



SUPLEMENTO INFORMATIVO 4T25 - D

Conferencia telefónica

Fibra Uno les invita a participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del cuarto trimestre de 2025.

La conferencia telefónica se llevará a cabo el viernes 27 de febrero del 2026.

México / 12 hrs. / +52 55 1168 9973

E.U.A / 13 hrs. / +1 718 866 4614

Reino Unido / 18 hrs. / +44 203 984 9844

Brasil / 15 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 CREA JOINT VENTURE Y CONSOLIDA A FIBRA NEXT A PARTIR DEL 4T25

Ciudad de México a 26 de febrero 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 cuarto trimestre del 2025.

Durante el Cuarto Trimestre 2025

- Fibra Uno crea **Joint Venture con Fibra NEXT** en diciembre de 2025, **sin dejar de recibir ingresos de su portafolio industrial** y consolidando el vehículo.
- Ingresos totales crecieron en **Ps. \$348.1 millones o 4.6%** durante el trimestre, a pesar de la apreciación del tipo de cambio y su efecto adverso en los ingresos en dólares.
- **Crecimiento en NOI de Ps. 498.3 millones o 8.9%**, cerrando en Ps. \$6,079.7 millones, con margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de **85.1%**.
- Distribución trimestral de **Ps. 0.6700 por CBFi⁽¹⁾**, equivalente al **99.8% del AFFO** del trimestre, y del cual **Ps. \$0.3440 por CBFi⁽¹⁾** corresponde a resultado fiscal y **Ps. \$0.3260 por CBFi⁽¹⁾** corresponden a reembolso de capital.
- La ocupación del portafolio aumentó 50 pbs trimestre a trimestre cerrando en **95.5%**.
- Incrementos en contratos renovados en pesos de **1,640 pbs** en el segmento industrial, **820 pbs** en el segmento comercial, **500 pbs** en el segmento oficinas.
- Incremento en contratos renovados en dólares de **1,390 pbs** en el segmento industrial, y **460 pbs** en el segmento comercial.

Comparado con el Cuarto Trimestre 2024

- Incremento en ingresos totales de **Ps. \$345.0 millones o 4.6%**.
- Crecimiento en NOI de **Ps. \$502.6 millones o 9.0%**.
- Margen NOI **creció 310 pbs** año a año.
- Crecimiento en AFFO de **Ps. \$47.1 millones o 1.9%**.
- La **ocupación** total del portafolio se mantiene por arriba de **95.0%**.
- Crecimiento en área bruta rentable total portafolio de **1.4 millones** de metros cuadrados o 12.8% derivado del JV con Fibra NEXT.

Mensaje del CEO

Estimados inversionistas,

Es un gusto poder dirigirme a ustedes para comentar los resultados del 4° trimestre de 2025 para Fibra Uno. Me es muy grato compartirles algunas métricas que muestran el sólido desempeño de nuestro portafolio. Nuestra ocupación se sitúa 50 puntos base por encima de nuestro objetivo de largo plazo del 95%; con ocupaciones solidas por segmento de aproximadamente 83% en oficinas, 94% en comercial y 98% en industrial. Nuestro margen de ingresos operativos netos, o margen NOI, se encuentra en 85% aproximadamente, lo que representa un aumento de 300 puntos base contra el trimestre anterior. Esto refleja el efecto de iniciativas de control del gasto y ejercicios de cobranza que venimos implementando y que anticipamos normalicen los niveles de gasto y reservas de nuestra empresa, y por ende nuestros márgenes. Me es muy grato compartir con ustedes estos datos para el cierre del 2025 ya que logramos estos resultados durante un año de grandes cambios transformacionales para FUNO.

Durante el 2025 no solo logramos mantener nuestros niveles de ocupación y márgenes operativos, sino que llevamos a cabo una gran cantidad de acciones estratégicas y financieras que han fortalecido substancialmente a nuestra empresa.

En el ámbito estratégico llevamos a cabo varias operaciones encaminadas a maximizar el valor generado para nuestros inversionistas. Después sobrepasar muchos retos, en febrero de 2025 recibimos de parte de las autoridades la confirmación de criterio sobre el estatus de “FIBRA” para el fideicomiso especializado en el segmento puramente industrial, Fibra Next. Esto detonó la posibilidad de llevar a cabo la oferta pública inicial de esta Fibra, misma que llevamos a cabo en julio del 2025 por \$430 millones de dólares aproximadamente. Adicionalmente, logramos llevar a cabo exitosamente una ampliación de capital por \$400 millones de dólares en noviembre del 2025, con lo que alcanzamos un total recabado del mercado de capitales de \$830 millones de dólares durante 2025. Adicional al capital que nos confió el mercado de capitales, y a la par de la oferta publica inicial y la subsecuente ampliación de capital, los socios fundadores de Fibra Uno contribuyeron el portafolio Jupiter I y Jupiter II por un valor combinado de aproximadamente \$1,500 millones de dólares, es decir casi el doble del monto de capital obtenido del mercado. Esto nos permitió en Fibra Uno poder llevar a cabo la asociación con Fibra Next a través del Joint Venture Next Properties. Con lo que logramos ofrecer al público inversionista la oportunidad de invertir en el mejor portafolio puramente industrial de México, a través de Fibra Next. Creo importante comentar que la valuación a la que se contribuyó el portafolio industrial de FUNO a Next Properties fue de aproximadamente Ps. \$116 mil millones de pesos; lo que equivale al 101% de la capitalización de mercado de FUNO al 24 de febrero de 2026. Es decir, solo el valor del portafolio industrial de FUNO es igual a la capitalización de mercado de todo el portafolio consolidado de FUNO, incluyendo los segmentos industrial, comercial de oficinas y otros. Considero que esta transacción logra revelar el verdadero valor de nuestros activos industriales, mismo que está en proceso de ser reconocido por el mercado, en el precio del CBFi de FUNO.

Adicionalmente y escuchando a nuestros inversionistas, durante el 2025 llevamos a llegamos a un acuerdo para la internalización de los asesores de Fibra Uno. Cabe destacar que la internalización de los asesores se hizo efectiva a partir del 1° de enero de 2026, como se anunció a finales del 2025. La internalización de los asesores resultará en ahorros de aproximadamente Ps. \$400 a \$500 millones de pesos al año. Este importante hito no solo cumple con una petición de nuestros inversionistas, sino que refuerza la alineación de intereses que tenemos como socios fundadores de Fibra Uno, con todos los inversionistas de Fibra Uno.

Por último, durante el 2025 llevamos a cabo la adquisición del 38% que no poseíamos del desarrollo Mitikah mediante la adquisición del CKD Helios. Esta fue una operación todas las partes resultamos ganadores, tanto FUNO, como los inversionistas del CKD. La TIR de FUNO para este proyecto se situó en el 25% aproximadamente, mientras que los inversionistas del CKD obtuvieron una TIR del 10% aproximadamente. Esta transacción refleja la capacidad que tenemos para generar valor para nuestros inversionistas.

Para poner en contexto el impacto del valor de Mitikah, una de las joyas de la corona de FUNO, esta propiedad tiene un valor de aproximadamente Ps. \$22,500 millones de pesos, considerando la valuación al momento de cerrar la adquisición. Con esa valuación, este inmueble individualmente representa el 20% de la capitalización de mercado de FUNO al cierre del 24 de febrero de 2026.

En el ámbito financiero también fue un año de mucha actividad, no solo por la oferta pública inicial y la subsecuente ampliación de capital de Fibra Next, sino que también estuvimos muy activos en los mercados de deuda en la administración de nuestros pasivos así como en las operaciones para llevar a cabo nuestra asociación con Next Properties.

Primeramente, en la administración de pasivos de FUNO, durante el mes de Febrero de 2025 llevamos a cabo la colocación de dos bonos en dólares por \$500 millones de dólares a 7 años y \$300 millones de dólares a 12 años con los que refinanciamos el bono que vencía en enero de 2026 por \$800 millones de dólares. Con esto, nos anticipamos a la posible volatilidad de mercado que se avizoraba en ese momento y eliminamos todos los vencimientos del mercado de bonos en dólares hasta el 2030. Posteriormente, en llevamos a cabo la colocación de 2 bonos en el mercado local por un total combinado de Ps. 12,700 millones de pesos, con los que refinanciamos los bonos en pesos que tenían vencimientos en junio y octubre del 2025. Por último en el ámbito de la administración de pasivos, durante octubre de 2025, FUNO llevo a cabo el pago de líneas bilaterales bancarias de corto plazo mediante un nuevo crédito sindicado sin garantía hipotecaria por la misma cantidad. En total, durante el 2025 refinanciamos vencimientos de corto plazo por aproximadamente Ps. \$38,000 millones de pesos, con los que extendimos substancialmente el perfil de vencimientos de nuestra deuda y redujimos materialmente los vencimientos que tenemos en el mercado de bonos en dólares.

Adicionalmente, en el ámbito financiero, y como parte de las operaciones de formación del Joint Venture entre Fibra Uno y Fibra Next, transferimos junto con nuestros activos industriales, aproximadamente \$3,000 millones de dólares de deuda de FUNO al JV Next Properties. Esta transferencia de deuda incluyo aproximadamente \$1,900 millones de dólares de deuda del mercado de bonos y aproximadamente \$1,100 millones de dólares de deuda bancaria, mismos que ahora residen en el JV Next Properties. Con la formación del JV Next Properties, no solo logramos destapar el valor de nuestros activos industriales, sino que también logramos des apalancar a FUNO mediante la consolidación de aproximadamente \$2,300 millones de dólares de nuevo capital proveniente de las aportaciones del mercado de capitales, así como los portafolios contribuidos por los socios fundadores de FUNO. Esto resulto en la afirmación de la calificación grado de inversión con perspectiva estable para FUNO, tanto por la calificadora Moody's Investor Services como Fitch Ratings.

