



FUNO®

SUPLEMENTO INFORMATIVO **3T25**

Conferencia telefónica

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

La conferencia telefónica se llevará a cabo el miércoles 29 de octubre del 2025.

México / 12 hrs. / +52 55 1168 9973

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

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

Brasil / 15 hrs. / +55 61 2017 1549

Código de conferencia: **121095**

Cobertura de analistas

Compañía	Analista	Correo electrónico
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@goldmansachs.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.rodriguez@signumresearch.com
Scotiabank	Francisco Suarez	Francisco.Suarez@scotiabank.com

FIBRA UNO CRECE SU AFFO POR CBFI UN 7.1% VS 3T24

Ciudad de México a 28 de octubre de 2025 – 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 tercer trimestre del 2025.

Durante el Tercer Trimestre 2025	Comparado con el Tercer Trimestre 2024
<ul style="list-style-type: none">• Ingresos totales se mantuvieron estables en Ps. \$7,525.3 millones durante el trimestre, a pesar de la apreciación del tipo de cambio y su efecto en los ingresos en dólares.• NOI de Ps. \$5,581.4 millones, con margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de 82.2%.• Venta de terreno en Altamira, Tamaulipas por Ps. \$100 millones. Con un múltiplo sobre el costo de adquisición de 4.1 veces.• Distribución trimestral de Ps. 0.6050 por CBFI⁽¹⁾, equivalente al 94.7% del AFFO del trimestre y corresponde en un 100% a resultado fiscal.• La ocupación del portafolio en operación cerró en 95.0%.• Incrementos en contratos renovados en pesos de 1,680 pbs en el segmento industrial, 610 pbs en el segmento comercial, 530 pbs en el segmento Otros y 130 pbs en el segmento oficinas.• Incremento en contratos renovados en dólares de 1,040 pbs en el segmento industrial, y 890 pbs en el segmento comercial.	<ul style="list-style-type: none">• Incremento en ingresos totales de Ps. \$364.9 millones o 5.1%.• Crecimiento en NOI de Ps. \$168.9 millones o 3.1%.• Crecimiento en AFFO de Ps. \$156.5 millones o 6.9%• Crecimiento en AFFO/CBFI⁽²⁾ de 7.1%.• La ocupación total del portafolio se mantiene en el 95.0%.• Crecimiento en área bruta rentable total portafolio de 62.4 mil metros cuadrados.

Mensaje del CEO

Estimados todos,

Hemos cerrado el tercer trimestre del año con satisfacción por los resultados operativos y financieros de nuestra compañía, y con entusiasmo por lo que está por venir.

A nivel macroeconómico, el comienzo de la revisión del T-MEC, que se estima cerrará a mediados del próximo año apunta a que México será el ganador relativo en el proceso de reacomodo de cadenas de suministro en un mundo más regionalizado. En este respecto, nuestra visión sobre México continúa siendo positiva y creemos que será un beneficiario neto tras los recientes cambios en la geoeconomía, debido a ventajas únicas y diferenciadas como lo son su ubicación, que reduce costos logísticos y riesgos de interrupciones, su demografía, con mano de obra joven y calificada a costos competitivos, y sobre todo a la integración de las cadenas de suministro entre ambos países que lleva años construyéndose y está cada vez mejor incorporada.

Es importante recordar que México no solo ensambla, tiene cadenas de valor consolidadas en industrias como la automotriz, aeroespacial, electrónica, medico-farmacéutica, agroindustrial, entre otras. Asimismo, tiene presencia de proveedores Tier 1, Tier 2, y Tier 3, así como inversión creciente en Investigación y Desarrollo. Y es justo a estas industrias y sus proveedores a quienes debemos nuestro crecimiento y desarrollo los últimos 14 años como empresa pública, y más de 40 años como empresa privada. Gracias a ellos hemos crecido y es nuestra intención continuar siendo su mejor aliado en soluciones inmobiliarias, es por ello que me da gusto compartirles que estamos muy cerca de culminar los proyectos estratégicos en los que hemos estado trabajando los últimos años. Por un lado, la internalización del asesor, en donde a partir del primero de enero de 2026, se verá reflejada la nueva estructura internalizada de FUNO; y, por otro lado, y no menos importante, la segregación de nuestros activos industriales a través del JV con Fibra NEXT, mediante el cual pretendemos lograr manifestar el valor para los accionistas de FUNO por medio de una mejor valuación de nuestro portafolio industrial, así como capturar las oportunidades de crecimiento del mercado industrial mediante el desarrollo de espacios dedicados principalmente a logística en los principales mercados del país, y la adquisición de naves enfocadas en manufactura ligera, principalmente en el norte del país. Estamos trabajando diligentemente para lograr completar la transacción que teníamos pensada desde noviembre del 2023 antes de que termine este año. Estas acciones nos permitirán seguir dando forma a lo que hoy ya es el mejor y más grande portfolio de propiedades industriales en el país y America Latina.

En cuanto a los resultados financieros, nuestros ingresos crecieron un 5.1% año a año, esto a pesar de la apreciación del tipo de cambio y su efecto en nuestros ingresos en dólares. Por otro lado, nuestros gastos por intereses se redujeron en Ps. 150 millones o -5.4% año a año, comenzando a ver la mejoría que tanto esperábamos por la bajada de la tasa de interés en México y su efecto en nuestra deuda variable. Esto, en conjunto con la utilidad de la venta de un terreno en Altamira, Tamaulipas, por Ps. 44.1 millones, fueron los principales impulsores de que el crecimiento de nuestro AFFO fuera de 6.9% año a año.

Asimismo, después del cierre del trimestre, prepagamos 10,000 millones de pesos en créditos de corto plazo a través de la contratación de un crédito quirografario sin garantía sindicado a 5 años, con posibilidad de extenderlo hasta 7 años. Con este refinanciamiento logramos extender el perfil de vencimientos de nuestra deuda, teniendo un nuevo plazo promedio de vencimiento de 8.5 años y reduciendo el total de vencimientos de corto plazo a menos del 3.5% de la deuda total. Con esta transacción, liberamos disponibilidad de nuestras líneas de crédito bancarias para utilizar en cualquier eventualidad, y, en conjunto nuestra línea de crédito revolvente comprometida y sin utilizar, fortalecemos nuestra disponibilidad de liquidez.

Respecto a los resultados operativos, los incrementos en las renovaciones de contratos continúan con una tendencia de crecimiento sostenido de doble dígito en el segmento industrial con incrementos de 1,680 pbs en contratos denominados en pesos y de 1,040 pbs en contratos denominados en dólares. Por su parte el segmento comercial reportó incrementos de 610 pbs en contratos denominados en pesos y de 890 pbs en contratos denominados en dólares. El segmento oficinas, aunque aún sin incrementos significativos en las renovaciones de contratos, logró subir su ocupación en 80 pbs trimestre a trimestre, la comercialización de espacios continúa activa y el creciente incremento de personas regresando a las oficinas augura una continua recuperación de ocupación y eventualmente de rentas en el mercado mexicano.

Durante lo que va del año, en FUNO hemos demostrado que la sostenibilidad no es un discurso, sino una forma de operar. Recibimos con enorme orgullo el reconocimiento de Expansión como la Empresa Responsable del Año, una distinción otorgada entre 157 contendientes nacionales y transnacionales que reafirma nuestro compromiso con México y su gente. Este compromiso también se traduce en acción inmediata cuando el país nos necesita: ante las recientes inundaciones en Veracruz e Hidalgo, activamos apoyo humanitario que incluyó el envío de una ambulancia y despensas, además de poner a disposición nuestro centro comercial Patio Poza Rica para fortalecer las labores de organizaciones como Cruz Roja y CADENA. Al mismo tiempo, seguimos avanzando de la mano de nuestros inquilinos para certificar nuestros inmuebles bajo los estándares LEED y EDGE. Aunque estos logros pueden parecer sencillos desde fuera, detrás de cada uno hay una enorme coordinación, talento, inversión y trabajo continuo para crear espacios más eficientes, resilientes y sostenibles para todos.

Quiero agradecer a todos nuestros colaboradores por hacer posible estos números que reflejan la resiliencia y el liderazgo de lo que hoy es la mejor y más grande empresa de bienes raíces en México y Latam.

