

FUNO

15 ANIVERSARIO

SUPLEMENTO INFORMATIVO

3T26

Conferencia telefónica

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

La conferencia telefónica se llevará a cabo el jueves 29 de octubre del 2026.

México / 12:00 hrs. / +52 55 1168 9973
E.U.A / 14:00 hrs. / +1 718 866 4614
Reino Unido / 18:00 hrs. / +44 203 984 9844
Brasil / 15:00 hrs. / +55 61 2017 1549
Código de conferencia: **121095**

Cobertura de analistas

Compañía	Analista	Correo electrónico
Actinver	Helena Ruiz	hruiza@actinver.com.mx
Bank of America	Carlos Peyrelongue	carlos.peyrelongue@bofa.com
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 INCREMENTA SU FFO POR CBFI 15.6% AÑO A AÑO

Ciudad de México a 28 de octubre 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 tercer trimestre del 2026.

Durante el Tercer Trimestre 2026

- **Ingresos totales** crecieron en **Ps. $475.5 millones o 6.0%** durante el trimestre, para totalizar Ps. $8,397.0 millones.
- **NOI** y **EBITDA** crecieron en **Ps. $471.6 millones o 8.0%.**
- **Margen NOI** y **EBITDA de 84.1%** sobre ingresos de propiedades y **75.9%** sobre ingresos totales.
- **FFO** incrementó en **Ps. $229.0 millones o 8.9%.**
- **FFO por CBFI creció 8.3%**
- **Distribución trimestral creció 6.3%,** cerrando en **Ps. $0.6800 por CBFI**[(1)], equivalente al **97.6% del AFFO** del trimestre, y corresponde 70% a resultado fiscal y 30% reembolso de capital.
- La **ocupación** del portafolio cerró en **95.6%**
- Incrementos en contratos renovados en pesos de **17.7%** en el segmento industrial, **10.6%** en el segmento oficinas, y **9.6%** en el segmento comercial.
- Incremento en contratos renovados en dólares de **6.5%** en el segmento comercial, no existieron renovaciones en dólares en los segmentos industrial y oficinas durante el trimestre.

Comparado con el Tercer Trimestre 2025

- Incremento en ingresos totales de **Ps. $871.7 millones** o **11.6%.**
- Crecimiento en **NOI** de Ps. $792.8 millones o **14.2%.**
- Crecimiento en **EBITDA** de Ps. $1,051.4 millones o **19.8%.**
- **Margen EBITDA creció** de 70.7% a 75.9%, es decir **520 pbs.**
- Crecimiento en **FFO** de Ps. $397.1 millones o **16.6%**
- Crecimiento en **FFO por CBFI** de **15.6%.**
- Crecimiento en **distribución** de **12.4%.**
- Crecimiento en el Área Bruta Rentable del portafolio de **16.0%.**
- Crecimiento en la **ocupación** total del portafolio de **60 pbs cerrando en 95.6%.**

(1) Calculado con CBFIs elegibles para distribución.

Mensaje del CEO

Estimados todos,

¿Cómo continuar construyendo valor en un entorno retador? Esta es una pregunta que nos hacemos de manera constante dentro de la compañía, y nuestra respuesta es la siguiente con resultados:

Al cierre del tercer trimestre, nuestros ingresos acumulados incrementaron un 7.5% anual, mientras que nuestros gastos sólo lo hicieron en un 5%, dicho esto, hemos empezado a observar el resultado de un esfuerzo conjunto dentro de la compañía por optimizar nuestros gastos operativos, aprovechando nuestras economías de escala y haciendo mejor uso de nuestra capacidad instalada.

En línea con lo anterior, y comparando los 9 meses de 2025 contra los 9 meses de 2026, nuestro margen EBITDA pasó de 70.9% a 74.8%, es decir, un incremento de ~400 pbs. Dicha mejora se debe a lo previamente mencionado y a la eliminación de los honorarios del asesor, derivado de la internalización.

En el mismo periodo, nuestros Fondos de Operación (FFO) incrementaron en un 11.3%, incluyendo el ajuste de Capex de mantenimiento y comisión mercantil, así como la utilidad por venta de activos, los fondos de operación ajustados (AFFO) incrementaron un 7.6%. Estos resultados nos han permitido entregar a nuestros inversionistas un dividendo por CBFI, correspondiente al 3T26 de Ps. 0.6800, es decir un incremento anual de 12.4%. Si consideramos el dato de FFO por CBFI el crecimiento año a año fue de 15.6%.