2025 fue un gran año en sostenibilidad. Obtuvimos calificación BBB en MSCI ESG Ratings y permanecimos en el Sustainability Yearbook de S&P, donde alcanzamos la calificación más alta en México y América Latina. En la evaluación CSA del sector Bienes Raíces también obtuvimos la mejor calificación.

En el ámbito social, beneficiamos directamente a 3.6 millones de personas mediante nuestros programas, en alianza con 224 organizaciones de la sociedad civil, con donativos en especie y financieros que en conjunto sumaron 223 millones de pesos.

Además, continuamos fortaleciendo el Gobierno Corporativo, implementando las mejores prácticas internacionales dentro de la compañía.

Como pueden observar, una vez mas demostramos la capacidad de nuestro equipo de administración y logramos excelentes resultados operativos al tiempo que ejecutamos varias transacciones estratégicas y financieras para fortalecer a nuestra empresa y generar el máximo valor para nuestros inversionistas.

Agradezco y valoro la confianza que todos nuestros inversionistas han depositado en nosotros. Continuaremos trabajando con ahínco para que FUNO siga siendo la empresa líder en bienes raíces en México.

Sinceramente,
André El-Mann
Director General FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos

	4T25	3T25	4T24	Δ% 4T25 vs. 3T25	Δ% 4T25 vs. 4T24	Acum. 2025	Acum. 2024	Δ% Variación
Ingresos totales ⁽¹⁰⁾	7,799.1	7,450.9	7,400.5	4.7%	5.4%	30,211.2	28,046.9	7.7%
Ingresos de activos financieros de propiedades ⁽⁹⁾	74.4	74.4	74.4	0.0%	0.0%	297.6	297.6	0.0%
NC realizadas por OTIS	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0	0.0%
Reserva de NC OTIS	0.0	0.0	53.6	0.0%	-100.0%	0.0	-19.8	-100.0%
Ingresos totales	7,873.5	7,525.3	7,528.5	4.6%	4.6%	30,508.8	28,324.7	7.7%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	7,142.2	6,793.6	6,846.0	5.1%	4.3%	27,609.3	25,632.6	7.7%
Ingreso operativo neto (NOI)	6,079.7	5,581.4	5,577.1	8.9%	9.0%	22,889.4	21,296.1	7.5%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	77.2%	74.2%	74.1%	3.0%	3.1%	75.0%	75.2%	-0.2%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades ⁽³⁾	85.1%	82.2%	81.5%	2.9%	3.6%	82.9%	83.2%	-0.3%
Fondos de operaciones (FFO)	2,548.8	2,391.5	2,509.9	6.6%	1.6%	9,669.9	9,204.9	5.1%
Margen FFO	35.7%	35.2%	36.7%	0.5%	-1.0%	35.0%	36.0%	-1.0%
POR CBFi								
NOI ⁽⁴⁾	1.5958	1.4667	1.4621	8.8%	9.1%	6.0120	5.5870	7.6%
FFO ⁽⁴⁾	0.6690	0.6285	0.6580	6.5%	1.7%	2.5398	2.4149	5.2%
AFFO ⁽⁴⁾	0.6712	0.6400	0.6580	4.9%	2.0%	2.5536	2.4149	5.7%
Distribución ⁽⁵⁾	0.6700	0.6050	0.5513	10.7%	21.5%	2.4000	1.9983	20.1%
CBFiS								
CBFiS promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,809.7	3,805.3	3,814.5	0.1%	-0.1%	3,809.7	3,814.5	-0.1%
CBFiS en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,810.6	3,805.3	3,809.0	0.1%	0.0%	3,810.6	3,809.0	0.0%
INDICADORES OPERATIVOS								
GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾	12,558.6	11,156.4	11,136.5	12.6%	12.8%	12,558.6	11,136.5	12.8%
Propiedades ⁽⁸⁾	630	615	613	2.4%	2.8%	630	613	2.8%
Duración promedio de contratos (años)	4.0	3.9	3.9	3.1%	2.6%	4.0	3.9	2.6%
Ocupación total	95.5%	95.0%	95.6%	0.5%	-0.1%	95.5%	95.6%	-0.1%
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 periodo.

(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 605.

(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

	4T25	3T25	4T24	Δ% 4T25 vs. 3T25	Δ% 4T25 vs. 4T24	Acum. 2025	Acum. 2024	Δ% Variación
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	7,065.2	6,721.2	6,689.8	5.1%	5.6%	27,337.2	25,381.7	7.7%
Notas de crédito realizadas por OTIS	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0	0.0%
Reserva por OTIS	0.0	0.0	49.2	0.0%	-100.0%	0.0	-19.8	-100.0%
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	7,065.2	6,721.2	6,739.0	5.1%	4.8%	27,337.2	25,361.9	7.8%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	77.0	72.4	103.7	6.3%	-25.8%	272.1	270.6	0.6%
Comisión por Administración	1.6	1.0	3.3	59.1%	-51.8%	9.1	64.2	-85.8%
Total Ingresos	7,143.8	6,794.6	6,846.0	5.1%	4.4%	27,618.4	25,696.8	7.5%
Gastos de Administración	-348.4	-611.8	-654.5	-43.1%	-46.8%	-2,259.2	-2,297.9	-1.7%
Reembolso de clientes - gastos de operación	-363.4	-265.2	-206.7	37.0%	75.8%	-1,133.8	-867.4	30.7%
Predial	-210.6	-204.5	-208.8	3.0%	0.9%	-829.5	-798.4	3.9%
Seguro	-141.7	-131.7	-109.3	7.6%	29.7%	-506.4	-437.0	15.9%
Total Gastos de operación	-1,064.1	-1,213.1	-1,179.3	-12.3%	-9.8%	-4,729.0	-4,400.7	7.5%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	6,079.7	5,581.4	5,666.7	8.9%	7.3%	22,889.4	21,296.1	7.5%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	85.1%	82.2%	82.8%	2.9%	2.3%	82.9%	83.2%	-0.3%

(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 cuarto trimestre 2025 contra el tercer trimestre de 2025, así como la comparativa contra el cuarto trimestre del año anterior:

Ingresos

Los ingresos totales aumentaron en Ps. \$348.1 millones o 4.6% respecto al trimestre anterior, alcanzando Ps. \$7,873.5 millones durante el trimestre. Comparando contra el mismo trimestre del año anterior, los ingresos incrementaron en Ps. \$345.0 millones o 4.6%. Esto se debe principalmente a:

- i. Incremento de 50 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. Contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas en dólares.

Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al cierre del trimestre fue de 95.5%, es decir, un incremento de 50 pbs respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento *comercial* tuvo una ocupación de 93.7%; es decir, un incremento de 10 pbs respecto al 3T25.
- ii. El segmento de *oficinas* tuvo una ocupación de 82.9%, es decir, una disminución de 10 pbs respecto al 3T25.
- iii. El segmento *otros* tuvo una ocupación de 99.3%; manteniéndose estable respecto al 3T25.
- iv. El segmento *industrial* tuvo una ocupación de 97.7%; es decir, un incremento de 30 pbs respecto al 3T25.
- v. El segmento *In Service* registró una ocupación de 87.7%, un incremento de 330 pbs respecto al trimestre anterior. Incluyendo los m2 *In Service* del segmento industrial, la ocupación es de 38.7%.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

Los gastos de operación aumentaron en Ps. \$97.1 millones o 9.8% respecto al 3T25, mientras que la variación vs el 4T24 fue de Ps. \$114.3 millones o 11.7%. Esto debido principalmente a incrementos superiores a inflación en algunos de nuestros insumos y servicios.

El gasto de predial incrementó en Ps. \$6.1 millones o 3.0% respecto al 3T25. La variación vs 4T24 fue de Ps. \$1.8 millones o 0.9%. El incremento es debido a la consolidación de las propiedades de Fibra NEXT.

El gasto de seguro incrementó en Ps. \$10.0 millones o 7.6% respecto al 3T25, mientras que la variación vs el mismo trimestre del año anterior fue de Ps. \$32.5 millones o 29.7%, esto debido principalmente al costo consolidado del portafolio de Fibra NEXT.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. \$498.3 millones o 8.9% respecto al 3T25 para llegar a Ps. \$6,079.7 millones. Cerrando el trimestre con un margen del 85.1% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾ y 77.2% comparado con ingresos totales. Comparando contra el 4T24, el NOI incrementó en Ps. \$502.6 millones o 9.0% año a año.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses incrementó en Ps. \$51.9 millones o 1.8% respecto al 3T25. Comparando contra el 4T24, el mismo concepto incrementó en Ps. \$63.1 millones o 2.2% año a año.