Una vez más gracias a nuestros inversionistas por su confianza en nuestra visión y liderazgo. Confiamos en que el JV con Fibra NEXT será solo el comienzo de una nueva etapa llena de oportunidades. Gracias por acompañarnos en este viaje y por creer en nuestro propósito de transformar nuestra industria y crear un futuro mejor para todos.

Sinceramente,
André El-Mann
Director General FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos

	3T25	2T25	1T25	4T24	3T24	Δ% 3T25 vs 2T25	Δ% 3T25 vs 3T24
Ingresos totales ⁽¹¹⁾	7,450.9	7,430.9	7,530.4	7,400.5	7,086.0	0.3%	5.1%
Ingresos de activos financieros de propiedades ⁽¹⁰⁾	74.4	74.4	74.4	74.4	74.4	0.0%	0.0%
NC realizadas por OTIS	0.0	0.0	0.0	0.0	-5.0	0.0%	-100.0%
Reserva de NC OTIS	0.0	0.0	0.0	53.6	5.0	0.0%	-100.0%
Ingresos totales	7,525.3	7,505.3	7,604.8	7,528.5	7,160.4	0.3%	5.1%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	6,793.6	6,782.7	6,890.9	6,846.0	6,468.2	0.2%	5.0%
Ingreso operativo neto (NOI)	5,581.4	5,578.5	5,649.8	5,577.1	5,412.5	0.1%	3.1%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	74.2%	74.3%	74.3%	74.1%	75.6%	-0.1%	-1.4%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades ⁽³⁾	82.2%	82.2%	82.0%	81.5%	83.6%	0.0%	-1.4%
Fondos de operaciones (FFO)	2,391.5	2,344.8	2,384.8	2,509.9	2,279.1	2.0%	4.9%
Margen FFO	35.2%	34.6%	34.6%	36.7%	35.2%	0.6%	0.0%
POR CBFIs							
NOI ⁽⁴⁾	1.4667	1.4660	1.4834	1.4621	1.4189	0.1%	3.4%
FFO ⁽⁴⁾	0.6285	0.6162	0.6261	0.6580	0.5975	2.0%	5.2%
AFFO ⁽⁴⁾	0.6400	0.6162	0.6261	0.6580	0.5975	3.9%	7.1%
Distribución ⁽⁵⁾	0.6050	0.5700	0.5550	0.5513	0.5250	6.1%	15.2%
CBFIs							
CBFIs promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,805.3	3,805.3	3,808.6	3,814.5	3,814.5	0.0%	-0.2%
CBFIs en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,805.3	3,805.3	3,805.3	3,809.0	3,814.5	0.0%	-0.2%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾	11,156.4	11,153.8	11,148.6	11,136.5	11,093.9	0.0%	0.6%
Operaciones ⁽⁸⁾	615	614	614	613	613	0.2%	0.3%
Duración promedio de contratos (años)	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	0.0%	0.0%
Ocupación total	95.0%	95.0%	95.4%	95.6%	95.3%	0.0%	-0.3%
GLA en desarrollo ('000m ²)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽⁹⁾	0.0	0.0	0.0	0.0	66.6	0.0%	-100.0%

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

(2) NOI/ingresos totales.

(3) NOI/ingresos por renta.

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

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

(6) Millones de CBFIs.

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

(8) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades es 586.

(9) Incluye el desarrollo de Satélite.

(10) Reclasificación de ingresos portafolio Memorial.

(11) Excepto ingresos de activos financieros de propiedades.

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

	3T25	2T25	1T25	4T24	3T24	Δ%	Δ%
						3T25 vs 2T25	3T25 vs 3T24
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	6,721.2	6,719.8	6,831.0	6,689.8	6,409.0	0.0%	4.9%
Notas de crédito realizadas por OTIS	0.0	0.0	0.0	0.0	-5.0	0.0%	-100.0%
Reserva por OTIS	0.0	0.0	0.0	49.2	5.0	0.0%	-100.0%
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	6,721.2	6,719.8	6,831.0	6,739.0	6,409.0	0.0%	4.9%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	72.4	62.9	59.9	103.7	59.2	15.1%	22.3%
Comisión por Administración	1.0	4.2	2.3	3.3	4.0	-76.3%	-75.1%
Total Ingresos	6,794.6	6,786.9	6,893.2	6,846.0	6,472.2	0.1%	5.0%
Gastos de Administración	-611.8	-633.9	-665.2	-654.5	-588.7	-3.5%	3.9%
Reembolso de clientes - gastos de operación	-265.2	-241.6	-263.6	-296.3	-163.4	9.8%	62.3%
Predial	-204.5	-209.1	-205.3	-208.8	-198.4	-2.2%	3.1%
Seguro	-131.7	-123.8	-109.2	-109.3	-109.2	6.4%	20.5%
Total Gastos de operación	-1,213.1	-1,208.3	-1,243.4	-1,268.9	-1,059.7	0.4%	14.5%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	5,581.4	5,578.5	5,649.8	5,577.1	5,412.5	0.1%	3.1%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	82.2%	82.2%	82.0%	81.5%	83.7%	0.0%	-1.5%

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

Discusión de Resultados Trimestrales

Los resultados a continuación muestran la comparativa del tercer trimestre 2025 contra el segundo trimestre de 2025:

Ingresos

Los ingresos totales aumentaron en Ps. \$20.0 millones o 0.3% respecto al trimestre anterior, alcanzando Ps. \$7,525.3 millones durante el trimestre. Esto se debe principalmente a:

- i. El efecto de los incrementos por inflación en contratos vigentes.
- ii. El efecto de incrementos en renovaciones de contratos.
- iii. 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 95.0%, es decir, se mantuvo estable respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento *industrial* tuvo una ocupación de 97.4%; manteniéndose estable respecto al 2T25.
- ii. El segmento *comercial* tuvo una ocupación de 93.6%; es decir, un disminución de 10 pbs respecto al 2T25.
- iii. El segmento de *oficinas* tuvo una ocupación de 83.0%, es decir, un incremento de 80 pbs respecto al 2T25.
- iv. El segmento *otros* tuvo una ocupación de 99.3%; manteniéndose estable respecto al 2T25.
- v. El segmento *In Service* registró una ocupación de 84.4%, un incremento de 400 pbs respecto al trimestre anterior, debido principalmente a una mejora en la ocupación de los segmentos oficina y comercial de *Samara Satélite*.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

Los gastos de operación aumentaron en Ps. \$36.0 millones o 3.7% respecto al 2T25, debido principalmente a incrementos superiores a inflación en algunos de nuestros insumos y servicios.

El gasto de predial disminuyó en Ps. \$4.6 millones o -2.2% respecto al 2T25 debido principalmente a actualizaciones reflejadas el 2T25, que ya no existieron en el 3T25.

El gasto de seguro incrementó en Ps. \$7.9 millones o 6.4% respecto al 2T25 debido principalmente a la actualización de nuestra póliza de seguro bianual.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. \$2.9 millones o 0.1% respecto al 2T25 para llegar a Ps. \$5,581.4 millones. Lo que significa un margen del 82.2% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾ y 74.2% comparado con ingresos totales. Comparando contra el 3T24, el NOI incrementó en Ps. \$168.9 millones o 3.1% año a año.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses disminuyó en Ps. \$45.8 millones o -1.5% respecto al 2T25. Esto debido principalmente a:

- i. La baja en la tasa de interés en pesos y su efecto en nuestra deuda variable.
- ii. La apreciación del tipo de cambio que pasó de Ps. \$ 18.8928 a Ps. \$18.3825, y su efecto en el pago de intereses durante el trimestre.
- iii. Contrarrestado por una disminución en capitalización de intereses.
- iv. El efecto de nuestros instrumentos financieros derivados.