Si bien es cierto que ~ 39% los ingresos provienen de nuestro portafolio industrial, el otro ~ 61% es generado por el resto del portafolio, y dado que el reporte de Fibra NEXT se enfoca en el desempeño de nuestro portafolio industrial, en esta ocasión me enfocaré en el desempeño operativo de los segmentos comercial, oficinas y otros.

El segmento comercial se encuentra ya en un nivel estabilizado de ocupación, con 94.1% al cierre del trimestre, mientras que los ingresos mismas propiedades incrementaron en un 7.3% año a año, es decir, un poco más del doble de la inflación en el mismo periodo. En cuanto a los incrementos en las renovaciones de contratos, continúan alrededor de un 8%, nivel que consideramos sostenible en el corto y mediano plazo.
En cuanto al segmento de oficinas, durante el trimestre se reflejó una caída marginal en el nivel de ocupación, sin embargo, se trata de un caso puntual y no de un cambio estructural en el sector. La caída se debe principalmente de la salida de un banco de uno de nuestros edificios ubicado en la colonia Polanco en Ciudad de México, mismo que cuenta con una ubicación excepcional en un mercado con disponibilidad menor al 9% y que cuenta ya con lista de espera de posibles inquilinos para ser ocupado en el corto plazo. Dicho esto, nuestra perspectiva del segmento oficinas es positiva y continuamos viendo una clara tendencia de recuperación.

Respecto al segmento Otros, es un portafolio bastante estable en donde el nivel de ocupación se ha mantenido por arriba del 99% y los ingresos son bastante predecibles y estables.

Asimismo, durante este tercer trimestre realizamos la emisión de nuestros bonos locales FUNO 26 V y FUNO 26-2V por Ps. 7,500 millones, recursos que utilizamos para prepagar los bonos FUNO-23-3L, FUNO 23-2L y FUNO 16U que vencían entre noviembre de 2026 y abril de 2027. Dicha emisión tuvo un éxito tal, que, debido a la demanda, decidimos realizar la reapertura del bono FUNO 26-2V por Ps. 1,500 millones adicionales, recursos que se utilizaron para prepagar de manera parcial el crédito hipotecario de Mitikah.

Como parte de nuestro compromiso de sostenibilidad, nuestras emisiones fueron etiquetadas “verdes”. Adicionalmente, publicamos nuestro primer reporte conforme a las normas IFRS S1 (NIIF S1) y IFRS S2 (NIIF S2) del ISSB (*International Sustainability Standards Board*) que unifica la información financiera y de sostenibilidad bajo un mismo estándar global. De igual manera, continuamos trabajando en nuestra meta de porcentaje de certificación del portafolio, alcanzando un 30.6% al cierre del trimestre.

Para cerrar, quiero destacar que en lo que va de 2026 ya se puede ver claramente la creación de valor derivada de la segregación de nuestros activos industriales, la internalización del asesor, la gestión de pasivos, entre otras iniciativas, lo que nos está permitiendo sentar las bases sobre las cuales podremos seguir construyendo.

Quiero expresar mi más sincero agradecimiento a todos nuestros colaboradores, cuyo esfuerzo y compromiso hacen posibles los resultados de la compañía. Agradezco también a nuestros inversionistas por su confianza y respaldo. Reiteramos nuestro compromiso de seguir generando valor sostenible para todos.