Esto debido principalmente a:

- i. La consolidación de la deuda de Fibra NEXT y los intereses relacionados con la misma.
- ii. Contrarrestado por la baja en la tasa de interés en pesos y su efecto en nuestra deuda variable.
- iii. La apreciación del tipo de cambio que pasó de Ps. \$ 18.3825 a Ps. \$17.9667 de manera trimestral, de Ps. \$20.2683 a Ps. \$17.9667 de manera anual, y su efecto en los intereses durante el trimestre.
- iv. La disminución en capitalización de intereses.
- v. El efecto de nuestros instrumentos financieros derivados.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. \$157.4 millones o 6.6% comparado con el 3T25, para llegar a un monto total de Ps. \$2,548.8 millones. Comparando contra el 4T24, el FFO incrementó en Ps. \$39.0 millones o 1.6% año a año.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo un incremento de Ps. \$121.4 millones o 5.0% comparado con el 3T25, alcanzando un total de Ps. \$2,557.0 millones. El crecimiento menor al FFO es debido a una actualización en el valor del costo de la propiedad vendida en el 3T25. Comparando contra el 4T24, el AFFO incrementó en Ps. \$47.1 millones o 1.9% año a año.

FFO y AFFO por CBFi

Durante el 4T25 Fibra Uno liberó 5,330,204 CBFis correspondientes al PCE⁽³⁾, cerrando el trimestre con 3,810,649,852 CBFis en circulación. El FFO y AFFO por CBFi⁽²⁾ fueron de Ps. \$0.6690 y Ps. \$0.6712 respectivamente, con variaciones de 6.5% y 4.9% vs 3T25. Comparando contra el 4T24, el FFO y AFFO por CBFi promedio crecieron 1.7% y 2.0% respectivamente año a año.

Distribución trimestral

La distribución del 4T25 es de Ps. \$2,553.1 millones o Ps. \$0.6700 por CBFi, equivalente al 99.8% del AFFO generado durante el trimestre y con un crecimiento de 10.7% vs el trimestre anterior. Comparando contra el 4T24, la distribución creció un 21.5%. Por su parte la distribución anual representó el 94.0% del AFFO generado durante el año.

(1) Ver desglose margen NOI en página 7. (2) CBFis elegibles para distribución. (3) Plan de compensación Ejecutivo

Balance General

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 4T25 alcanzaron los Ps. \$2,131.6 millones, es decir, una disminución de Ps. \$259.7 millones o -10.9% respecto al trimestre anterior. Esto debido principalmente al crecimiento natural por la consolidación de Fibra NEXT. Comparado contra el mismo trimestre del año anterior, las rentas por cobrar disminuyeron en Ps. \$261.3 millones o -10.9%.

Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades, incluyendo activos financieros de propiedades e inversión en asociadas incrementó en Ps. \$32.0 mil millones o 9.3% respecto al 3T25. Comparado contra el 4T24, el incremento fue de Ps. \$34.3 mil millones o 10.1%. Esto como resultado de:

- i. La consolidación de Fibra NEXT a partir de diciembre de 2025.
- 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 4T25 alcanzó los Ps. \$152,011.3 millones contra Ps. \$147,994.6 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- i. La consolidación de la deuda de Fibra NEXT por Ps. \$6,031.4 millones y Us. \$2,792.0 millones.
- ii. Efecto de la valuación de, y la terminación de, instrumentos financieros por Us. \$75.6 millones.
- iii. El efecto de la apreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. \$ 18.3825 a Ps. \$17.9667.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. \$55,848.1 millones o 28.8% (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. \$61,728.8 millones o 32.9%. Esto derivado principalmente de:

- i. La consolidación de Fibra NEXT, que incluye un aumento de capital y la consolidación del portafolio júpiter.
- ii. Utilidades generadas del resultado del trimestre.
- iii. Valuación de instrumentos financieros derivados.
- iv. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 3T25, y
- v. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Información Operativa

Leasing spreads:

Los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **1,640 pbs** para el segmento industrial, **820 pbs** para el segmento comercial, y **500 pbs** para el segmento de oficinas. Los *leasing spreads* considerando inflación promedio ponderada en pesos de 3.7% fueron de 1,270 pbs para el segmento industrial, 450 pbs para el segmento de comercial, y 130 pbs para el segmento de oficinas. No hubo renovaciones en pesos en el segmento *Otros*.

Para los contratos renovados en dólares, el segmento industrial creció **1,390 pbs**, el segmento comercial creció **460 pbs** y el segmento de oficinas disminuyó **320 pbs**. Los *leasing spreads* considerando inflación promedio ponderada en dólares de 2.7% fueron de 1,120 pbs para el segmento industrial, 190 pbs para el segmento comercial, y -590 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 **5.3%**; considerando una inflación promedio ponderada de 3.6%, equivale a un incremento de 1.7% en términos reales. Eliminando el efecto de la **apreciación del tipo de cambio de ~13%** anual, el incremento habría sido de ~8.4%.

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. \$214.2 a Ps. \$210.8, es decir, una disminución de 1.6% respecto al trimestre anterior. Esto debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en dólares.

El NOI total a nivel propiedad del trimestre incrementó 2.9% respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- a) Para el segmento *Comercial*, el NOI del subsegmento *Fashion Mall* bajó 2.5%. El subsegmento *Regional center* bajó 3.5% y el subsegmento *Stand Alone* bajó 3.6%. La baja se debe principalmente a un ingreso extraordinario en el 3T25 que no existió en el 4T25.
- b) En el segmento de *Oficinas* el NOI creció 5.2% debido principalmente a la actualización de algunas rentas de gobierno.
- c) En el segmento *Otros* el NOI bajó 1.2% debido principalmente a un incremento en los gastos del subsegmento en el último trimestre del año.
- d) En el segmento *Industrial* el NOI incrementó 11.2% debido principalmente a la consolidación del portafolio júpiter el mes de diciembre. Contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en dólares.

Para mayor detalle ver página 25.

Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	4T25	3T25	4T24	Δ% 4T25 vs 3T25	Δ% 4T25 vs 4T24	Acum. 2025	Acum. 2024	Δ% Variación
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	7,142.2	6,793.6	6,842.7	5.1%	4.4%	27,609.3	25,597.4	7.9%
Ingresos totales	7,873.5	7,525.3	7,528.5	4.6%	4.6%	30,508.8	28,324.7	7.7%
- Gastos administrativos	-348.4	-611.8	-654.5	-43.1%	-46.8%	-2,259.2	-2,297.9	-1.7%
- Gastos operativos	-1,093.1	-996.0	-978.8	9.8%	11.7%	-4,024.3	-3,495.3	15.1%
- Predial	-210.6	-204.5	-208.8	3.0%	0.9%	-829.5	-798.4	3.9%
- Seguro	-141.7	-131.7	-109.3	7.6%	29.7%	-506.4	-437.0	15.9%
Ingreso neto operativo (NOI)	6,079.7	5,581.4	5,577.1	8.9%	9.0%	22,889.4	21,296.1	7.5%
Margen sobre ingresos totales	77.2%	74.2%	74.1%	3.0%	3.1%	75.0%	75.2%	-0.2%
Margen sobre ingresos por renta ⁽¹⁾	85.1%	82.2%	81.5%	2.9%	3.6%	82.9%	83.2%	-0.3%
Reconciliación de FFO y AFFO								
Utilidad neta consolidada	16,324.2	3,711.4	4,039.0	339.8%	304.2%	27,049.3	10,006.9	170.3%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoci.	-11,439.7	-44.5	-3,121.2	25627.5%	266.5%	-11,694.0	-11,188.0	4.5%
+/- Variación de tipo de cambio	-3,168.6	-1,290.0	1,437.4	145.6%	-320.4%	-6,769.5	10,116.9	-166.9%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	281.1	-41.2	98.6	-782.7%	185.0%	185.2	128.1	44.6%
+ Amortización de comisiones bancarias	120.7	62.8	18.5	92.1%	553.6%	371.3	201.9	83.9%
+ Provisión para el PCE	677.6	27.6	-82.1	2354.2%	-925.0%	760.4	110.4	588.5%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%	102.2	102.2	0.0%
- Participación no controladora	-262.5	-15.9	67.5	1552.6%	-489.1%	-315.7	-306.4	3.0%
+/- Otros (ingresos/gastos)	-1.2	-0.3	26.7	341.4%	-104.4%	33.1	32.9	0.6%
+/- Utilidad en compra de propiedades de inversion	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0	0.0%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversion	-8.2	-44.1	0.0	-81.5%	-100.0%	-52.3	0.0	-100.0%
FFO	2,548.8	2,391.5	2,509.9	6.6%	1.6%	9,669.9	9,204.9	5.1%
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	8.2	44.1	0.0	-81.5%	100.0%	52.3	0.0	100.0%
+ Utilidad en compra de propiedades de inversion	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0	0.0%
AFFO	2,557.0	2,435.6	2,509.9	5.0%	1.9%	9,722.2	9,204.9	5.6%
Por CBFi								
NOI ⁽²⁾	1.5958	1.4667	1.4621	8.8%	9.1%	6.0120	5.5870	7.6%
FFO ⁽²⁾⁽⁴⁾	0.6690	0.6285	0.6580	6.5%	1.7%	2.5398	2.4149	5.2%
AFFO ⁽²⁾	0.6712	0.6400	0.6580	4.9%	2.0%	2.5536	2.4149	5.7%
Distribución ⁽³⁾	0.6700	0.6050	0.5513	10.7%	21.5%	2.4000	1.9983	20.1%

(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 4T25:

NAV FUNO	Ps. (000's)
Total de patrimonio controladora	202,423
Participación no controladora	47,085
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	249,508
CBFIs (millones)	3,811
NAV/CBFI (Patrimonio FUNO)	\$ 53.12

CAP RATE	Ps. (millones)
NOI ⁽¹⁾	24,802
Inversión terminada	350,627
Inversiones en asociadas	11,541
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,158
Total propiedades operativas ⁽²⁾	365,326
CAP RATE	6.8%

La variación en el *Cap Rate* de manera trimestral se debe principalmente a que se ve reflejado el 100% del valor de las propiedades pero solo la contribución de un mes en el NOI del portafolio júpiter, por lo que se espera un *Cap Rate* más estabilizado a partir del primer trimestre de 2026.