Comparando contra el 3T24, el resultado neto de los gastos e ingresos por intereses disminuyeron en Ps. 150.0 millones o -5.4% año a año.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. \$46.7 millones o 2.0% comparado con el 2T25, para llegar a un monto total de Ps. \$2,391.5 millones. Comparando contra el 3T24, el FFO incrementó en Ps. 112.4 millones o 4.9% año a año.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo un incremento de Ps. \$90.8 millones o 3.9% comparado con el 2T25, alcanzando un total de Ps. \$2,435.6 millones. Esto debido a la utilidad de Ps. 44.1 millones por la venta de un terreno en Altamira, Tamaulipas. Comparando contra el 3T24, el AFFO incrementó en Ps. \$156.5 millones o 6.9% año a año.

FFO y AFFO por CBFIs

Durante el 3T25 Fibra Uno no liberó ni recompró CBFIs, cerrando el trimestre con 3,805,319,648 CBFIs en circulación. El FFO y AFFO por CBFIs⁽²⁾ promedio fueron de Ps. \$0.6285 y Ps. \$0.6400 respectivamente, con variaciones de 2.0% y 3.9% vs 2T25. Comparando contra el 3T24, el FFO y AFFO por CBFIs promedio crecieron 5.2% y 7.1% respectivamente año a año.

Distribución trimestral

La distribución del 3T25 es de Ps. \$2,305.4 millones o Ps. \$0.6050 por CBFIs, de los cuales 100% corresponden a resultado fiscal. La distribución es equivalente al 94.7% del AFFO generado durante el trimestre. Después del cierre del trimestre se liberaron 5,330,204 CBFIs relacionados con el PCE⁽³⁾, quedando 3,810,649,852 CBFIs en circulación elegibles para distribución.

(1) Ver desglose margen NOI en página 7. (2) Se calcula con el promedio de CBFIs durante el periodo. (3) Plan de compensación Ejecutivo

Balance General

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 3T25 alcanzaron los Ps. \$2,391.3 millones, es decir, una disminución de Ps. \$17.2 millones o -0.7% respecto al trimestre anterior. Esto debido a la operación normal del negocio.

Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades, incluyendo activos financieros de propiedades e inversión en asociadas incrementó en Ps. \$567.1 millones o 0.2% respecto al 2T25, como resultado de:

- i. El CAPEX invertido en nuestro portafolio de propiedades operativas.
- ii. Ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de inversión, activos financieros de propiedades e inversión en asociadas.

Deuda

La deuda total en el 3T25 alcanzó los Ps. \$147,994.6 millones contra Ps. \$147,430.0 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- i. Incremento en la disposición de línea de crédito hipotecario de Mitkah por Ps. \$2,320.3 millones.
- ii. Incremento neto en la disposición de líneas de crédito bancarias por Ps. \$393.3 millones.
- iii. El efecto de la apreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. \$18.8928 a Ps. \$18.3825.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. \$2,095.6 millones o 1.1% (incluyendo la participación controlada y no controlada) comparado con el trimestre anterior, derivado principalmente de:

- i. Utilidades generadas del resultado del trimestre.
- ii. Valuación de instrumentos financieros derivados.
- iii. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 2T25, y
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Información Operativa

Leasing spreads:

Los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **1,680 pbs** para el segmento industrial, **610 pbs** para el segmento comercial, **530 pbs** para el segmento *Otros*, y **130 pbs** para el segmento de oficinas. Los *leasing spreads* considerando inflación promedio ponderada en pesos de 4.1% fueron de 1,270 pbs para el segmento industrial, 200 pbs para el segmento comercial, 120 pbs para el segmento *Otros*, y -280 pbs para el segmento de oficinas.

Para los contratos renovados en dólares, el segmento industrial creció **1,040 pbs**, el segmento comercial creció **890 pbs** y el segmento de oficinas disminuyó **250 pbs**. Los *leasing spreads* considerando inflación promedio ponderada en dólares de 2.7% fueron de 770 pbs para el segmento industrial, 620 pbs para el segmento comercial, y -520 pbs para el segmento de oficinas. Este último debido a que el ~32% de los m² renovados tuvieron descuento.

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 **4.9%**; considerando una inflación promedio ponderada de 3.75%, equivale a un incremento de 1.2% en términos reales. Esto debido principalmente a incrementos por encima de inflación en renovaciones de contratos, desfase normal en el incremento de inflación y su reflejo en la totalidad de nuestros contratos, contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en USD.

Para mayor detalle ver página 16.

Subsegmentos:

A nivel subsegmento podemos observar que el precio por metro cuadrado total de la compañía pasó de Ps. \$209.7 a Ps. \$214.2, es decir, un incremento de 2.2% respecto al trimestre anterior. Esto debido principalmente a incrementos tanto en contratos vigentes como en renovaciones, contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en dólares.

El NOI total a nivel propiedad del trimestre se mantuvo estable respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- a) Para el segmento Industrial, el NOI del subsegmento Logística disminuyó 1.4%, mientras que el de Manufactura Ligera bajó 9.7% y el subsegmento Business Park bajó 24.1%. Este último debido a la aplicación de una nota de crédito de un inquilino. La baja en el NOI en el segmento en general se debe principalmente a la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en dólares.
- b) En el segmento de Oficinas el NOI disminuyó 4.5% debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio y su efecto en rentas en dólares.
- c) En el segmento Comercial, el NOI del subsegmento Fashion Mall incrementó 11.6%. El subsegmento Regional center bajó 0.8% y el subsegmento Stand Alone bajó 2.5%. El incremento en el segmento Fashion Mall se debe principalmente a la contribución de ingresos variables.
- d) En el segmento Otros el NOI creció 11.3% debido principalmente a la estacionalidad de los ingresos variables de hoteles.

Para mayor detalle ver página 24.

Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	3T25	2T25	1T25	4T24	3T24	Δ%	Δ%
						3T25 vs 2T25	3T25 vs 3T24
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	6,793.6	6,782.7	6,890.9	6,842.7	6,473.2	0.2%	4.9%
Ingresos totales	7,525.3	7,505.3	7,604.8	7,528.5	7,160.4	0.3%	5.1%
- Gastos administrativos	-611.8	-633.9	-665.2	-654.5	-588.7	-3.5%	3.9%
- Gastos operativos	-996.0	-960.0	-975.2	-978.8	-851.6	3.7%	17.0%
- Predial	-204.5	-209.1	-205.3	-208.8	-198.4	-2.2%	3.1%
- Seguro	-131.7	-123.8	-109.2	-109.3	-109.2	6.4%	20.5%
Ingreso neto operativo (NOI)	5,581.4	5,578.5	5,649.8	5,577.1	5,412.5	0.1%	3.1%
Margen sobre ingresos totales	74.2%	74.3%	74.3%	74.1%	75.6%	-0.2%	-1.4%
Margen sobre ingresos por renta ⁽¹⁾	82.2%	82.2%	82.0%	81.5%	83.6%	-0.1%	-1.5%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	3,711.4	5,428.1	1,585.7	4,039.0	-1,030.4	-31.6%	-460.2%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversión e inv. en asoc.	-44.5	-225.4	15.6	-3,121.2	-1,270.4	-80.3%	-96.5%
+/- Variación de tipo de cambio	-1,290.0	-3,017.4	706.5	1,437.4	4,539.0	-57.2%	-128.4%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	-41.2	40.4	-95.1	98.6	9.2	-201.9%	-547.9%
+ Amortización de comisiones bancarias	62.8	55.0	132.8	18.5	60.2	14.2%	4.3%
+ Provisión para el PCE	27.6	27.6	27.6	-82.1	64.2	0.0%	-57.0%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-15.9	-20.8	-16.5	67.5	-125.6	-23.6%	-87.4%
+/- Otros (ingresos/gastos)	-0.3	31.8	2.7	26.7	7.4	-100.8%	-103.6%
+/- Utilidad en compra de propiedades de inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversión	-44.1	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0%	100.0%
FFO	2,391.5	2,344.8	2,384.8	2,509.9	2,279.1	2.0%	4.9%
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	44.1	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0%	100.0%
+ Utilidad en compra de propiedades de inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
AFFO	2,435.6	2,344.8	2,384.8	2,509.9	2,279.1	3.9%	6.9%
Por CBFIs							
NOI ⁽²⁾	1.4667	1.4660	1.4834	1.4621	1.4189	0.1%	3.4%
FFO ⁽²⁾⁽⁴⁾	0.6285	0.6162	0.6261	0.6580	0.5975	2.0%	5.2%
AFFO ⁽²⁾	0.6400	0.6162	0.6261	0.6580	0.5975	3.9%	7.1%
Distribución ⁽³⁾	0.6050	0.5700	0.5550	0.5513	0.5250	6.1%	15.2%