Sinceramente,
André El-Mann
Director General FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos

	3T26	2T26	3T25	Δ% 3T26 vs.2T26	Δ% 3T26 vs.3T25	Acum. 2026	Acum. 2025	Δ% Variación
Ingresos totales[1]	8,334.6	7,859.0	7,450.9	6.1%	11.9%	24,130.4	22,412.2	7.7%
Ingresos de activos financieros de propiedades[2]	62.4	62.4	74.4	0.0%	-16.1%	195.3	223.2	-12.5%
Ingresos totales	**8,397.0**	**7,921.5**	**7,525.3**	**6.0%**	**11.6%**	**24,325.7**	**22,635.4**	**7.5%**
Ingresos de las propiedades [3]	7,580.6	7,161.1	6,793.6	5.9%	11.6%	22,008.7	20,467.1	7.5%
Ingreso operativo neto (NOI)	6,374.2	5,902.6	5,581.4	8.0%	14.2%	18,202.6	16,809.7	8.3%
Margen NOI sobre ingreso total[4]	75.9%	74.5%	74.2%	140 pbs	170 pbs	74.8%	74.3%	60 pbs
Margen NOI sobre ingreso por propiedades[5]	84.1%	82.4%	82.2%	170 pbs	190 pbs	82.7%	82.1%	60 pbs
EBITDA	**6,374.2**	**5,902.6**	**5,322.9**	**8.0%**	**19.8%**	**18,202.6**	**16,054.4**	**13.4%**
Margen EBITDA sobre ingreso total[6]	75.9%	74.5%	70.7%	140 pbs	520 pbs	74.8%	70.9%	390 pbs
Fondos de operaciones (FFO)	2,788.6	2,559.6	2,391.5	8.9%	16.6%	7,928.7	7,121.1	11.3%
Margen FFO	36.8%	35.7%	35.2%	100 pbs	160 pbs	36.0%	34.8%	120 pbs
POR CBFI								
NOI[7]	1.6605	1.5473	1.4667	7.3%	13.2%	4.7629	4.4161	7.9%
FFO[7]	0.7264	0.6710	0.6285	8.3%	15.6%	2.0746	1.8708	10.9%
AFFO[7]	0.6966	0.6495	0.6400	7.3%	8.8%	2.0181	1.8824	7.2%
Distribución[8]	0.6800	0.6398	0.6050	6.3%	12.4%	1.9398	1.7300	12.1%
CBFIs								
CBFIs promedio en el periodo [9]	3,838.8	3,814.7	3,805.3	0.6%	0.9%	3,838.8	3,805.3	0.9%
CBFIs en circulación al final del periodo [9]	3,838.8	3,838.8	3,805.3	0.0%	0.9%	3,838.8	3,805.3	0.9%
INDICADORES OPERATIVOS								
GLA total (´000 m^2) [10]	12,945.2	12,499.1	11,156.4	3.6%	16.0%	12,945.2	11,156.4	16.0%
Propiedades [11]	637	620	615	2.7%	3.6%	637	615	3.6%
Duración promedio de contratos (años)	3.6	3.6	3.9	-0.2%	-6.2%	3.6	3.9	-6.2%
Ocupación total	95.6%	95.7%	95.0%	-10 pbs	60 pbs	95.6%	95.0%	60 pbs
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) Excepto ingresos de activos financieros de propiedades.
(2) Reclasificación de ingresos portafolio Memorial.
(3) Incluye ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor, Torre Diana y Antea, así como el portafolio de Fibra NEXT.
(4) NOI/Ingresos totales.
(5) NOI/Ingresos por renta.
(6) EBITDA/Ingresos totales
(7) Se calcula con el promedio de CBFIs durante el período.
(8) Distribución calculada con base en los CBFIs estimados al día de al distribución: 3,838,823,784. Detalle revelado en los comunicados relacionados con las distribuciones de los ejercicios correspondientes.
(9) Millones de CBFIs.
(10) Incluye el ABR total de Torre Mayor, Torre Latino, Torre Diana, Antea, Santín y San José, así como ABR *In service.*
(11) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades es 616.