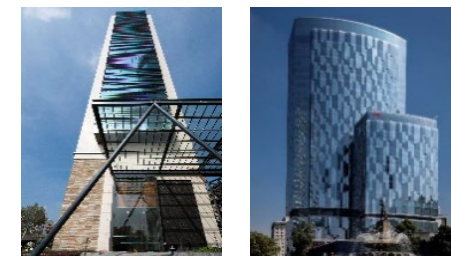
(1) NOI a nivel propiedad (último trimestre x 4).

(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

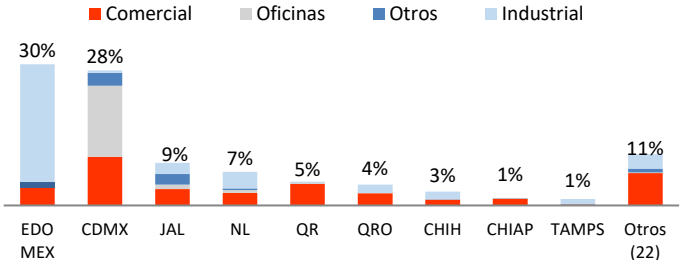
	4T25	3T25	4T24	Δ% 4T25 vs. 3T25	Δ% 4T25 vs. 4T24
Comercial					
GLA Total (‘000 m ²)	2,984.3	3,042.6	3,041.7	-1.9%	-1.9%
% Contribución sobre Ingresos Totales	36.8%	39.6%	38.8%	-2.8%	-2.0%
Operaciones ⁽¹⁾	143	147	147		
Duración promedio de contratos (años)	3.9	3.8	3.6		
Ocupación total	93.7%	93.6%	93.7%	0.1%	0.0%
Oficinas					
GLA Total (‘000 m ²)	1,161.6	1,162.9	1,187.7	-0.1%	-2.2%
% Contribución en Ingresos	17.0%	18.3%	18.7%	-1.3%	-1.7%
Operaciones ⁽¹⁾	79	80	80		
Duración promedio de contratos (años)	3.6	3.6	4.0		
Ocupación total	82.9%	83.0%	83.7%	-0.1%	-0.8%
Otros					
GLA Total (‘000 m ²)	869.7	879.7	854.1	-1.1%	1.8%
% Contribución en Ingresos	7.5%	8.1%	7.9%	-0.6%	-0.4%
Operaciones ⁽¹⁾	207	207	206		
Duración promedio de contratos (años)	7.1	7.2	7.0		
Ocupación total	99.3%	99.3%	99.2%	0.0%	0.1%
Industrial					
GLA Total (‘000 m ²)	7,543.0	6,071.2	6,053.0	24.2%	24.6%
% Contribución en Ingresos	38.7%	34.0%	34.6%	4.7%	4.2%
Operaciones ⁽¹⁾	201	181	180		
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.5	3.5		
Ocupación total	97.7%	97.4%	98.2%	0.3%	-0.5%



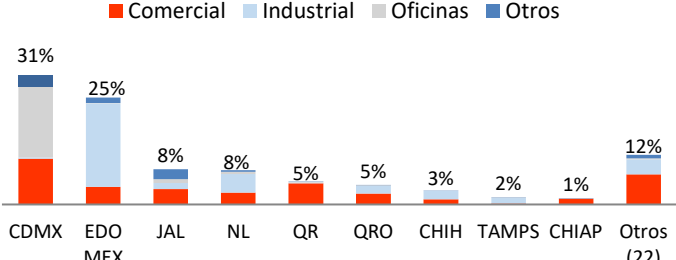
(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número total de propiedades es de 605, (2) Se consideran los ingresos de los contratos firmados y el 100% de los ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor , Torre Diana, Antea así como el 100% de la renta de Torre Latino. (3) Contratos estatutarios.

Información Operativa del Portafolio:

Participación por Ingresos del Portafolio
(% RFA, al 4T'25)

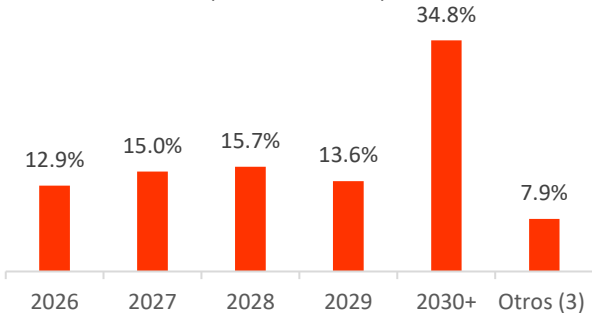


Participación por Ingresos del Portafolio
(% RFA, al 4T'24)



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 25% a 28% año a año, debido 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 4T'25)



Resumen del Portafolio “In Service”

A continuación se muestra la ocupación operativa de FUNO por segmento al cierre del 4T25:

SEGMENTO	4T25				
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	185,844	2,772,543	25,873	2,984,260	93.7%
OFICINA	195,486	947,777	18,384	1,161,647	82.9%
OTROS	6,229	837,485	25,966	869,680	99.3%
INDUSTRIAL	167,925	7,286,086	88,967	7,542,978	97.7%
TOTAL	555,483	11,843,891	159,191	12,558,565	95.5%

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 4T25 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 TOTAL	% OCUPACION 4Q25	VS 3T25
COMERCIAL	1,584	24,289	25,873	93.9%	6.8%
OFICINAS	7,034	11,350	18,384	61.7%	3.2%
OTROS	0	25,966	25,966	100.0%	0.0%
TOTAL EX IND	8,618	61,606	70,223	87.7%	3.3%
INDUSTRIAL	88,967	0	88,967	0.0%	n/a
TOTAL	97,585	61,606	159,191	38.7%	n/a

Nota: Al 4T25 las propiedades que se encuentra en la categoría “In Service” son *Samara Satélite, El Salto III y Los Reyes*.

Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	4T24(Ps.) millones	4T25 (Ps.) millones	% Variación	
COMERCIAL	\$ 11,002	\$ 11,463	4.2%	
OFICINA	\$ 4,689	\$ 4,639	-1.1%	
OTROS	\$ 2,491	\$ 3,458	38.8%	
INDUSTRIAL	\$ 8,621	\$ 8,595	-0.3%	
Total	\$ 26,803	\$ 28,155	5.0%	

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T24	4T25	% Variación
COMERCIAL	93.7%	93.8%	0.1%
OFICINA	83.7%	82.9%	-0.8%
OTROS	99.2%	99.3%	0.1%
INDUSTRIAL	98.2%	97.7%	-0.5%
Total	95.6%	95.2%	-0.4%

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T24	4T25	% Variación
COMERCIAL	3,014,031	3,011,751	-0.1%
OFICINA	1,143,355	1,143,263	0.0%
OTROS	854,080	853,693	0.0%
INDUSTRIAL	6,053,045	6,064,132	0.2%
Total	11,064,511	11,072,839	0.1%

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T24(Ps.)	4T25 (Ps.)	% Var. \$/ M2
COMERCIAL	\$ 324.7	\$ 338.2	4.1%
OFICINA	\$ 408.1	\$ 407.8	-0.1%
OTROS	\$ 245.0	\$ 340.0	38.8%
INDUSTRIAL	\$ 120.8	\$ 120.9	0.0%
Total	\$ 211.2	\$ 222.5	5.3%

Durante el cuarto trimestre de 2025, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 5.0% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el segmento *Otros* con un 38.8%, seguido del segmento comercial con un 4.2%, el segmento industrial con un -0.3% y el segmento de oficinas con un -1.1%. La apreciación del tipo de cambio de ~13% 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 ~8.5%.

La ocupación total de propiedades constantes tuvo una disminución de 40 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento comercial subió su ocupación 10 pbs, el segmento *Otros* creció 10 pbs, mientras que los segmentos industrial y oficinas disminuyeron en 50 pbs y 80 pbs respectivamente. La caída en la ocupación del segmento industrial se considera temporal, ya que la comercialización de espacios continúa activa, y representa una oportunidad para el incremento en rentas al nuevo nivel de mercado, y por lo tanto, mayores ingresos del segmento.

