

FUNDAY'25

13 NOVIEMBRE 2025

NUEVA YORK



BIENVENIDA

Por André El-Mann

F U
N O DAY'25

Impulsores del Crecimiento Futuro

- 1 JV con Fibra NEXT
- 2 Internalización
- 3 Oportunidades de crecimiento para Oficinas y Comercial
- 4 Desapalancamiento orgánico

1

JV con

N E X T

NEARSHORING EXPERTS AND TECHNOLOGY

Jugador líder en el segmento Industrial mexicano

Avenidas de crecimiento exponencial

FUNDAY'25

Beneficios de la segregación Industrial para FUNO

1

Valuación apropiada y razonable de nuestros activos industriales

2

Desapalancamiento de FUNO:
LTV: 36.9%⁽¹⁾
Deuda Neta EBITDA: 5.4x⁽²⁾

3

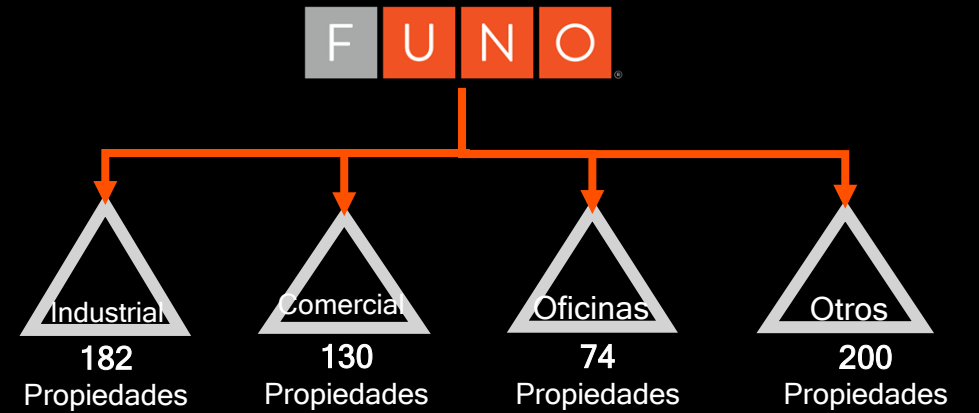
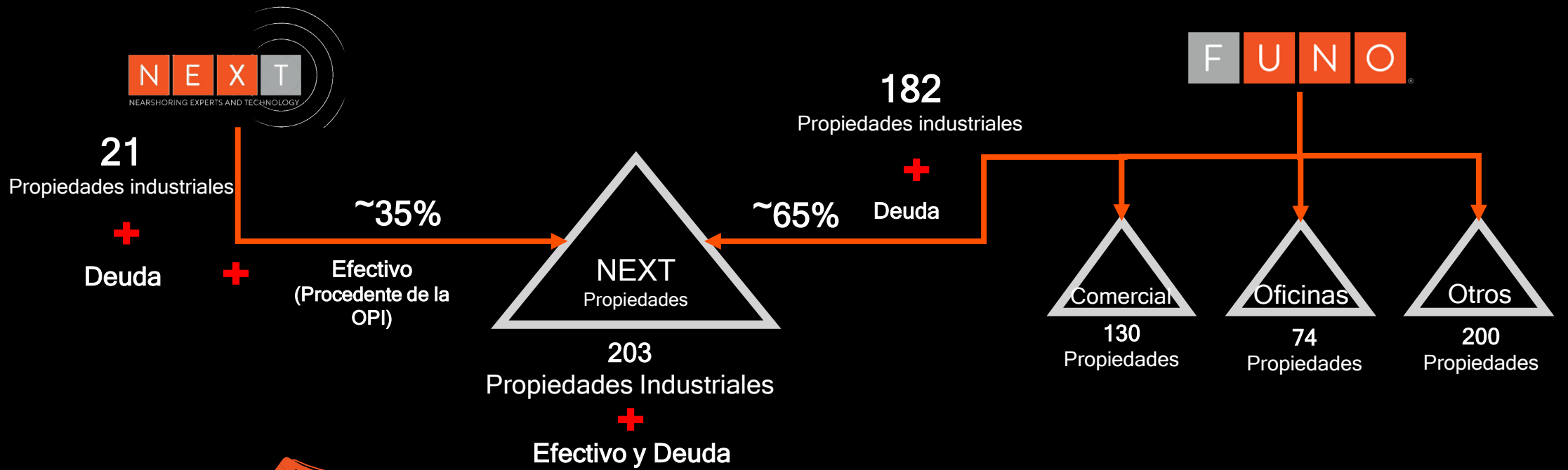
Acceso a crecimiento para FUNO, a través del desarrollo en el JV con Fibra NEXT

(1) LTV esperado para el 4T'26

(2) Esperado al 2026

Futuro

Pasado



JV con **NEXT**: la FIBRA Industrial líder en México

NEARSHORING EXPERTS AND TECHNOLOGY

	Júpiter inicial @ OPI ⁽¹⁾	+	Júpiter Adicional ⁽¹⁾	+	FUNO Industrial	+	Triple Home Run	→ NEXT Properties Proforma ⁽¹⁾
# de Propiedades	9		9		182		3	203
							35% estabilizado 65% en desarrollo	
ABR ('000 m ² / mm pies ²)	754 / 8.1		757 / 8.1		6,137 / 66.1		411 / 4.4	8,059 / 86.7
Ocupación (%)	99%		100%		98%		En desarrollo	98%
Plazo prom. contratos (años)	3.5 años		4.1 años		3.5 años		En desarrollo	3.5 años
Rentas MXP \$/USD \$ (%)	77% / 23%		87% / 13%		62% / 38%		En desarrollo	65% / 35%
NOI ⁽²⁾⁽³⁾ (MXP \$millones / USD \$millones)	\$1,062 / \$54		\$1,208 / \$62		\$8,730 / \$445		\$694 / \$35	\$11,694 / \$596
FFO (MXP \$millones / USD\$millones)	\$973 / \$50		\$697 / \$36		\$4,362 / \$222		\$635 / \$32	\$6,667 / \$340

FFO/CBFI:
MXP \$6.78
USD \$0.35

Fuentes: Fibra NEXT, FUNO y e-Group; información financiera corresponde a los resultados del 3T25 anualizados

Notas: información financiera anualizada a USD \$19.62 estimado para 2025 por Banxico; (1) Considera ABR estabilizado así como ABR en desarrollo, expansión o estabilizado; (2) Margen NOI de Fibra NEXT se aplica para las propiedades adicionales de e-Group e ingresos industriales de FUNO para calculo de NOI; (3) Excluye la porción no controladora en NOI

Portafolio de Bienes Raíces con una posición única en México

203

Propiedades

8.1 millones m²

(86.7 millones pies²)

de ABR⁽¹⁾

97.9%

Ocupación

600+

Inquilinos

13 años

Vida promedio del edificio

3.5 años

Plazo prom. contratos

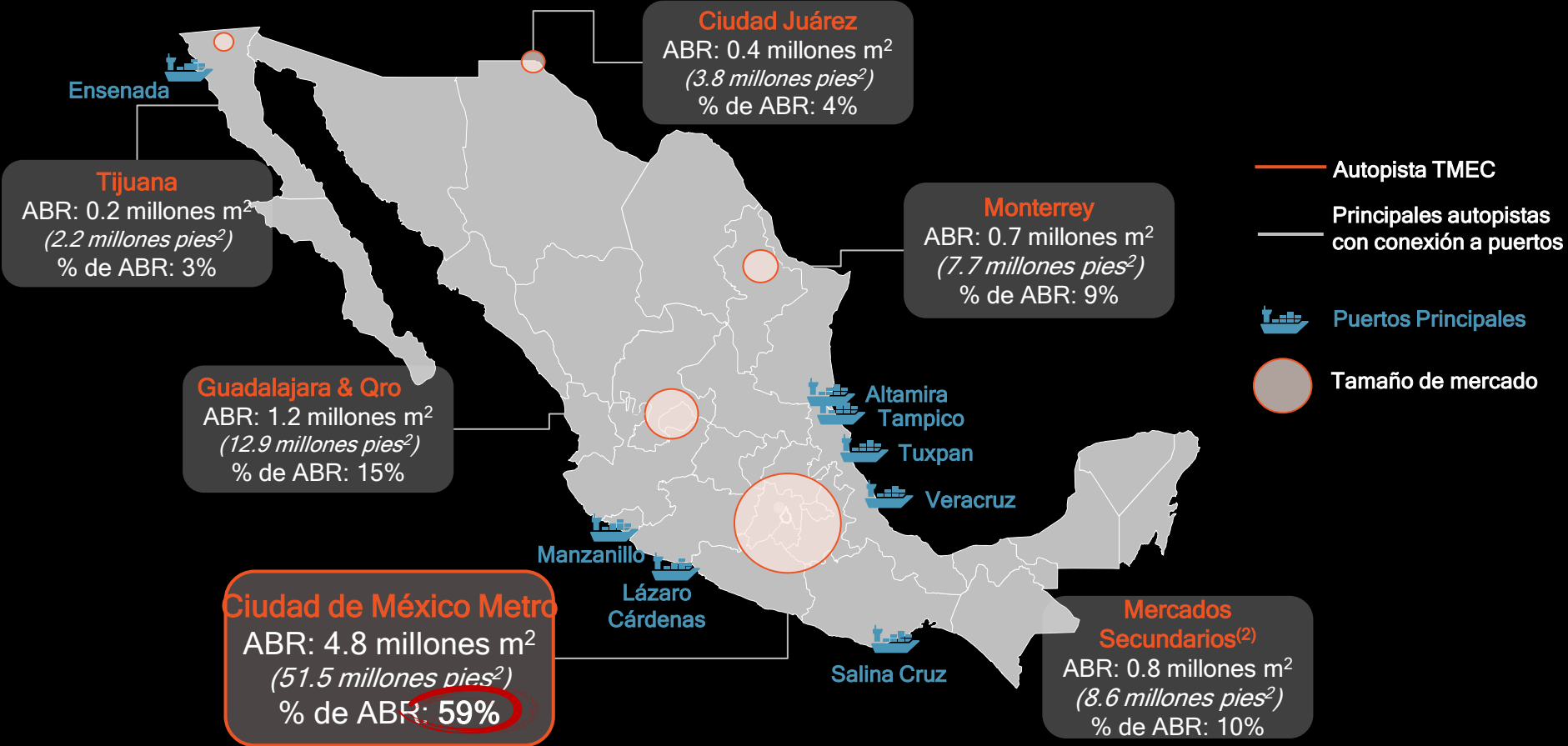
13.0 millones m²

(139.9 millones pies²)