(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 3T25:

NAV FUNO	Ps. (millones)
Total de patrimonio controladora	192,210
Participación no controladora	1,449
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	193,660
CBFIs (millones)	3,805
NAV/CBFI*	\$ 50.89

CAP RATE	Ps. (millones)
NOI ⁽¹⁾	24,081
Inversión terminada	315,296
Inversiones en asociadas	10,776
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,040
Total propiedades operativas ⁽²⁾	329,112
CAP RATE	7.3%

(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

Comercial

GLA Total ('000 m²)

	3T25	2T25	1T25	4T24	3T24	3T25 vs 2T25	3T25 vs 3T24
GLA Total ('000 m ²)	3,042.6	3,040.6	3,039.1	3,041.7	3,035.6	0.1%	0.2%
Operaciones ⁽¹⁾	147	147	147	147	147		
Duración promedio de contratos (años)	3.8	3.6	3.7	3.6	3.7		
Ocupación total	93.6%	93.7%	93.8%	93.7%	92.7%	-0.1%	0.9%



Industrial

GLA Total ('000 m²)

	3T25	2T25	1T25	4T24	3T24	3T25 vs 2T25	3T25 vs 3T24
GLA Total ('000 m ²)	6,071.2	6,071.1	6,067.6	6,053.0	6,061.2	0.0%	0.2%
Operaciones ⁽¹⁾	181	181	181	180	181		
Duración promedio de contratos (años)	3.5	3.5	3.5	3.5	3.6		
Ocupación total	97.4%	97.4%	98.2%	98.2%	98.4%	0.0%	-1.0%



Oficinas

GLA Total ('000 m²)

	3T25	2T25	1T25	4T24	3T24	3T25 vs 2T25	3T25 vs 3T24
GLA Total ('000 m ²)	1,162.9	1,162.4	1,188.2	1,187.7	1,143.1	0.1%	1.7%
Operaciones ⁽¹⁾	80	80	80	80	79		
Duración promedio de contratos (años)	3.6	3.8	3.7	4.0	4.0		
Ocupación total	83.0%	82.2%	82.4%	83.7%	83.5%	0.8%	-0.5%



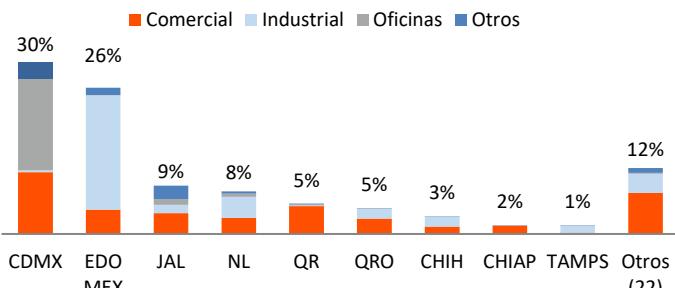
Otros

GLA Total ('000 m²)

	3T25	2T25	1T25	4T24	3T24	3T25 vs 2T25	3T25 vs 3T24
GLA Total ('000 m ²)	879.7	879.7	853.7	854.1	854.1	0.0%	3.0%
Operaciones ⁽¹⁾	207	206	206	206	206		
Duración promedio de contratos (años)	7.2	7.6	7.8	7.0	7.3		
Ocupación total	99.3%	99.3%	99.3%	99.2%	99.2%	0.0%	0.1%



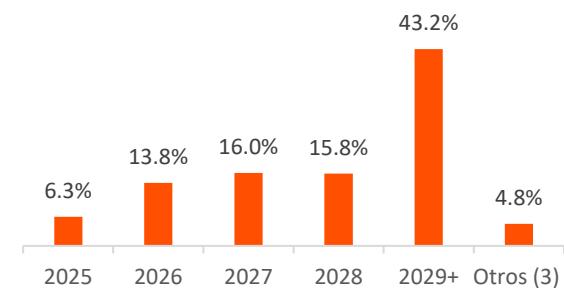
Participación por Ingresos del Portafolio (% RFA, al 3T'25)



Ingresos por sector⁽²⁾ (% RFA, al 3T'25)



Terminación de arrendamientos (% RFA, al 3T'25)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número total de propiedades es de 586, (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.

Resumen del Portafolio “In Service”

A continuación se muestra la ocupación operativa de FUNO por segmento al cierre del 3T25:

SEGMENTO	3T25				
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	194,157	2,822,641	25,786	3,042,584	93.6%
INDUSTRIAL	158,843	5,912,357		6,071,200	97.4%
OFICINA	194,261	950,300	18,384	1,162,945	83.0%
OTROS	6,229	847,464	25,966	879,659	99.3%
TOTAL	553,489	10,532,763	70,137	11,156,388	95.0%

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 3T25 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	TOTAL M2	% OCUPACION	VS 2T25
COMERCIAL	3,318	22,469	25,786	87.1%	1.0%
INDUSTRIAL	0	0	0	n/a	n/a
OFICINA	7,630	10,754	18,384	58.5%	13.8%
OTROS	0	25,966	25,966	100.0%	0.0%
TOTAL	10,948	59,189	70,137	84.4%	4.0%

Nota: Al 3T25 la única propiedad que se encuentra en la categoría “In Service” es *Samara Satélite*.

Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	3T24(Ps.) millones	3T25 (Ps.) millones	% Variación	
INDUSTRIAL	\$ 8,241	\$ 8,488	3.0%	
COMERCIAL	\$ 10,796	\$ 11,313	4.8%	
OFICINA	\$ 4,568	\$ 4,610	0.9%	
OTROS	\$ 2,294	\$ 2,620	14.2%	
Total	\$ 25,899	\$ 27,031	4.4%	

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	3T24	3T25	% Variación
INDUSTRIAL	98.4%	97.4%	-1.0%
COMERCIAL	92.7%	93.6%	0.9%
OFICINA	83.5%	83.0%	-0.5%
OTROS	99.2%	99.3%	0.1%
Total	95.3%	95.0%	-0.3%

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	3T24	3T25	% Variación
INDUSTRIAL	6,041,787	6,042,864	0.0%
COMERCIAL	3,035,562	3,016,798	-0.6%
OFICINA	1,143,091	1,144,561	0.1%
OTROS	854,080	853,693	0.0%
Total	11,074,520	11,057,916	-0.1%

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	3T24(Ps.)	3T25 (Ps.)	% Var. \$ / M2	
INDUSTRIAL	\$ 115.6	\$ 120.2	4.0%	
COMERCIAL	\$ 319.8	\$ 334.0	4.4%	
OFICINA	\$ 398.6	\$ 404.3	1.4%	
OTROS	\$ 225.7	\$ 257.6	14.1%	
Total	\$ 204.4	\$ 214.4	4.9%	

Durante el tercer trimestre de 2025, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 4.4% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el segmento *Otros* con un 14.2%, seguido del segmento comercial con un 4.8%, el segmento industrial con un 3.0% y el segmento de oficinas con un 0.9%. Los incrementos en renovaciones de contratos, así como el incremento anual por inflación en todos los segmentos fueron los principales impulsores al crecimiento en ingresos del portafolio total.