FUNO 15 ANIVERSARIO

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

	3T26	2T26	3T25	Δ% 3T26 vs. 2T26	Δ% 3T26 vs. 3T25	Acum. 2026	Acum. 2025	Δ% Variación
Ingresos por Rentas[1]	7,495.4	7,038.6	6,721.2	6.5%	11.5%	21,722.6	20,271.9	7.2%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios[2]	85.2	122.4	72.4	-30.4%	17.7%	286.0	195.2	46.6%
Ingresos comisión por Administración	0.0	0.0	1.0	0.0%	-100.0%	0.0	7.5	n/a
Total Ingresos	**7,580.6**	**7,161.1**	**6,794.6**	**5.9%**	**11.6%**	**22,008.7**	**20,474.6**	**7.5%**
Gastos de Administración	-487.3	-562.6	-611.8	-13.4%	-20.3%	-1,609.9	-1,910.8	-15.7%
Reembolso de clientes - gastos de operación	-378.3	-356.1	-265.2	6.2%	42.7%	-1,177.7	-770.4	52.9%
Predial	-204.9	-209.9	-204.5	-2.4%	0.2%	-622.6	-618.9	0.6%
Seguro	-135.8	-129.9	-131.7	4.5%	3.1%	-395.8	-364.7	8.5%
Total Gastos de operación	**-1,206.3**	**-1,258.5**	**-1,213.1**	**-4.1%**	**-0.6%**	**-3,806.1**	**-3,664.9**	**3.9%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**6,374.2**	**5,902.6**	**5,581.4**	**8.0%**	**14.2%**	**18,202.6**	**16,809.7**	**8.3%**
Margen NOI sobre ingreso por rentas	**84.1%**	**82.4%**	**82.2%**	**170 pbs**	**190 pbs**	**82.7%**	**82.1%**	**60 pbs**

(1) Los ingresos por rentas incluyen los ingresos de activos financieros de propiedades.
(2) Ingresos de Torre Mayor, Torre Diana y Antea.

Discusión de Resultados Trimestrales

Los resultados a continuación muestran la comparativa del tercer trimestre 2026 contra el segundo trimestre de 2026, así como la comparativa contra el tercer trimestre del año anterior:

Ingresos

Los ingresos totales incrementaron en Ps. $475.5 millones o 6.0% respecto al trimestre anterior, alcanzando Ps. $8,397.0 millones durante el trimestre. Comparando contra el mismo trimestre del año anterior, los ingresos incrementaron en Ps. $871.7 millones o 11.6%. Esto se debe principalmente a:

i. El efecto de la consolidación de Fibra NEXT.
ii. El efecto de ingresos variables en el portafolio.
iii. El efecto de los incrementos por inflación en contratos vigentes.
iv. El efecto de incrementos en renovaciones de contratos.

Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al cierre del trimestre fue de **95.6%**, es decir, disminuyó **10 pbs** con respecto al trimestre anterior.

i. El segmento *comercial* tuvo una ocupación de **94.1%**; es decir, un incremento de 20 pbs con respecto al 2T26.
ii. El segmento de *oficinas* tuvo una ocupación de **79.7%**, es decir, una disminución de 240 pbs con respecto al 2T26. Debido principalmente a la salida de un banco de nuestro edificio de oficinas en Polanco, CDMX.
iii. El segmento *otros* tuvo una ocupación de **99.3%**; es decir, un incremento de 10 pbs con respecto al 2T26.
iv. El segmento *industrial* tuvo una ocupación de **97.8%**; es decir, se mantuvo estable con respecto al 2T26.
v. El segmento *In Service* registró una ocupación de **60.8%**, es decir, un incremento de 44.4% respecto al trimestre anterior.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

Los gastos de operación incrementaron en Ps. $78.2 millones o 7.0% respecto al 2T26, esto debido principalmente al crecimiento del área bruta rentable del portafolio consolidado. Asimismo, la variación vs el 3T25 fue de Ps. $198.8 millones o 20.0%, dicha variación se debe principalmente a la consolidación de Fibra NEXT.

El gasto de predial disminuyó en Ps. $5.0 millones o -2.4% respecto al 2T26. La variación vs 3T25 fue de Ps. $0.4 millones o 0.2%. Esto debido principalmente a la salida de las propiedades utilizadas como forma de pago en la internalización, compensado por la consolidación de Fibra NEXT.