ABR potencial en reserva territorial⁽³⁾

42%

Alza potencial en rentas⁽⁴⁾



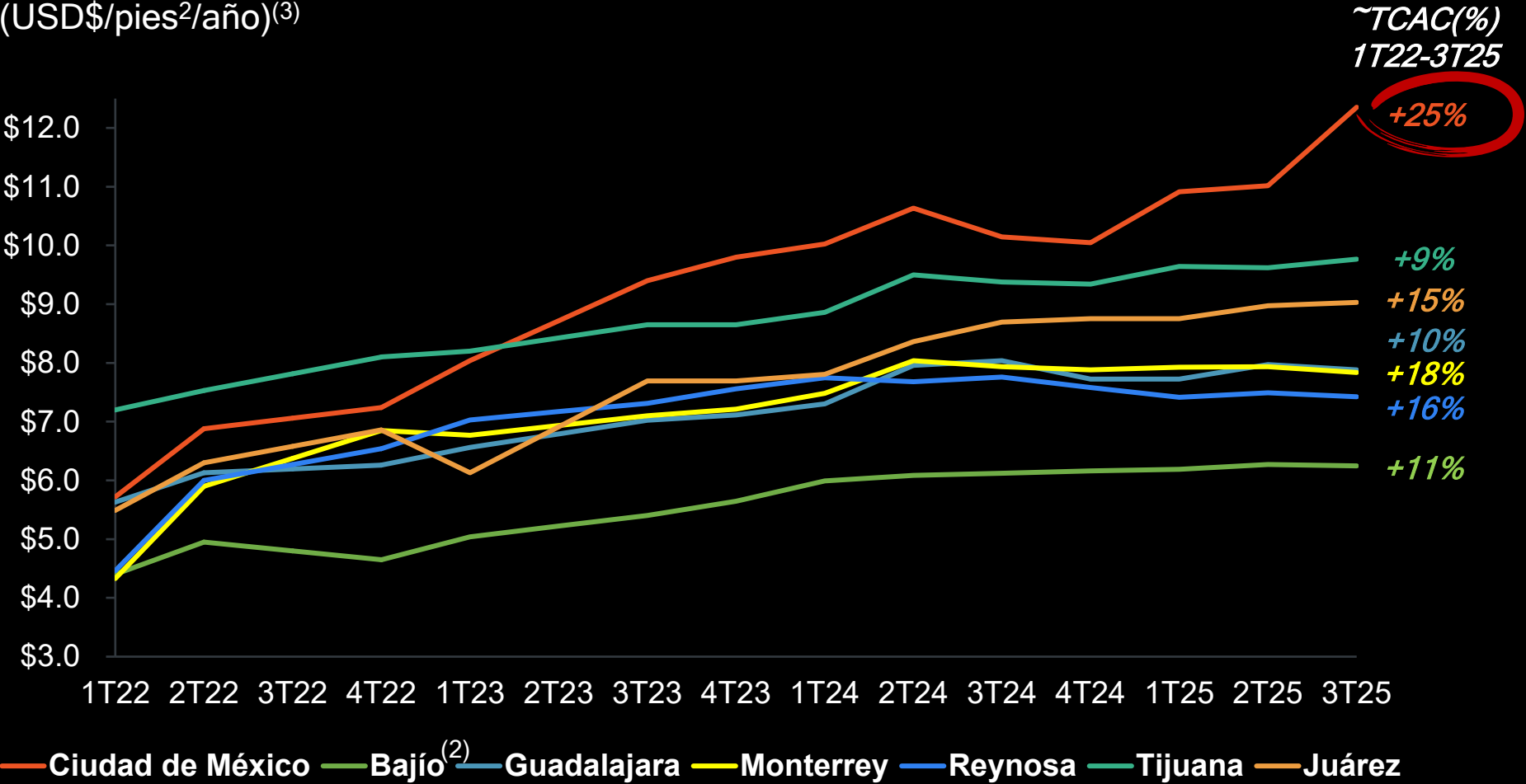
Fibra NEXT estará estratégicamente posicionada en los mercados con mejor rendimiento, asegurando fuerte exposición a alto crecimiento, mercados más resilientes mientras mantiene su exposición a mercados sólo en dólares en la frontera

Fuentes: INEGI, Fibra NEXT, CBRE, FUNO y e-Group

Notas: Cifras considerando propiedades NEXT pro forma, incluyendo Triple Home Run. Al 3T25 (1) Considera ABR estabilizado y ABR en desarrollo, expansión o estabilización. Excluye reserva territorial Industrial de FUNO por 504,000 m²; (2) Mercados Secundarios incluye Saltillo/ramos Arizpe, Reynosa/Matamoros, Puebla y otros mercados secundarios; (3) Incluye 12.5 millones de m² de ABR potencial de e-Gorup y 0.5 millones de m² de reserva territorial Industrial adicional de FUNO; (4) Considera T.C. de \$18.65 USD, en línea con el reporte de CBRE al 3T25.

Exposición única a Ciudad de México: Mercado con mayor crecimiento

Rentas en Ciudad de México han crecido 2x más rápido que en otros mercados
(USD\$/pies²/año)⁽³⁾



Las rentas mensuales en Ciudad de México son ~26% más altas que en la siguiente región y ~47% por encima del promedio nacional ⁽¹⁾

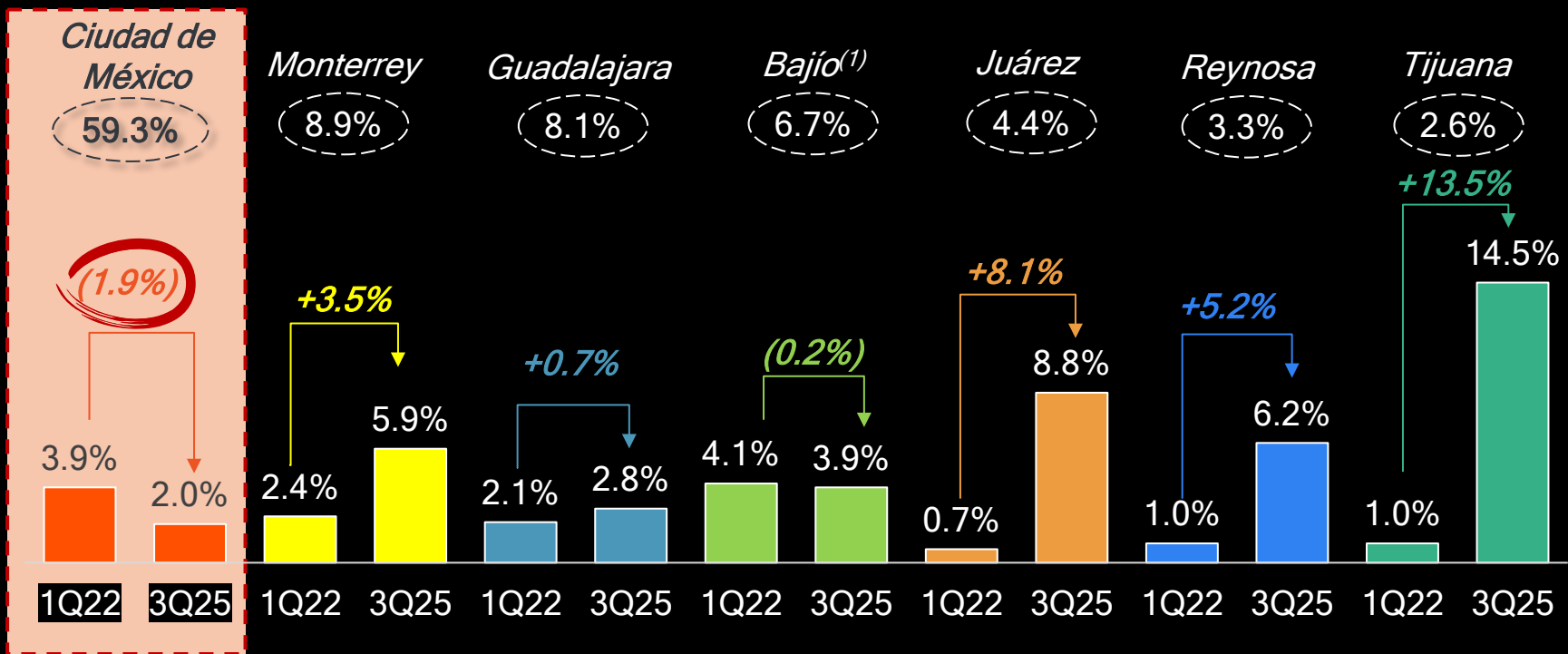
El precio de renta promedio del portafolio es 42% inferior.

Fuente: CBRE y reportes Newmark
Notas: (1) Considera un promedio de mercado de USD. \$8.41/pie²/año; (2) Bajío considera Guanajuato, Querétaro, San Luis Potosí y Aguascalientes; (3) Asume interpolación para los trimestres en los que no hay información disponible

Exposición única al mercado con la dinámica más atractiva

Evolución de desocupación por región

○ % de ABR de Fibra NEXT⁽²⁾

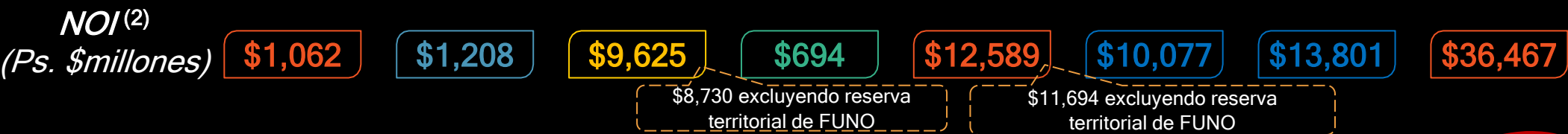


Con la reducción de desocupación de **3.9% en 1T22 a 2.0% en 3T25**, Ciudad de México muestra el mejor desempeño y ahora tiene la tasa de desocupación más baja entre los mercados principales.

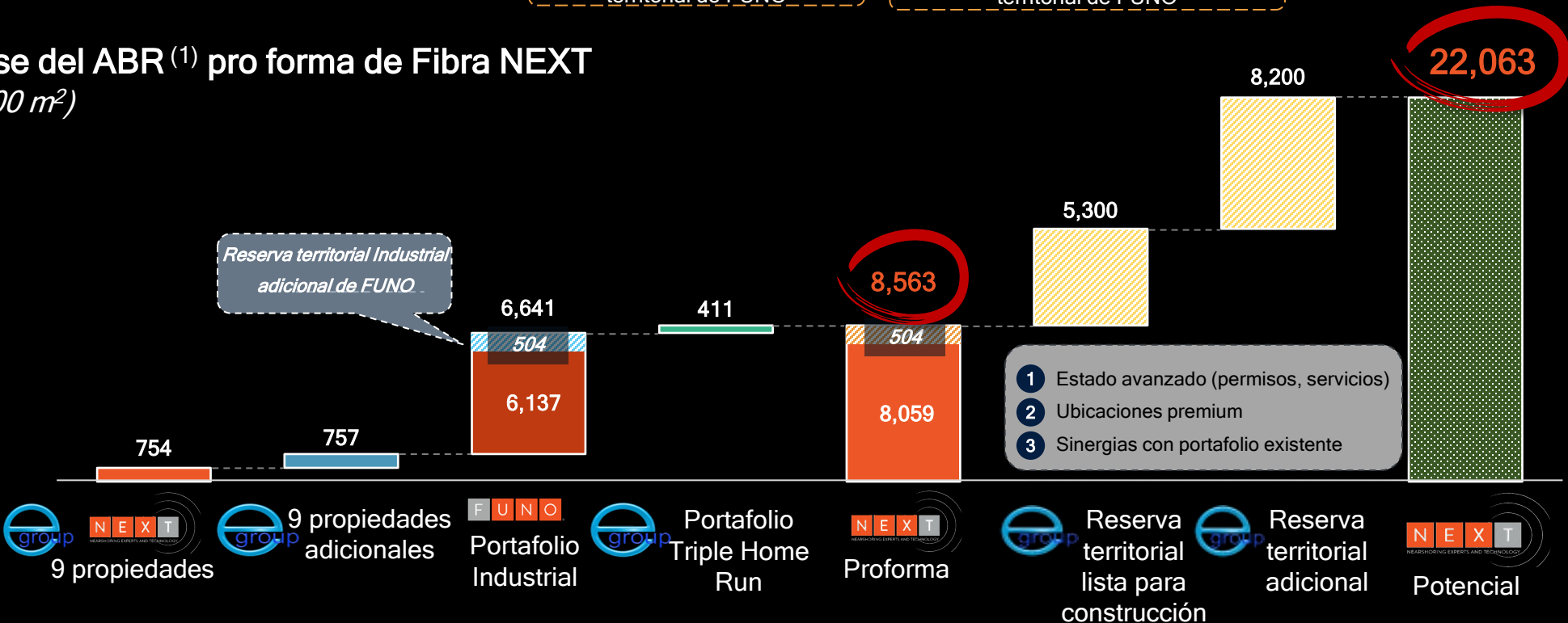
Fuente: CBRE y reportes Newmark
Notas: (1) Bajío considera Guanajuato, Querétaro, San Luis Potosí and Aguascalientes;
(2) Al 2T25

Vías de crecimiento orgánico exponencial identificadas

Acceso a un pipeline exclusivo a través de *ROFO*⁽³⁾ y *ROFR*⁽³⁾ sobre la reserva territorial de e-Group



Desglose del ABR⁽¹⁾ pro forma de Fibra NEXT
(ABR '000 m²)



Fuente: Información de la compañía
Notas: Se asume un tipo de cambio ilustrativo de \$19.62 USD estimado para 2026 por Banxico; (1) Considera ABR estabilizado y ABR en desarrollo, expansión o estabilización; (2) NOI del 3T25 anualizado para los portafolios de FUNO y e-Group, así como para la reserva territorial contribuida por FUNO. Reserva territorial lista para desarrollo estimada basándose en los precios de mercado de CBRE al 3T25. (3) Derecho de Primera Oferta y Derecho de Tanteo ("Right of First Offer" y "Right of First Refusal")

Mercado industrial: Principales clientes

El portafolio industrial de Fibra Uno comprende más de 500 inquilinos, quienes aprecian la proximidad a carreteras principales, avenidas y puntos de conexión en todo el país.



