

PERFIL CORPORATIVO

Fibra Uno (Mexbol: FUNO11; Bloomberg: FUNO11:MM) es la 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 2022, FUNO tenía un portafolio de 659 propiedades¹ que suman aproximadamente 11.0 millones de m². FUNO se enfoca en propiedades con las mejores ubicaciones, de alta calidad y con diversificación geográfica, de segmentos y de inquilinos, maximizando así la apreciación de capital y el flujo de efectivo.

MÉTRICAS RELEVANTES

Financiero	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22	LTM
Ingresos totales	5395.6	5818.1	5849.4	5801.3	22,864.4
Ingreso de propiedades	4894.8	5271.3	5214.5	5215.5	20,596.1
Ingreso neto operativo (NOI)	4356.1	4604.4	4616.0	4546.7	18,123.2
Fondos de operaciones (FFO)	2221.8	2538.9	2384.9	2341.7	9,487.3
Margen de NOI	89.0%	87.3%	88.5%	87.2%	88.0%
Margen del FFO	45.4%	48.2%	45.7%	44.9%	46.1%

Por CBF1	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22	LTM
NOI	1,146.1	1,211.7	1,220.0	1,201.6	4,779.4
FFO	0,584.6	0,668.1	0,630.3	0,618.8	2,501.8
Distribución trimestral	0,370.0	0,682.9	0,504.9	0,523.6	2,081.4
CBFIs promedio en periodo ⁽²⁾	3,800.7	3,800.7	3,783.6	3,784.0	3,792.1
CBFIs al final del periodo ⁽²⁾	3,800.0	3,800.0	3,779.0	3,801.4	3,795.1

Operación	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22
ABR ('000 m ²)	10,802.7	10,881.1	10,919.3	11,039.2
Propiedades ⁽¹⁾	662	661	662	659
Ocupación	92.0%	92.2%	92.5%	93.2%
ABR en desarrollo	402.9	314.9	304.5	134.1

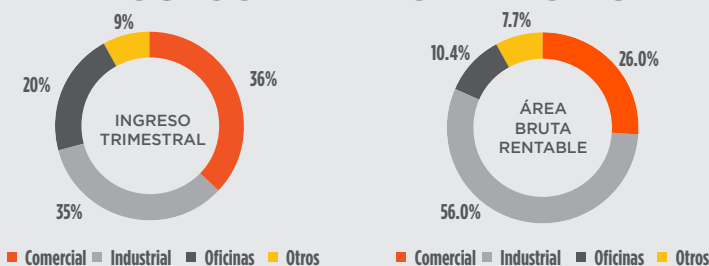
PORTAFOLIO EN OPERACIÓN

Propiedades	659
ABR ('000 m ²)	11,039.2
Ocupación	93.2%
Periodo de renta promedio	4.4 años

PORTAFOLIO EN DESARROLLO

Propiedades	4
ABR ('000 m ²)	148.5
Industrial	0.0
Comercial	32.2
Oficinas	0.0
Usos mixtos	116.3
CapEx a la fecha	4,050.6
Co-Inversión Helios (Mitikah)	
ABR ('000 m ²)	337.4
CapEx a la fecha	7,735.5

DESGLOSE DEL PORTAFOLIO



RESUMEN DEL BALANCE GENERAL

Efectivo y equivalentes	5,258.1	Capital	173,180.8
Otros activos	13,488.5	Deuda a largo plazo	128,350.5
Propiedades de inversión (3)	293,569.8	Otros pasivos	15,234.3
Inversiones en asociadas	10,203.8	Deuda a corto plazo	5,754.5
Activos totales	322,520.154		

MÉTRICAS POR SEGMENTO

	Ingresos	ABR ('000 m ²)	% ABR	Propiedades ⁽¹⁾	Ocupación	Término promedio de contratos
Comercial	2,017.7	2,871.7	26.0%	149	89.4%	4.0
Industrial	1,773.4	6,178.9	56.0%	195	97.5%	3.8
Oficinas	725.2	1,142.6	10.4%	93	74.9%	5.0
Otros	612.6	845.9	7.7%	222	99.1%	9.0

CALIFICACIÓN DE CRÉDITO

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

ACUERDOS CLAVE

FUNO	Límite
Razón de apalancamiento	Máx 60%
Deuda garantizada	Máx 40%
Razón de cobertura de servicio de la deuda	Min 1.50x
Activos totales no gravados	Min 150%

COMITÉ DIRECTIVO

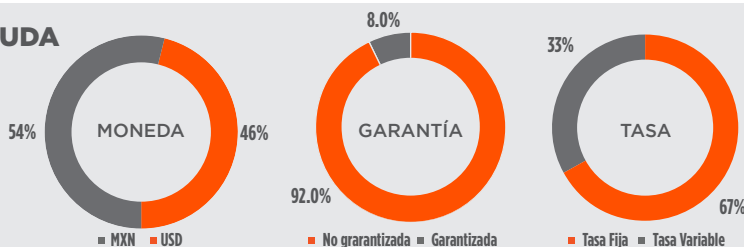
André El-Mann	Director General
Gonzalo Robina	Director General Adjunto
Fernando Álvarez	VP Finanzas
Javier Elizalde	VP Tesorería
Ignacio Tortoriello	VP Administración y TI
Jorge Pigeon	VP Mercados de Capital y RI
Alfonso Arceo	VP Operaciones
Alejandro Chico	VP Legal

PERFIL DE DEUDA

Costo promedio: 7.54%*

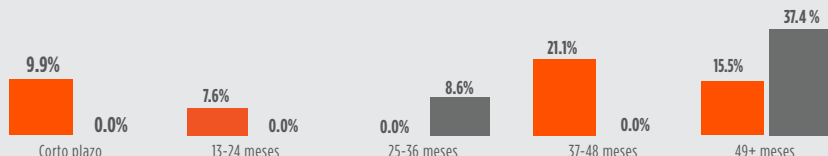
*No incluye swaps

Duración promedio: 8.5 años



PERFIL DE VENCIMIENTOS

Ps Us



VALORES EN CIRCULACIÓN

Ticker	ISIN	CCy	Mercado
FUNO11	MXCFFU000001	MXN	Equity
FUNOMMFLOATO61019	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 Helios: Ps. 6.0 Bn.

Llamadas de capital Mitikah: Ps 3.8 Bn. - Agosto 17, 2018

Proyectos en desarrollo: MITIKAH

Formalización del vehículo: Junio 25, 2015

Inversión Helios en Mitikah: Ps. 3.8 Bn.

Inversión FUNO en Mitikah: Portafolios Búfalo y Colorado (Ps. 6.2 Bn.)