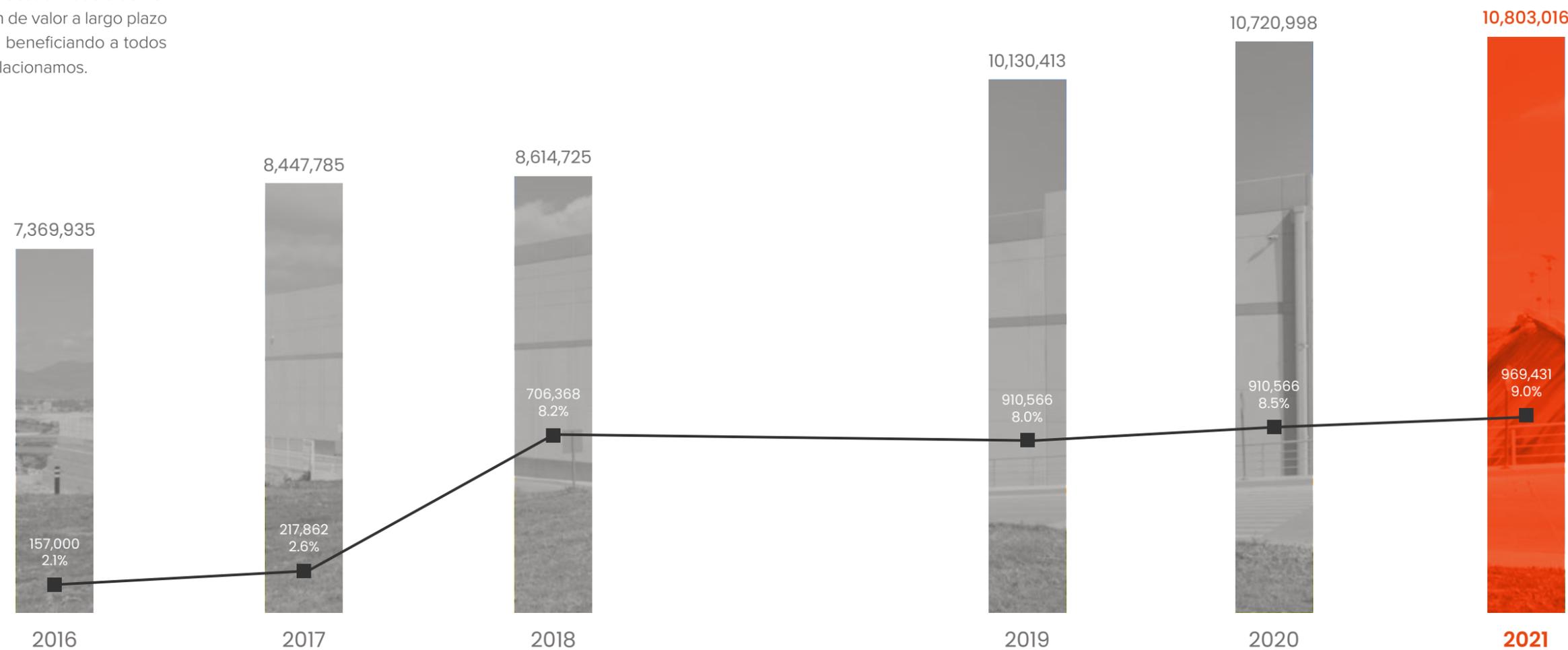
CAPITAL INDUSTRIAL

10 AÑOS CONTRIBUYENDO A LA CONSTRUCCIÓN DE CIUDADES SOSTENIBLES

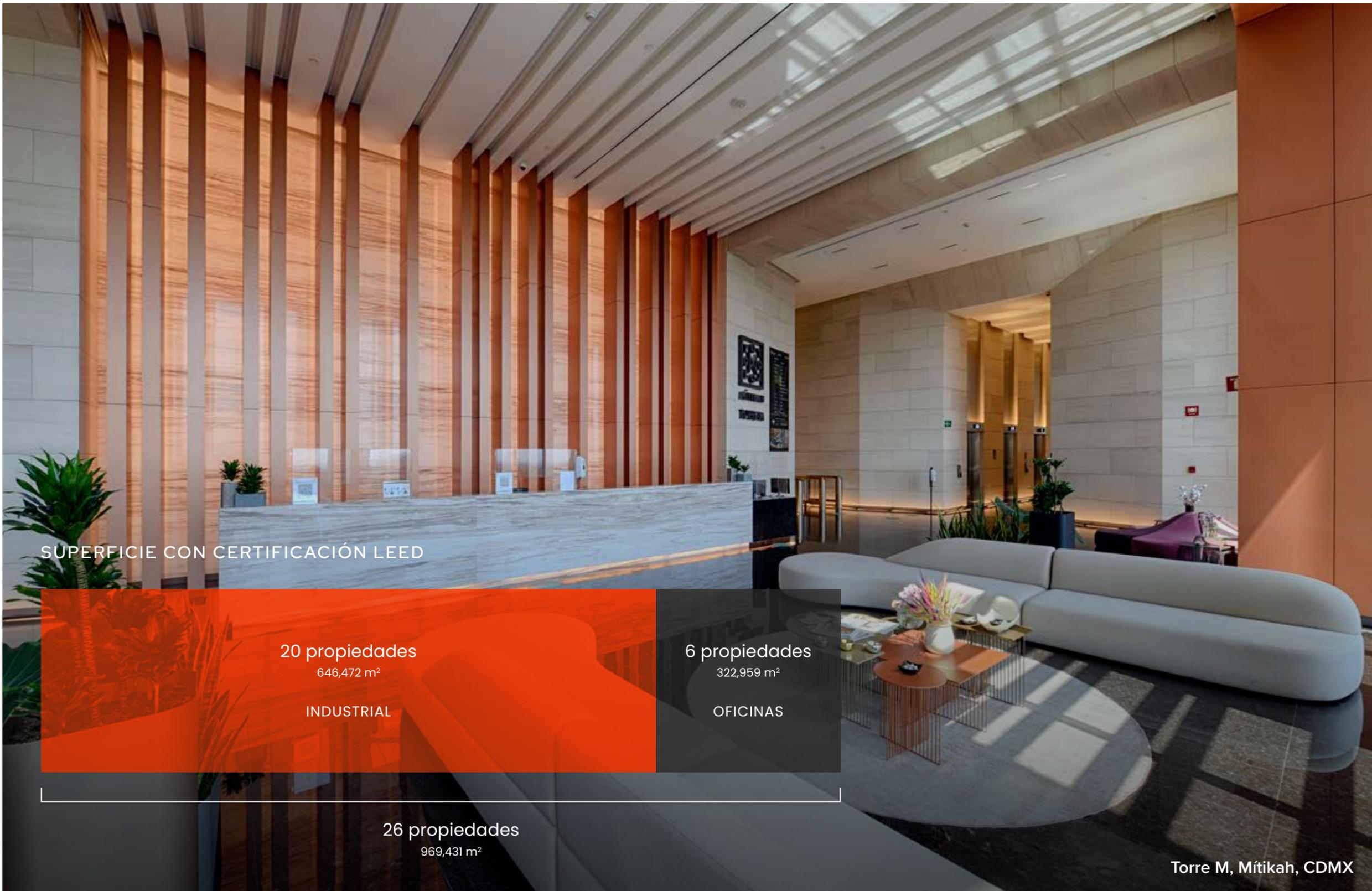
PORTAFOLIO CERTIFICADO

La infraestructura sostenible es parte de nuestro modelo de negocio, ya que éste se orienta a la creación de valor a largo plazo para las comunidades donde operamos, beneficiando a todos los grupos de interés con quienes nos relacionamos.

PORTAFOLIO CERTIFICADO VS EVOLUCIÓN DEL PORTAFOLIO



■ ABR (m²) — Portafolio certificado



SUPERFICIE CON CERTIFICACIÓN LEED

20 propiedades
646,472 m²

INDUSTRIAL

6 propiedades
322,959 m²

OFICINAS

26 propiedades
969,431 m²

Torre M, Mítikah, CDMX

Con el objetivo de capitalizar el valor de nuestros inmuebles y acelerar el paso hacia el logro de nuestro compromiso público de 1 millón de m² certificados para 2030, decidimos realizar una combinación de certificaciones LEED y EDGE. Así, a finales de 2021 iniciamos con la certificación de más de 1 millón de metros cuadrados en el portafolio industrial, bajo el esquema EDGE, certificación otorgada por el *Green Business Certification Inc. (GBCI)* y la *International