PEPSICO

FedEx

Walmart *

Unilever



amazon

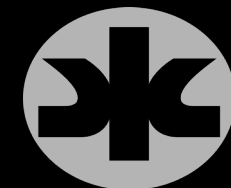


Ryder



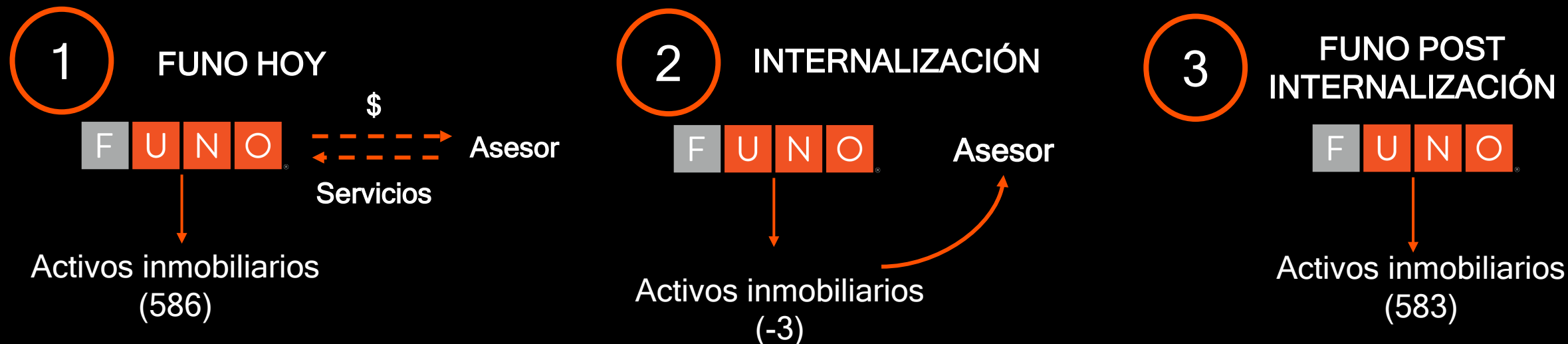
Whirlpool

WelchAlllyn



2 Internalización

Entendiendo la Internalización



Internalización pagada 100% en activos a NAV

Composición de activos:
Oficinas 60% Comercial 34% Hoteles 6%

Internalización

Ahorros Totales⁽¹⁾

Cifras en millones de pesos

Adición Neta Anual	527
---------------------------	------------

Ahorros de honorarios	1,650
-----------------------	-------

Ahorro en gastos por intereses	219
--------------------------------	-----

Ahorros totales	1,869
------------------------	--------------

NOI propiedades	-902
-----------------	------

Gasto administrativo FUNO SG&A	-440
--------------------------------	------

Costo total	-1,342
--------------------	---------------

✓ Muy esperado

✓ Mejora en gobernanza

✓ Firmado, sellado y entregado

✓ Fecha de inicio 1 de enero 2026

(1) Ahorros esperados en 2026



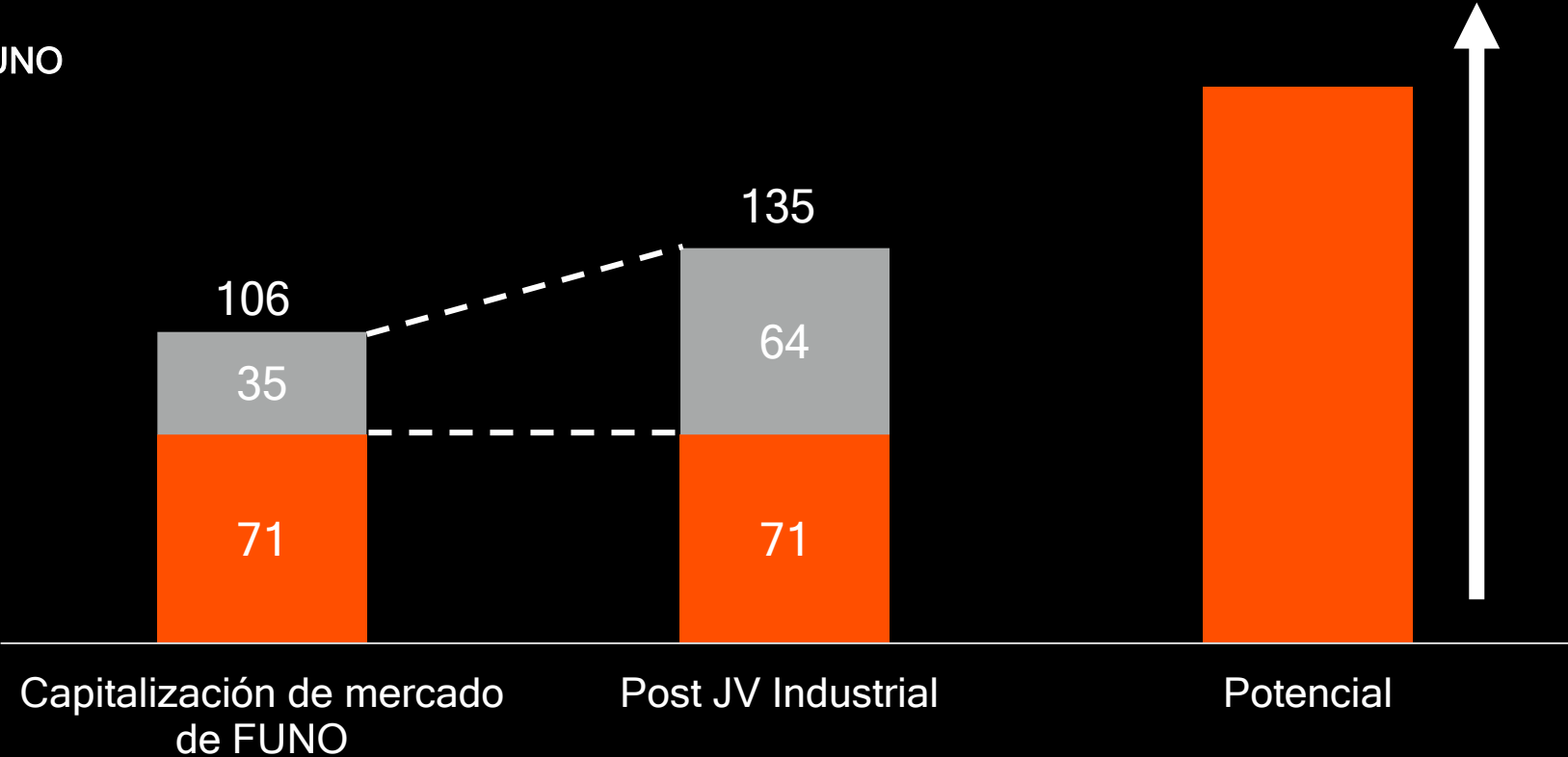
3 Oportunidad de crecimiento en Oficinas y Comercial

Oportunidad de crecimiento en Oficinas y Comercial

La aprobación de la operación con Fibra Next y el dropdown industrial a Next Properties ha mostrado el verdadero valor del portafolio industrial, creando un esquema para la reevaluación de los segmentos comercial y oficinas.

Portafolio comercial, oficinas y otros de FUNO

Portafolio industrial de FUNO



(1) 3,805 millones de CBFIs @\$28.04
Cifras en millones

Mítikah

Este proyecto de uso mixto tiene un valor de ~\$25 mil millones de pesos.

Equivalente a la mitad de la capitalización de mercado implícita del portafolio comercial, oficinas y otros de FUNO.



Samara Satélite



La Isla Cancún



Portal San Ángel



Galerías Guadalajara



Malecón



Fashion Mall Tuxtla



Mercado Comercial

Periodo
2019 - 2025

Ocupación Promedio

92%

Leasing Spread Promedio
(MXN)

7%

Leasing Spread Promedio
(USD)

5%

Incluyendo la pandemia COVID-19

Segmento Comercial: Principales Clientes

El portafolio de Fibra Uno es altamente diversificado, no solo en ubicación geográfica, también en cantidad y en tipo de inquilinos.

Walmart 

BBVA

cinépolis

El Palacio de Hierro

 Liverpool®

Alsea 

city market
LA COMER

petco

 Santander

Z A R A

telcel

MINI
SOU



 AT&T

H&M

Tim Hortons


Cinemex.
la magia del cine.

OYSHO

Massimo Dutti

 Cuidado
con el Perro

 stradivarius

F U
N O DAY'25

Tendencias Mercado Comercial

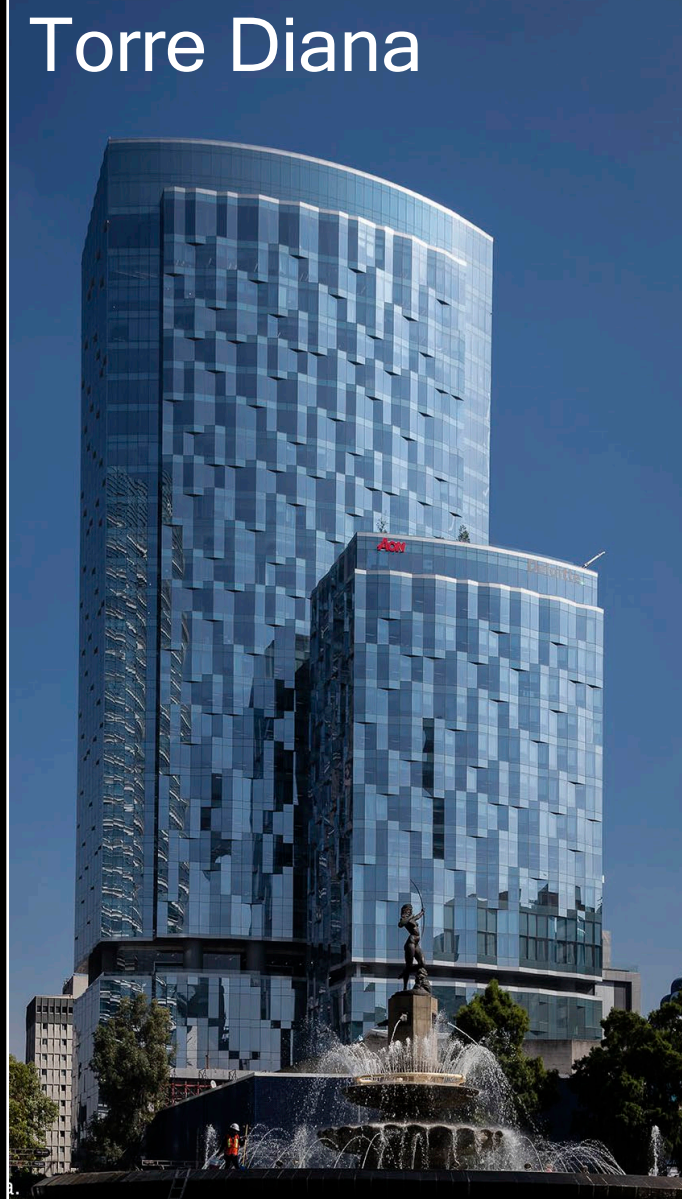
Mercado en máximo dinamismo, con expansión de marcas internacionales y empujado por “Life centers”