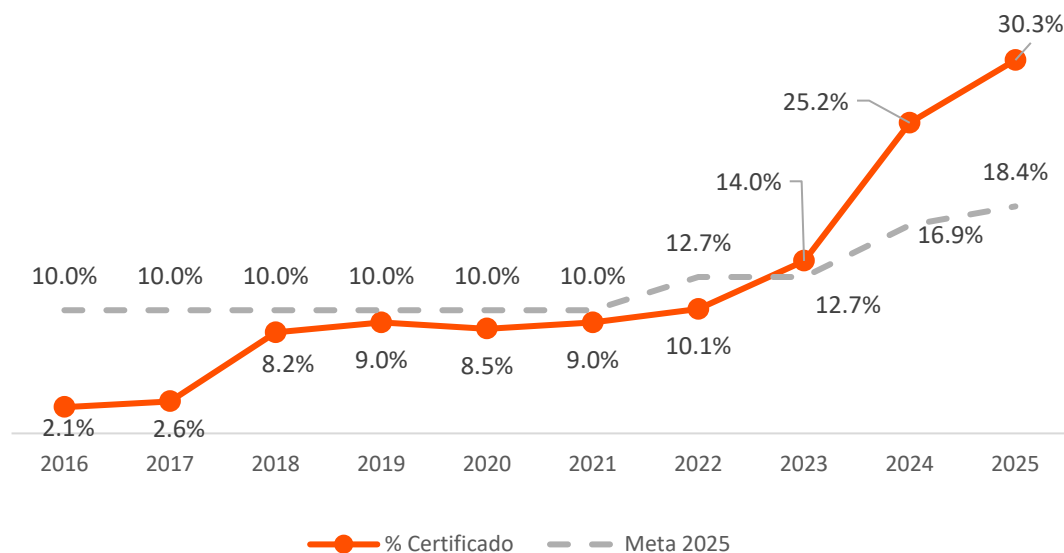
En cuanto al área bruta rentable total, tuvo un incremento de 0.1%, el segmento industrial tuvo el mayor crecimiento con un 0.2%, seguido de los segmentos oficina y *Otros* que se mantuvieron estables, mientras que el segmento comercial tuvo una caída de 0.1% vs el mismo trimestre del año anterior. En 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 5.3%**, considerando una inflación promedio ponderada de 3.6% en el mismo periodo, vimos un incremento en términos reales de 1.7%. Eliminando el efecto de la apreciación del tipo de cambio de ~13% anual, el incremento habría sido de 8.4%. El segmento *Otros* creció 38.8%, el segmento comercial creció 4.1%, el segmento industrial se mantuvo estable y el segmento oficinas bajó 0.1%. Los segmentos industrial y oficinas tienen una mayor exposición a contratos en USD.

Acontecimientos Importantes ASG

- Mantuvimos la Calificación B en CDP
- Fuimos incluidos en el Sustainability Yearbook de S&P, y participamos en su evaluación de sostenibilidad por 10º año consecutivo
- Finalizamos la convocatoria FUNO Te Ayuda a Ayudar mediante la cual apoyamos financieramente a diversas asociaciones de la sociedad civil
- Recibimos el premio “Corporate Sustainable Issuer of the Year” por LatinFinance
- Fibra UNO fue una de las empresas reconocidas con el Distintivo Empresa Comprometida con la Inclusión Laboral de Personas con Discapacidad 2025.
- El Gobierno Municipal de Tlalnepantla de Baz entregó el reconocimiento “Sello Verde” a Fundación FUNO por su liderazgo en la implementación de acciones ecológicas que contribuyen al desarrollo sostenible de la localidad.

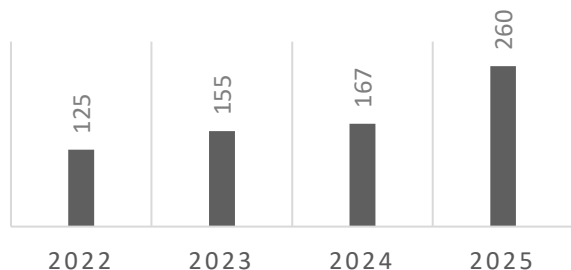
% Certificado del portafolio



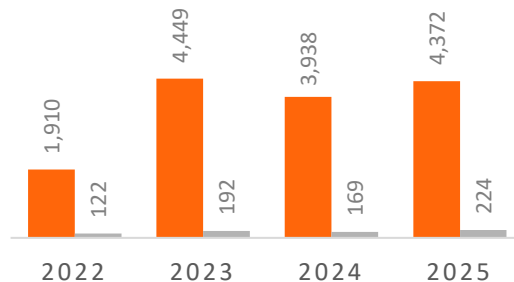
Resultados ASG

Información Social

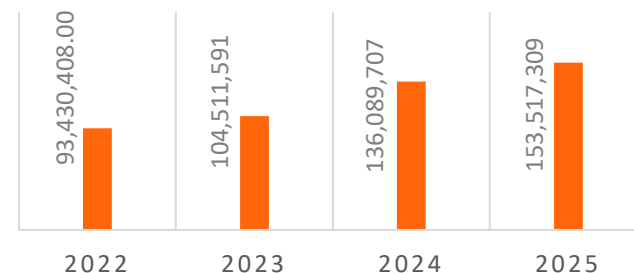
INICIATIVAS SOCIALES



Donaciones en Especie Organizaciones Apoyadas

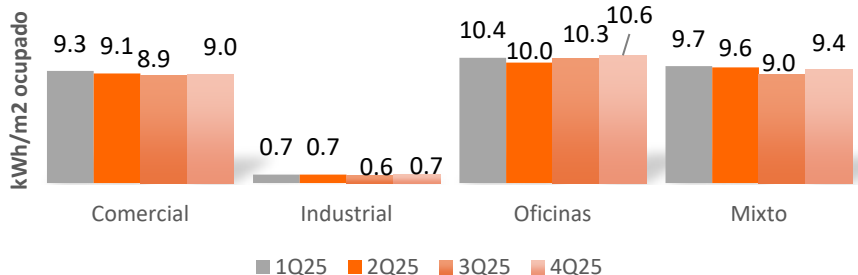


DONACIONES FINANCIERAS

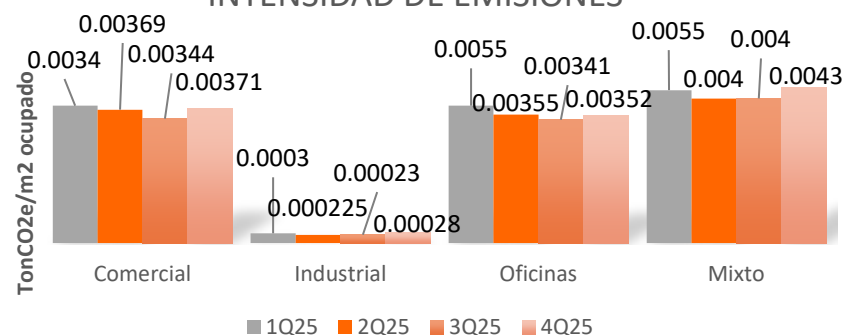


Información Ambiental

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.

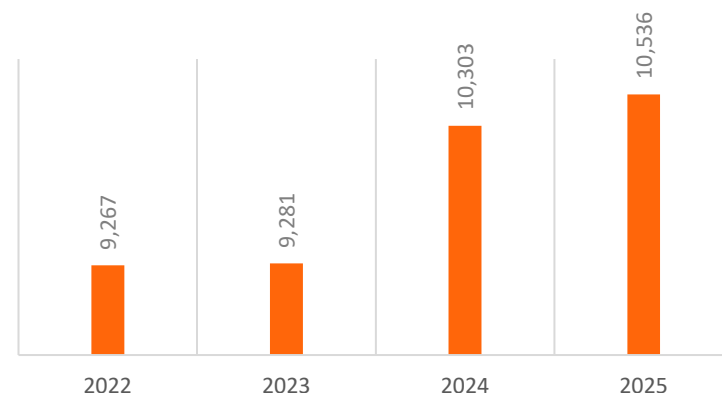
Intensidad de emisiones: mide la eficiencia de CO2 equivalente por cada metro cuadrado ocupado.

Resultados ASG

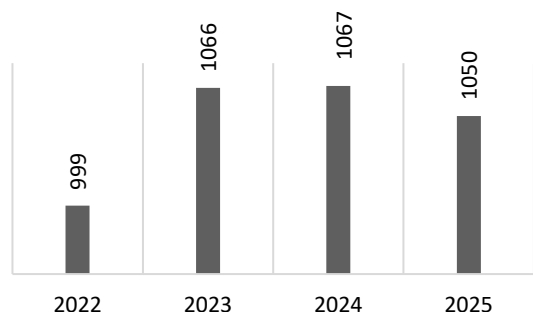
Información Social

	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25
Número de fatalidades	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes Indirectos	24.66	23.26	19.59	20.37	22.0
Rotación de colaboradores FUNO (%)	13.96	2.96	5.89	10.03	14.11
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)	29	21	21	28	17

HORAS DE CAPACITACIÓN



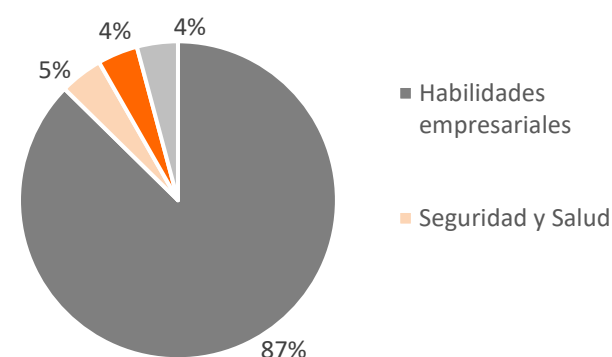
NÚMERO DE COLABORADORES⁽¹⁾⁽²⁾



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 3T25 Ps. 000's	Ingresos 4T25 Ps. 000's	% Variación
Comercial	2,978,448	2,898,045	-2.7%
Oficinas	892,299	924,522	3.6%
Otros	739,042	921,552	24.7%
Industrial	2,111,386	2,321,122	9.9%
TOTAL	6,721,175	7,065,241	5.1%

Pipeline Adquisiciones

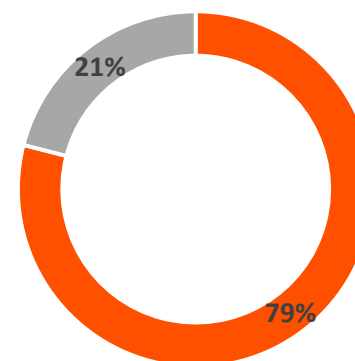
Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)
N/A	-	-

Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión (Ps. millones)	Fecha estimada de cierre
Otros	454	1T26
Comercial	1,900	3T26
Otros	1,580	3T26
Total	3,934	

Nota: Referente a posibles futuras ventas.

