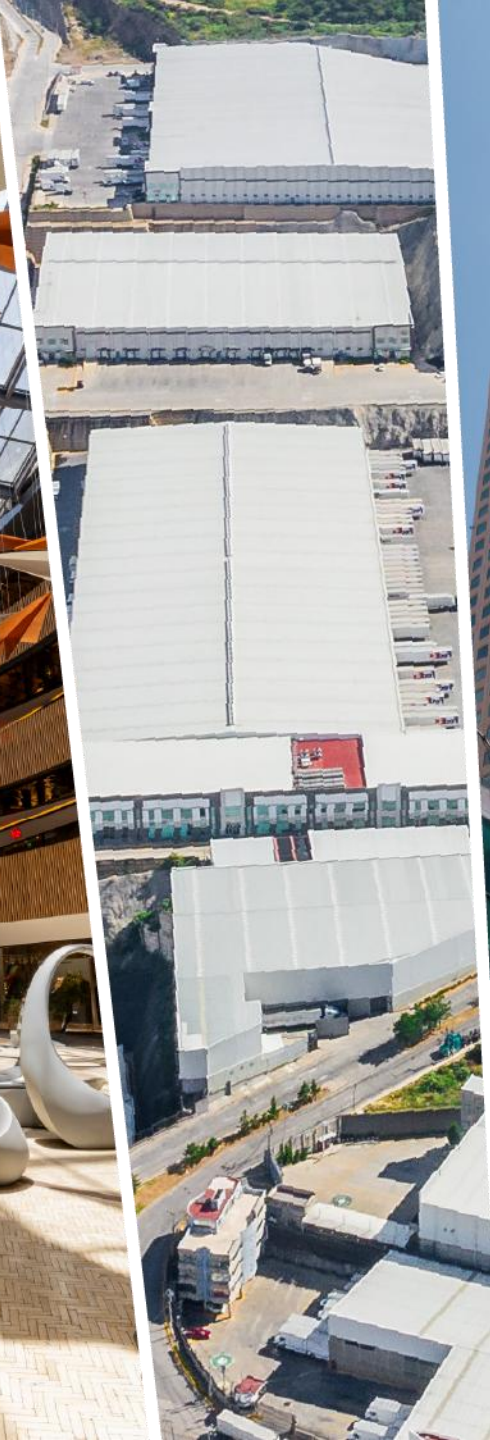




F U N O[®]
15 ANIVERSARIO

SUPLEMENTO INFORMATIVO

1T26

Conferencia telefónica

Fibra Uno les invita a participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del primer trimestre de 2026.

La conferencia telefónica se llevará a cabo el viernes 30 de abril del 2026.

México / 12:00 hrs. / +52 55 1168 9973

E.U.A / 14:00 hrs. / +1 718 866 4614

Reino Unido / 19:00 hrs. / +44 203 984 9844

Brasil / 15:00 hrs. / +55 61 2017 1549

Código de conferencia: **121095**

Cobertura de analistas

Compañía	Analista	Correo electrónico
Actinver	Helena Ruiz	hruiza@actinver.com.mx
Bank of America	Carlos Peyrelongue	carlos.peyrelongue@bofa.com
Barclays	Pablo Monsivais	pablo.monsivais@barclays.com
BBVA	Francisco Chavez	f.chavez@bbva.com
Bradesco BBI	Rodolfo Ramos	rodolfo.ramos@bradescobbi.com
BTG Pactual	Gordon Lee	Gordon.Lee@btgpactual.com
Citi	Andre Mazini	andre.mazini@citi.com
GBM	Anton Mortenkotter	eamortenkotter@gbm.com
Goldman Sachs	Jorel Guilloty	Jorel.Guilloty@gs.com
Kapital	Alejandra Marcos	amarcos@kapital.com
Itau BBA Securities	Pablo Ricalde	Pablo.ricalde@itaubba.com
JP Morgan	Adrian Huerta	adrian.huerta@jpmorgan.com
Morgan Stanley	Alejandra Obregón	Alejandra.Obregon@morganstanley.com
Punto Casa de Bolsa	Armando Rodriguez	armando.rodiguez@signumreseach.com
Santander	Abraham Fuentes	abfuentes@santander.com.mx
Scotiabank	Francisco Suarez	Francisco.Suarez@scotiabank.com

FIBRA UNO REPORTA CRECIMIENTO DE 7.4% ANUAL EN AFFO

Ciudad de México a 29 de abril de 2026 – Fibra Uno (BMV: FUNO11) (“FUNO” o “Fideicomiso Fibra Uno”), el primer y mayor fideicomiso de inversión en bienes raíces de América Latina, anuncia sus resultados al cierre del primer trimestre del 2026.

Durante el Primer Trimestre 2026

- El 1T26 es el primer trimestre en el que se refleja el **efecto de la Internalización del asesor**.
- Ingresos totales crecieron en **Ps. \$133.7 millones o 1.7%** durante el trimestre, para totalizar Ps. \$8,007.2 millones, a pesar de la salida de Samara, Midtown Jalisco, Montes Urales 620 y 8 propiedades del portafolio Memorial.
- **Venta de 8 propiedades** equivalentes a 19,312 m2 del portafolio Memorial por **Ps. \$454.0 millones** a 1.22x valor en libros y una **TIR de 23%**.
- Distribución trimestral de **Ps. 0.6200 por CBFi⁽¹⁾**, equivalente al **92.3% del AFFO** del trimestre, y corresponde 100% a resultado fiscal.
- Salida de 260 mil m2 cuadrados del portafolio relacionados con la internalización del asesor y entrada de 74.8 mil m2 relacionados con expansiones en propiedades operativas y la adquisición de *Calopark* a nivel Fibra Next.
- La ocupación del portafolio aumentó 20 pbs trimestre a trimestre cerrando en **95.7%**.
- Incrementos en contratos renovados en pesos de **2,370 pbs** en el segmento de oficinas, **1,140 pbs** en el segmento industrial, **720 pbs** en el segmento comercial y **530 pbs** en el segmento Otros.
- Incremento en contratos renovados en dólares de **1,470 pbs** en el segmento industrial, y **120 pbs** en el segmento comercial.

Comparado con el Primer Trimestre 2025

- Incremento en ingresos totales de **Ps. \$402.4 millones o 5.3%**.
- Crecimiento en NOI de **Ps. \$276.0 millones o 4.9%**.
- Crecimiento en AFFO de **Ps. \$176.1 millones o 7.4%**.
- Crecimiento en **distribución** de **11.7%**.
- La **ocupación** total del portafolio se mantiene por arriba de **95.0%**, considerado un nivel de ocupación estable.
- Incremento de ABR en 10.8% o 1.2 millones de m2 relacionados principalmente con la consolidación de Fibra Next, contrarrestado por la venta de propiedades del portafolio Memorial y la salida de propiedades utilizadas como forma de pago en la internalización del asesor.

Mensaje del CEO

Estimados inversionistas,

Es un gusto poder dirigirme a ustedes para comentar los resultados del primer trimestre de 2026 para Fibra Uno. Me es grato compartirles que iniciamos el año con un sólido desempeño operativo que refleja la calidad, diversificación y resiliencia de nuestro portafolio.

Operativamente, nuestro portafolio total cerró con una ocupación de 95.7%, a nivel segmentos, observamos una evolución positiva en nuestros principales motores de crecimiento. La ocupación del segmento comercial mostró una mejora durante el trimestre, cerrando en un 94.1% y confirmando la fortaleza de nuestros activos, la recuperación sostenida del tráfico y la capacidad de nuestros centros comerciales para seguir siendo espacios relevantes para consumidores, marcas e inquilinos. En el segmento industrial también registramos un incremento en ocupación de 10 pbs, cerrando en 97.8% impulsado por la demanda estructural de espacios logísticos y de manufactura en México.

El segmento oficinas, mostró una ligera disminución en su ocupación y cerró por debajo de 83%, afectada principalmente por la salida de activos derivada de la transacción de internalización. Si bien el segmento continúa enfrentando un proceso gradual de estabilización, seguimos observando actividad comercial, mayor presencialidad corporativa y oportunidades selectivas de recuperación en edificios bien ubicados y con características diferenciadas. Nuestro enfoque seguirá siendo disciplinado: defender ocupación, mejorar calidad de ingresos y capturar valor conforme el mercado avance hacia una nueva normalidad.

Este trimestre también marca el primer periodo completo de operación con Fibra NEXT plenamente integrada dentro de nuestra estructura. Este es un hito relevante para FUNO. La integración de NEXT nos permite fortalecer nuestra plataforma industrial, mejorar nuestra capacidad de ejecución y continuar consolidando uno de los portafolios industriales más importantes y estratégicos del país. Creemos firmemente que esta plataforma representa una de las mayores fuentes de creación de valor para nuestros inversionistas en los próximos años.

En cuanto a las renovaciones de contratos, continuamos observando leasing spreads positivos en todos nuestros principales segmentos. El segmento industrial mantiene una tendencia favorable, con incrementos de 11.4% en contratos renovados en pesos y 14.7% en contratos denominados en dólares, soportado por la escasez relativa de espacios de calidad y por la demanda derivada del reacomodo de cadenas de suministro. El segmento comercial también presentó spreads positivos de 7.2% en contratos renovados en pesos y de 1.2% en contratos renovados en dólares, reflejando la fortaleza de nuestros centros comerciales y el valor que generan para nuestros inquilinos. En oficinas, aun dentro de un entorno más retador, presentaron incrementos en pesos de 23.7%, lo que confirma que los activos de calidad, bien ubicados y correctamente administrados siguen teniendo poder de negociación.

Asimismo, durante el trimestre logramos cerrar la venta de 8 propiedades del portafolio memorial por Ps. \$454 millones a una TIR de 23%, lo que nos permitió cerrar el trimestre con un AFFO de Ps. \$2,560.8 millones y poder distribuir a nuestros inversionistas el 100%, equivalente a Ps. 0.6200 por CBFi.