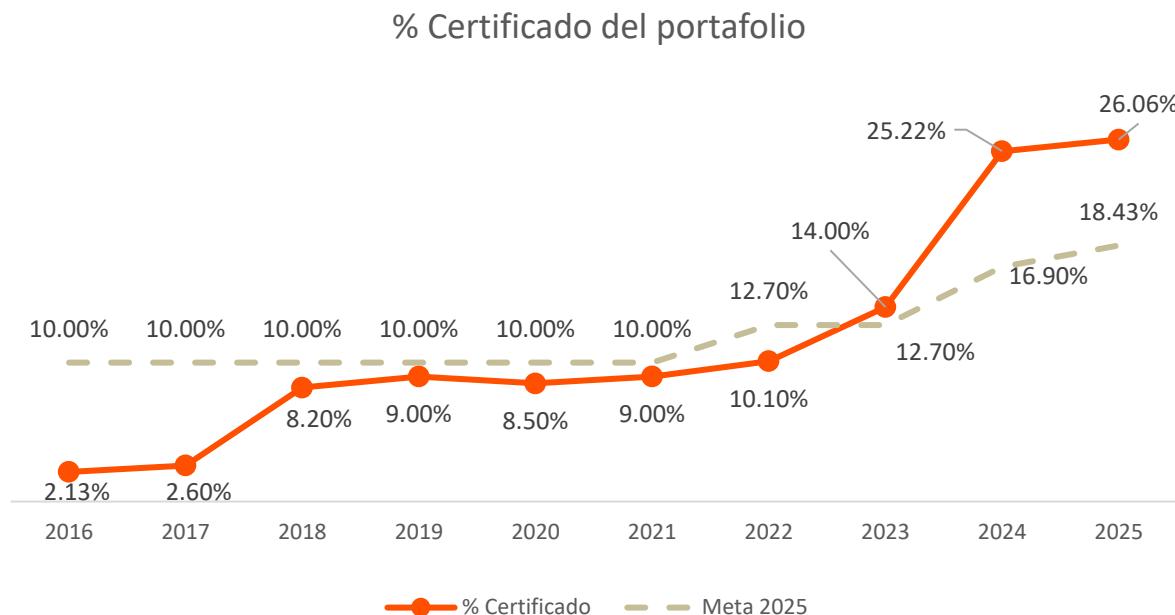
La ocupación total de propiedades constantes tuvo una disminución de 30 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento comercial subió su ocupación 90 pbs, el segmento *otros* creció 10 pbs, mientras que los segmentos de oficinas e industrial disminuyeron en 50 pbs y 100 pbs respectivamente. La caída en la ocupación del segmento industrial es temporal, ya que la comercialización de espacios continúa activa, y representa una oportunidad para el incremento en rentas, y por lo tanto, ingresos futuros del segmento.

En cuanto al área bruta rentable total, tuvo una caída de 0.1%, el segmento de oficinas tuvo el mayor crecimiento con un 0.1%, seguido del segmento industrial y otros se mantuvieron estables en 0.0%, mientras que el segmento comercial tuvo una caída de 0.6% 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 4.9%**, considerando una inflación promedio ponderada de 3.75% en el mismo periodo, vimos un incremento en términos reales de 1.2%. El segmento *otros* creció 14.1%, el segmento industrial creció 4.0%, el segmento comercial creció 4.4%, y el segmento oficinas creció 1.4%. En general, el incremento en las rentas se debe a incrementos por encima de inflación en renovaciones de contratos, desfase normal en el incremento de inflación y su reflejo en la totalidad de nuestros contratos, contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en USD.

Acontecimientos Importantes ASG

- FUNO obtuvo el 1er lugar como Empresa Responsable del Año por parte de la revista Expansión (entre 157 contendientes trasnacionales).
- Entregamos 744 becas para estudiantes de educación media superior, superior y posgrado.
- Realizamos la reforestación en Milpa Alta donde participaron 110 voluntarios, se sembraron 1,500 árboles y se intervinieron 1.5 hectáreas.
- Donamos dos ambulancias y una unidad de rescate urbano a la Cruz Roja de CDMX, que fueron utilizadas en las emergencias de Veracruz
- Habilitamos cinco centros de acopio para atender a las personas afectadas por las inundaciones en Poza Rica, Veracruz.

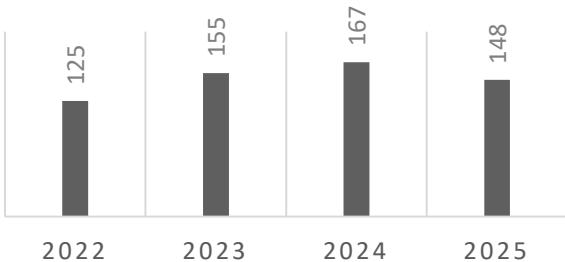


Resultados ASG

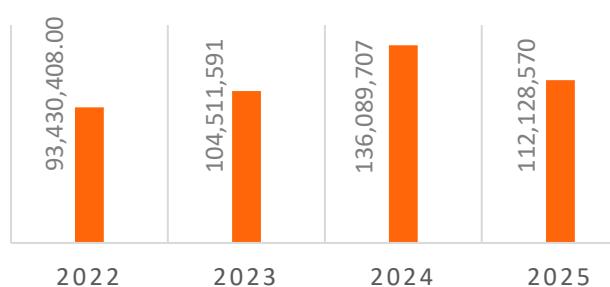
Información Social

INICIATIVAS SOCIALES

■ Donaciones en Especie ■ Organizaciones Apoyadas

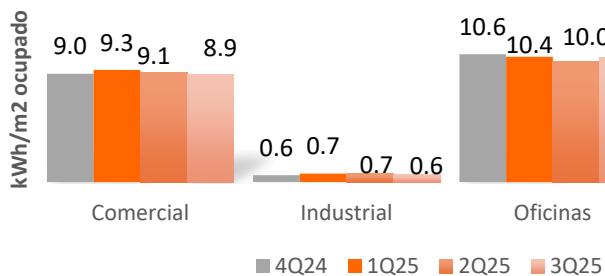


DONACIONES FINANCIERAS

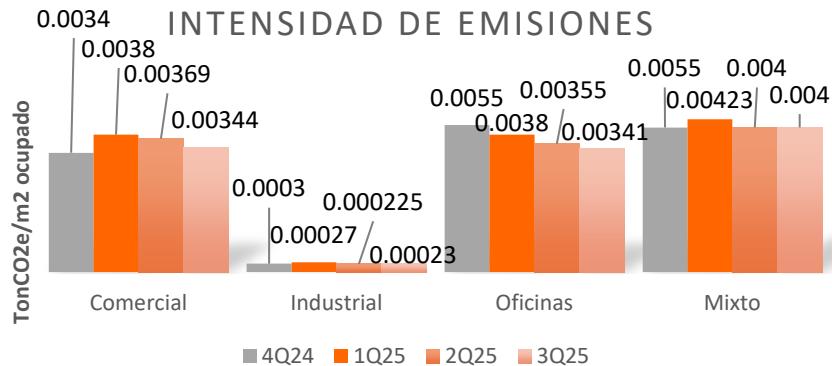


Información Ambiental

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.

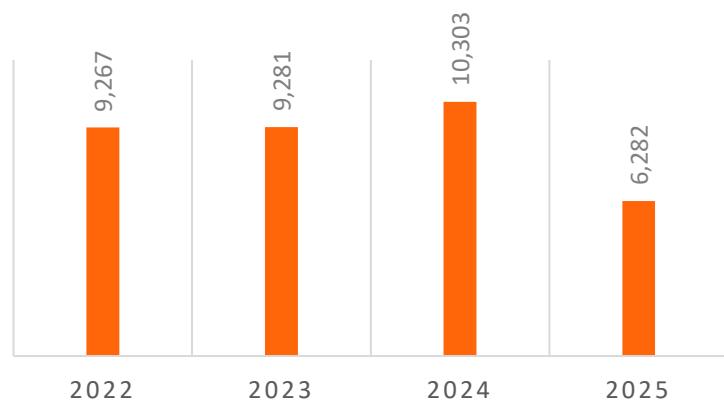
Intensidad de emisiones: mide la eficiencia de CO₂ equivalente por cada metro cuadrado ocupado.