Desglose de Ingresos



■ MXP ■ USD

(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 4T 2025 ⁽¹⁾							
Moneda	Segmento	# de casos	\$/M ² 4Q25	M ² 4Q25	Ingresos Anualizados 3T25 (000's)	Ingresos Anualizados 4T25 (000's)	% Var ingresos 3T25 vs 4T25
MXN	Comercial	264	\$ 546.9	31,351	190,144	205,757	8.2%
	Oficinas	11	\$ 389.2	3,516	15,635	16,422	5.0%
	Otros	-	-	-	-	-	n/a
	Industrial ⁽²⁾	18	\$ 130.7	87,828	112,465	137,760	16.4%
USD	Comercial	21	\$ 36.6	3,185	1,337	1,399	4.6%
	Oficinas	1	\$ 27.0	3,305	1,106	1,071	-3.2%
	Industrial ⁽²⁾	5	\$ 7.5	28,425	2,236	2,546	13.9%

Para el cuarto trimestre de 2025, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **1,640 pbs** para el segmento industrial, **820 pbs** para el segmento comercial, y de **500 pbs** para el segmento oficinas. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en pesos (INPC) de 3.7% es de: 1,270 pbs para el segmento industrial, 450 pbs para el segmento comercial, 130 pbs para el segmento Oficinas. Durante el trimestre no existieron renovaciones en MXN en el segmento *Otros*.

En cuanto al incremento de contratos en dólares, el segmento industrial creció **1,390 pbs**, el segmento comercial subió **460 pbs** y el segmento de oficinas bajó **320 pbs**. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en dólares (CPI) de 2.7%, fue de 1,120 pbs en el segmento industrial, de 190 pbs el segmento de comercial, y de -590 pbs para el segmento oficinas. Este último debido principalmente a que el único contrato renovado tuvo un descuento de 3.2%. Durante el trimestre no existieron renovaciones en USD en el segmento *Otros*.

La recuperación paulatina en la ocupación de oficinas ha sido el principal obstáculo para lograr incrementos altos en este segmento.

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

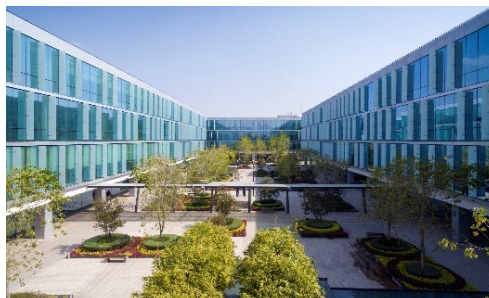
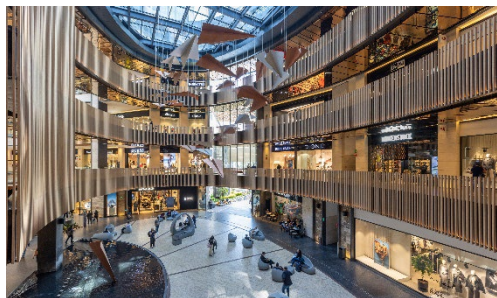
(2) De acuerdo a lo reportado en Fibra NEXT.

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades (1)	GLA		
		GLA Total (2)	Ocupado(2)	Ocupación(3)
INICIAL	17	728,465	705,106	96.8%
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	21,078	88.6%
VERDE	1	118,608	118,608	100.0%
MORADO	16	557,085	500,202	89.8%
TORRE MAYOR	1	84,770	73,642	86.9%
PACE	2	43,593	43,593	100.0%
G30	32	2,058,768	1,988,116	96.6%
IND. INDUSTRIALES	3	92,525	92,525	100.0%
INDIVIDUALES	9	238,714	219,389	91.9%
VERMONT	31	479,292	466,518	97.3%
APOLO	46	921,425	889,451	96.5%
P12	10	94,026	72,425	77.0%
MAINE	5	136,938	133,011	97.1%
CALIFORNIA	25	308,107	293,878	95.4%

Portafolio	Propiedades (1)	GLA		
		GLA Total (2)	Ocupado(2)	Ocupación(3)
ESPACIO AGS	1	24,052	23,831	99.1%
LA VIGA	1	79,676	55,799	70.0%
R15	5	329,866	303,314	92.0%
H.CENTRO HISTORICO	1	40,022	39,227	98.0%
SAMARA	1	133,400	117,464	88.1%
KANSAS	13	429,324	400,467	93.3%
INDIANA	17	330,527	330,527	100.0%
OREGON	3	34,592	28,515	82.4%
ALASKA	6	126,339	86,800	68.7%
TURBO	20	580,674	541,884	93.3%
APOLO II	17	307,526	230,846	97.3%
FRIMAX	3	625,948	625,948	100.0%
TITAN	64	1,077,796	1,049,426	97.4%
IND. HERCULES	7	409,499	403,004	98.4%
MITIKAH	4	281,615	272,421	96.7%
MEMORIAL	16	79,384	79,384	100.0%
EX-ROJO	11	39,706	15,199	38.3%
JUPITER	18	1,391,797	1,274,072	97.8%

Total 605 12,558,565 11,843,891 95.5%



(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	34,227	1,248	11,287	43,423
BAJA CALIFORNIA	-	4,054	13,559	208,803
BAJA CALIFORNIA SUR	34,788	-	427	-
CAMPECHE	-	-	951	-
CHIAPAS	130,075	-	5,832	15,585
CHIHUAHUA	98,944	-	11,686	380,596
CIUDAD DE MEXICO	585,623	824,319	228,070	82,376
COAHUILA	48,038	-	8,271	110,072
COLIMA	13,191	381	719	-
DURANGO	-	-	1,163	23,185
ESTADO DE MEXICO	438,184	4,090	135,834	4,372,931
GUANAJUATO	58,784	-	12,548	28,317
GUERRERO	60,487	-	4,838	-
HIDALGO	55,140	-	1,473	65,210
JALISCO	206,788	53,216	259,013	497,542
MICHOACAN	-	-	1,419	-

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	OFICINA	OTROS	INDUSTRIAL
MORELOS	10,642	-	22,692	4,627
NAYARIT	44,979	-	320	-
NUEVO LEON	212,625	29,187	49,673	695,727
OAXACA	28,112	-	6,197	-
PUEBLA	-	655	1,050	100,994
QUERETARO	149,840	6,134	425	342,105
QUINTANA ROO	246,871	13,472	23,307	37,232
SAN LUIS POTOSI	7,142	-	2,137	-
SINALOA	13,843	820	1,996	-
SONORA	71,108	2,474	6,839	4,499
TABASCO	21,078	-	300	-
TAMAULIPAS	20,572	1,437	6,367	236,618
TLAXCALA	36,244	-	-	-
VERACRUZ	73,728	3,829	8,191	-
YUCATAN	64,481	2,461	10,901	-
ZACATECAS	7,008	-	-	36,242
	2,772,543	947,777	837,485	7,286,086

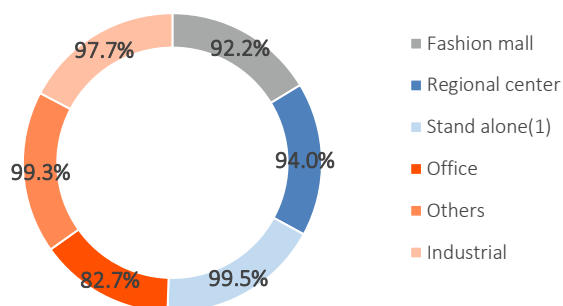
(1) Se excluyen propiedades *In Service* y en desarrollo

Resumen por Subsegmento

Subsegmento ⁽³⁾	ABR Total ⁽⁵⁾ (000 m ²)	ABR Ocupado ⁽⁵⁾ (000 m ²)	% Ocupación ⁽⁵⁾	\$/m2/mes (Ps.)	NOI ⁽⁴⁾ 4T25 (Ps. millones)
Fashion mall	769.5	709.6	92.2%	473.6	920.6
Regional center	2,006.1	1,886.5	94.0%	306.5	1,562.5
Stand alone ⁽¹⁾	161.4	160.6	99.5%	160.6	65.1
Office	1,164.6	963.6	82.7%	408.1	865.5
Others ⁽¹⁾	843.7	837.5	99.3%	342.5	595.9
Industrial	7,454.0	7,286.1	97.7%	120.2	2,184.3
Total	12,399.4	11,843.9	95.5%	210.8	6,193.9