Otro hito relevante del trimestre fue la entrada en vigor de la internalización del asesor. Este es el primer trimestre en el cual se ve reflejado el efecto de la internalización del asesor y representante inmobiliario en nuestros números, en donde podemos ver la eliminación de los honorarios de administración y el impacto directo de la transacción en nuestro FFO. Como lo hemos comentado anteriormente, esta operación responde a una petición histórica de nuestros inversionistas y representa un paso fundamental en la evolución institucional de FUNO. La internalización genera valor para nuestros tenedores, genera eficiencias económicas y, sobre todo, refuerza la alineación de intereses entre los fundadores, el equipo directivo y todos los inversionistas de Fibra Uno. Esta nueva estructura nos permite operar con mayor claridad, mayor eficiencia y una visión plenamente enfocada en la creación de valor de largo plazo.

Durante el trimestre, Fibra NEXT anunció su intención de participar en el proceso para adquirir Fibra Macquarie. Desde FUNO respaldamos este esfuerzo estratégico. Consideramos que una transacción de esta naturaleza debe evaluarse con disciplina, visión de largo plazo y con el objetivo de maximizar el valor para todos los tenedores. En nuestra opinión, el portafolio de Fibra Macquarie representa una plataforma industrial de alta calidad, y cualquier decisión respecto a su futuro debe evitar una venta apresurada que no refleje adecuadamente el valor estratégico de sus activos. La participación de NEXT contribuye a un proceso competitivo y transparente, en beneficio del mercado y de los inversionistas.

Asimismo, me da mucho gusto dar la bienvenida a Marimar Torreblanca como miembro independiente de nuestro Comité Técnico. Su incorporación fortalece nuestro gobierno corporativo y refleja nuestro compromiso permanente con las mejores prácticas institucionales, la diversidad de perspectivas y la toma de decisiones orientada al beneficio de todos nuestros inversionistas.

En resumen, iniciamos 2026 con una plataforma más fuerte, más integrada y mejor alineada. Mantenemos una ocupación superior a 95%, seguimos capturando spreads positivos en nuestras renovaciones, fortalecimos nuestra estructura corporativa mediante la internalización del asesor y continuamos avanzando en la consolidación de Fibra NEXT como un vehículo estratégico para capturar el crecimiento industrial de México.

Agradezco, como siempre, la confianza que nuestros inversionistas han depositado en nosotros. Seguiremos trabajando con disciplina, visión de largo plazo y compromiso absoluto para que FUNO continúe siendo la empresa líder de bienes raíces en México y América Latina.

Sinceramente,
André El-Mann
Director General FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos

	1T26	4T25	1T25	Δ% 1T26 vs. 4T25	Δ% 1T26 vs. 1T25	Acum. 2026	Acum. 2025	Δ% Variación
Ingresos totales ⁽¹⁰⁾	7,936.8	7,799.1	7,530.4	1.8%	5.4%	7,936.8	7,530.4	5.4%
Ingresos de activos financieros de propiedades ⁽⁹⁾	70.4	74.4	74.4	-5.4%	-5.4%	70.4	74.4	-5.4%
Ingresos totales	8,007.2	7,873.5	7,604.8	1.7%	5.3%	8,007.2	7,604.8	5.3%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	7,267.0	7,142.2	6,890.9	1.7%	5.5%	7,267.0	6,890.9	5.5%
Ingreso operativo neto (NOI)	5,925.8	6,079.7	5,649.8	-2.5%	4.9%	5,925.8	5,649.8	4.9%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	74.0%	77.2%	74.3%	-3.2%	-0.3%	74.0%	74.3%	-0.3%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades ⁽³⁾	81.5%	85.1%	82.0%	-3.6%	-0.5%	81.5%	82.0%	-0.5%
Fondos de operaciones (FFO)	2,478.3	2,548.8	2,384.8	-2.8%	3.9%	2,478.3	2,384.8	3.9%
Margen FFO	34.1%	35.7%	34.6%	-1.6%	-0.5%	34.1%	34.6%	-0.5%
POR CBFÍ								
NOI ⁽⁴⁾	1.5551	1.5958	1.4834	-2.6%	4.8%	1.5551	1.4834	4.8%
FFO ⁽⁴⁾	0.6504	0.6690	0.6261	-2.8%	3.9%	0.6504	0.6261	3.9%
AFFO ⁽⁴⁾	0.6720	0.6712	0.6261	0.1%	7.3%	0.6720	0.6261	7.3%
Distribución ⁽⁵⁾	0.6200	0.6700	0.5550	-7.5%	11.7%	0.6200	0.5550	11.7%
CBFIs								
CBFIs promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,810.6	3,809.7	3,808.6	0.0%	0.1%	3,810.6	3,808.6	0.1%
CBFIs en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,810.6	3,810.6	3,805.3	0.0%	0.1%	3,810.6	3,805.3	0.1%
INDICADORES OPERATIVOS								
GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾	12,353.9	12,558.6	11,148.6	-1.6%	10.8%	12,353.9	11,148.6	10.8%
Propiedades ⁽⁸⁾	617	630	614	-2.1%	0.5%	617	614	0.5%
Duración promedio de contratos (años)	3.8	4.0	3.9	-5.4%	-4.1%	3.8	3.9	-4.1%
Ocupación total	95.7%	95.5%	95.4%	0.2%	0.3%	95.7%	95.4%	0.3%
GLA en desarrollo ('000m ²)	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0	0.0%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²)	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0	0.0%

(1) Incluye ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor, Torre Diana y Antea.

(2) NOI/ingresos totales.

(3) NOI/ingresos por renta.

(4) Se calcula con el promedio de CBFIs durante el período.

(5) Distribución calculada con base en los CBFIs estimados al día de la distribución: 3,810,649,852. Detalle revelado en los comunicados relacionados con las distribuciones de los ejercicios correspondientes.

(6) Millones de CBFIs.

(7) Incluye el ABR total de Torre Mayor, Torre Latino, Torre Diana, Antea, Santín y San José, así como ABR *In service*.

(8) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades es 596.

(9) Reclasificación de ingresos portafolio Memorial.

(10) Excepto ingresos de activos financieros de propiedades.

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

	1T26	4T25	1T25	Δ% 1T26 vs. 4T25	Δ% 1T26 vs. 1T25	Acum. 2026	Acum. 2025	Δ% Variación
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	7,188.6	7,065.2	6,831.0	1.7%	5.2%	7,188.6	6,831.0	5.2%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	78.4	77.0	59.9	1.9%	30.9%	78.4	59.9	30.9%
Comisión por Administración	0.0	1.6	2.3	-100.0%	-100.0%	0.0	2.3	-100.0%
Total Ingresos	7,267.0	7,143.8	6,893.2	1.7%	5.4%	7,267.0	6,893.2	5.4%
Gastos de Administración	-560.0	-348.4	-665.2	60.7%	-15.8%	-560.0	-665.2	-15.8%
Reembolso de clientes - gastos de operación	-443.2	-363.4	-263.6	22.0%	68.1%	-443.2	-263.6	68.1%
Predial	-207.9	-210.6	-205.3	-1.3%	1.3%	-207.9	-205.3	1.3%
Seguro	-130.1	-141.7	-109.2	-8.2%	19.1%	-130.1	-109.2	19.1%
Total Gastos de operación	-1,341.2	-1,064.1	-1,243.4	26.0%	7.9%	-1,341.2	-1,243.4	7.9%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	5,925.8	6,079.7	5,649.8	-2.5%	4.9%	5,925.8	5,649.8	4.9%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	81.5%	85.1%	82.0%	-3.6%	-0.5%	81.5%	82.0%	-0.5%

(1) Los ingresos por rentas incluyen los ingresos de activos financieros de propiedades.

Discusión de Resultados Trimestrales

Los resultados a continuación muestran la comparativa del primer trimestre 2026 contra el cuarto trimestre de 2025, así como la comparativa contra el primer trimestre del año anterior:

Ingresos

Los ingresos totales aumentaron en Ps. \$133.7 millones o 1.7% respecto al trimestre anterior, alcanzando Ps. \$8,007.2 millones durante el trimestre. Comparando contra el mismo trimestre del año anterior, los ingresos incrementaron en Ps. \$402.4 millones o 5.3%. Esto se debe principalmente a:

- i. Incremento de 20 pbs en la ocupación total del portafolio.
- ii. El efecto de los incrementos por inflación en contratos vigentes.
- iii. El efecto de incrementos en renovaciones de contratos.
- iv. El efecto de la consolidación de Fibra NEXT.
- v. Contrarrestado por la salida de ingresos correspondientes a las propiedades de Samara, Midtown Jalisco, y Montes Urales 620, utilizados como contraprestación en la internalización del asesor. Así como la salida de los ingresos relacionados con las 8 propiedades vendidas del portafolio Memorial.

Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al cierre del trimestre fue de 95.7%, es decir, un incremento de 20 pbs respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento *comercial* tuvo una ocupación de 94.1%; es decir, un incremento de 40 pbs respecto al 4T25.
- ii. El segmento de *oficinas* tuvo una ocupación de 82.1%, es decir, una disminución de 80 pbs respecto al 4T25, debido principalmente al efecto de la salida de las propiedades utilizadas como contraprestación en la internalización del asesor.
- iii. El segmento *otros* tuvo una ocupación de 99.2%; es decir, una disminución de 10 pbs respecto al 4T25, debido principalmente a la venta de propiedades del portafolio Memorial.
- iv. El segmento *industrial* tuvo una ocupación de 97.8%; es decir, un incremento de 10 pbs respecto al 4T25.
- v. El segmento *In Service* registró una ocupación de 10.1%, un incremento de 1,010 pbs respecto al trimestre anterior.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

Los gastos de operación aumentaron en Ps. \$90.3 millones o 8.3% respecto al 4T25, mientras que la variación vs el 1T25 fue de Ps. \$208.2 millones o 21.3%. Esto debido principalmente a la reclasificación de algunos gastos, así como a al efecto de la consolidación de Fibra NEXT. El gasto de predial disminuyó en Ps. \$2.7 millones o -1.3% respecto al 4T25. La variación vs 1T25 fue de Ps. \$2.6 millones o 1.3%. La disminución es debido a la venta de propiedades utilizadas como contraprestación en la internalización.