El gasto de seguro incrementó en Ps. $5.9 millones o 4.5% respecto al 2T26, mientras que la variación vs el mismo trimestre del año anterior fue de Ps. $4.1 millones o 3.1%, esto debido principalmente a la venta de propiedades del portafolio, compensado por la consolidación de Fibra NEXT.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. $471.6 millones o 8.0% respecto al 2T26 para llegar a Ps. $6,374.2 millones. Cerrando el trimestre con un margen del 84.1% sobre ingresos de propiedades[1] y 75.9% comparado con ingresos totales. Comparando contra el 3T25, el NOI incrementó en Ps. $792.8 millones o 14.2% año a año, debido principalmente a **la eliminación de los honorarios que se pagaban al asesor por la internalización.**

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses incrementó en Ps. $176.9 millones o 6.6% respecto al 2T26. Comparando contra el 3T25, el mismo concepto disminuyó en Ps. $78.2 millones o -2.7% año a año. Esto debido principalmente a:

i. El costo de los bonos locales FUNO 26V y FUNO 26-2V, recién emitidos mientras se pagan los bonos FUNO 23-3L, FUNO 23-2L, y FUNO 16U.
ii. La consolidación del pago de intereses de Fibra NEXT.
iii. La variación del tipo de cambio que pasó de Ps. $17.4700 a Ps. $17.8413 de manera trimestral, y de Ps. $18.3825 a Ps. $17.8413 de manera anual, y su efecto en el pago de servicio de la deuda en dólares.
iv. El efecto de un día más de devengamiento.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. $229.0 millones o 8.9% comparado con el 2T26, para llegar a un monto total de Ps. $2,788.6 millones. Comparando contra el 3T25, el FFO incrementó en Ps. $397.1 millones o 16.6% año a año.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo un incremento de Ps. $196.5 millones o 7.9% comparado con el 2T26, alcanzando un total de Ps. $2,674.1 millones, esto incluyendo el ajuste para AFFO realizado por Fibra NEXT. Comparando contra el 3T25, el AFFO incrementó en Ps. $238.5 millones o 9.8% año a año.

FFO y AFFO por CBFI

Durante el 3T26 Fibra Uno no liberó ni recompró CBFIS, cerrando el trimestre con 3,838,823,784 CBFIs en circulación. El FFO y AFFO por CBFI[2] fueron de Ps. $0.7264 y Ps. $0.6966 respectivamente, con variaciones de 8.3% y 7.3% vs 2T26. Comparando contra el 3T25, el FFO y AFFO por CBFI[2] promedio crecieron 15.6% y 8.8% respectivamente.

Distribución trimestral

La distribución del 3T26 es de Ps. $2,610.4 millones o Ps. $0.6800 por CBFI, equivalente al 97.6% del AFFO generado durante el trimestre y corresponde en un 70% a resultado fiscal y 30% a reembolso de capital. Comparando contra el 3T25, la distribución creció un 12.4%. La distribución será pagada el próximo 9 de Noviembre del 2026.

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

Balance General

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 3T26 alcanzaron los Ps. $2,809.4 millones, es decir, un incremento de Ps. 142.2 millones o 5.3% respecto al trimestre anterior. Comparado contra el mismo trimestre del año anterior, las rentas por cobrar incrementaron en Ps. $418.1 millones o 17.5%, derivado de la consolidación de Fibra NEXT.

Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades, incluyendo activos financieros de propiedades e inversión en asociadas incrementó en Ps. $19,006 millones o 5.0% respecto al 2T26. Comparado contra el 3T25, el incremento fue de Ps. $57,216 millones o 16.7%.
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 3T26 alcanzó los Ps. $156,382.2 millones contra Ps. $148,876.2 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:
i. Consolidación de deuda incremental de NEXT por Ps. 5,800 millones.
ii. Emisión de bonos locales FUNO 26V y FUNO 26-2V por Ps. $7,500 millones, contrarrestado por el prepago del los bonos FUNO 23-3L, FUNO 23-2L y FUNO 16U.
iii. Reapertura de bono local FUNO 26-2V por Ps. 1,500 millones, contrarrestado con un prepago parcial del crédito hipotecario de Mitikah por Ps. 1,508 millones.
iv. El efecto de la depreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. $17.4700 a Ps. $17.8413.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. $7,879 millones o 3.3% (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. $54,948 millones o 28.4%. Esto derivado principalmente de:
i. La consolidación de las propiedades de Fibra NEXT.
ii. Utilidades generadas del resultado del trimestre.
iii. Valuación de instrumentos financieros derivados.
iv. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 2T26, y
v. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Información Operativa

Leasing spreads:
Los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **1,770 pbs** para el segmento industrial, **1,060 pbs** para el segmento oficinas y de **960 pbs** para el segmento comercial. Los *leasing spreads* considerando la inflación promedio ponderada en pesos (INPC) de 3.8% fueron de: 1,400 pbs para el segmento industrial, 680 pbs para el segmento oficinas y 590 pbs para el segmento comercial.