Resultados ASG

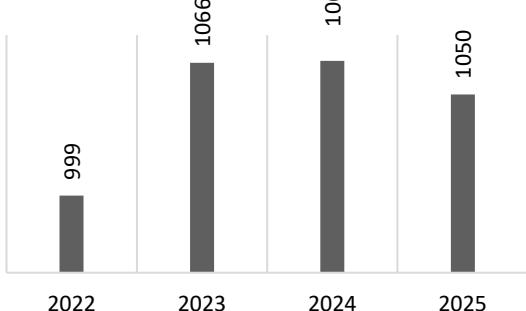
Información Social

	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25
Número de fatalidades	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes Indirectos	23.58	24.66	23.26	19.59	20.37
Rotación de colaboradores FUNO (%)	12.47	13.96	2.96	5.89	10.03
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)	19	29	21	21	28

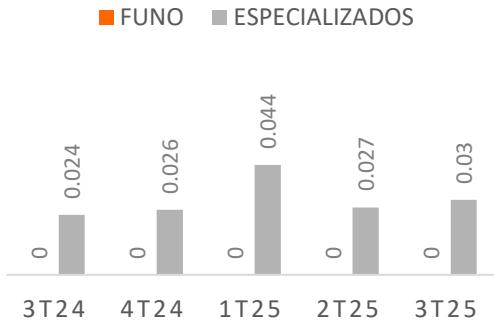
HORAS DE CAPACITACIÓN



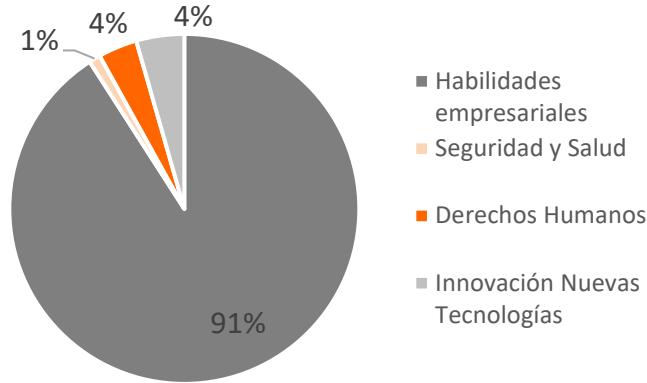
NÚMERO DE COLABORADORES



ÍNDICE DE AUSENTISMO



CAPACITACIÓN POR TEMA

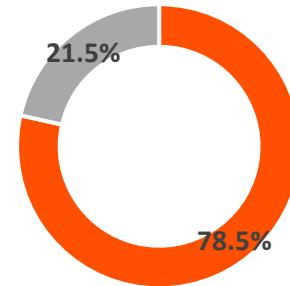


Información Complementaria

Ingresos por segmento

Segmento	Ingresos 2T25 Ps. 000's	Ingresos 3T25 Ps. 000's	% Variación
Comercial	2,841,282	2,978,448	4.8%
Industrial	2,188,909	2,111,386	-3.5%
Oficinas	933,392	892,299	-4.4%
Otros	756,222	739,042	-2.3%
TOTAL	6,719,805	6,721,175	0.02%

Desglose Ingresos



Pipeline Adquisiciones

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

■ MXP ■ USD

Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión (Ps. millones)	Fecha estimada de cierre
Comercial	2,100	1T26
Otros	1,700	1T26
Total	3,800	

Nota: Referente a posibles futuras ventas.

Indicadores *Leasing Spread* por segmento

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

LEASE SPREAD 3T 2025							
Moneda	Segmento	# de casos	Ingresos Anualizados (000's)	M2 2025	\$/M2 2024	\$/M2 2025	% Var \$ / M2 2025 vs 2024
MXP	Comercial	1,059	1,140,786	237,630	\$ 377.0	\$ 400.1	6.1%
	Industrial	78	720,474	475,625	\$ 108.0	\$ 126.2	16.8%
	Oficinas	79	635,505	173,246	\$ 301.7	\$ 305.7	1.3%
	Otros	4	152,211	43,995	\$ 273.8	\$ 288.3	5.3%
USD	Comercial	37	2,350	2,458	\$ 73.1	\$ 79.7	8.9%
	Industrial	30	18,724	256,344	\$ 5.5	\$ 6.1	10.4%
	Oficinas	8	2,693	9,767	\$ 23.6	\$ 23.0	-2.5%

Para el tercer trimestre de 2025, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **1,680 pbs** para el segmento industrial, **610 pbs** para el segmento comercial, de **530 pbs** para el segmento otros, y de **130 pbs** para el segmento de oficinas. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en pesos (INPC) de 4.1% es de: 1,270 pbs para el segmento industrial, 200 pbs para el segmento comercial, 120 pbs para el segmento *Otros*, y -280 pbs para el segmento de oficinas.

En cuanto al incremento de contratos en dólares, el segmento industrial creció **1,040 pbs**, el segmento comercial subió **890 pbs** y el segmento oficinas bajó **250 pbs**. No existieron renovaciones en el segmento *Otros*. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en dólares (CPI) de 2.7%, fue de 770 pbs en el segmento industrial, de 620 pbs el segmento de comercial, y de -520 pbs para el segmento oficinas. Este último debido principalmente a que el ~32% de los m2 renovados tuvieron un descuento comparado con su renta anterior.

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

(1) El segmento industrial incluye el subsegmento *Business Parks*

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
INICIAL	17	728,488	704,183	97%
GRIS	1	79,990	79,817	100%
BLANCO	1	44,197	44,156	100%
AZUL	18	104,195	101,847	98%
ROJO	178	122,338	122,338	100%
S. VILLAHERMOSA	1	23,787	21,478	90%
VERDE	1	118,608	111,179	94%
MORADO	16	561,606	497,795	89%
TORRE MAYOR	1	84,770	73,173	86%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	32	2,059,858	1,981,180	96%
IND. INDUSTRIALES	2	77,725	77,725	100%
INDIVIDUALES	9	238,660	217,738	91%
VERMONT	31	479,292	466,518	97%
APOLO	46	921,506	892,841	97%
P12	10	94,071	72,366	77%
MAINE	5	136,938	133,011	97%
CALIFORNIA	25	307,917	281,186	91%



(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 y Antea

Ocupación del Portafolio por Geografía

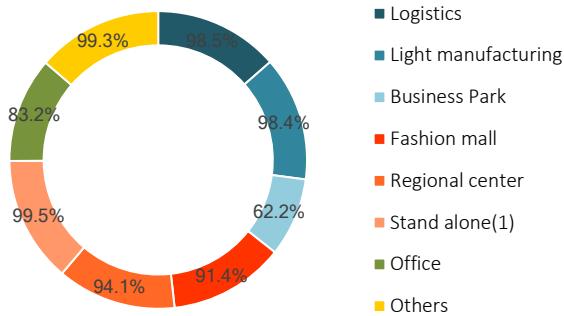
ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾				ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS		COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
AGUASCALIENTES	34,305	43,423	1,248	11,287	MORELOS	10,678	4,627	-	22,692
BAJA CALIFORNIA	-	208,803	4,054	13,559	NAYARIT	44,646	-	-	320
BAJA CALIFORNIA SUR	34,788	-	-	427	NUEVO LEON	207,883	683,035	25,744	49,673
CAMPECHE	-	-	-	951	OAXACA	28,112	-	-	6,197
CHIAPAS	129,950	15,585	-	5,832	PUEBLA	-	100,994	655	1,050
CHIHUAHUA	98,862	380,596	-	11,686	QUERETARO	149,498	313,362	6,134	425
CIUDAD DE MEXICO	598,247	44,934	831,200	232,705	QUINTANA ROO	247,536	30,232	12,557	23,307
COAHUILA	48,083	110,072	-	8,271	SAN LUIS POTOSI	7,142	-	-	2,137
COLIMA	13,191	-	381	719	SINALOA	13,843	-	820	1,996
DURANGO	-	23,185	-	1,163	SONORA	72,194	4,499	2,474	6,839
ESTADO DE MEXICO	478,179	3,318,077	4,090	138,388	TABASCO	21,478	-	-	300
GUANAJUATO	58,736	28,317	-	12,548	TAMAULIPAS	20,528	236,618	1,437	6,367
GUERRERO	60,367	-	-	4,838	TLAXCALA	36,332	-	-	-
HIDALGO	56,903	65,210	-	1,473	VERACRUZ	73,791	-	3,829	8,191
JALISCO	206,040	264,544	53,216	261,803	YUCATAN	64,322	-	2,461	10,901
MICHOACAN	-	-	-	1,419	ZACATECAS	7,008	36,242	-	-
						2,822,641	5,912,357	950,300	847,464