El gasto de seguro disminuyó en Ps. \$11.7 millones o -8.2% respecto al 4T25, mientras que la variación vs el mismo trimestre del año anterior fue de Ps. \$20.8 millones o 19.1%, esto debido principalmente a la salida de propiedades utilizadas como contraprestación en la internalización, contrarrestado por la consolidación de Fibra NEXT.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI disminuyó en Ps. \$153.9 millones o -2.5% respecto al 4T25 para llegar a Ps. \$5,925.8 millones. Cerrando el trimestre con un margen del 81.5% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾ y 74.0% comparado con ingresos totales. Comparando contra el 1T25, el NOI incrementó en Ps. \$276.0 millones o 4.9% año a año.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses disminuyó en Ps. \$243.1 millones o -8.2% respecto al 4T25. Comparando contra el 1T25, el mismo concepto disminuyó en Ps. \$279.0 millones o -9.3% año a año.

Esto debido principalmente a:

- i. La salida del crédito hipotecario de Samara por Ps. \$1,856.4 millones y los intereses relacionados con la misma.
- ii. La baja en la tasa de interés en pesos y su efecto en nuestra deuda variable.
- iii. La depreciación del tipo de cambio que pasó de Ps. \$17.9667 a Ps. \$18.0667 de manera trimestral.
- iv. La disminución en capitalización de intereses.
- v. El efecto de nuestros instrumentos financieros derivados.
- vi. Contrarrestado por los rendimientos generados por la inversión de los recursos líquidos de Fibra Next.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron una disminución de Ps. \$70.5 millones o -2.8% comparado con el 4T25, para llegar a un monto total de Ps. \$2,478.4 millones. Comparando contra el 1T25, el FFO incrementó en Ps. \$93.6 millones o 3.9% año a año.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo un incremento de Ps. \$3.8 millones o 0.1% comparado con el 4T25, alcanzando un total de Ps. \$2,560.8 millones. El crecimiento mayor al FFO es debido a la utilidad por la venta de 8 propiedades del portafolio Memorial. Comparando contra el 1T25, el AFFO incrementó en Ps. \$176.1 millones o 7.4% año a año.

FFO y AFFO por CBFi

Durante el 1T26 Fibra Uno no recompró ni liberó CBFis, cerrando el trimestre con 3,810,649,852 CBFis en circulación. El FFO y AFFO por CBFi⁽²⁾ fueron de Ps. \$0.6504 y Ps. \$0.6720 respectivamente, con variaciones de -2.8% y 0.1% vs 4T25. Comparando contra el 1T25, el FFO y AFFO por CBFi⁽²⁾ promedio crecieron 3.9% y 7.3% respectivamente año a año.

Distribución trimestral

La distribución del 1T26 es de Ps. \$2,362.6 millones o Ps. \$0.6200 por CBFi, equivalente al 92.3% del AFFO generado durante el trimestre y corresponde en un 100% a resultado fiscal. Comparando contra el 1T25, la distribución creció un 11.7%.

(1) Ver desglose margen NOI en página 7. (2) CBFis promedio del trimestre.

Balance General

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 1T26 alcanzaron los Ps. \$2,773.6 millones, es decir, un aumento de Ps. \$642.0 millones o 30.1% respecto al trimestre anterior. Esto debido principalmente a la consolidación de Fibra NEXT. Comparado contra el mismo trimestre del año anterior, las rentas por cobrar incrementaron en Ps. \$315.3 millones o 12.8%.

Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades, incluyendo activos financieros de propiedades e inversión en asociadas incrementó en Ps. \$352.7 millones o 0.1% respecto al 4T25. Comparado contra el 1T25, el incremento fue de Ps. \$33.8 mil millones o 9.9%. Esto como resultado de:

- i. La consolidación de Fibra NEXT a partir de diciembre de 2025.
- ii. La salida de 8 propiedades del portafolio Memorial.
- ii. El CAPEX invertido en nuestro portafolio de propiedades operativas.
- iii. Ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de inversión, activos financieros de propiedades e inversión en asociadas.

Deuda

La deuda total en el 1T26 alcanzó los Ps. \$151,657.9 millones contra Ps. \$152,011.3 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- i. La salida del crédito hipotecario de Bancomext Samara por Ps. \$1,856.4 millones.
- ii. Incremento neto en la disposición de líneas de crédito bancarias por Ps. 1,000 millones.
- iii. Pago de amortizaciones de créditos por Ps. \$60.8 millones.
- iii. El efecto de la depreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. \$17.9667 a Ps. \$18.0667.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró una disminución de Ps. \$11,549.6 millones o -4.6% (incluyendo la participación controlada y no controlada) comparado con el trimestre anterior. Comparado contra el mismo trimestre del año anterior el incremento fue de Ps. \$50,755.6 millones o 27.1%. Esto derivado principalmente de:

- i. La salida de propiedades utilizadas como contraprestación para la internalización del asesor.
- ii. Utilidades generadas del resultado del trimestre.
- iii. Valuación de instrumentos financieros derivados.
- iv. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 4T25, y
- v. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Información Operativa

Leasing spreads:

Los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **2,370 pbs** para el segmento oficinas, **1,140 pbs** para el segmento industrial, de **720 pbs** para el segmento de comercial, y de **530 pbs** para el segmento *Otros*. Los *leasing spreads* considerando inflación promedio ponderada en pesos de 3.2% fueron de 2,050 pbs para el segmento oficinas, 820 pbs para el segmento industrial, y 400 pbs para el segmento comercial y 220 pbs para el segmento *Otros*.

Para los contratos renovados en dólares, el segmento industrial creció **1,470 pbs**, el segmento comercial creció **120 pbs** y el segmento de oficinas disminuyó **1,050 pbs**. Los *leasing spreads* considerando inflación promedio ponderada en dólares de 3.2% fueron de 1,150 pbs para el segmento industrial, -200 pbs para el segmento comercial, y -1,370 pbs para el segmento de oficinas.

Para mayor detalle ver página 21.

Propiedades Constantes:

En cuanto al desempeño de la renta por metro cuadrado de propiedades constantes, se tuvo un incremento de **1.7%**; considerando una inflación promedio ponderada de 3.05%, equivale a una disminución de -1.3% en términos reales. Eliminando el efecto de la **apreciación del tipo de cambio de ~16.4%** anual, el incremento habría sido de ~5.6%.

Para mayor detalle ver página 17.

Subsegmentos:

A nivel subsegmento podemos observar que el precio por metro cuadrado total de la compañía pasó de Ps. \$210.8 a Ps. \$202.2, es decir, una disminución de 4.1% respecto al trimestre anterior. Esto debido principalmente al efecto de la **salida de metros cuadrados de oficina**, los cuales tienen el precio de renta por m2 más caro del portafolio, así como a la depreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en dólares.

El NOI total a nivel propiedad del trimestre incrementó 6.7% respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- a) Para el segmento *Comercial*, el NOI del subsegmento *Fashion Mall* subió 3.5%. El subsegmento *Regional center* creció 10.3% y el subsegmento *Stand Alone* incrementó 7.5%.
- b) En el segmento de *Oficinas* el NOI bajó 6.4% debido principalmente a la salida de metros cuadrados relacionados con las propiedades utilizadas como contraprestación para la internalización del asesor.
- c) En el segmento *Otros* el NOI bajó 7.4% debido principalmente a la venta de 8 propiedades del portafolio Memorial.
- d) En el segmento *Industrial* el NOI incrementó 14.5% debido principalmente a la consolidación del portafolio industrial de Fibra Next.

Para mayor detalle ver página 25.

Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	1T26	4T25	1T25	Δ% 1T26 vs 4T25	Δ% 1T26 vs 1T25	Acum. 2026	Acum. 2025	Δ% Variación
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	7,267.0	7,142.2	6,890.9	1.7%	5.5%	7,267.0	6,890.9	5.5%
Ingresos totales	8,007.2	7,873.5	7,604.8	1.7%	5.3%	8,007.2	7,604.8	5.3%
- Gastos administrativos	-560.0	-348.4	-665.2	60.7%	-15.8%	-560.0	-665.2	-15.8%
- Gastos operativos	-1,183.4	-1,093.1	-975.2	8.3%	21.3%	-1,183.4	-975.2	21.3%
- Predial	-207.9	-210.6	-205.3	-1.3%	1.3%	-207.9	-205.3	1.3%
- Seguro	-130.1	-141.7	-109.2	-8.2%	19.1%	-130.1	-109.2	19.1%
Ingreso neto operativo (NOI)	5,925.8	6,079.7	5,649.8	-2.5%	4.9%	5,925.8	5,649.8	4.9%
Margen sobre ingresos totales	74.0%	77.2%	74.3%	-3.2%	-0.3%	74.0%	74.3%	-0.3%
Margen sobre ingresos por renta ⁽¹⁾	81.5%	85.1%	82.0%	-3.6%	-0.5%	81.5%	82.0%	-0.5%
Reconciliación de FFO y AFFO								
Utilidad neta consolidada	1,980.2	16,324.2	1,585.7	-87.9%	24.9%	1,980.2	1,585.7	24.9%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoc.	169.7	-11,439.7	15.6	-101.5%	988.3%	169.7	15.6	988.3%
+/- Variación de tipo de cambio	1,093.4	-3,168.6	706.5	-134.5%	54.8%	1,093.4	706.5	54.8%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	-177.8	281.1	-95.1	-163.2%	86.9%	-177.8	-95.1	86.9%
+ Amortización de comisiones bancarias	60.2	120.7	132.8	-50.1%	-54.6%	60.2	132.8	-54.6%
+ Provisión para el PCE	124.1	677.6	27.6	-81.7%	349.4%	124.1	27.6	349.4%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%	25.5	25.5	0.0%
- Participación no controladora	-723.1	-262.5	-16.5	175.5%	4278.2%	-723.1	-16.5	4278.2%
+/- Otros (ingresos/gastos)	8.5	-1.2	2.7	-825.4%	211.3%	8.5	2.7	211.3%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversion	-82.5	-8.2	0.0	908.7%	-100.0%	-82.5	0.0	-100.0%
FFO	2,478.3	2,548.8	2,384.8	-2.8%	3.9%	2,478.3	2,384.8	3.9%
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	82.5	8.2	0.0	908.7%	100.0%	82.5	0.0	100.0%
AFFO	2,560.8	2,557.0	2,384.8	0.1%	7.4%	2,560.8	2,384.8	7.4%
Por CBFi								
NOI ⁽²⁾	1.5551	1.5958	1.4834	-2.6%	4.8%	1.5551	1.4834	4.8%
FFO ⁽²⁾⁽⁴⁾	0.6504	0.6690	0.6261	-2.8%	3.9%	0.6504	0.6261	3.9%
AFFO ⁽²⁾	0.6720	0.6712	0.6261	0.1%	7.3%	0.6720	0.6261	7.3%
Distribución ⁽³⁾	0.6200	0.6700	0.5550	-7.5%	11.7%	0.6200	0.5550	11.7%

(1) Incluye dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios e ingresos de activos financieros de propiedades.