Para los contratos renovados en dólares, el segmento comercial subió **650 pbs**. Los *leasing spreads* considerando la inflación promedio ponderada en dólares (CPI) de 3.0%, fue de 350 pbs para el segmento de comercial.

Para mayor detalle ver página 22.

Propiedades Constantes:
En cuanto al desempeño de la renta por metro cuadrado de propiedades constantes, se tuvo un incremento de **9.4%**; considerando una inflación promedio ponderada de 3.7%, equivale a una aumento de 5.7% en términos reales.

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. $205.0 a Ps. $211.9, es decir, una incremento de 3.4% respecto al trimestre anterior. Esto debido principalmente a incrementos en renovaciones de contratos, así como a incrementos por inflación en contratos vigentes, contrarrestado por un incremento en los metros cuadrados del segmento industrial que tienen una renta por metro cuadrado más baja comparado con el resto de los segmentos.

El NOI total a nivel propiedad del trimestre aumento 6.6% respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

a) Para el segmento *Comercial*, el NOI del subsegmento *Fashion Mall* subió 0.5%. El subsegmento *Regional center* aumento 3.4% y el subsegmento *Stand Alone* incrementó 1.9%.
b) En el segmento de *Oficinas* el NOI bajó -0.3% debido principalmente a la disminución en el área bruta rentable ocupada.
c) En el segmento *Otros* el NOI incrementó 31.3%, debido principalmente al incremento en ingresos variables.
d) En el segmento *Industrial* el NOI incrementó 8.3% debido principalmente a la contribución de los ingresos del portafolio *Triple Home Run*, así como a la contribución parcial del portafolio *Atlas* durante el trimestre.

Para mayor detalle ver página 25.

Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	3T26	2T26	3T25	Δ% 3T26 vs 2T26	Δ% 3T26 vs 3T25	Acum. 2026	Acum. 2025	Δ% Variación
Ingresos de las propiedades[1]	7,580.6	7,161.1	6,793.6	5.9%	11.6%	22,008.7	20,467.1	7.5%
Ingresos totales	8,397.0	7,921.5	7,525.3	6.0%	11.6%	24,325.7	22,635.4	7.5%
- Gastos administrativos	-487.3	-562.6	-611.8	-13.4%	-20.3%	-1,609.9	-1,910.8	-15.7%
- Gastos operativos	-1,194.8	-1,116.5	-996.0	7.0%	20.0%	-3,494.7	-2,931.2	19.2%
- Predial	-204.9	-209.9	-204.5	-2.4%	0.2%	-622.6	-618.9	0.6%
- Seguro	-135.8	-129.9	-131.7	4.5%	3.1%	-395.8	-364.7	8.5%
Ingreso neto operativo (NOI)	**6,374.2**	**5,902.6**	**5,581.4**	**8.0%**	**14.2%**	**18,202.6**	**16,809.7**	**8.3%**
Margen sobre ingresos totales	75.9%	74.5%	74.2%	140 pbs	170 pbs	74.8%	74.3%	60 pbs
Margen sobre ingresos por renta[1]	84.1%	82.4%	82.2%	170 pbs	190 pbs	82.7%	82.1%	60 pbs
Reconciliación de FFO y AFFO								
Utilidad neta consolidada	7,680.5	5,460.2	3,711.4	40.7%	106.9%	15,120.8	10,725.2	41.0%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoc.	-5,537.9	23.4	-44.5	n/a[5]	n/a[5]	-5,344.8	-254.2	n/a[5]
+/- Variación de tipo de cambio	1,060.1	-2,490.4	-1,290.0	-142.6%	-182.2%	-337.0	-3,600.9	-90.6%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	165.7	3.2	-41.2	n/a[5]	-502.5%	-8.9	-95.9	-90.8%
+ Amortización de comisiones bancarias	62.0	45.3	62.8	36.8%	-1.4%	167.5	250.6	-33.2%
+ Provisión para el PCE	79.8	139.1	27.6	-42.6%	188.9%	342.9	82.8	314.0%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%	76.6	76.6	0.0%
- Participación no controladora	-748.3	-670.1	-15.9	11.7%	n/a[5]	-2,039.3	-53.2	n/a[5]
+/- Otros (ingresos/gastos)	1.3	23.4	-0.3	-94.4%	-593.2%	33.3	34.2	-2.9%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversion	0.0	0.0	-44.1	0.0%	-100.0%	-82.5	-44.1	87.0%
FFO	**2,788.6**	**2,559.6**	**2,391.5**	**8.9%**	**16.6%**	**7,928.7**	**7,121.1**	**11.3%**
+/- Ajuste NEXT Capex mantenimiento y comisión mercantil	-114.5	-82.0	0.0	39.7%	n/a	-298.7	0.0	n/a
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	0.0	0.0	44.1	0.0%	-100.0%	82.5	44.1	87.0%
AFFO	**2,674.1**	**2,477.6**	**2,435.6**	**7.9%**	**9.8%**	**7,712.5**	**7,165.2**	**7.6%**
Por CBFI								
NOI[2]	1.6605	1.5473	1.4667	7.3%	13.2%	4.7629	4.4161	7.9%
FFO[2][4]	0.7264	0.6710	0.6285	8.3%	15.6%	2.0746	1.8708	10.9%
AFFO[2]	0.6966	0.6495	0.6400	7.3%	8.8%	2.0181	1.8824	7.2%
Distribución[3]	0.6800	0.6398	0.6050	6.3%	12.4%	1.9398	1.7300	12.1%