- 1 Alta demanda y baja desocupación (promedio ~7% en 1S25)
- 2 Crecimiento y nueva oferta: Pipeline de construcción se mantiene fuerte con 323,600 m² al 1S25
- 3 México, uno de los mejores destinos para expansión global de marcas internacionales en tiendas físicas
- 4 Nueva oferta enfocada en destinos basados en experiencias

Torre Mayor

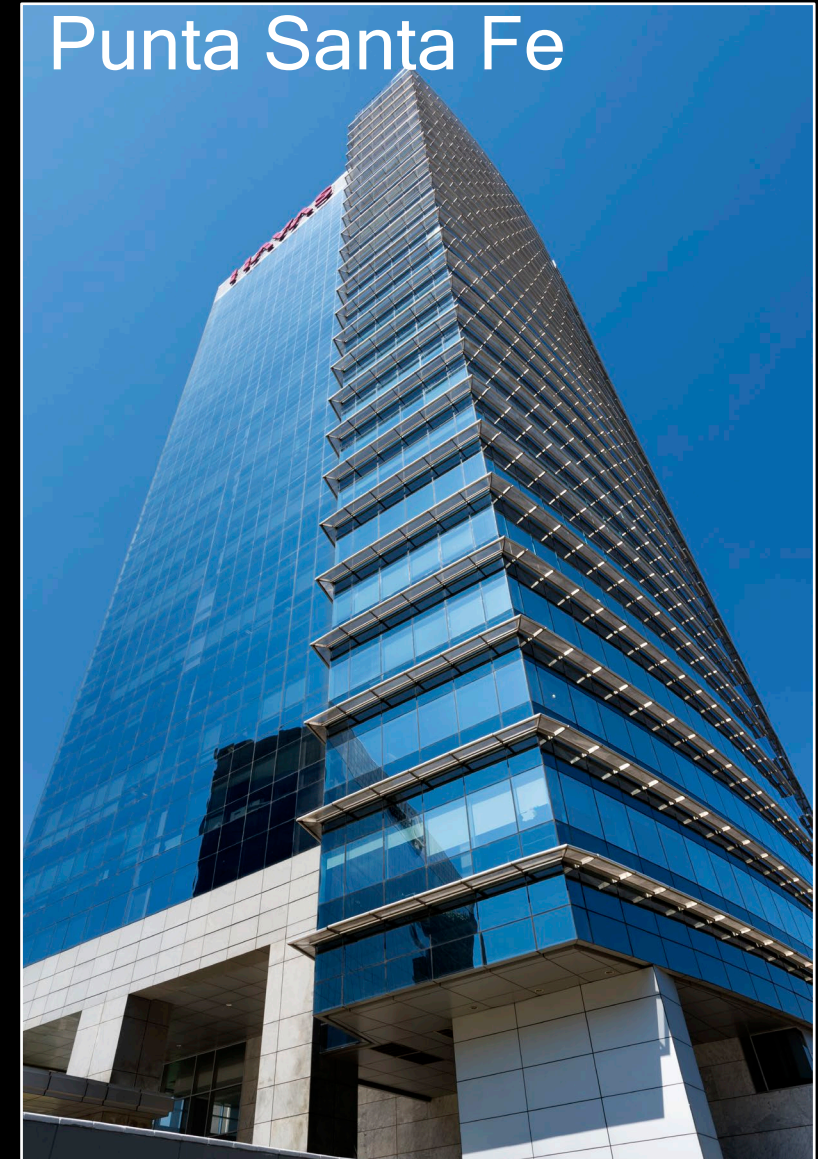
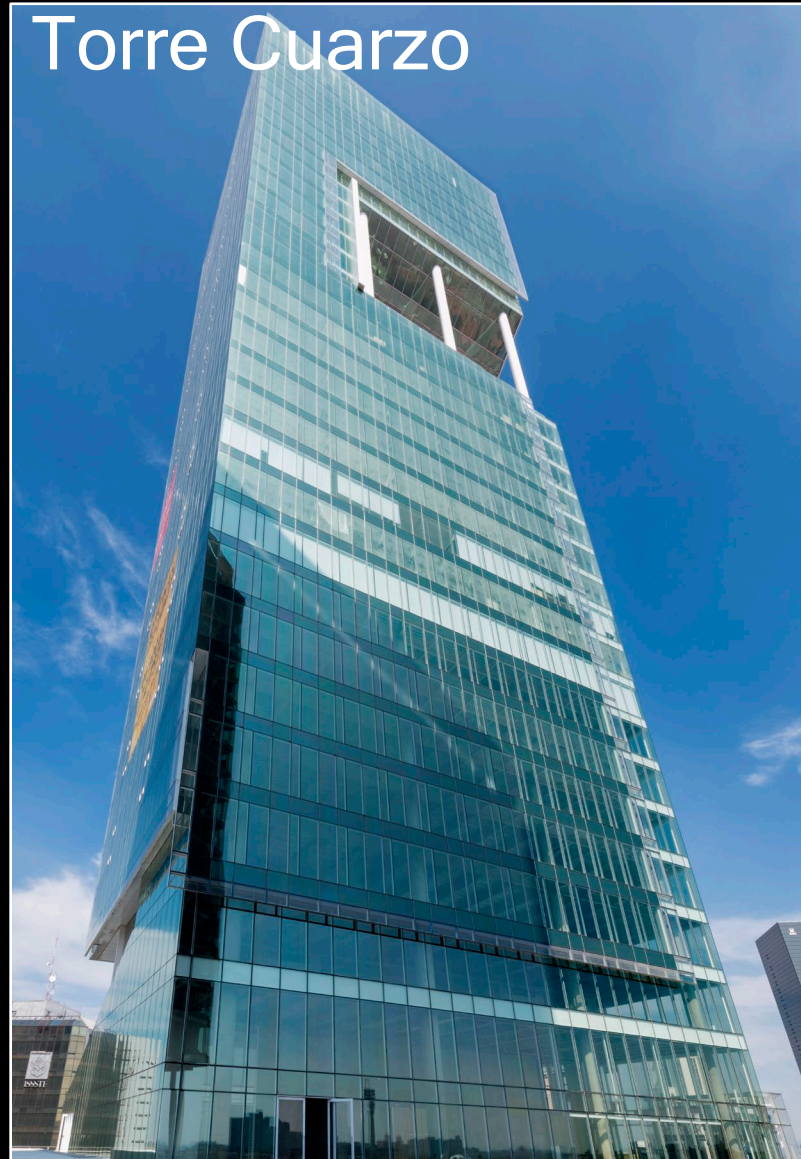


Torre Diana



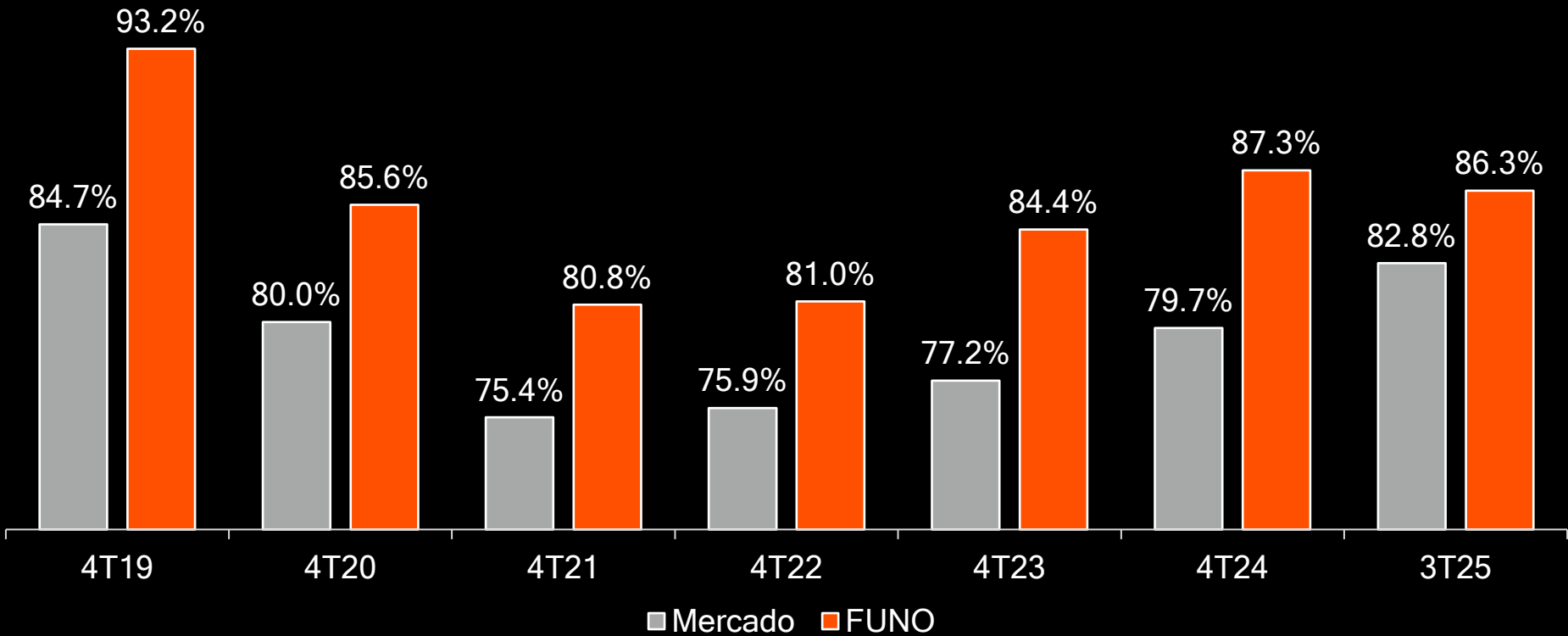
Torre Mexicana





Mercado Oficinas: Ocupación

Clase A/A+
Ocupación (%)



Fuente: Mercado - CBRE, Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara Mercado de Oficinas Clase A/A+ al 3T25. Compañía - Portafolio oficinas FUNO clase A/A+

Mercado Oficinas: Principales Clientes

El portafolio de Fibra Uno tiene **edificios irremplazables** en ubicaciones privilegiadas, lo cual es uno de los principales atractivos para nuestros inquilinos.

Deloitte.

AON

 **Santander**

L'ORÉAL

Uber

 **Banamex**


SANOFI



AT&T

wework

UVM
LAUREATE INTERNATIONAL UNIVERSITIES®

 **SAT**



SEP
SECRETARÍA DE
EDUCACIÓN PÚBLICA

volaris

Actinver

Tendencias Mercado Oficinas

El mercado de oficinas está en una fuerte recuperación, viviendo “su mejor momento desde la pandemia”.