Finance Corporation (IFC)* y que busca eficiencias de al menos 20% en energía, agua y materiales, para un nivel de certificación y eficiencias de al menos 40% en los mismos rubros para un nivel de certificación *EDGE Advanced*.

Debido al tamaño de portafolio a certificar, FUNO® se convierte en un *EDGE Champion*, pues tan sólo esa superficie representa el 10% de los metros cuadrados certificados en América Latina con un total de 9.9 millones de m².

Tan sólo nuestro portafolio duplicará la cantidad total de metros cuadrados certificados EDGE en México, lo que actualmente asciende a 614 mil m². De esta cantidad, únicamente 39,381 m² pertenecen a inmuebles industriales.

FUNO® es el FIBRA con la mayor cantidad de metros cuadrados certificados en América Latina, con un total de 969,431 m². IFC nos ha reconocido como EDGE Champion por nuestro compromiso de duplicar esta cantidad

INFORMACIÓN PARA INVERSIONISTAS

+52 (55) 4170 7070
investor@fibrauno.mx
Antonio Dovalí Jaime 70,
SAMARA Torre B, piso 11
Santa Fe, México, CP. 01210,
Ciudad de México

INFORMACIÓN DE SOSTENIBILIDAD

sostenibilidad@fibrauno.mx
fundacion@fibrauno.mx





F U N O[®]