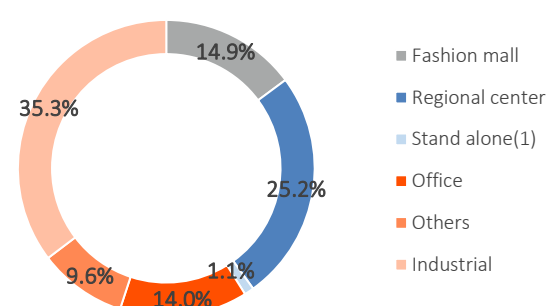
Ocupación por Subsegmento

(%GLA) 4T25



NOI por Subsegmento

(% NOI) 4T25



(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 4T25 ⁽³⁾	Inversión acumulada al 4T24 ⁽³⁾	Variación
Comercial	785.1	1,009.2	-224.1
Industrial	1,065.3	372.6	692.7
Oficina	163.4	91.8	71.6
Otros	11.3	19.3	-8.0
Total	2,025.1	1,492.9	532.2

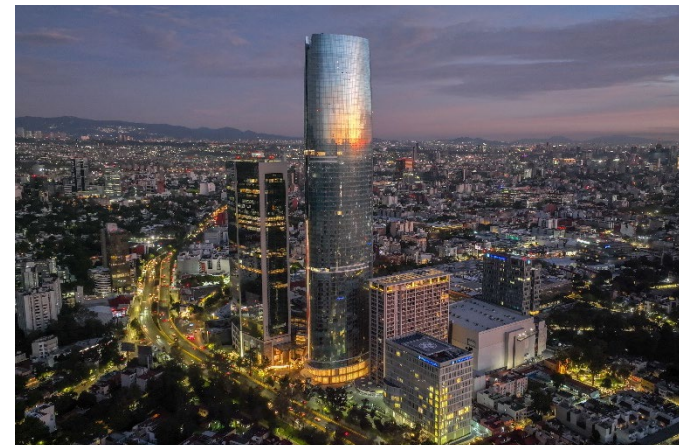
(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) El GLA en operación al 4T25 es de aprox. 282 mil m2 incluidos Centro comercial, Torre M, Torre de consultorios y Centro Bancomer.

(3) Incluye expansiones y mejoras a propiedades.

Mitikah

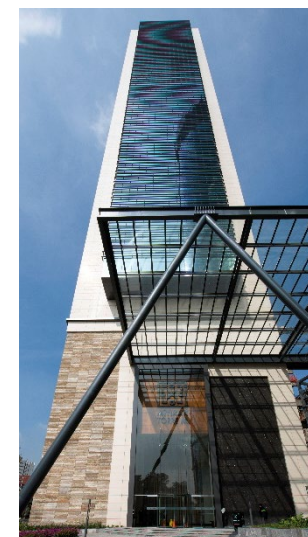
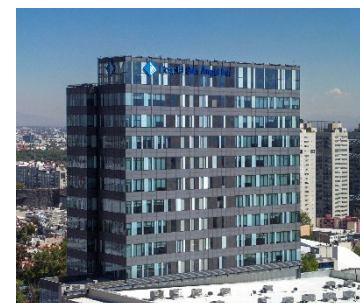
- Al cierre de 2025 Fibra Uno es dueño del 100% del CKD Helios, el cual puede ser utilizado para futuros JV's.
- El CKD Helios es co-inversionista del Fideicomiso 2584 (Mitikah), cuya información financiera se resume a continuación:



	31/12/2025
Activos	\$ 7,158,778
Propiedades de inversión	\$ 20,594,779
Pasivos	\$ 11,376,694
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$ 16,376,864
Participación no controlada	\$ 0

31/12/2025





Utilidad del año	\$ 1,162,117
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 0



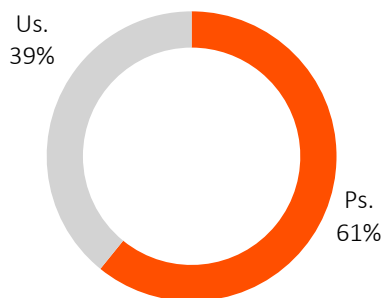
Nota: Cifras en miles de pesos.

Perfil Crediticio

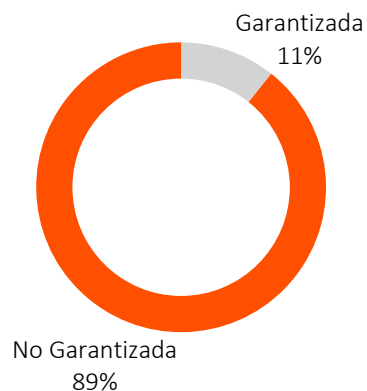
Al cierre de este trimestre nos encontramos en cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV) ^{(1) (2)}	37.8%	Menor o igual a 60%	Cumple 
Límite de deuda garantizada	4.3%	Menor o igual a 40%	Cumple 
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.73x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple 
Activos totales no gravados ⁽²⁾	260.5%	Mayor o igual a 150%	Cumple 

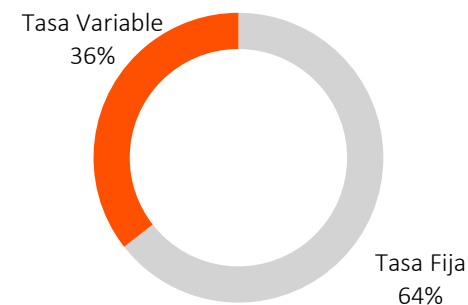
Ps. vs Us.⁽²⁾



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

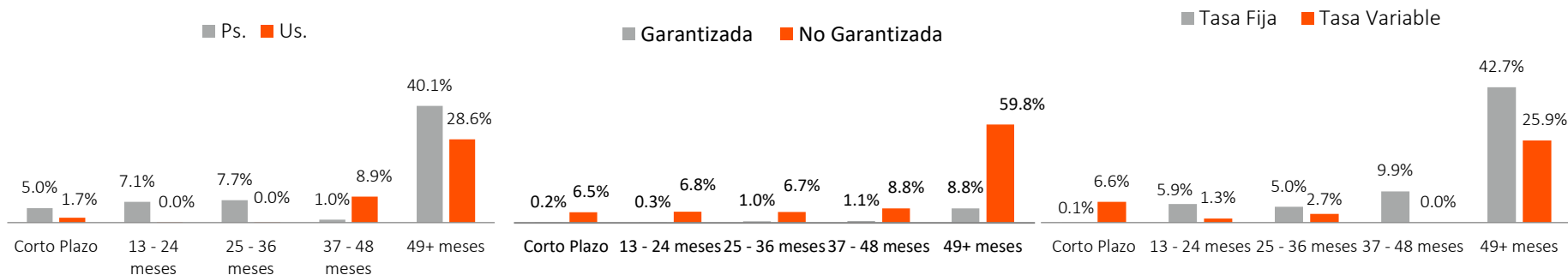
Razones de apalancamiento CNBV

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽²⁾	\$ 17,386
Utilidad de operación después de distribuciones	\$ 13,597
Líneas de crédito	\$ 31,766
Subtotal	\$ 62,750
Servicio de la deuda	\$ 22,655
CapEx	\$ 1,500
Subtotal	\$ 24,155



	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	36.6%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	2.6x	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. \$2,553.1 millones correspondiente al período del 1 de octubre de 2025 al 31 de diciembre de 2025. Esto es equivalente a Ps. \$0.6700 por CBF⁽¹⁾, de los cuales Ps. \$0.3440 por CBF⁽¹⁾ 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
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
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	0.6050
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	0.6700

(1) Distribución por CBF^I calculada con base en el número de CBF^Is elegibles para distribución: 3,810,649,852.

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activo	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3	\$ 13,721,823	\$ 4,518,601
Rentas por cobrar	4	2,131,586	2,392,848
Otras cuentas por cobrar	5	383,371	390,269
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	747,369	482,385
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		4,412,212	1,163,161
Activo financiero de propiedades		50,101	127,706
Instrumentos financieros derivados	10	940,339	-
Pagos anticipados		1,526,419	775,186
Activo disponible para la venta		12,358,667	-
Otros activos		491,760	437,769
Total de activo circulante		36,763,647	10,287,925
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	3	155,706	-
Inversión en instrumentos financieros		675,505	675,505
Propiedades de inversión	6	360,758,353	327,172,615
Activo financiero de propiedades		2,350,461	2,891,170
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	7	11,843,525	10,594,738
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	155,927	-
Pagos anticipados		91,209	-
Instrumentos financieros derivados	10	-	684,777
Intangibles	8	813,622	915,805
Otros activos		1,233,382	1,621,203
Total de activo no circulante		378,077,690	344,555,813
Total de activo		\$ 414,841,337	\$ 354,843,738

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	9	\$ 10,091,490	\$ 27,172,425
Pasivos relacionados con el activo disponible para la venta	9	1,856,427	-
Intereses por pagar		1,691,886	2,689,615
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11	4,076,567	4,246,344
Contraprestación Helios		693,569	5,579,872
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		516,418	516,418
Depósitos de los arrendatarios		269,903	197,198
Rentas cobradas por anticipado		366,284	414,708
Derechos de arrendamiento		107,212	123,625
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13	311,085	292,021
Instrumentos financieros derivados	10	2,063,241	-
Total de pasivo a corto plazo		22,044,082	41,232,226
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	9	138,914,573	121,484,853
Pasivos acumulados		71,040	262,186
Depósitos de los arrendatarios		1,856,562	1,580,349
Rentas cobradas por anticipado		588,762	559,062
Instrumentos financieros derivados	10	1,858,439	1,946,025
Total de pasivo a largo plazo		143,289,376	125,832,475
Total de pasivo		165,333,458	167,064,701
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes	14	102,379,312	105,623,400
Utilidades retenidas		100,285,720	82,981,184
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / valuación actuarial		(1,647,475)	(3,527,652)
Reserva de recompra de CBFÍ's		1,405,420	1,268,278
Total de patrimonio controladora		202,422,977	186,345,210
Participación no controladora		47,084,902	1,433,827
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		249,507,879	187,779,037
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 414,841,337	\$ 354,843,738