- 1 Rebote en la demanda, absorción neta anual: +84% (175mil m²)
- 2 Tasa de desocupación en Oficinas: 18.5%. Disminución de disponibilidad en los principales corredores.
- 3 Regreso a oficinas: 78% de personal híbrido regresará a tiempo completo
- 4 Record de entradas de capital extranjero impulsan el sector (Tecnología, Finanzas) que son los principales inquilinos de oficinas. IED CDMX: \$19.3 mil millones USD

Mejorando el valor de nuestros parques industriales

Antes



17 meses después



En FUNO nos dedicamos a extraer el máximo valor para nuestros accionistas

Portafolio Consolidado

de **F U N O**®

Después del JV

con

N E X T

NEARSHORING EXPERTS AND TECHNOLOGY

F U
N O DAY'25



Activos Totales: \$356.4 mil
millones de pesos

ABR Estabilizado:
11.1 millones de m²

Desarrollo: 0 millones de m²

586 propiedades

95.0% ocupación

Plazo prom. contratos:
3.9 años



Activos Totales: \$394.6 mil
millones de pesos

ABR Estabilizado:
12.6 millones de m²

Desarrollo: 474 mil m²

607 propiedades

95.1% ocupación

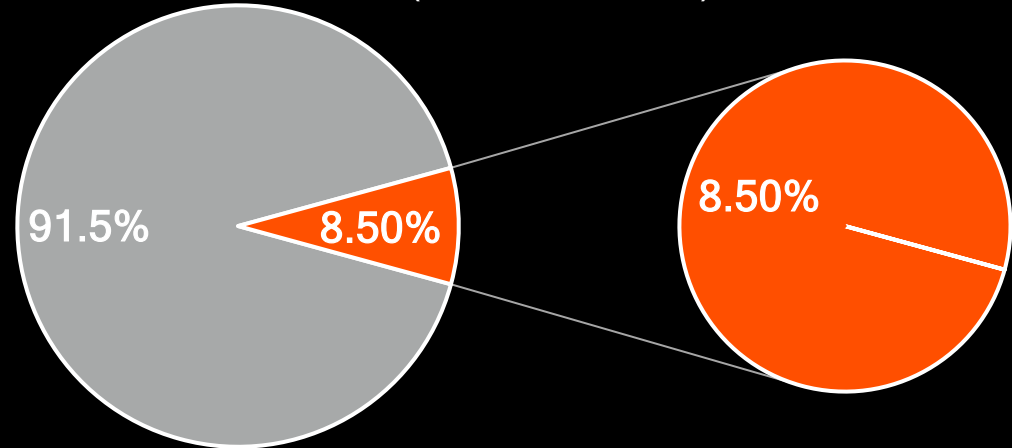
Plazo prom. contratos:
3.9 años

(1) Al 3T25

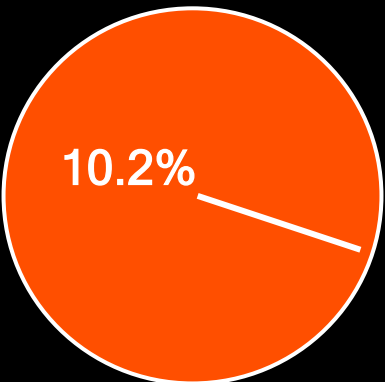
(2) Justo después de la terminación del JV

Participación de Mercado

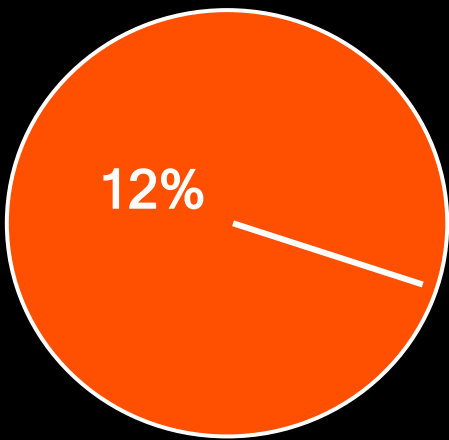
Industrial⁽¹⁾
(millones de m²)



Con NEXT

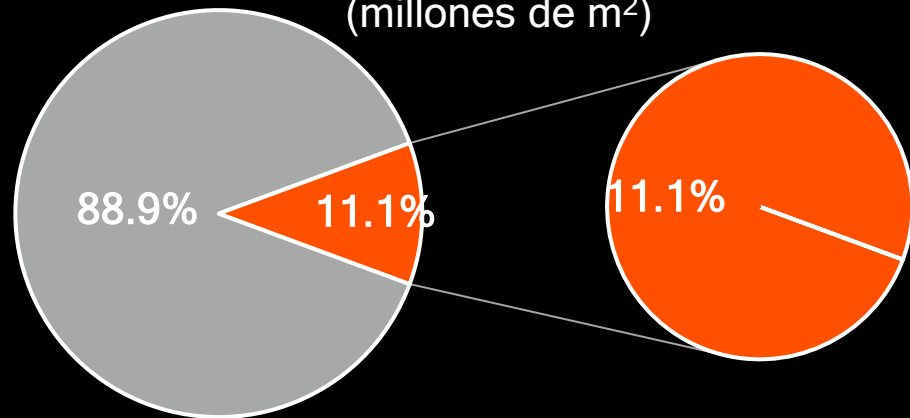


Con NEXT
estabilizado

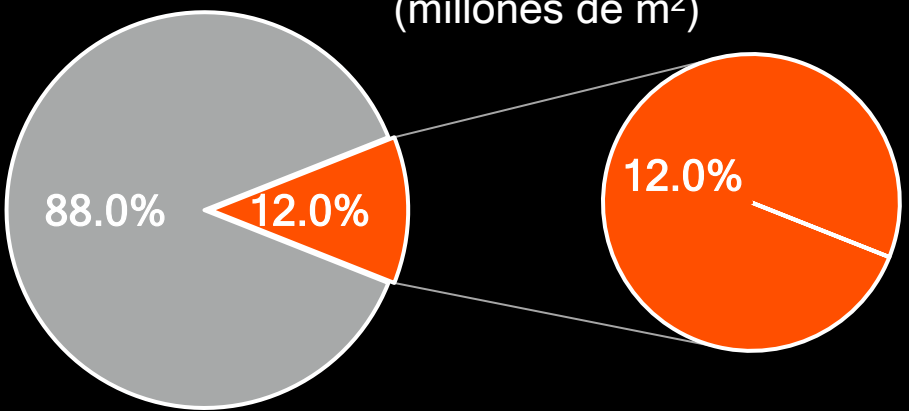


 FUNO
 Mercado

Comercial⁽²⁾
(millones de m²)

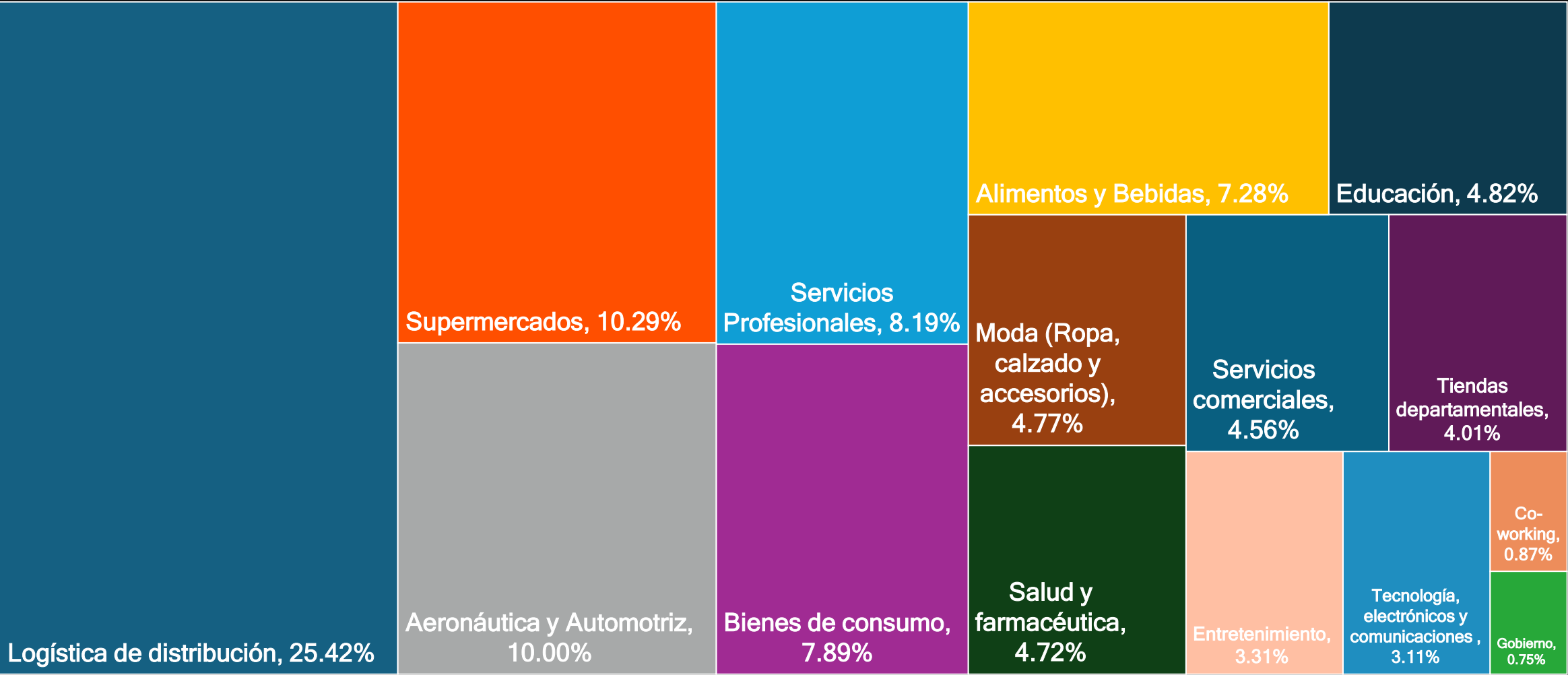


Oficinas⁽³⁾
(millones de m²)



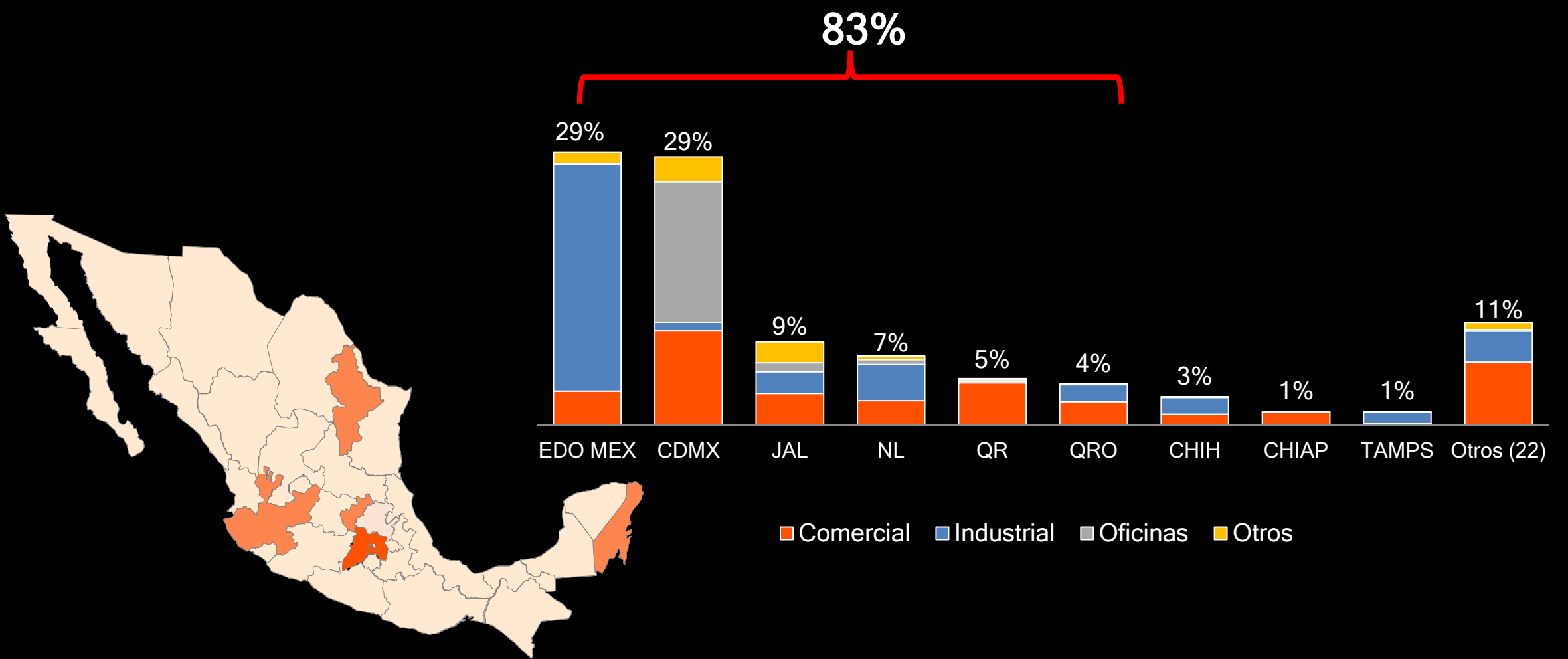
Fuentes: FUNO y CBRE.
(1) CBRE I&L Real estate México Octubre 2025.
(2) CBRE inventario total comercial al 1S25. FUNO comercial al 3T25
(3) Clase A+, and A para Oficinas (al 3T25) e Industrial (al 3T25)

Diversificación del portafolio por industria



Diversificación del portafolio por ubicación

Aproximadamente el 80% de nuestros ingresos son generados principalmente por los estados con mayor crecimiento, concentración de población, y en donde el valor de escasez es mayor.