(2) Cálculo en base al promedio de CBFIs del periodo (ver página 6).

(3) Distribución calculada con base en los CBFIs estimados al día de la distribución: 3,810,649,852. Detalle revelado en los comunicados relacionados con las distribuciones de los ejercicios correspondientes.

(4) Consistente con AMEFIBRA FFO.

Cálculo de NAV:

NAV es el “valor neto de los activos”, incluido, pero no limitado a sus propiedades después de restar los pasivos y obligaciones. Para la valuación de propiedades de inversión varios terceros independientes utilizan tres diferentes metodologías: capitalización de rentas, costo de reposición o transacciones comparables. Es importante mencionar que el avalúo o valor conclusivo no es un promedio de las tres metodologías, se analiza caso por caso. La valuación de nuestros activos se realiza por un tercero independiente una vez al año y trimestralmente se lleva a cabo una estimación de ajuste interno.

Los desarrollos y terrenos se encuentran valuados a costo.

A continuación, el desglose del cálculo de NAV de FUNO al 1T26:

NAV FUNO	Ps. (000's)
Total de patrimonio controladora	190,698
Participación no controladora	47,260
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	237,958
CBFIs (millones)	3,811
NAV/CBFI (Patrimonio FUNO)	\$ 50.04

CAP RATE	Ps. (millones)
NOI ⁽¹⁾	26,441
Inversión terminada	351,595
Inversiones en asociadas	11,711
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,166
Total propiedades operativas ⁽²⁾	366,472
CAP RATE	7.2%

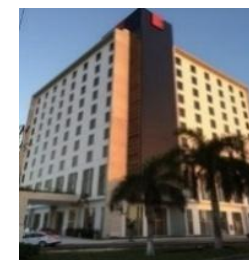
(1) NOI a nivel propiedad (último trimestre x 4).

(2) Incluye propiedades “In service” y valor razonable de Centro Bancomer. Excluye propiedades en desarrollo y terrenos.

* CBFIs al cierre del trimestre

Resumen del Portafolio en Operación

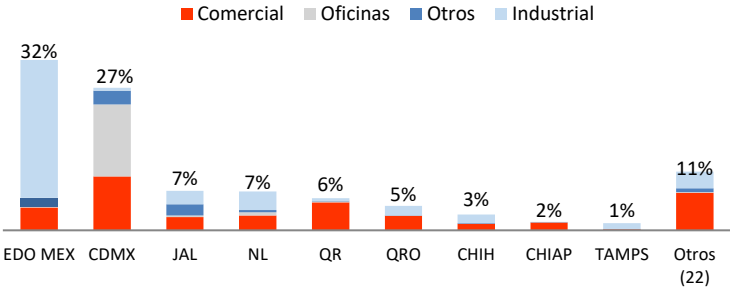
	1T26	4T25	1T25	Δ% 1T26 vs. 4T25	Δ% 1T26 vs. 1T25
Comercial					
GLA Total ('000 m ²)	2,904.8	2,984.3	3,039.1	-2.7%	-4.4%
% Contribución sobre Ingresos Totales	37.2%	36.8%	38.8%	0.4%	-1.6%
Operaciones ⁽¹⁾	141	143	147		
Duración promedio de contratos (años)	3.9	3.9	3.7		
Ocupación total	94.1%	93.7%	93.8%	0.4%	0.3%
Oficinas					
GLA Total ('000 m ²)	1,034.9	1,161.6	1,188.2	-10.9%	-12.9%
% Contribución en Ingresos	15.0%	17.0%	18.6%	-2.0%	-3.6%
Operaciones ⁽¹⁾	76	79	80		
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.6	3.7		
Ocupación total	82.1%	82.9%	82.4%	-0.8%	-0.3%
Otros					
GLA Total ('000 m ²)	808.6	869.7	853.7	-7.0%	-5.3%
% Contribución en Ingresos	7.5%	7.5%	7.8%	0.0%	-0.3%
Operaciones ⁽¹⁾	198	207	206		
Duración promedio de contratos (años)	4.5	7.1	7.8		
Ocupación total	99.2%	99.3%	99.3%	-0.1%	-0.1%
Industrial					
GLA Total ('000 m ²)	7,605.6	7,543.0	6,067.6	0.8%	25.3%
% Contribución en Ingresos	40.2%	38.7%	34.8%	1.5%	5.4%
Operaciones ⁽¹⁾	202	201	181		
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.7	3.5		
Ocupación total	97.8%	97.7%	98.2%	0.1%	-0.4%



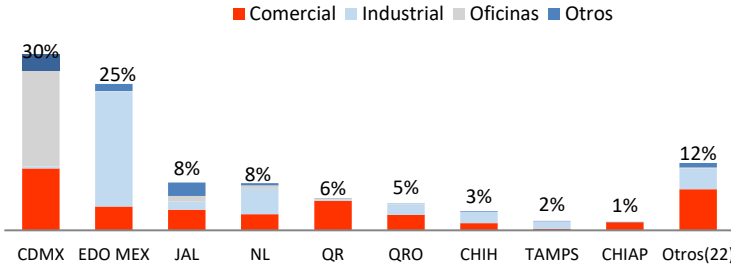
(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número total de propiedades es de 596, (2) Se consideran los ingresos de los contratos firmados y el 100% de los ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor, Torre Diana, Antea así como el 100% de la renta de Torre Latino y Fibra NEXT.

Información Operativa del Portafolio:

Participación por Ingresos del Portafolio
(% RFA, al 1T'26)

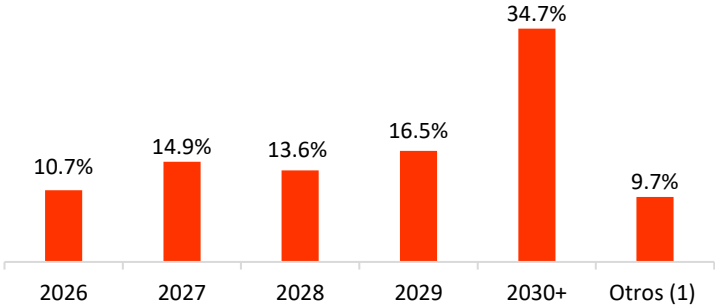


Participación por Ingresos del Portafolio
(% RFA, al 1T'25)



En cuanto a la participación de ingresos por geografía, el 79% de los ingresos se generan en los cinco estados con mayor crecimiento económico del país; Estado de México, Ciudad de México, Jalisco, Nuevo León y Querétaro. La contribución de estos 5 estados creció un 2.0% respecto al mismo trimestre del año anterior. El principal incremento fue en Edo. Mex. que pasó de 30% a 32% año a año, debido principalmente a la consolidación del portafolio industrial de Fibra NEXT, generando un ajuste en el resto de los estados.

Perfil de Vencimiento de Contratos
(% RFA, al 1T'26)



(1) Contratos estatutarios.

Resumen del Portafolio “In Service”

A continuación se muestra la ocupación operativa de FUNO por segmento al cierre del 1T26:

SEGMENTO	1T26				% OCUPACIÓN
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	
COMERCIAL	172,160	2,732,596		2,904,756	94.1%
OFICINA	185,692	849,251		1,034,943	82.1%
OTROS	6,229	802,380		808,609	99.2%
INDUSTRIAL	166,028	7,348,735	90,850	7,605,614	97.8%
TOTAL	530,109	11,732,962	90,850	12,353,921	95.7%

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 1T26 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 TOTAL	% OCUPACION 4Q25	VS 4T25
COMERCIAL	0	0	0	n/a	n/a
OFICINAS	0	0	0	n/a	n/a
OTROS	0	0	0	n/a	n/a
TOTAL EX IND	0	0	0	n/a	n/a
INDUSTRIAL	81,697	9,153	90,850	10.1%	10.1%
TOTAL	81,697	9,153	90,850	10.1%	10.1%

Nota: Al 1T26 las propiedades que se encuentra en la categoría “In Service” son *El Salto III* y *Los Reyes*.

Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	1T25(Ps.) millones	1T26 (Ps.) millones	% Variación	
COMERCIAL	\$ 10,667	\$ 11,280	5.8%	
OFICINA	\$ 4,041	\$ 4,041	0.0%	
OTROS	\$ 2,298	\$ 2,351	2.3%	
INDUSTRIAL	\$ 8,766	\$ 8,794	0.3%	
Total	\$ 25,772	\$ 26,466	2.7%	

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T25	1T26	% Variación
COMERCIAL	94.2%	94.1%	-0.1%
OFICINA	81.4%	82.1%	0.6%
OTROS	99.2%	99.2%	0.0%
INDUSTRIAL	98.2%	97.8%	-0.4%
Total	95.6%	95.4%	-0.2%

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T25	1T26	% Variación
COMERCIAL	2,924,666	2,904,756	-0.7%
OFICINA	1,015,613	1,034,943	1.9%
OTROS	791,399	807,386	2.0%
INDUSTRIAL	6,039,254	6,147,382	1.8%
Total	10,770,932	10,894,467	1.1%

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T25 (Ps.)	1T26 (Ps.)	% Var. \$ / M2
COMERCIAL	\$ 322.6	\$ 344.0	6.6%
OFICINA	\$ 407.3	\$ 396.5	-2.6%
OTROS	\$ 243.8	\$ 244.5	0.3%
INDUSTRIAL	\$ 123.2	\$ 121.9	-1.1%
Total	\$ 208.6	\$ 212.2	1.7%

Durante el primer trimestre de 2026, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 2.7% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el segmento comercial con un 5.8%, seguido del segmento *Otros* con un 2.3%, el segmento industrial con un 0.3% y el segmento de oficinas que se mantuvo estable. La apreciación del tipo de cambio de ~16.4% en el mismo periodo fue el factor que previno un mayor incremento en los ingresos del portafolio total. De haberse mantenido un tipo de cambio estable el crecimiento en ingresos mismas propiedades habría sido de ~6.6%.