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

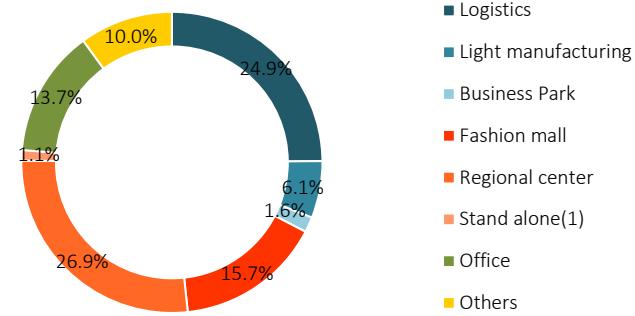
Resumen por Subsegmento

Subsegmento ⁽³⁾	ABR Total ⁽⁵⁾ (000 m ²)	ABR Ocupado ⁽⁵⁾ (000 m ²)	% Ocupación	\$/m ² /mes (Ps.)	NOI ⁽²⁾⁽⁴⁾ 3T25 (Ps. millones)
Logistics	4,526.5	4,458.4	98.5%	118.3	1,496.9
Light manufacturing	1,347.6	1,325.9	98.4%	111.4	368.3
Business Park	188.0	117.0	62.2%	297.3	99.0
Fashion mall	773.6	706.9	91.4%	472.7	944.5
Regional center	2,060.3	1,939.2	94.1%	297.4	1,618.5
Stand alone	161.4	160.6	99.5%	157.6	67.6
Office	1,175.1	977.4	83.2%	401.4	822.4
Others ⁽¹⁾	853.7	847.5	99.3%	257.6	603.2
Total	11,086.3	10,532.8	95.0%	214.2	6,020.4

Ocupación por Subsegmento
(%GLA) 3T25



NOI por Subsegmento
(% NOI) 3T25



(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 Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
Mitikah	Mitikah fase 2 ⁽²⁾	Comercial/Oficina/Otros	TBD	TBD	TBD	0	TBD	TBD	TBD

Inversión Portafolio Operativo

Inversión acumulada al 3T25⁽⁴⁾

Comercial	548.7
Industrial	450.9
Oficina	138.4
Otros	7.5
Total	1,145.4

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) El GLA en operación al 3T25 es de aprox. 284 mil m² incluidos Centro comercial, Torre M, Torre de consultorios y Centro Bancomer.

(3) Incluye valor de terreno.

(4) Incluye expansiones.

Mitikah

- Durante el tercer trimestre de 2025, Fibra Uno realizó el último pago relacionado con la adquisición del CKD Helios (Fideicomiso 2353). Este pago fue por un monto de Ps. \$2,500 millones.
- El CKD Helios es co-inversionista del Fideicomiso 2584 (Mitikah), cuya información financiera se resume a continuación:

	30/09/2025
Activos	<u>\$6,902,994</u>
Propiedades de inversión	<u>\$20,031,484</u>
Pasivos	<u>\$11,387,237</u>
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	<u>\$15,547,241</u>
Participación no controlada	<u>\$0</u>

	30/06/2025
Utilidad del año	<u>\$336,808</u>
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	<u>\$0</u>

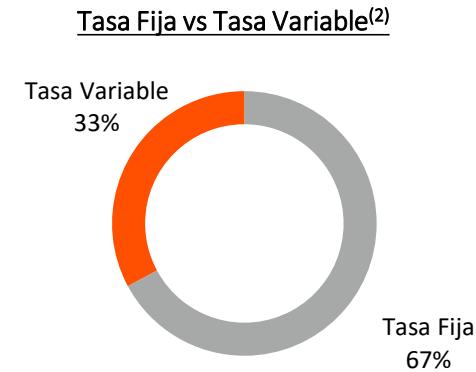
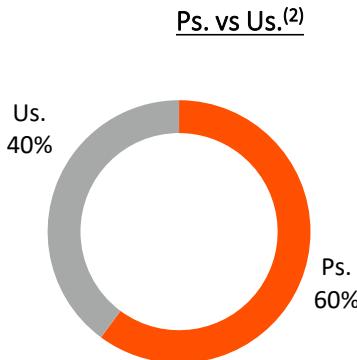
Nota: Cifras en miles de pesos.



Perfil Crediticio

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

Métrica	FUNO	Límite	Status	
Razón de apalancamiento (LTV) ^{(1) (2)}	42.5%	Menor o igual a 60%	Cumple	✓
Límite de deuda garantizada	3.9%	Menor o igual a 40%	Cumple	✓
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.65x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple	✓
Activos totales no gravados ⁽²⁾	233.7%	Mayor o igual a 150%	Cumple	✓



(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

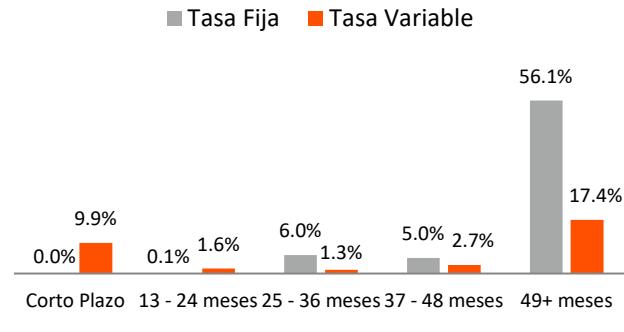
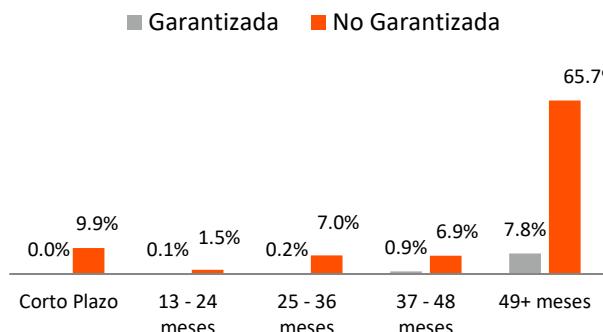
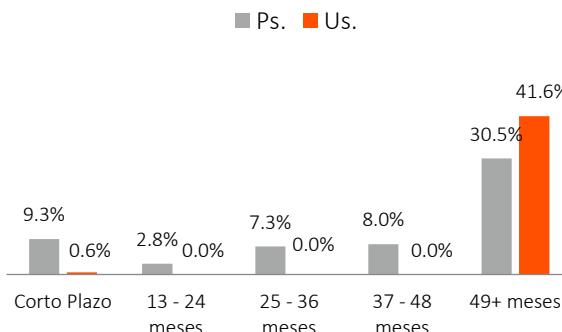
Razones de apalancamiento CNBV

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽²⁾	2,878.3
Utilidad de operación después de distribuciones	14,764.2
Líneas de crédito	25,337.9
Subtotal	42,980.4
Servicio de la deuda	26,459.5
CapEx	1,218.0
Subtotal	27,677.5



	FUNO	Límite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	41.5%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	1.55x	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. \$2,305.4 millones correspondiente al período del 1 de julio de 2025 al 30 de septiembre de 2025. Esto es equivalente a Ps. \$0.6050 por CBFI⁽¹⁾, de los cuales 100% corresponde a resultado fiscal.
- Bajo la legislación mexicana, FUNO está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.
- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
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	

(1) Distribución por CBFI calculada con base en el número de CBFIs estimados al día de la distribución: 3,810,649,852.

(2) Detalle revelado en los comunicados relacionados con las distribuciones de los ejercicios correspondientes.