Crecimiento consistente y estable en nuestro portafolio



Cifras en millones de pesos

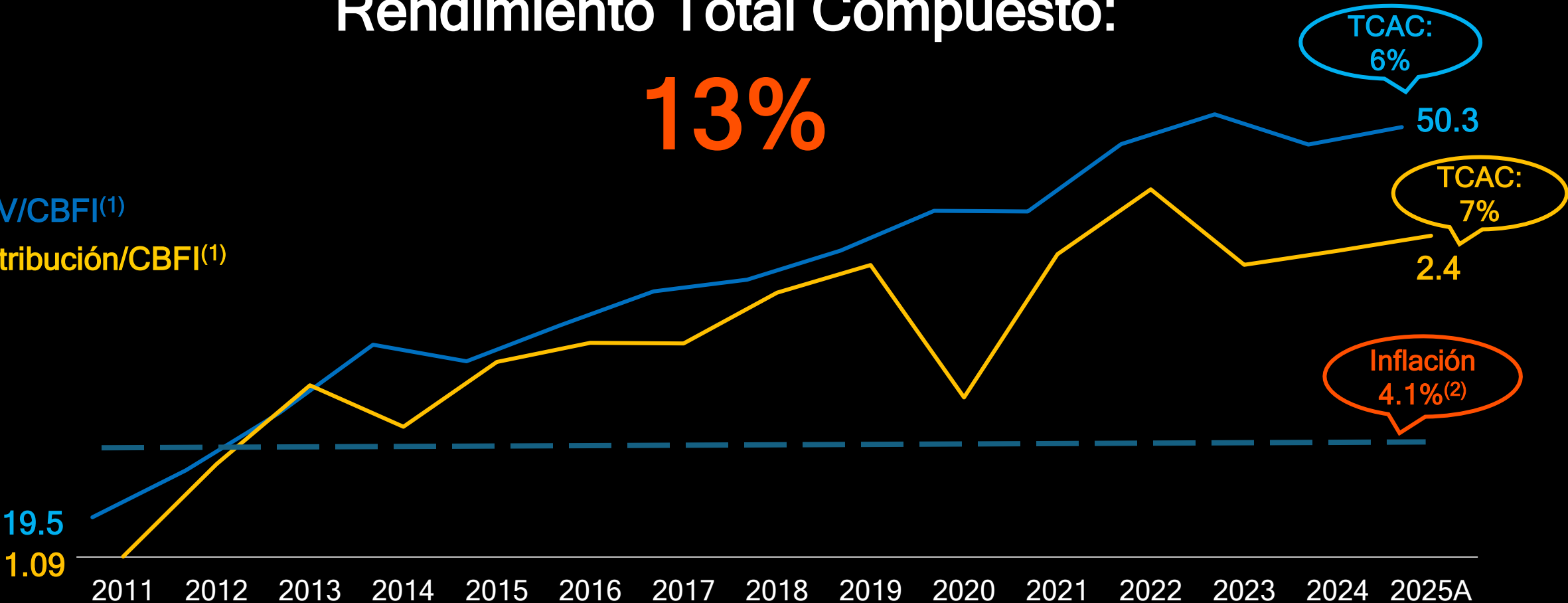
Maestría en Rendimiento Total Compuesto

Rendimiento Total Compuesto:

13%

NAV/CBFI⁽¹⁾

Distribución/CBFI⁽¹⁾



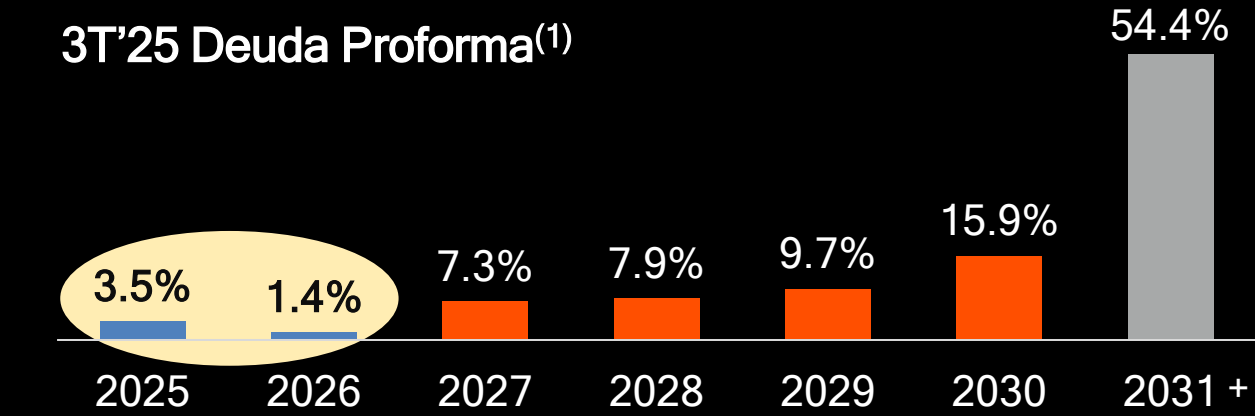
55 Trimestres de rentabilidad a prueba de tasas: Nuestra estrategia prospera, superando ambientes de altas tasas de interés

(1) OPI '11 CBFIS= 423 millones
2025A considera 3,814 millones de CBFIs en circulación
(2) INPC 2011 a 2025: 4.56% (75% MXN) - CPI 2011-2025 2.71% (25% USD)=4.1%

4 Desapalancamiento Orgánico

Perfil de Vencimiento

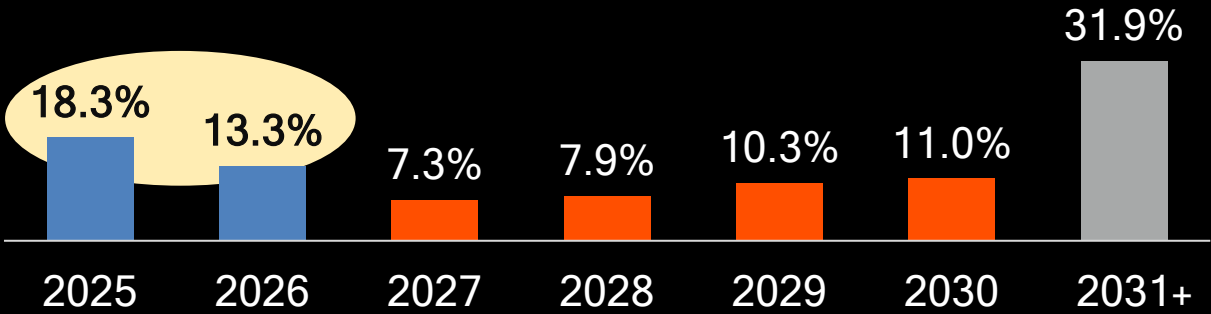
3T'25 Deuda Proforma⁽¹⁾



Menos de 5% de vencimientos a corto plazo



Como empezó (4Q'24)

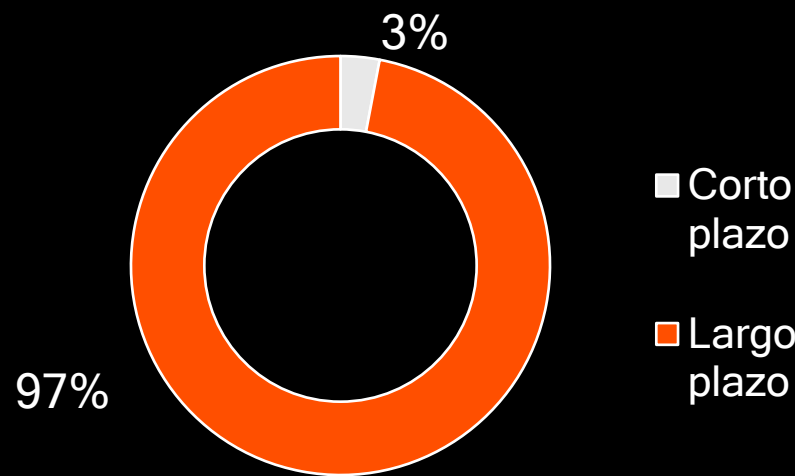


Más de 30% vencimientos a corto plazo

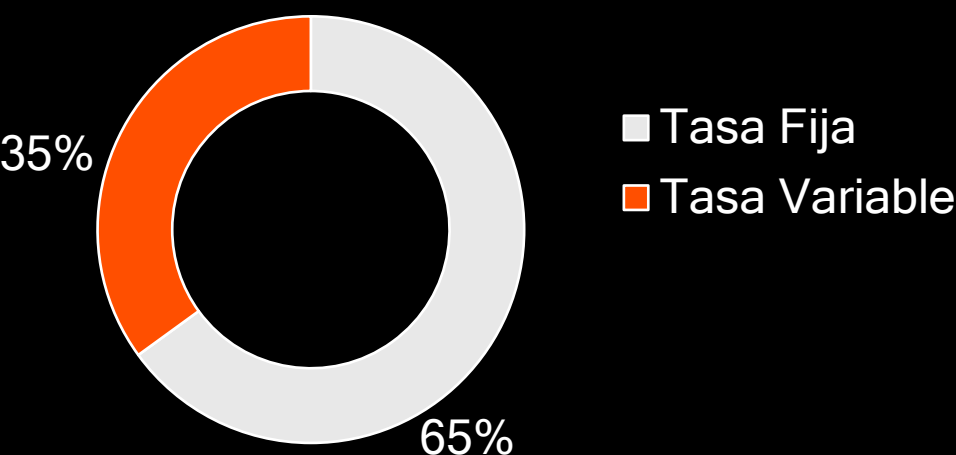
(1) Cifras proforma al 3T25 (incluyendo refinanciamiento de Apolo el 1 octubre 2025)
Cifras no incluyen el efecto de los instrumentos financieros derivados