La ocupación total de propiedades constantes tuvo una disminución de 20 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento oficinas subió su ocupación 60 pbs, el segmento *Otros* se mantuvo estable, mientras que los segmentos industrial y comercial disminuyeron en 40 pbs y 10 pbs respectivamente. La caída en la ocupación de los segmentos comercial e industrial se consideran normales y parte del dinamismo normal de entradas y salidas de inquilinos.

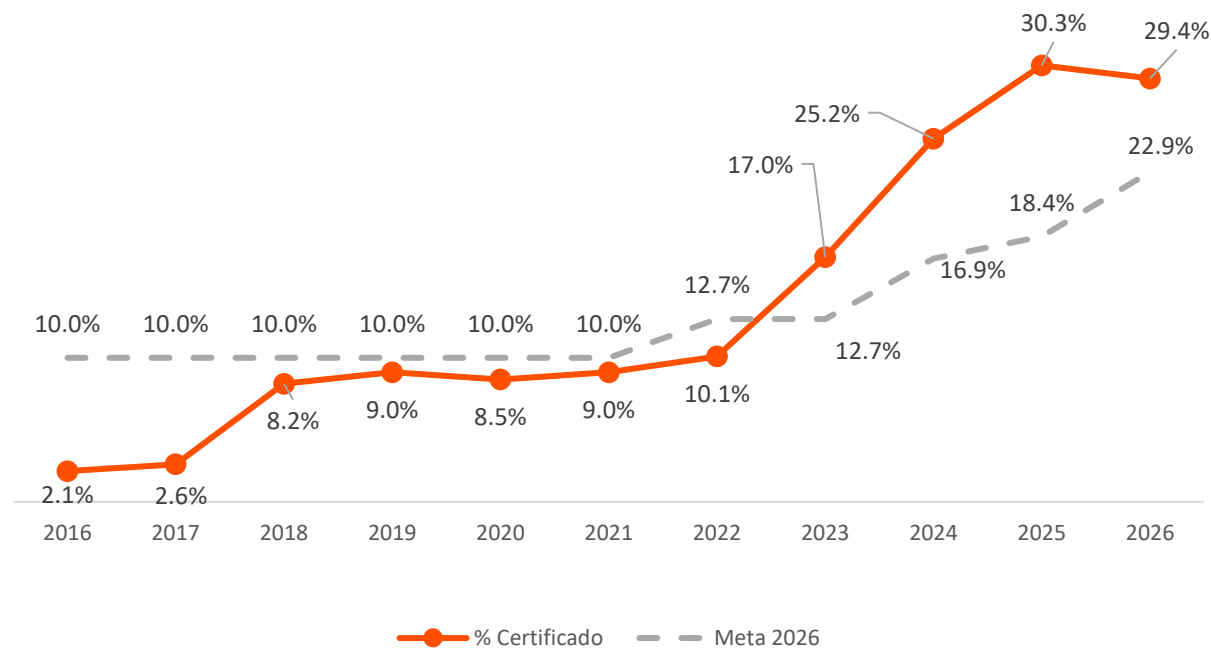
En cuanto al área bruta rentable total, tuvo un incremento de 1.1%, el segmento *Otros* tuvo el mayor crecimiento con un 2.0%, seguido del segmento oficina con un 1.9% y el segmento industrial con un 1.8%, mientras que el segmento comercial tuvo una caída de -0.7% vs el mismo trimestre del año anterior. En general el portafolio se mantuvo prácticamente estable vs el año anterior.

Respecto al cambio global en el precio por m2 de propiedades constantes se tuvo un **incremento de 1.7%**, considerando una inflación promedio ponderada de 3.05% en el mismo periodo, vimos una disminución en términos reales de -1.3%. Eliminando el efecto de la apreciación del tipo de cambio de ~16.4% anual, **el incremento habría sido de 5.6%**. El segmento comercial creció 6.6%, el segmento *Otros* creció 0.3%, el segmento industrial disminuyó -1.1% y el segmento oficinas bajó -2.6%. Los segmentos industrial y oficinas tienen una mayor exposición a contratos en USD.

Acontecimientos Importantes ASG

- Anunciamos los 22 proyectos elegidos de la convocatoria “FUNO te Ayuda a Ayudar” que recibirán apoyo financiero e incidirán en salud, educación, emprendimiento económico, medio ambiente e infraestructura sostenible.
- Fibra UNO obtuvo por sexto año consecutivo el Distintivo de Empresa Socialmente Responsable otorgado por CEMEFL.
- Reconocidos por MERCOSUR como la empresa con mejor reputación en sostenibilidad del Sector de Bienes Raíces en México

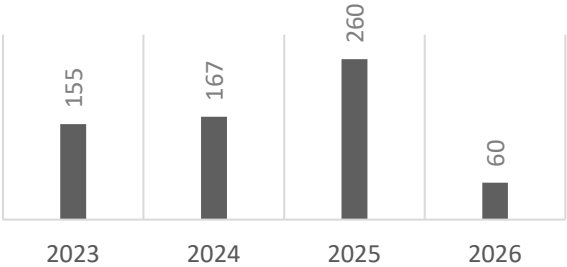
% Certificado del portafolio



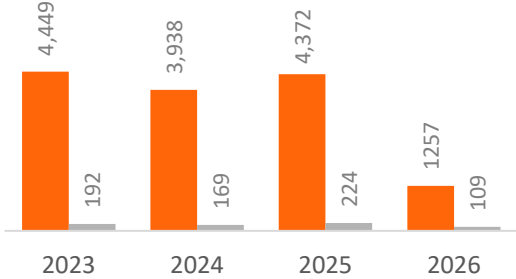
Resultados ASG

Información Social

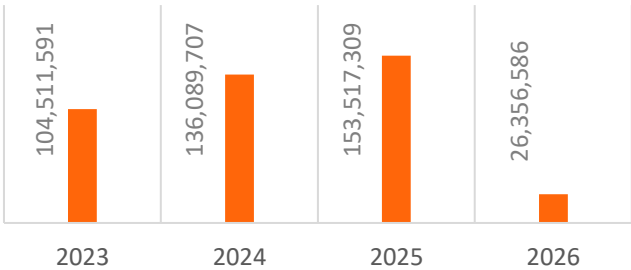
INICIATIVAS SOCIALES



Donaciones en Especie Organizaciones Apoyadas

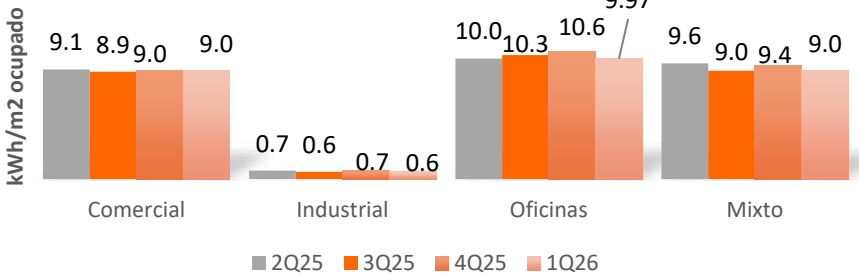


DONACIONES FINANCIERAS

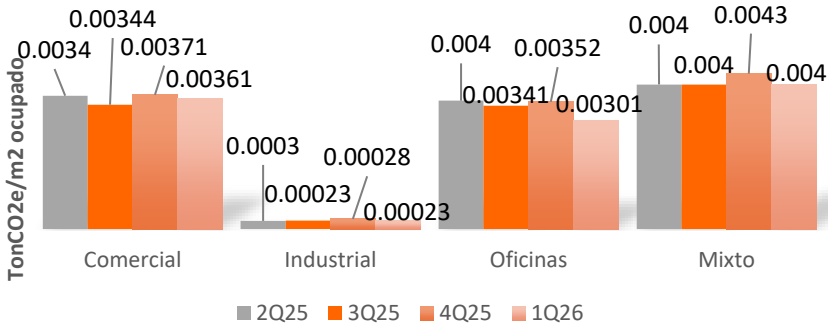


Información Ambiental

INTENSIDAD DE ENERGÍA



INTENSIDAD DE EMISIONES



Iniciativas sociales: Actividades en favor de los invitados y vecinos a nuestras propiedades

Donaciones en especie: Apoyos otorgados en espacios, objetos, bienes o servicios.

Donaciones Financieras: Apoyos otorgados en pesos mexicanos.

Organizaciones apoyadas: Fundaciones, Asociaciones de Asistencia Pública, ONG que fueron receptoras de cualquiera de los tres rubros arriba mencionados

Intensidad de energía: mide la eficiencia de kilowatt por hora consumido por cada metro cuadrado ocupado.

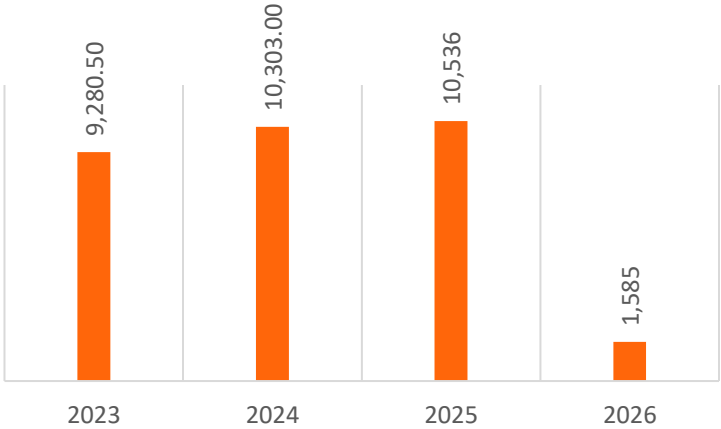
Intensidad de emisiones: mide la eficiencia de CO2 equivalente por cada metro cuadrado ocupado.