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/12/2025	Transacciones del cuarto trimestre 2025	30/09/2025	31/12/2024	Transacciones del cuarto trimestre 2024	30/09/2024
Ingresos de arrendamiento	\$ 27,039,614	\$ 6,990,849	\$ 20,048,765	\$ 25,084,179	\$ 6,615,404	\$ 18,468,775
Reserva por descuentos OTIS	-	-	-	(54,439)	49,187	(103,626)
Ingresos por mantenimiento	2,890,404	729,667	2,160,737	2,663,092	678,090	1,985,002
Reserva por descuentos OTIS	-	-	-	(569)	4,431	(5,000)
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	272,119	76,963	195,156	270,631	103,694	166,937
Ingresos por intereses de activo financiero	297,567	74,392	223,175	297,567	74,392	223,175
Comisión por administración	9,114	1,586	7,528	64,196	3,291	60,905
	30,508,818	7,873,457	22,635,361	28,324,657	7,528,489	20,796,168
Honorarios de administración	(1,056,221)	(300,905)	(755,316)	(982,591)	(230,343)	(752,248)
Gastos corporativos y de administración	(2,259,224)	(348,389)	(1,910,835)	(2,297,933)	(654,514)	(1,643,419)
Gastos de mantenimiento	(4,024,249)	(1,093,080)	(2,931,169)	(3,495,290)	(978,826)	(2,516,464)
Predial	(829,533)	(210,591)	(618,942)	(798,364)	(208,776)	(589,588)
Seguros	(506,391)	(141,716)	(364,675)	(436,992)	(109,266)	(327,726)
	(8,675,618)	(2,094,681)	(6,580,937)	(8,011,170)	(2,181,725)	(5,829,445)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	21,833,200	5,778,776	16,054,424	20,313,487	5,346,764	14,966,723
Gastos por intereses	(12,176,474)	(3,099,827)	(9,076,647)	(11,078,699)	(2,980,696)	(8,098,003)
Ingresos por intereses	328,893	132,396	196,497	276,447	76,369	200,078
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	9,985,619	2,811,345	7,174,274	9,511,235	2,442,437	7,068,798

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/12/2025	Transacciones del cuarto trimestre 2025	30/09/2025	31/12/2024	Transacciones del cuarto trimestre 2024	30/09/2024
Utilidad en venta de propiedades de inversión	52,295	8,178	44,117	-	-	-
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	6,769,549	3,168,600	3,600,949	(10,116,900)	(1,437,385)	(8,679,515)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(185,180)	(281,055)	95,875	(128,058)	(98,622)	(29,436)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	11,693,973	11,439,737	254,236	11,188,024	3,121,192	8,066,832
Amortización plataforma administrativa	(102,184)	(25,546)	(76,638)	(102,184)	(25,546)	(76,638)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(371,267)	(120,690)	(250,577)	(201,867)	(18,466)	(183,401)
Otros ingresos (gastos)	(33,067)	1,174	(34,241)	(32,856)	(26,690)	(6,166)
Bono ejecutivo	(760,415)	(677,584)	(82,831)	(110,442)	82,131	(192,573)
Utilidad neta consolidada	\$ 27,049,323	\$ 16,324,159	\$ 10,725,164	\$ 10,006,952	\$ 4,039,051	\$ 5,967,901
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros	1,889,972	200,735	1,689,237	(2,452,511)	(438,545)	(2,013,966)
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados (pérdida) ganancia en efectos por valuación actuarial	(6,453)	(6,453)	-	8,092	8,092	-
Utilidad integral consolidada	\$ 28,932,842	\$ 16,518,441	\$ 12,414,401	\$ 7,562,533	\$ 3,608,598	\$ 3,953,935
Utilidad neta consolidada:						
Participación controladora	24,456,014	13,783,232	10,672,782	9,673,804	4,084,146	5,589,658
Participación no controladora	2,593,309	2,540,927	52,382	333,148	(45,095)	378,243
	\$ 27,049,323	\$ 16,324,159	\$ 10,725,164	\$ 10,006,952	\$ 4,039,051	\$ 5,967,901
Utilidad integral consolidada:						
Participación controladora	26,336,191	13,974,172	12,362,019	7,249,750	3,644,894	3,604,856
Participación no controladora	2,596,651	2,544,269	52,382	312,783	(36,296)	349,079
	\$ 28,932,842	\$ 16,518,441	\$ 12,414,401	\$ 7,562,533	\$ 3,608,598	\$ 3,953,935

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/12/2025	Transacciones del cuarto trimestre 2025	30/09/2025	31/12/2024
Actividades de operación:				
Utilidad neta consolidada del año	\$ 27,049,323	\$ 16,324,159	\$ 10,725,164	\$ 10,006,952
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:				
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	(11,693,973)	(11,439,737)	(254,236)	(11,188,024)
Fluctuación cambiaria no realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(6,441,964)	(2,292,869)	(4,149,095)	10,059,819
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(52,295)	(8,178)	(44,117)	-
Amortizaciones y Provisiones de gastos	1,625,064	(173,443)	1,798,507	1,310,280
Bono ejecutivo	760,415	677,584	82,831	110,442
Intereses a favor	(328,893)	(132,396)	(196,497)	(276,447)
Intereses a cargo	12,176,474	3,099,827	9,076,647	11,078,699
Efecto de valuación actuarial por obligaciones laborales	(6,453)	(6,453)	-	8,092
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	185,180	281,055	(95,875)	128,058
Otras partidas no monetarias	4,145	176	3,969	9,929
Total	23,277,023	6,329,725	16,947,298	21,247,800
Cambios en el capital de trabajo:				
<i>(Incremento) disminución en:</i>				
Rentas por cobrar a clientes	(461,635)	(108,384)	(353,251)	(1,183,247)
Otras cuentas por cobrar	(173,650)	(146,570)	(27,080)	335,844
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(534,953)	(308,080)	(226,873)	5,896
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(1,442,166)	(1,619,001)	176,835	98,673
Pagos anticipados y otros activos	(1,145,902)	114,215	(1,260,117)	265,778
<i>Incremento (disminución) en:</i>				
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(814,690)	139,391	(954,081)	(990,562)
Rentas cobradas por anticipado	(18,724)	79,063	(97,787)	52,214
Derechos de arrendamiento	(16,413)	4,205	(20,618)	(25,655)
Depósitos de los arrendatarios	348,917	315,308	33,609	235,664
Cuentas por pagar partes relacionadas	(24,560)	(286,667)	262,107	(483,762)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	18,993,247	4,513,205	14,480,042	19,558,643

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/12/2025	Transacciones del cuarto trimestre 2025	30/09/2025	31/12/2024
Actividades de inversión:				
Inversiones en desarrollo de proyectos	(2,988,534)	(1,522,597)	(1,465,937)	(1,722,791)
Recuperación de seguros	530,225	255,368	274,857	36,201
Adquisición de Inversiones en Instrumentos Financieros a LP	-	300,000	(300,000)	-
Venta de propiedades de inversión	26,667	26,667	-	178,466
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(648,239)	(111,394)	(536,845)	(1,696,688)
Inversiones en asociadas	(9,488)	(1)	(9,487)	(28,616)
Contraprestación Helios	(5,000,000)	-	(5,000,000)	(863,044)
Efectivo y equivalentes de efectivo por incorporación Fibra NEXT	11,603,035	11,603,035	-	-
Intereses cobrados	328,893	132,396	196,497	276,447
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	3,842,559	10,683,474	(6,840,915)	(3,820,025)
Actividades de financiamiento:				
Pagos de préstamos	(66,773,362)	(15,090,294)	(51,683,068)	(27,869,914)
Préstamos obtenidos	75,552,579	16,664,211	58,888,368	32,689,901
Instrumentos financieros derivados	(957,684)	(289,423)	(668,261)	(1,585,567)
Distribuciones a los fideicomisarios	(8,738,102)	(2,320,563)	(6,417,539)	(8,249,778)
Recompra de CBFIs	(198,976)	(2)	(198,974)	-
Depósito restringido	(155,706)	(155,706)	-	-
Intereses pagados	(12,361,333)	(3,154,008)	(9,207,325)	(9,031,301)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(13,632,584)	(4,345,785)	(9,286,799)	(14,046,659)
Efectivo y efectivo restringido:				
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	9,203,222	10,850,894	(1,647,672)	1,691,959
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	4,518,601	-	4,518,601	2,826,642
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 13,721,823	\$ 10,850,894	\$ 2,870,929	\$ 4,518,601

Próximos Resultados

Reporte

Primer Trimestre 2026

Segundo Trimestre 2026

Tercer Trimestre 2026

Cuarto Trimestre 2026

Fecha

Tentativamente, 28 de Abril de 2026

Tentativamente , 28 de Julio del 2026

Tentativamente , 28 de Octubre del 2026

Tentativamente, 25 de Febrero 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.