Perfil de deuda después del JV Industrial

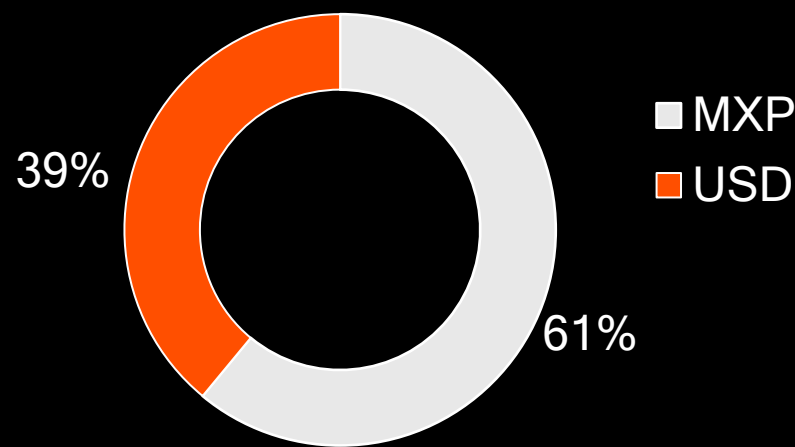
Largo Plazo vs. Corto Plazo



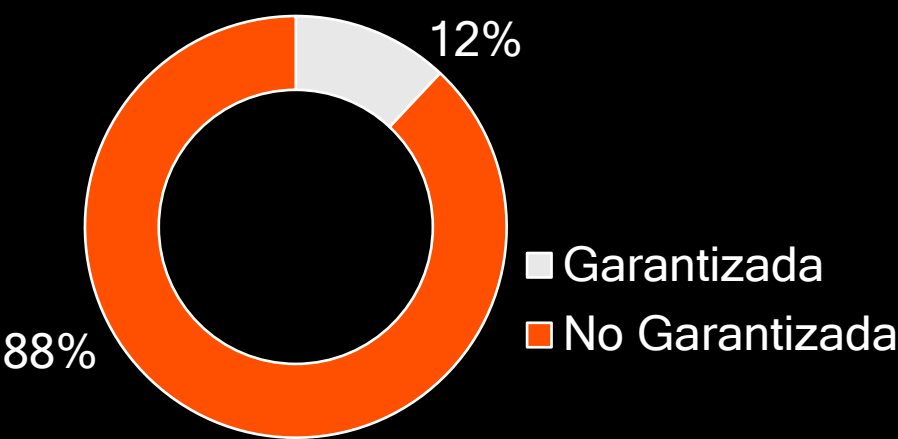
Tasa Fija vs. Tasa Variable



Moneda

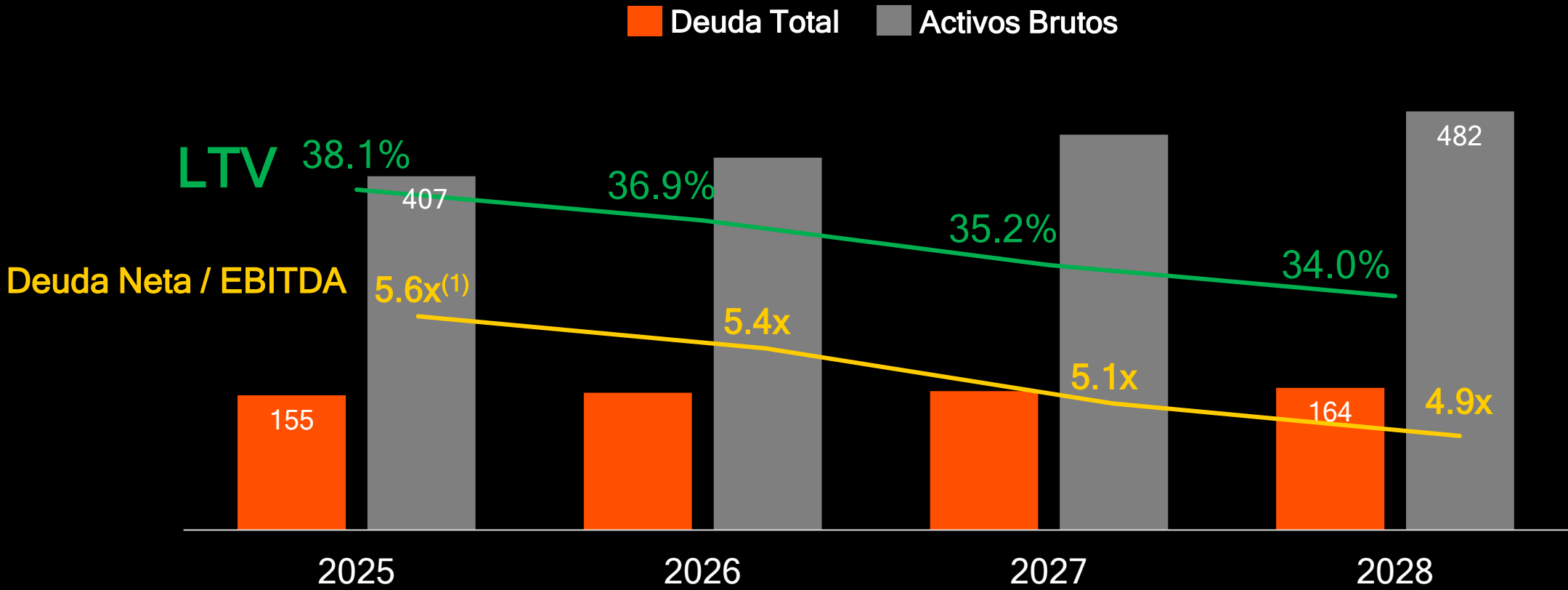


Garantizado vs. No garantizado



Al 4T25 Proforma
Incluye efecto de los derivados financieros

Llevando el desapalancamiento a través de crecimiento orgánico



(1) Cifras en millones de pesos. 4Q25 anualizado.
Tendencias estimadas de acuerdo a proyecciones de la compañía.
Saldo de la deuda con tipo de cambio \$19.14 para 2025 y \$21.87 para 2028