Resultados ASG

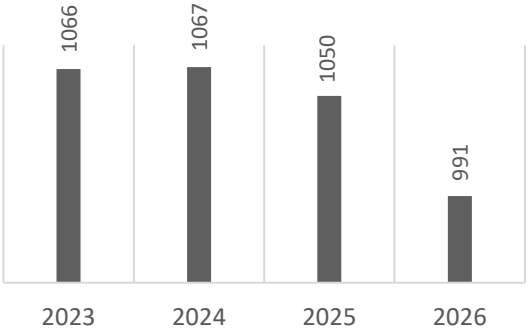
Información Social

	1T25	2T25	3T25	4T25	1T26
Número de fatalidades	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes Indirectos	23.26	19.59	20.37	22.0	3.90
Rotación de colaboradores FUNO (%)	2.96	5.89	10.03	14.11	1.43
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)	21	21	28	17	4

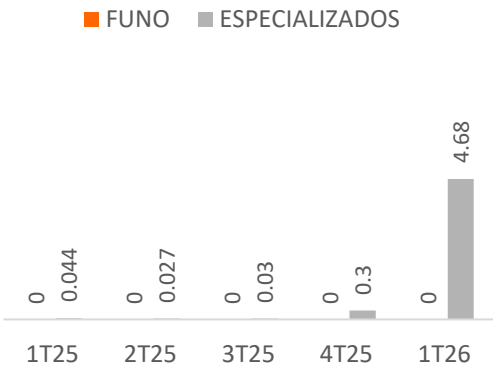
HORAS DE CAPACITACIÓN



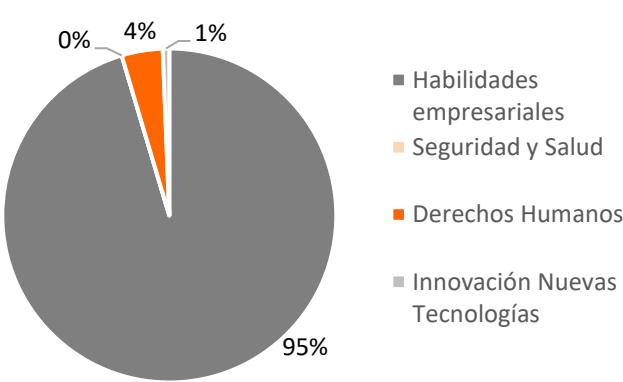
NÚMERO DE COLABORADORES⁽¹⁾⁽²⁾



ÍNDICE DE AUSENTISMO



CAPACITACIÓN POR TEMA



(1) No se tienen contratos temporales, a excepción de aquellos que se contratan para cubrir licencias de incapacidad, que representan menos del 0,05%

(2) 100% de nuestros colaboradores son de confianza

Información Complementaria

Ingresos por segmento

Segmento	Ingresos 4T25 Ps. 000's	Ingresos 1T26 Ps. 000's	% Variación
Comercial	2,898,045	2,964,995	2.3%
Oficinas	924,522	821,977	-11.1%
Otros	921,552	764,258	-17.1%
Industrial	2,321,122	2,637,358	13.6%
TOTAL	7,065,241	7,188,588	1.7%

Pipeline Adquisiciones

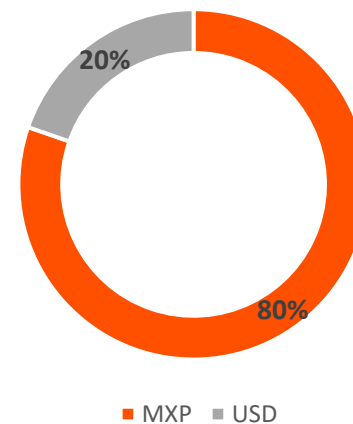
Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)
N/A	-	-

Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión (Ps. millones)	Fecha estimada de cierre
Comercial	1,900	3Q26
Otros	1,580	3Q26
Total	3,480	

Nota: Referente a posibles futuras ventas.

Desglose Ingresos



(1) Se consideran los ingresos de los contratos firmados y el 100% de los ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor , Torre Diana, Antea así como el 100% de la renta de Torre Latino.

Indicadores *Leasing Spread* por segmento

El *Leasing Spread* considera los contratos que sufrieron cambios comparando con los mismos contratos del trimestre anterior:

LEASE SPREAD 1T 2026 ⁽¹⁾							
Moneda	Segmento	# de casos	\$/M ² 1Q26	M ² 1Q26	Ingresos Anualizados 4T25 (000's)	Ingresos Anualizados 1T26 (000's)	% Var ingresos 4T25 vs 1T26
MXN	Comercial	302	\$ 407.4	71,697	327,000	350,536	7.2%
	Oficinas	19	\$ 353.0	142,064	486,502	601,718	23.7%
	Otros	5	\$ 158.8	2,969	5,373	5,659	5.3%
	Industrial ⁽²⁾	28	\$ 130.9	227,471	314,752	357,339	11.4%
USD	Comercial	7	\$ 48.5	1,492	857	867	1.2%
	Oficinas	2	\$ 24.1	1,968	636	569	-10.5%
	Industrial ⁽²⁾	3	\$ 5.9	30,662	1,888	2,165	14.7%

Para el primer trimestre de 2026, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **2,370 pbs** para el segmento oficinas, **1,140 pbs** para el segmento industrial, de **720 pbs** para el segmento comercial y **530 pbs** para el segmento **Otros**. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en pesos (INPC) de 3.18% es de: 2,050 pbs para el segmento oficinas, 820 pbs para el segmento industrial, 400 pbs para el segmento comercial y 220 pbs para el segmento *Otros*.

En cuanto al incremento de contratos en dólares, el segmento industrial creció **1,470 pbs**, el segmento comercial subió **120 pbs** y el segmento de oficinas bajó **1,050 pbs**. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en dólares (CPI) de 3.2%, fue de 1,150 pbs en el segmento industrial, de -200 pbs el segmento de comercial, y de -1,370 pbs para el segmento oficinas. Durante el trimestre no existieron renovaciones en USD en el segmento *Otros*.

(1) Cambio en el cálculo vs reportes anteriores. Ahora el cálculo se realiza vs el trimestre inmediato anterior y a nivel ingresos.

(2) De acuerdo a lo reportado en Fibra NEXT.

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA	
			Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
INICIAL	17	728,459	705,663	96.9%
GRIS	1	79,990	79,817	99.8%
BLANCO	1	44,197	44,156	99.9%
AZUL	18	104,195	101,913	97.8%
ROJO	178	122,338	122,338	100.0%
S. VILLAHERMOSA	1	23,787	21,050	88.5%
VERDE	1	118,608	118,608	100.0%
MORADO	16	566,348	502,590	88.7%
TORRE MAYOR	1	84,770	76,525	90.3%
PACE	2	43,593	43,593	100.0%
G30	32	2,063,877	1,996,389	96.7%
IND. INDUSTRIALES	4	142,276	140,776	98.9%
INDIVIDUALES	9	222,763	205,789	92.4%
VERMONT	31	485,274	472,500	97.4%
APOLO	46	921,430	889,431	96.5%
P12	10	94,037	73,098	77.7%
MAINE	5	136,938	132,826	97.0%
CALIFORNIA	25	308,107	293,878	95.4%

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA	
			Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
ESPACIO AGS.	1	24,052	23,828	99.1%
LA VIGA	1	79,676	54,813	68.8%
R15	4	220,312	204,878	93.0%
H. CENTRO HISTORICO	1	40,022	39,227	98.0%
KANSAS	13	430,861	402,059	93.3%
INDIANA	17	330,527	330,527	100.0%
OREGON	3	34,592	28,568	82.6%
ALASKA	6	126,381	86,900	68.8%
TURBO	20	580,741	545,377	93.9%
APOLO II	17	307,430	294,229	95.7%
FRIMAX	3	625,948	625,948	100.0%
TITAN	64	1,077,796	1,049,426	97.4%
IND. HERCULES	7	409,513	405,575	99.0%
MITIKAH	4	281,622	272,136	96.6%
MEMORIAL	8	60,072	60,072	100.0%
EX-ROJO	11	39,706	15,199	38.3%
JUPITER	18	1,393,680	1,273,260	97.7%
Total	596	12,353,921	11,732,962	95.7%



(1) Número de propiedades, (2) Metros cuadrados. Excluye el área rentable en desarrollo, e incluye el total del área rentable de Torre Mayor, Torre Diana, Antea y Fibra NEXT.

Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	OFICINA	OTROS	INDUSTRIAL
AGUASCALIENTES	34,224	1,248	8,807	43,423
BAJA CALIFORNIA	-	4,054	13,056	208,803
BAJA CALIFORNIA SUR	34,504	-	427	-
CAMPECHE	-	-	951	-
CHIAPAS	130,232	-	5,832	15,585
CHIHUAHUA	99,007	-	11,686	380,596
CIUDAD DE MEXICO	560,031	741,332	200,730	82,376
COAHUILA	47,535	-	6,669	116,055
COLIMA	13,191	381	719	-
DURANGO	-	-	1,163	23,185
ESTADO DE MEXICO	462,974	16,985	160,034	4,378,384
GUANAJUATO	58,970	-	6,628	28,317
GUERRERO	61,577	-	4,838	-
HIDALGO	55,404	-	1,473	65,210
JALISCO	158,649	22,656	237,412	497,542
MICHOACAN	-	-	337	-

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	OFICINA	OTROS	INDUSTRIAL
MORELOS	10,580	-	22,692	4,627
NAYARIT	44,979	-	320	-
NUEVO LEON	212,901	31,314	49,673	695,727
OAXACA	28,112	-	6,197	-
PUEBLA	-	655	1,050	100,994
QUERETARO	149,490	6,134	425	345,067
QUINTANA ROO	256,765	13,472	23,307	85,483
SAN LUIS POTOSI	7,142	-	2,137	-
SINALOA	13,843	820	1,996	-
SONORA	70,790	2,474	6,839	4,499
TABASCO	21,050	-	300	-
TAMAULIPAS	20,615	1,437	6,367	236,618
TLAXCALA	36,300	-	-	-
VERACRUZ	73,773	3,829	8,191	-
YUCATAN	64,173	2,461	10,901	-
ZACATECAS	7,008	-	-	36,242

2,733,819 849,251 801,157 7,348,735

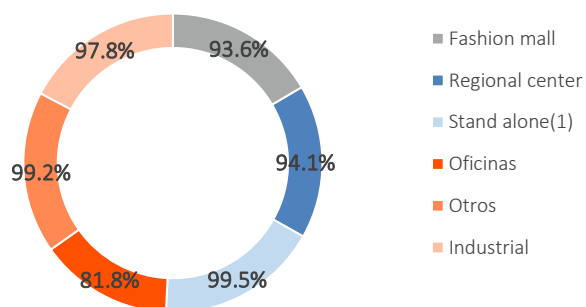
(1) Se excluyen propiedades *In Service* y en desarrollo

Resumen por Subsegmento

Subsegmento ⁽³⁾	ABR Total ⁽⁵⁾ (000 m ²)	ABR Ocupado ⁽⁵⁾ (000 m ²)	% Ocupación ⁽⁵⁾	\$/m2/mes (Ps.)	NOI ⁽⁴⁾ 1T26 (Ps. millones)
Fashion mall	715.9	670.3	93.6%	480.6	952.9
Regional center	2,006.1	1,886.8	94.1%	310.2	1,724.0
Stand alone ⁽¹⁾	161.4	160.6	99.5%	161.1	70.0
Oficinas	1,056.3	864.1	81.8%	397.4	810.1
Otros ⁽¹⁾	808.6	802.4	99.2%	246.7	552.0
Industrial	7,514.8	7,348.7	97.8%	122.1	2,501.2
Total	12,263.1	11,733.0	95.7%	202.2	6,610.1

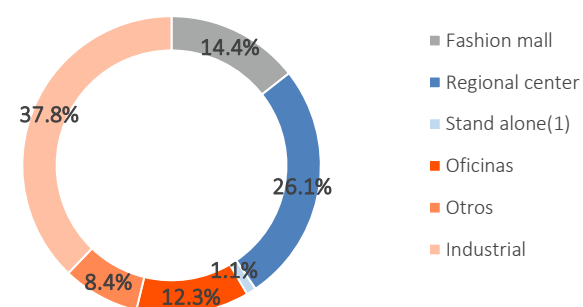
Ocupación por Subsegmento

(%GLA) 1T26



NOI por Subsegmento

(%NOI) 1T26



(1) Las propiedades del portafolio Rojo se clasifican como *Otros*, a excepción de Oficinas. (3) Clasificación diferente a clasificación por segmento. Las propiedades de uso mixto se incluyen en el subsegmento preponderante (4) NOI a nivel propiedad. (5) No incluye GLA In Service.

CAPEX Portafolio

Cifras en millones de pesos

Co-inversiones

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Estimado Anual Total ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
Mitikah	Mitikah fase 2 ⁽²⁾	Comercial/Oficina/Otros	TBD	TBD	TBD	TBD	TBD

Inversión Portafolio Operativo

	Inversión acumulada al 1T26 ⁽³⁾	Inversión acumulada al 1T25 ⁽³⁾
Comercial	121.5	255.4
Industrial	62.6	128.5
Oficina	2.7	101.2
Otros	5.9	6.3
Total	192.7	491.4

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) El GLA en operación al 1T26 es de aprox. 282 mil m2 incluidos Centro comercial, Torre M, Torre de consultorios y Centro Bancomer.

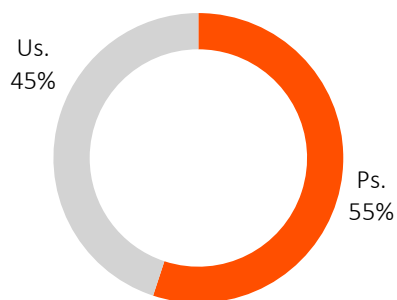
(3) Incluye expansiones y mejoras a propiedades. Consolida a Fibra NEXT.

Perfil Crediticio

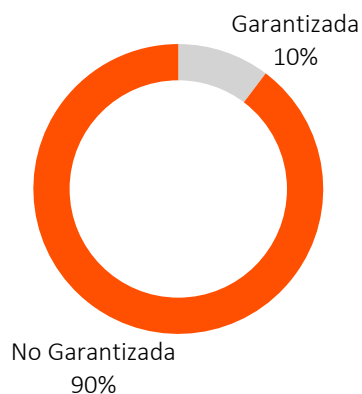
Al cierre de este trimestre nos encontramos en cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV) ^{(1) (2)}	38.7%	Menor o igual a 60%	Cumple 
Límite de deuda garantizada	4.0%	Menor o igual a 40%	Cumple 
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.83x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple 
Activos totales no gravados ⁽²⁾	253.7%	Mayor o igual a 150%	Cumple 

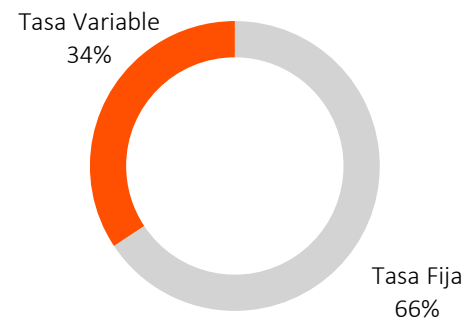
Ps. vs Us.⁽²⁾



Garantizado vs No Garantizado⁽²⁾



Tasa Fija vs Tasa Variable⁽²⁾



(1) Considera el valor de los activos totales excluyendo cuentas por cobrar e intangibles.

(2) Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés

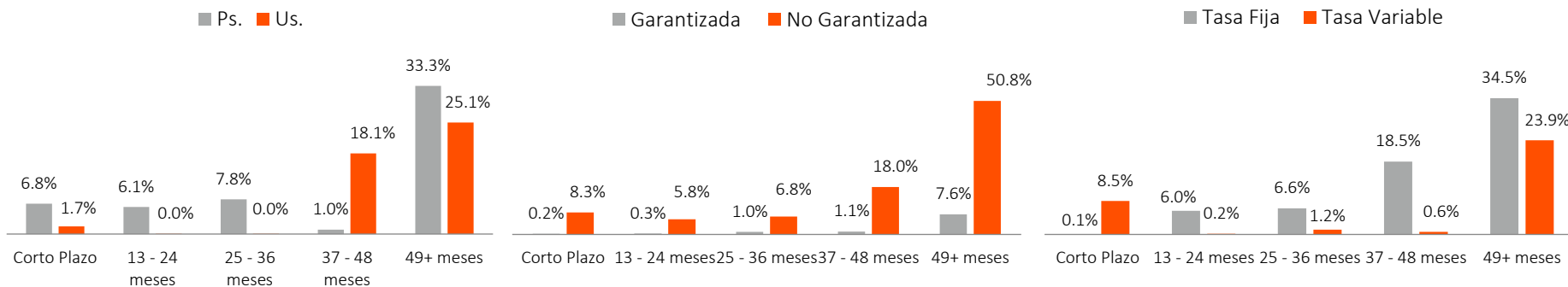
Razones de apalancamiento CNBV

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽²⁾	\$17,354.9
Utilidad de operación después de distribuciones	\$16,315.2
Líneas de crédito	\$30,807.3
Subtotal	\$64,477.4
Servicio de la deuda	\$24,513.4
CapEx	\$1,500.0
Subtotal	\$26,013.4



	FUNO	Limite	Status	
Razón de apalancamiento (LTV)	37.6%	Menor o igual a 50%	Cumple	✓
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	2.48x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple	✓



(1) Activos Líquidos + Utilidad de operación + líneas de crédito / Servicio de la deuda + Capex estimados para los próximos 12 meses

(2) Incluye efectivo e inversiones en valores, impuestos por recuperar y excluye efectivo restringido y reservas bancarias

(3) Las gráficas incluyen el efecto de las coberturas del tipo de cambio y las tasas de interés

Cifras en millones de pesos

Distribución Trimestral

- En línea con el compromiso de FUNO de creación de valor constante a sus tenedores de CBFIs, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral por un monto de Ps. \$2,362.6 millones correspondiente al período del 1 de enero de 2026 al 31 de marzo de 2026. Esto es equivalente a Ps. \$0.6200 por CBFI⁽¹⁾, de los cuales 100% corresponde a resultado fiscal.
- Bajo la legislación mexicana, FUNO está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.
- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1T	0.0343	0.1960	0.3700	0.4366	0.4921	0.502	0.5154	0.5297	0.5806	0.2904	0.3283	0.5049	0.3891	0.4030	0.5550	0.6200
2T	0.3022	0.3000	0.4100	0.4014	0.4934	0.4801	0.5115	0.5401	0.5836	0.2810	0.3311	0.5236	0.5713	0.5190	0.5700	
3T	0.3779	0.4045	0.4504	0.4976	0.5005	0.4894	0.5166	0.5550	0.5850	0.3170	0.3700	0.5659	0.5823	0.5250	0.5700	
4T	0.3689	0.4216	0.4800	0.4890	0.5097	0.5116	0.5107	0.5755	0.5899	0.3119	0.6829	1.1068	0.7028	0.5513	0.6050	

(1) Distribución por CBFI calculada con base en el número de CBFIs elegibles para distribución: 3,810,649,852.

