

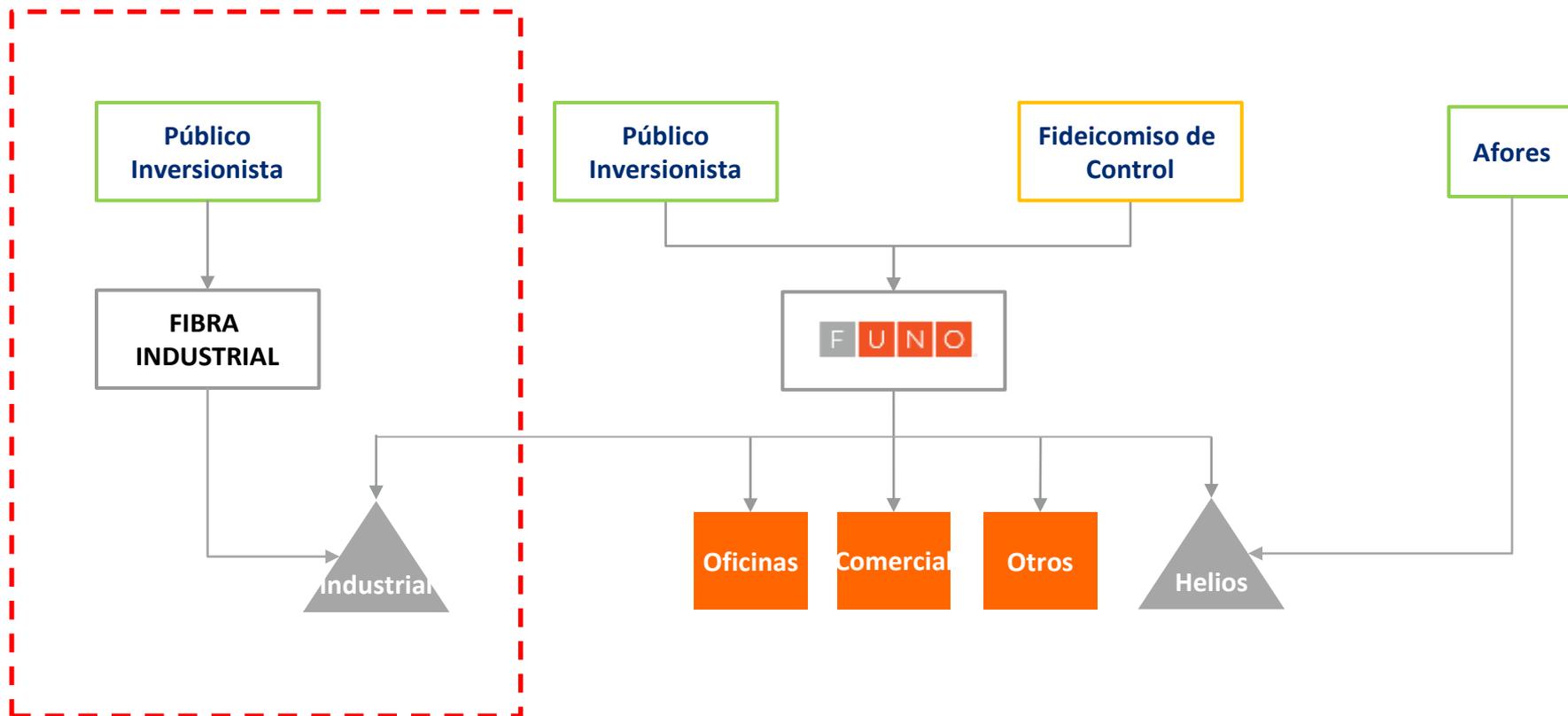
Presentación, discusión y, en su caso, aprobación para iniciar un proceso de segregación de nuestros activos inmobiliarios con vocación o uso industrial para ser aportados a un vehículo de nueva creación que directamente o a través de coinversiones, lleve a cabo la emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios para ser utilizados en una oferta pública inicial, así como la correspondiente inscripción en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y su posterior oferta pública.

# Segregación activos industriales

- En los últimos meses se ha visto un **crecimiento importante en la demanda por espacios industriales** en el país como consecuencia del crecimiento del sector logístico por el impulso del **e-commerce** así como por la reubicación de las cadenas de valor y suministro globales (conocido comúnmente como “**nearshoring**”).
- Con la intención de acceder a capital y liberar el valor para los activos industriales, FUNO busca analizar una **segregación de sus activos con uso o vocación industrial** con la finalidad de ser aportados directa o a través de coinversiones a un nuevo vehículo (“Fibra Industrial”) que a su vez realice la emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios para ser utilizados en una Oferta Pública Inicial.
- Como parte de la transacción y con la intención de proveer al nuevo vehículo de financiamiento a precios competitivos, se tiene contemplado **transferir deuda existente de FUNO (bonos corporativos y deuda bancaria)** relacionada a los activos industriales objeto de segregación o proporcional a su patrimonio.

# OPI SEGREGACIÓN DE ACTIVOS INDUSTRIALES

## OPI Industrial



# CONSIDERACIONES IMPORTANTES

- FUNO no vende o se desinvierte de su portafolio industrial.
- FUNO planea mantener el control y consolidación de la FIBRA industrial.
- FUNO mantiene proporcionalmente los flujos de su participación en el portafolio industrial.

# VENTAJAS COMPETITIVAS ACTUALES Y FUTURAS

## E-commerce & Nearshoring

- Activos ubicados estratégicamente para aprovechar las tendencias generadas por el comercio electrónico y la reubicación de las cadenas de suministro.
- Capturar el crecimiento en las rentas derivado de la alta demanda de espacios industriales.

## Tamaño del nuevo vehículo

- El portafolio industrial más grande, mejor ubicado y de mejor calidad en México.
- "State of the Art" del mercado.
- Operador y desarrollador de Bienes Raíces más grande del país.

## Oportunidades de Crecimiento

- Acceso a oportunidades de capital que nos permitan continuar siendo el jugador más importante del sector.
- Adquisiciones de activos estratégicos en las mejores ubicaciones en el mercado.

## Diversificación

- Diversificado por ubicación, industria y perfil de inquilinos, con presencia significativa en el área metropolitana de la CDMX y el norte del país.
- Con presencia principal en los mercados de logística y manufactura ligera.
- Balance adecuado entre las monedas funcionales de los contratos de arrendamiento (MXN y USD).