ASG

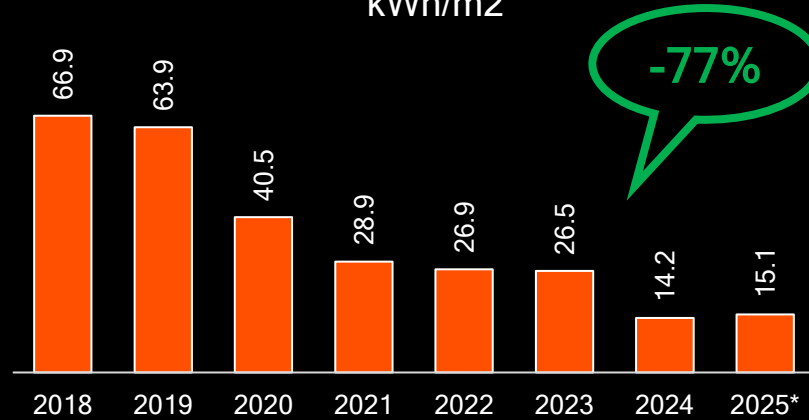
FUNDAY'25

Tendencias de consumo

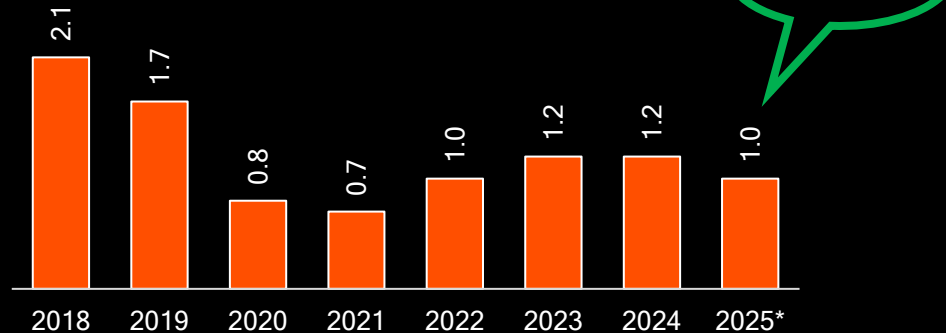
Intensidad de emisiones
tCO₂eq/m²



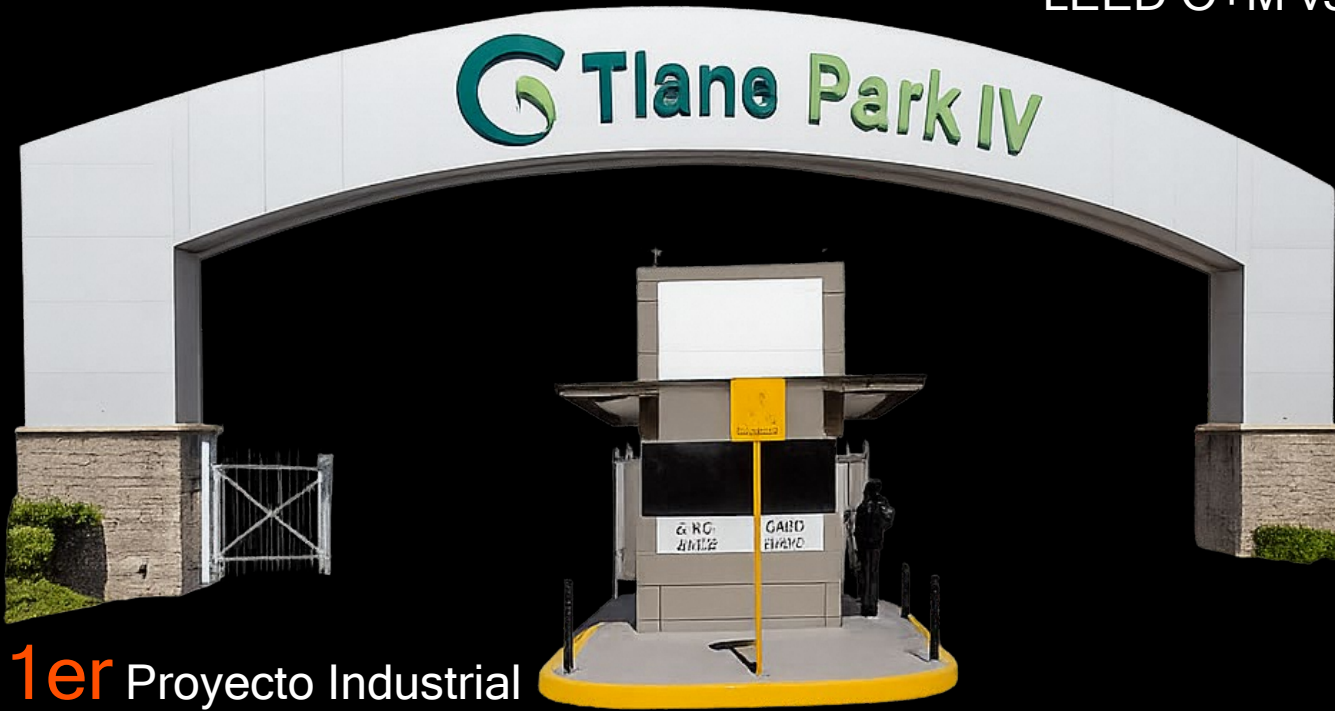
Intensidad de energía global
kWh/m²



Intensidad hídrica
m³/m²



1er Oficina
LEED O+M v5 Nivel Platino

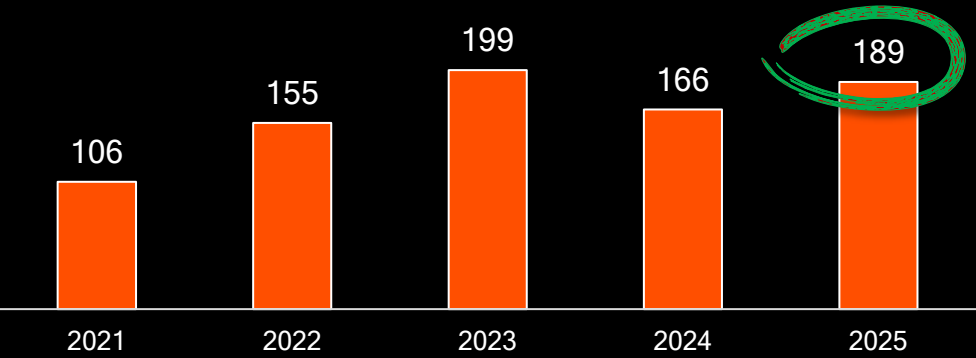


1er Proyecto Industrial
LEED O+M v5 Nivel Oro

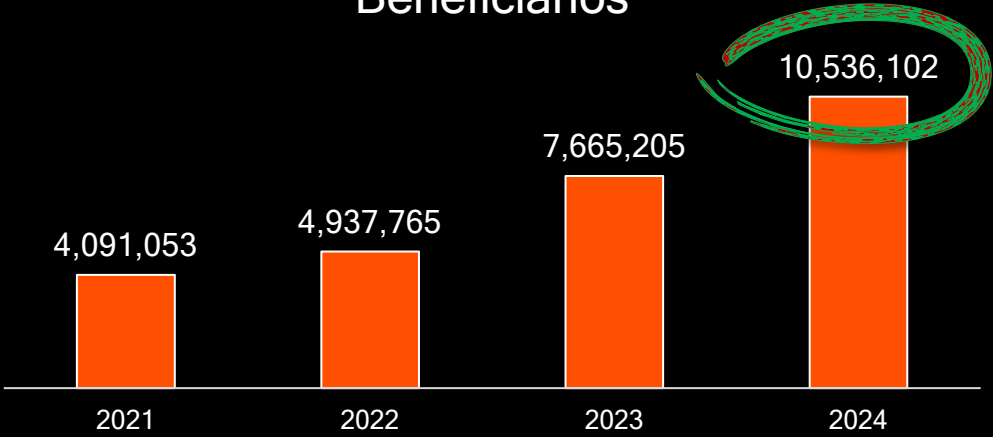
A nivel mundial



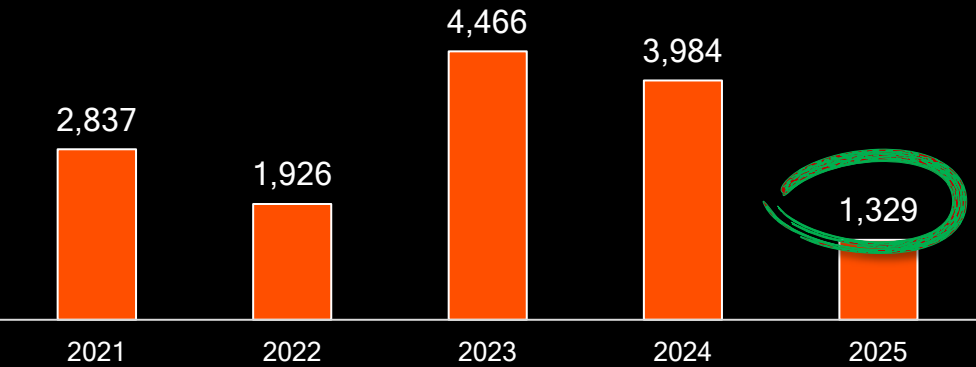
Organizaciones Apoyadas



Beneficiarios



Donativos en especie



Donaciones Financieras
(millones de pesos)





VIDEO FUNDACIÓN FUNO

FUNDAY'25



está aquí

Invertimos en espacios que crean oportunidades

Cuando compras en tu centro comercial favorito, FUNO está aquí.

Cuando trabajas en una oficina moderna, FUNO está aquí.

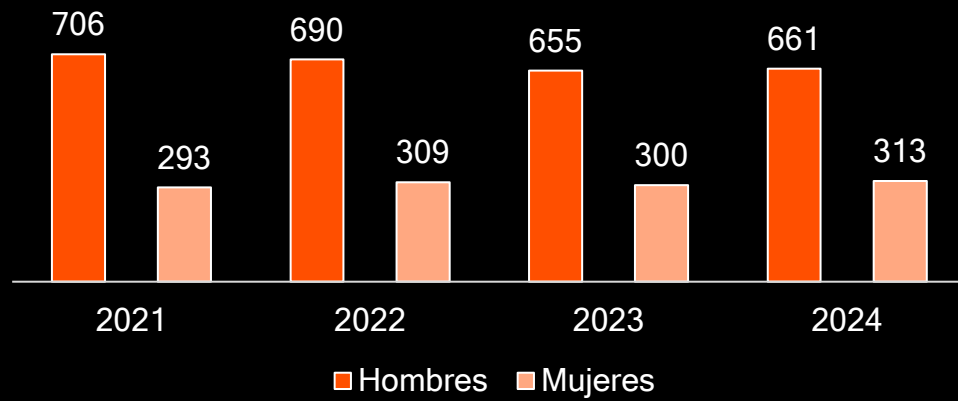
Cuando los productos que pides llegan rápido, FUNO está aquí.

Cuando disfrutas un espacio sostenible, FUNO está aquí.

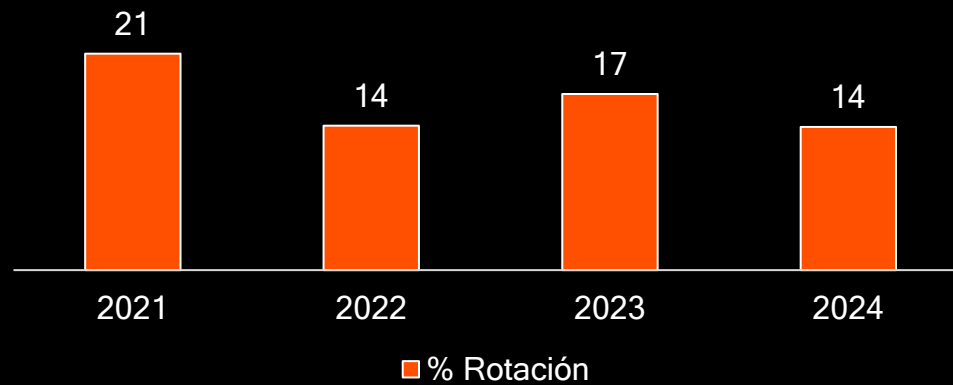
Cuando piensas en diversificar tu portafolio, FUNO está aquí.

Nuestro equipo

Nuestro equipo por género



Rotación de Personal



COMITÉ DE AUDITORÍA

100% independiente

Total de sesiones en 2024: 6
100% de asistencia

COMITÉ TÉCNICO

36% independiente

Total de sesiones en 2024: 6
100% de asistencia

COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

100% independiente

Total de sesiones en 2024: 1
100% de asistencia

COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES

60% independiente

Total de sesiones en 2024: 1
100% de asistencia

Gobierno Corporativo



Cumplimos con el Artículo 9 de fondos europeo



Matriz de habilidades: expertos en finanzas, riesgo, auditoría y bienes raíces.



Auditoría Externa (Financiera y ASG)
Actual rotación del equipo en 2 años



Renovación y permanencia de la junta directiva en curso



Derechos de los accionistas: una acción/un voto
Internalización



Mecanismos de denuncia anónima y reglas para conflictos de interés



CEO y Presidente no participan en Comités de Auditoría y Prácticas



Presidente no es ejecutivo en la compañía



Compensación alineada con FFO/Dividendos/crecimiento del precio del CBF/ASG. Política de recuperación ética en vigor

Gobierno Corporativo

Estamos trabajando en...

- 1 Una posición vacante en el Comité Técnico
- 2 La cual aumentará el % de independencia
- 3 También incrementará la diversidad de género para mantener nuestro cumplimiento con el artículo 9
- 4 Evaluación de la junta directiva
- 5 Planes para la sucesión de la alta gerencia y mapa de supervisión de riesgos
- 6 Declaración NIIF+ ISSB S1/S2 (alineado con TCFD) y Plan de trabajo TNFD

SOMOS EL PUNTO DE REFERENCIA EN EL SECTOR



THE GLOBAL COMPACT
APOYAMOS
EL PACTO MUNDIAL



Dow Jones
Sustainability Indices
In Collaboration with RubiconSAM



FTSE4Good



ESG
Mexico



SUSTAINALYTICS
ESG
REGIONAL
TOP RATED
2023



CDP
DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES



GRUPO
EXPANSION



MSCI
ESG RATINGS
BBB



G R E S B
REAL ESTATE
Member



Member 2021
S&P Global



BIVA
Bolsa Institucional de Valores



vigeo
eiris







GRI
Empowering
Sustainable
Decisions



OBJETIVOS
DE DESARROLLO
SOSTENIBLE



EQUATOR
PRINCIPLES



LEED
LEADERSHIP IN ENERGY & ENVIRONMENTAL DESIGN



SASB
SUSTAINABILITY ACCOUNTING
STANDARDS BOARD



Great
Place
To
Work.
Certificada
NOV 2023 - NOV 2024
México



PRII
Principles for
Responsible
Investment



ESR
Empresa
Socialmente
Responsable®



TCFD
TASK FORCE ON
CLIMATE-RELATED
FINANCIAL
DISCLOSURES



INTEGRATED REPORTING <IR>



Edge
TNFD

CREEMOS EN UN MÉXICO MEJOR

Perspectiva de FUNO

Perspectiva 5 años Caso Base



	<u>2025 Pro Forma⁽¹⁾</u>	<u>2030 E⁽¹⁾⁽⁴⁾</u>	<u>%Δ</u>
Propiedades de Inversión (Ps. \$ millones)	391,491	497,658	27.1%
NOI ⁽²⁾ (Ps. \$ millones)	24,516	35,870	46.3%
ABR ('000 m ²)	12,686	13,709	8.1%
Deuda (Ps. \$ millones)	154,953	159,319	2.8%
LTV ⁽³⁾	38.1%	33.2%	-12.7%
FFO Total (Ps. \$ millones)	11,593	22,227	91.7%
FFO Controlado (Ps. \$ millones)	9,602	17,291	80.1%
FFO / CBFi Controlado	2.52	4.45	76.4%

(1) Estimados de FUNO incluyen cifras consolidadas del JV industrial con Fibra NEXT

(2) NOI a nivel corporativo, incluye gastos administrativos y corporativos así como cifras anualizadas proforma al 4Q25 del JV industrial con Fibra NEXT

(3) LTV = Deuda proforma / Activos Totales

(4) El crecimiento estimado de FUNO considera el crecimiento del JV industrial a través de la contribución de reserva territorial de E-Group e inversiones en desarrollos y adquisiciones por ~MXN. \$16.8 mil millones

Perspectiva 5 años Máximo Potencial



	<u>2025 Pro Forma⁽¹⁾</u>	<u>2030 E⁽¹⁾⁽⁴⁾</u>	<u>%Δ</u>
Propiedades de Inversión (Ps. \$ millones)	391,491	596,321	52.3%
NOI ⁽²⁾ (Ps. \$ millones)	24,516	45,816	86.9%
ABR ('000 m ²)	12,686	16,912	33.3%
Deuda (Ps. \$ millones)	154,953	196,002	26.5%
LTV ⁽³⁾	38.1%	32.1%	-15.7%
Total FFO (Ps. \$ millones)	11,593	29,342	153.1%
FFO Controlado(Ps. \$ millones)	9,602	18,505	92.7%
FFO / CBFi Controlado	2.52	4.93	95.7%

(1) Estimados de FUNO incluyen cifras consolidadas del JV industrial con Fibra NEXT

(2) NOI a nivel corporativo, incluye gastos administrativos y corporativos así como cifras anualizadas proforma al 4Q25 del JV industrial con Fibra NEXT

(3) LTV = Deuda proforma / Activos Totales

(4) El crecimiento estimado de FUNO considera el crecimiento del JV industrial a través de la contribución de reserva territorial de E-Group e inversiones en desarrollos y adquisiciones por ~MXN. \$85 mil millones



GRACIAS

F U
N O DAY'25