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activo	Notas	31/03/2026	31/12/2025
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3	\$ 13,100,173	\$ 13,721,823
Rentas por cobrar	4	2,773,596	2,131,586
Otras cuentas por cobrar	5	653,826	383,371
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	739,741	747,369
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		4,254,735	4,412,212
Activo financiero de propiedades		260,274	50,101
Instrumentos financieros derivados	10	-	940,339
Pagos anticipados		2,318,074	1,526,419
Otros activos		411,522	491,760
Activo disponible para la venta		-	12,358,667
Total de activo circulante		24,511,941	36,763,647
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	3	159,796	155,706
Inversión en instrumentos financieros		675,505	675,505
Propiedades de inversión	6	361,811,053	360,758,353
Activo financiero de propiedades		1,782,784	2,350,461
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	7	11,711,193	11,843,525
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	237,953	155,927
Pagos anticipados		1,179	91,209
Intangibles	8	788,076	813,622
Otros activos		1,177,695	1,233,382
Total de activo no circulante		378,345,234	378,077,690
Total de activo		\$ 402,857,175	\$ 414,841,337

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	31/03/2026	31/12/2025
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	9	\$ 12,880,267	\$ 11,947,917
Intereses por pagar		1,780,906	1,691,886
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11	4,487,214	4,076,567
Contraprestación Helios		693,569	693,569
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		516,418	516,418
Depósitos de los arrendatarios		188,507	269,903
Rentas cobradas por anticipado		404,780	366,284
Derechos de arrendamiento		111,915	107,212
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13	536,199	311,085
Instrumentos financieros derivados	10	-	2,063,241
Total de pasivo a corto plazo		21,599,775	22,044,082
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	9	137,648,943	138,914,573
Pasivos acumulados		71,370	71,040
Depósitos de los arrendatarios		1,988,975	1,856,562
Rentas cobradas por anticipado		575,471	588,762
Instrumentos financieros derivados	10	3,014,336	1,858,439
Total de pasivo a largo plazo		143,299,095	143,289,376
Total de pasivo		164,898,870	165,333,458
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes	14	101,261,287	102,379,312
Utilidades retenidas		89,709,225	100,285,720
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / valuación actuarial		(1,791,007)	(1,647,475)
Reserva para la recompra de CBFI's		1,518,937	1,405,420
Total de patrimonio controladora		190,698,442	202,422,977
Participación no controladora		47,259,863	47,084,902
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		237,958,305	249,507,879
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 402,857,175	\$ 414,841,337

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/03/2026	31/03/2025
Ingresos de arrendamiento	\$ 7,118,178	\$ 6,756,570
Ingresos por mantenimiento	740,165	711,597
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	78,428	59,893
Ingresos de activos financieros de propiedades	70,410	74,392
Comisión por administración	-	2,327
	8,007,181	7,604,779
Honorarios de administración	-	(245,142)
Gastos corporativos y de administración	(560,015)	(665,216)
Gastos de mantenimiento	(1,183,394)	(975,239)
Predial	(207,910)	(205,343)
Seguros	(130,059)	(109,219)
	(2,081,378)	(2,200,159)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	5,925,803	5,404,620
Gastos por intereses	(2,948,522)	(3,117,668)
Ingresos por intereses	224,153	114,346
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	3,201,434	2,401,298

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/03/2026	31/03/2025
Utilidad en venta de activos financieros de propiedades	82,500	-
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(1,093,412)	(706,483)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	177,750	95,124
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	(169,727)	(15,595)
Amortización plataforma administrativa	(25,546)	(25,546)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(60,229)	(132,760)
Otros ingresos (gastos)	(8,515)	(2,736)
Bono ejecutivo	(124,076)	(27,610)
Utilidad neta consolidada	\$ 1,980,179	\$ 1,585,692
Otros resultados integrales:		
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros	(62,144)	120,652
Utilidad integral consolidada	\$ 1,918,035	\$ 1,706,344
Utilidad neta consolidada:		
Participación controladora	1,372,386	1,569,191
Participación no controladora	607,793	16,501
	\$ 1,980,179	\$ 1,585,692
Utilidad integral consolidada:		
Participación controladora	1,228,854	1,689,843
Participación no controladora	689,181	16,501
	\$ 1,918,035	\$ 1,706,344

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/03/2026	31/03/2025
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 1,980,179	\$ 1,585,692
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	169,727	15,595
Fluctuación cambiaria no realizada (Efecto de partidas no realizadas)	1,211,396	511,945
Utilidad en venta de activos financieros de propiedades	(82,500)	-
Amortizaciones y Provisiones de gastos	826,754	789,140
Bono ejecutivo	124,076	27,610
Intereses a favor	(224,153)	(114,346)
Intereses a cargo	2,948,522	3,117,668
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(177,750)	(95,124)
Otras partidas no monetarias	2,583	979
Total	6,778,834	5,839,159
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(816,815)	(15,514)
Otras cuentas por cobrar	(48,052)	9,914
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	7,629	(204,270)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	157,475	34,442
Pagos anticipados y otros activos	(868,037)	(727,516)
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(747,307)	39,180
Rentas cobradas por anticipado	25,204	(72,350)
Derechos de arrendamiento	4,702	(17,387)
Depósitos de los arrendatarios	51,017	25,579
Cuentas por pagar partes relacionadas	206,935	(1,384)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	4,751,585	4,909,853

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/03/2026	31/03/2025
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(304,719)	(693,880)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(741,867)	-
Recuperación de seguros	1,101	4,953
Venta de activos financieros de propiedades	352,000	-
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(56,791)	(197,366)
Inversiones en asociadas	(7,365)	-
Contraprestación Helios	-	(2,501,022)
Intereses cobrados	224,153	114,346
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(533,488)	(3,272,969)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(1,542,044)	(21,277,411)
Préstamos obtenidos	2,480,000	23,658,368
Instrumentos financieros derivados	(37,482)	(233,266)
Distribuciones a los fideicomisarios	(3,081,653)	(2,111,434)
Recompra de CBFIs	-	(198,891)
Depósito restringido	(4,089)	-
Intereses pagados	(2,654,479)	(3,984,278)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(4,839,747)	(4,146,912)
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(621,650)	(2,510,028)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	13,721,823	4,518,601
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 13,100,173	\$ 2,008,573

Próximos Resultados

Reporte

Segundo Trimestre 2026

Tercer Trimestre 2026

Cuarto Trimestre 2026

Primer Trimestre 2027

Fecha

Tentativamente , 28 de Julio del 2026

Tentativamente , 28 de Octubre del 2026

Tentativamente, 25 de Febrero de 2027

Tentativamente, 27 de Abril de 2027

Glosario:

NOI:

El ingreso operativo neto se calcula sustrayendo al ingreso operativo de las propiedades los gastos de operación, mantenimiento, predial, seguro y partidas no recurrentes; excluyendo ingresos/gastos financieros y cuota de administración.

FFO:

Los fondos provenientes de la operación. Se obtienen de eliminar los efectos de partidas que no requieren efectivo al sumar o restar a la utilidad neta consolidada los siguientes conceptos: 1) Ajustes al valor razonable 2) variación de tipo de cambio 3) efecto de valuación de instrumentos financieros 4) amortización de comisiones bancarias 5) provisión bono ejecutivo 6) amortización de plataforma administrativa 7) participación no controlada por FUNO y 8) partidas no recurrentes.

AFFO:

Se obtiene de ajustar al FFO sumando o restando 1) la utilidad en venta de propiedades de inversión y restar el 2) CAPEX de mantenimiento.

Valor neto de los activos (NAV):

Es el “valor razonable de mercado” de todos los activos de la compañía. Incluido, pero no limitado a sus propiedades después de restados los pasivos y obligaciones. Para la valuación de propiedades de inversión utilizamos capitalización de rentas, costo de reposición o transacciones comparables; adicionalmente los desarrollos y terrenos se encuentran valuados a costo.

Valor razonable de propiedades de inversión: Es determinado una vez al año mediante el estudio de un tercero independiente. Dicho estudio considera tres principales metodologías de evaluación: 1) Valor de reposición del inmueble 2) valor en transacciones de propiedades comparables y 3) capitalización de rentas. No siendo un promedio de las tres sino considerando ponderaciones diferentes dependiendo las condiciones específicas de cada propiedad.

Ajuste al valor razonable: Es el resultado de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión en el período.

Capitalización de intereses:

Es la asignación del monto de interés del período que corresponda a la parte de la deuda utilizada para el desarrollo.

Fondos disponibles para distribución:

Para FUNO, el fondo disponible para la distribución es equivalente al AFFO del trimestre; no obstante el mínimo requerido por ley es el equivalente al 95% del ejercicio fiscal.

Glosario:

Desarrollos:

Proyectos en fase de construcción.

Propiedades en Operación:

Se refiere a las propiedades que forman parte del portfolio operativo; Incluye también propiedades categorizadas como “*In Service*”.

Número de Operaciones:

Se define como los diferentes usos de una misma propiedad de acuerdo al segmento de negocio. La compañía cuenta con propiedades de uso mixto y que por conveniencia funcional es necesario contar con diferentes operadores. Ejemplo. Samara cuenta con un operador para el corporativo de oficinas y otro para el centro comercial y hotel.

Cambios en contratos o Leasing Spreads:

Considera el cambio en precio por metro cuadrado de renta de los contratos que tuvieron modificaciones, producto de una renovación a las condiciones anteriores de contrato; considerando únicamente renta fija.

Propiedades constantes:

Compara el desempeño de ingresos, precio por metro cuadrado, área bruta rentable y ocupación de propiedades constantes a través del tiempo. Considerando renta fija + variable.

Propiedades *In Service* o transición:

Con el propósito de crear mayor claridad en la ocupación de propiedades; se ha decidido incorporar una nueva clasificación a las mismas.

Serán consideradas propiedades “*In Service*” las que cumplan con las siguientes condiciones:

1. Propiedades que se encontraban en etapa de desarrollo y que su fecha de terminación de obra se encuentra en el periodo del trimestre reportado.
2. Propiedades en operación que interrumpieron la misma, en un porcentaje mayor al 75%, con el fin de ser remodelada por un período mayor a 1 año.
3. Propiedades adquiridas durante el trimestre que cuentan con una ocupación menor al 25%.

Nota: Aquellas propiedades que se encuentran en desarrollo y que a su fecha de terminación de obra cuenten con un *pre-leasing* igual o mayor al 90% (ej. Build to suit) pasarán directo a operación.

El criterio de tiempos de estabilización para cada segmento es el siguiente:

- Industrial: 12 meses
- Comercial: 18 meses
- Oficinas: 24 meses

Después de los tiempos mencionados, las propiedades pasarán automáticamente a operación.