

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 31 de marzo de 2024, FUNO tenía un portafolio de 613 propiedades¹ que suman aproximadamente 11.1 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	2Q23	3Q23	4Q23	1Q24	LTM
Ingresos totales	6,448.6	6,448.1	6,783.0	6,823.8	26,503.5
Ingreso de propiedades	5,827.0	5,807.9	6,114.8	6,158.0	23,907.7
Ingreso neto operativo (NOI)	5,023.6	5,030.2	5,111.2	5,186.7	20,351.7
Fondos de operaciones (FFO)	2,175.2	2,216.9	2,306.4	2,230.3	8,928.8
Margen de NOI	86.2%	86.6%	83.6%	84.2%	85.2%
Margen del FFO	37.3%	38.2%	37.7%	36.2%	37.4%

Por CBFi	2Q23	3Q23	4Q23	1Q24	LTM
NOI	1,325.2	1,321.2	1,342.5	1,362.3	5,351.2
FFO	0,573.8	0,582.3	0,605.8	0,585.8	2,347.7
Distribución trimestral	0,571.3	0,582.3	0,702.8	0,403.0	2,259.4
CBFi promedio en periodo ⁽²⁾	3,790.8	3,807.3	3,807.3	3,807.3	3,803.2
CBFi al final del periodo ⁽²⁾	3,807.3	3,807.3	3,807.3	3,807.3	3,807.3

Operación	2Q23	3Q23	4Q23	1Q24
ABR ('000 m ²)	11,024.2	11,033.7	11,063.6	11,067.7
Propiedades ⁽¹⁾	613	613	613	613
Ocupación	93.8%	94%	95.0%	95%
ABR en desarrollo	0.0	0.0	0.0	0.0

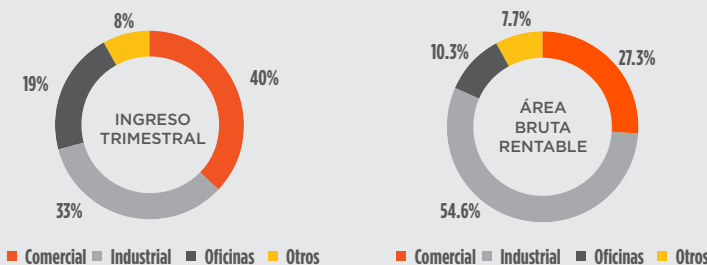
PORTAFOLIO EN OPERACIÓN

Propiedades	613
ABR ('000 m ²)	11,067.7
Ocupación	95.0%
Periodo de renta promedio	4.1 años

PORTAFOLIO EN DESARROLLO

Propiedades	1
ABR ('000 m ²)	000.0
Industrial	000.0
Comercial	000.0
Oficinas	000.0
Usos mixtos	000.0
CapEx a la fecha	0,000.0
Co-Inversión	
ABR ('000 m ²)	66.6
CapEx a la fecha	3,388.5

DESGLOSE DEL PORTAFOLIO



RESUMEN DEL BALANCE GENERAL

Efectivo y equivalentes	1,793.7	Capital	194,811.6
Otros activos	14,414.9	Deuda a largo plazo	115,078.3
Propiedades de inversión ⁽³⁾	313,557.1	Otros pasivos	16,072.9
Inversiones en asociadas	9,896.9	Deuda a corto plazo	13,699.8
Activos totales	339,662.7		

MÉTRICAS POR SEGMENTO

	Ingresos	ABR ('000 m ²)	% ABR	Propiedades ⁽¹⁾	Ocupación	Término promedio de contratos
Comercial	2,656.7	3,024.6	27.3%	147	92.2%	3.8
Industrial	1,894.6	6,044.3	54.6%	181	98.4%	3.7
Oficinas	850.0	1,144.7	10.3%	79	81.6%	4.3
Otros	703.3	854.1	7.7%	206	99.2%	7.8

CALIFICACIÓN DE CRÉDITO

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

ACUERDOS CLAVE

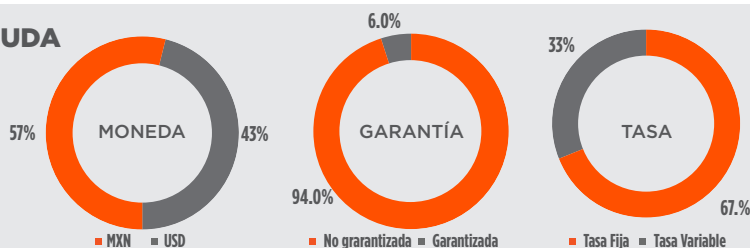
	FUNO	Límite
Razón de apalancamiento	40.1%	Máx 60%
Deuda garantizada	2.4%	Máx 40%
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.59x	Min 1.50x
Activos totales no gravados	241.0%	Min 150%

COMITÉ DIRECTIVO

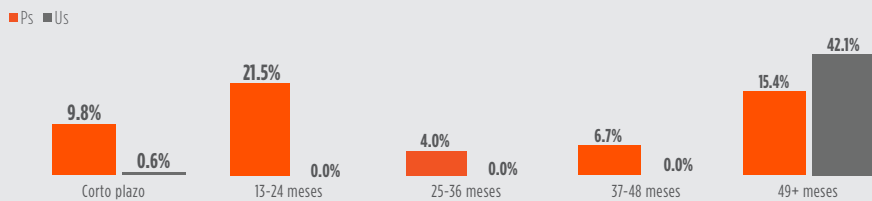
André El Mann	Director General
Gonzalo Robina	Director General Adjunto
Fernando Álvarez	VP Finanzas
Javier Elizalde	VP Tesorería
Ignacio Tortoriello	VP Administración y TI
Jorge Pigeon	VP Mercados de Capital y RI
Alfonso Arceo	VP Operaciones
Alejandro Chico	VP Legal

PERFIL DE DEUDA

Costo promedio: 9.75%*
*Incluye swaps
Duración promedio: 7.7 años



PERFIL DE VENCIMIENTOS



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 Helios: Ps. 6.0 Bn.
Llamadas de capital Mítakah: Ps 3.8 Bn. - Agosto 17, 2018
Proyectos en desarrollo: MITIKAH
Formalización del vehículo: Junio 25, 2015
Inversión Helios en Mítakah: Ps. 3.8 Bn.
Inversión FUNO en Mítakah: Portafolios Búfalo y Colorado (Ps. 6.2 Bn.)

Cifras en millones de pesos excepto datos por CBFi.
(1) Propiedades por tipo de uso (operación).
(2) Millones de CBFis.
(3) Incluye propiedades en desarrollo.

Información al 31 de marzo de 2024
Datos de ABR en miles de metros cuadrados.
Para mayor información, favor de referirse a la página web www.funo.mx