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activo	Notas	30/09/2025	31/12/2024
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3	\$ 2,870,929	\$ 4,518,601
Rentas por cobrar a clientes	4	2,391,308	2,392,848
Otras cuentas por cobrar	5	424,369	390,269
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	439,291	482,385
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		1,054,566	1,163,161
Activo financiero de propiedades		111,614	127,706
Instrumentos financieros derivados	10	864,872	-
Pagos anticipados		1,205,361	775,186
Otros activos		416,590	437,769
Total de activo circulante		9,778,900	10,287,925
Activo no circulante:			
Inversión en instrumentos financieros		975,505	675,505
Propiedades de inversión	6	329,158,996	327,172,615
Activo financiero de propiedades		2,987,076	2,891,170
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	7	10,776,458	10,594,738
Pagos anticipados		285,000	-
Instrumentos financieros derivados	10	226,253	684,777
Intangibles	8	839,167	915,805
Otros activos		1,363,033	1,621,203
Total de activo no circulante		346,611,488	344,555,813
Total de activo		\$ 356,390,388	\$ 354,843,738

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	30/09/2025	31/12/2024
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	9	\$ 15,543,519	\$ 27,172,425
Intereses por pagar		1,795,511	2,689,615
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11	3,964,952	4,246,344
Contraprestación Helios		579,872	5,579,872
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		516,418	516,418
Depósitos de los arrendatarios		193,551	197,198
Rentas cobradas por anticipado		322,074	414,708
Derechos de arrendamiento		103,007	123,625
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13	594,925	292,021
Instrumentos financieros derivados	10	1,978,680	-
Total de pasivo a corto plazo		25,592,509	41,232,226
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	9	133,461,892	121,484,853
Pasivos acumulados		85,031	262,186
Depósitos de los arrendatarios		1,617,605	1,580,349
Rentas cobradas por anticipado		553,910	559,062
Instrumentos financieros derivados	10	1,419,685	1,946,025
Total de pasivo a largo plazo		137,138,123	125,832,475
Total de pasivo		162,730,632	167,064,701
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes	14	103,835,341	105,623,400
Utilidades retenidas		88,807,932	82,981,184
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / valuación actuarial		(1,838,415)	(3,527,652)
Reserva para la recompra de CBFI's		1,405,421	1,268,278
Total de patrimonio controladora		192,210,279	186,345,210
Participación no controladora		1,449,477	1,433,827
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		193,659,756	187,779,037
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	\$	356,390,388	354,843,738

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/09/2025	Transacciones del tercer trimestre 2025	30/06/2025	30/09/2024	Transacciones del tercer trimestre 2024	30/06/2024
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 20,048,765	\$ 6,646,784	\$ 13,401,981	\$ 18,468,775	\$ 6,334,592	\$ 12,134,183
Reserva por descuentos OTIS	-	-	-	(103,626)	5,000	(108,626)
Ingresos por mantenimiento	2,160,737	730,761	1,429,976	1,985,002	688,237	1,296,765
Reserva por descuentos OTIS	-	-	-	(5,000)	(5,000)	-
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	195,156	72,382	122,774	166,937	59,204	107,733
Ingresos de activos financieros de propiedades	223,175	74,391	148,784	223,175	74,391	148,784
Comisiones	7,528	998	6,530	60,905	4,008	56,897
	22,635,361	7,525,316	15,110,045	20,796,168	7,160,432	13,635,736
Honorarios de administración	(755,316)	(258,552)	(496,764)	(752,248)	(242,241)	(510,007)
Gastos de administración	(1,910,835)	(611,758)	(1,299,077)	(1,643,419)	(588,731)	(1,054,688)
Gastos de operación	(2,931,169)	(995,953)	(1,935,216)	(2,516,464)	(851,598)	(1,664,866)
Predial	(618,942)	(204,499)	(414,443)	(589,588)	(198,366)	(391,222)
Seguros	(364,675)	(131,674)	(233,001)	(327,726)	(109,242)	(218,484)
	(6,580,937)	(2,202,436)	(4,378,501)	(5,829,445)	(1,990,178)	(3,839,267)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	16,054,424	5,322,880	10,731,544	14,966,723	5,170,254	9,796,469
Gastos por intereses	(9,076,647)	(2,951,709)	(6,124,938)	(8,098,003)	(2,834,306)	(5,263,697)
Ingresos por intereses	196,497	36,188	160,309	200,078	68,767	131,311
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	7,174,274	2,407,359	4,766,915	7,068,798	2,404,715	4,664,083

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/09/2025	Transacciones del tercer trimestre 2025	30/06/2025	30/09/2024	Transacciones del tercer trimestre 2024	30/06/2024
Utilidad en venta de propiedades de inversión	44,117	44,117	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	3,600,949	1,290,019	2,310,930	(8,679,515)	(4,539,017)	(4,140,498)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	95,875	41,169	54,706	(29,436)	(9,192)	(20,244)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	254,236	44,465	209,771	8,066,832	1,270,364	6,796,468
Amortización plataforma administrativa	(76,638)	(25,546)	(51,092)	(76,638)	(25,546)	(51,092)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(250,577)	(62,815)	(187,762)	(183,401)	(60,202)	(123,199)
Otros ingresos (gastos)	(34,241)	264	(34,505)	(6,166)	(7,367)	1,201
Bono ejecutivo	(82,831)	(27,610)	(55,221)	(192,573)	(64,191)	(128,382)
Utilidad neta consolidada	\$ 10,725,164	\$ 3,711,422	\$ 7,013,742	\$ 5,967,901	\$ (1,030,436)	\$ 6,998,337
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros	1,689,237	540,124	1,149,113	(2,013,966)	(1,133,261)	(880,705)
Utilidad integral consolidada	\$ 12,414,401	\$ 4,251,546	\$ 8,162,855	\$ 3,953,935	\$ (2,163,697)	\$ 6,117,632
Utilidad neta consolidada:						
Participación controladora	10,672,782	3,695,858	6,976,924	5,589,658	(1,158,732)	6,748,390
Participación no controladora	52,382	15,564	36,818	378,243	128,296	249,947
	\$ 10,725,164	\$ 3,711,422	\$ 7,013,742	\$ 5,967,901	\$ (1,030,436)	\$ 6,998,337
Utilidad integral consolidada:						
Participación controladora	12,362,019	4,235,982	8,126,037	3,604,856	(2,280,128)	5,884,984
Participación no controladora	52,382	15,564	36,818	349,079	116,431	232,648
	\$ 12,414,401	\$ 4,251,546	\$ 8,162,855	\$ 3,953,935	\$ (2,163,697)	\$ 6,117,632

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/09/2025	30/09/2024
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 10,725,164	\$ 5,967,901
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	(254,236)	(8,066,832)
Fluctuación cambiaria no realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(4,149,095)	8,561,623
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(44,117)	-
Amortizaciones y Provisiones de gastos	1,798,507	2,079,940
Bono ejecutivo	82,831	192,573
Intereses a favor	(196,497)	(200,078)
Intereses a cargo	9,076,647	8,098,003
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(95,875)	29,436
Otras partidas no monetarias	3,969	10,470
Total	16,947,298	16,673,036
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(353,251)	(590,928)
Otras cuentas por cobrar	(27,080)	(78,131)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(226,873)	(70,442)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	176,835	188,722
Pagos anticipados y otros activos	(1,260,117)	(1,200,618)
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(954,081)	(834,445)
Rentas cobradas por anticipado	(97,787)	(49,808)
Derechos de arrendamiento	(20,618)	(15,891)
Depósitos de los arrendatarios	33,609	187,393
Cuentas por pagar partes relacionadas	262,107	443,408
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	14,480,042	4,652,296

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/09/2025	30/09/2024
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(1,465,937)	(1,617,254)
Recuperación de seguros	274,857	31,763
Adquisición de Inversiones en Instrumentos Financieros a LP	(300,000)	-
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(536,845)	(1,413,815)
Inversiones en asociadas	(9,487)	-
Contraprestación Helios	(5,000,000)	(1,250,003)
Intereses cobrados	196,497	200,078
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(6,840,915)</u>	<u>(4,049,231)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(51,683,068)	(23,842,679)
Préstamos obtenidos	58,888,368	28,089,901
Instrumentos financieros derivados	(668,261)	(1,175,080)
Distribuciones a los fideicomisarios	(6,417,539)	(6,232,431)
Recompra de CBFIs	(198,974)	-
Intereses pagados	(9,207,325)	(7,600,984)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(9,286,799)</u>	<u>(10,761,273)</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,647,672)	(158,208)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	4,518,601	2,826,642
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 2,870,929	\$ 2,668,434

Próximos Resultados

<u>Reporte</u>	<u>Fecha</u>
Cuarto Trimestre 2025	Tentativamente, 25 de Febrero de 2026
Primer Trimestre 2026	Tentativamente, 28 de Abril de 2026
Segundo Trimestre 2026	Tentativamente , 28 de Julio del 2026
Tercer Trimestre 2026	Tentativamente , 28 de Octubre del 2026

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.