

## 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 2022, FUNO tenía un portafolio de 662 propiedades<sup>1</sup> que suman aproximadamente 10.9 millones de m<sup>2</sup>. 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                   | 2Q21    | 3Q21   | 4Q21   | 1Q22   | LTM      |
|------------------------------|---------|--------|--------|--------|----------|
| Ingresos totales             | 5,285.5 | 5395.6 | 5818.1 | 5849.4 | 22,348.6 |
| Ingreso de propiedades       | 4,802.1 | 4894.8 | 5271.3 | 5214.5 | 20,182.7 |
| Ingreso neto operativo (NOI) | 4,241.1 | 4356.1 | 4604.4 | 4616.0 | 17,817.6 |
| Fondos de operaciones (FFO)  | 2,179.7 | 2221.8 | 2538.9 | 2384.9 | 9,325.3  |
| Margen de NOI                | 88.3%   | 89.0%  | 87.3%  | 88.5%  | 88.3%    |
| Margen del FFO               | 45.4%   | 45.4%  | 48.2%  | 45.7%  | 46.2%    |

| Por CBFi                                 | 2Q21    | 3Q21    | 4Q21    | 1Q22    | LTM     |
|------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| NOI                                      | 1,114.9 | 1,146.1 | 1,211.7 | 1,220.0 | 4,692.7 |
| FFO                                      | 0,573.0 | 0,584.6 | 0,668.1 | 0,630.3 | 2,456.0 |
| Distribución trimestral                  | 0,331.1 | 0,370.0 | 0,682.9 | 0,504.9 | 1,888.9 |
| CBFi promedio en periodo <sup>(2)</sup>  | 3,803.9 | 3,800.7 | 3,800.7 | 3,783.6 | 3,797.1 |
| CBFi al final del periodo <sup>(2)</sup> | 3,800.0 | 3,800.0 | 3,800.0 | 3,779.0 | 3,794.8 |

| Operación                  | 2Q21     | 3Q21     | 4Q21     | 1Q22     |
|----------------------------|----------|----------|----------|----------|
| ABR ('000 m <sup>2</sup> ) | 10,793.6 | 10,802.7 | 10,881.1 | 10,919.3 |
| Propiedades <sup>(1)</sup> | 661      | 662      | 661      | 662      |
| Ocupación                  | 91.8%    | 92.0%    | 92.2%    | 92.5%    |
| ABR en desarrollo          | 402.9    | 402.9    | 314.9    | 304.5    |

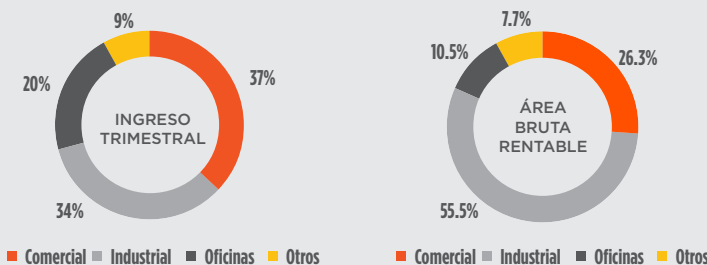
## PORTAFOLIO EN OPERACIÓN

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Propiedades                | 662      |
| ABR ('000 m <sup>2</sup> ) | 10,919.3 |
| Ocupación                  | 92.5%    |
| Periodo de renta promedio  | 4.3 años |

## PORTAFOLIO EN DESARROLLO

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Propiedades                   | 4       |
| ABR ('000 m <sup>2</sup> )    | 520.9   |
| Industrial                    | 372.4   |
| Comercial                     | 32.2    |
| Oficinas                      | 0.0     |
| Usos mixtos                   | 116.3   |
| CapEx a la fecha              | 7,879.8 |
| Co-Inversión Helios (Mitikah) |         |
| ABR ('000 m <sup>2</sup> )    | 337.4   |
| CapEx a la fecha              | 6,951.1 |

## DESGLOSE DEL PORTAFOLIO



## RESUMEN DEL BALANCE GENERAL

|                                         |                    |                     |           |
|-----------------------------------------|--------------------|---------------------|-----------|
| Efectivo y equivalentes                 | 4,336.7            | Capital             | 172,366.6 |
| Otros activos                           | 13,722.3           | Deuda a largo plazo | 129,840.7 |
| Propiedades de inversión <sup>(3)</sup> | 288,817.5          | Otros pasivos       | 10,224.9  |
| Inversiones en asociadas                | 10,025.2           | Deuda a corto plazo | 4,469.5   |
| <b>Activos totales</b>                  | <b>316,901.675</b> |                     |           |

## CALIFICACIÓN DE CRÉDITO

| Internacional    | Local              |
|------------------|--------------------|
| Moody's BAA2     | FitchRatings AAAMx |
| FitchRatings BBB | BBB                |

## ACUERDOS CLAVE

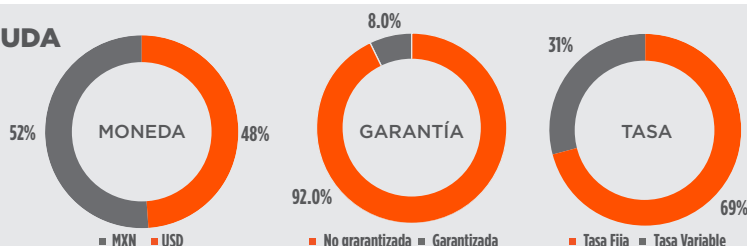
|                                            | FUNO   | Límite    |
|--------------------------------------------|--------|-----------|
| Razón de apalancamiento                    | 43.0%  | Máx 60%   |
| Deuda garantizada                          | 3.1%   | Máx 40%   |
| Razón de cobertura de servicio de la deuda | 1.90x  | Min 1.50x |
| Activos totales no gravados                | 222.7% | Min 150%  |

## PERFIL DE DEUDA

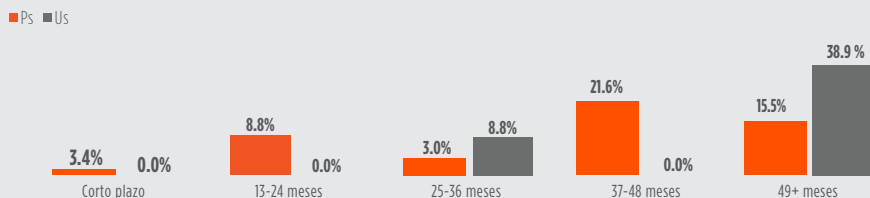
Costo promedio: 6.43%\*

\*No incluye swaps

Duración promedio: 9.1 años



## PERFIL DE VENCIMIENTOS



## 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                    |

## 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 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.)