

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 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	3Q23	4Q23	1Q24	2Q24	LTM
Ingresos totales	6,448.1	6,783.0	6,823.8	6,846.2	26,901.1
Ingreso de propiedades	5,807.9	6,114.8	6,158.0	6,232.7	24,313.4
Ingreso neto operativo (NOI)	5,030.2	5,111.2	5,186.7	5,119.8	20,447.9
Fondos de operaciones (FFO)	2,216.9	2,306.4	2,230.3	2,185.5	8,939.1
Margen de NOI	86.6%	83.6%	84.2%	83.6%	84.5%
Margen del FFO	38.2%	37.7%	36.2%	35.7%	37.0%

Por CBFi	3Q23	4Q23	1Q24	2Q24	LTM
NOI	1.3212	1.3425	1.3623	1.3437	5.3697
FFO	0.5823	0.6058	0.5858	0.5736	2.3475
Distribución trimestral	0.5823	0.7028	0.4030	0.5190	2.2071
CBFi promedio en periodo ⁽²⁾	3,807.3	3,807.3	3,807.3	3,810.2	3,808.0
CBFi al final del periodo ⁽²⁾	3,807.3	3,807.3	3,807.3	3,814.4	3,809.1

Operación	3Q23	4Q23	1Q24	2Q24
ABR ('000 m ²)	11,033.7	11,063.6	11,067.7	11,075.6
Propiedades ⁽¹⁾	613	613	613	613
Ocupación	94%	95.0%	95%	95.2%
ABR en desarrollo	0.0	0.0	0.0	0.0

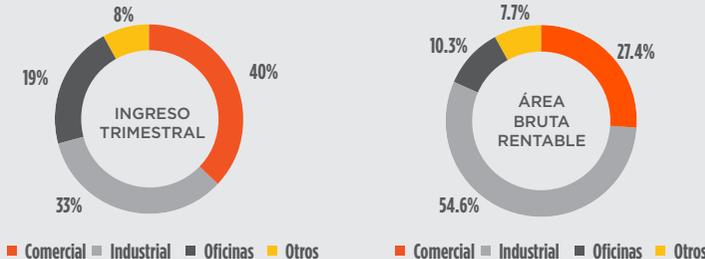
PORTAFOLIO EN OPERACIÓN

Propiedades	613
ABR ('000 m ²)	11,075.6
Ocupación	95.2%
Periodo de renta promedio	4.0 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	3,476.5

DESGLOSE DEL PORTAFOLIO



RESUMEN DEL BALANCE GENERAL

Efectivo y equivalentes	4,682.0	Capital	196,768.0
Otros activos	13,776.0	Deuda a largo plazo	123,978.0
Propiedades de inversión ⁽³⁾	321,319.0	Otros pasivos	15,181.0
Inversiones en asociadas	9,926.0	Deuda a corto plazo	13,776.0
Activos totales	349,703.0		

MÉTRICAS POR SEGMENTO

	Ingresos	ABR ('000 m ²)	% ABR	Propiedades ⁽¹⁾	Ocupación	Término promedio de contratos
Comercial	2,626.9	3,033.74	27.3%	147	92.6%	3.7
Industrial	1,915.4	6,045.22	54.6%	181	98.3%	3.7
Oficinas	895.3	1,142.60	10.3%	79	82.8%	4.2
Otros	706.1	854.08	7.7%	206	99.2%	7.5

CALIFICACIÓN DE CRÉDITO

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

ACUERDOS CLAVE

	FUNO	Límite
Razón de apalancamiento	41.0%	Máx 60%
Deuda garantizada	2.7%	Máx 40%
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.59x	Min 1.50x
Activos totales no gravados	237.8%	Min 150%

COMITÉ DIRECTIVO

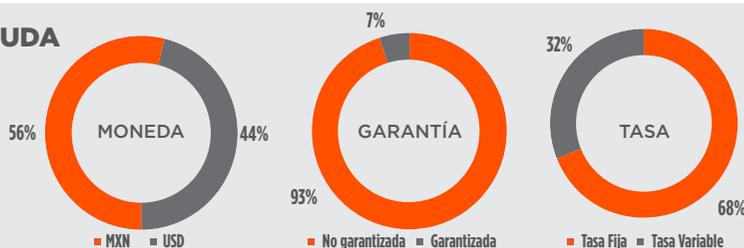
André El Mann	Director General
Gonzalo Robina	Director General Adjunto
Fernando Álvarez	VP Finanzas
Javier Elizalde	VP Tesorería
Ignacio Tortoriello	VP Administración y TI
Jorge Pigeon	VP Mercados de Capital y RI
Alfonso Arceo	VP Operaciones
Alejandro Chico	VP Legal

PERFIL DE DEUDA

Costo promedio: 9.62%*

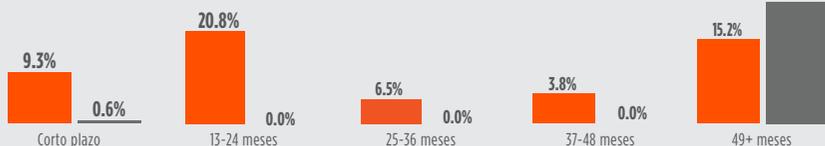
*Incluye swaps

Duración promedio: 7.6 años



PERFIL DE VENCIMIENTOS

■ Ps ■ Us



Cifras en millones de pesos excepto datos por CBFi.

(1) Propiedades por tipo de uso (operación).

(2) Millones de CBFi.

(3) Incluye propiedades en desarrollo.

Información al 30 de junio de 2024

Datos de ABR en miles de metros cuadrados.

Para mayor información, favor de referirse a la página web www.funo.mx

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 Mítikah: Ps 3.8 Bn. - Agosto 17, 2018

Proyectos en desarrollo: MITIKAH

Formalización del vehículo: Junio 25, 2015

Inversión Helios en Mítikah: Ps. 3.8 Bn.

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