(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: 3,838,823,784. Detalle revelado en los comunicados relacionados con las distribuciones de los ejercicios correspondientes.
(4) Consistente con AMEFIBRA FFO.
(5) No significativo debido a la magnitud de la variación.

FUNO 15 ANIVERSARIO

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 3T26:

NAV FUNO	Ps. (000´s)
Total de patrimonio controladora	195,032
Participación no controladora	53,576
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	248,608
CBFIs (millones)*	**3,839**
NAV/CBFI (Patrimonio FUNO)	**$ 50.81**

CAP RATE	Ps. (millones)
NOI(1)	**27,505**
Inversión terminada	374,544
Inversiones en asociadas	11,560
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,178
Total propiedades operativas(2)	**389,282**
CAP RATE	**7.1%**

(1) NOI a nivel propiedad (último trimestre x 4).
(2) Incluye propiedades "*In service*". Excluye propiedades en desarrollo y terrenos.
* CBFIs al cierre del trimestre

Resumen del Portafolio en Operación

Comercial	3T26	2T26	3T25	Δ% 3T26 vs. 2T26	Δ% 3T26 vs. 3T25
GLA Total (´000 m^2)	2,905.5	2,906.5	3,042.6	0.0%	-4.5%
% Contribución en Ingresos Totales [2]	35.9%	36.6%	39.6%	-70 pbs	-370 pbs
Operaciones[1]	141	141	147		
Duración promedio de contratos (años)	4.2	3.7	3.8		
Ocupación total	94.1%	93.9%	93.6%	20 pbs	50 pbs
Oficinas					
GLA Total (´000 m^2)	1,035.5	1,035.4	1,162.9	0.0%	-11.0%
% Contribución en Ingresos Totales [2]	13.5%	15.3%	18.3%	-180 pbs	-480 pbs
Operaciones[1]	76	76	80		
Duración promedio de contratos (años)	3.4	3.2	3.6		
Ocupación total	79.7%	82.1%	83.0%	-240 pbs	-330 pbs
Otros					
GLA Total (´000 m^2)	808.6	808.6	879.7	0.0%	-8.1%
% Contribución en Ingresos Totales [2]	7.3%	7.5%	8.1%	-20 pbs	-80 pbs
Operaciones[1]	198	198	207		
Duración promedio de contratos (años)	4.5	4.7	7.2		
Ocupación total	99.3%	99.2%	99.3%	10 pbs	0 pbs
Industrial					
GLA Total (´000 m^2)	8,195.6	7,748.6	6,071.2	5.8%	35.0%
% Contribución en Ingresos Totales [2]	43.3%	40.6%	34.0%	270 pbs	930 pbs
Operaciones[1]	222	205	181		
Duración promedio de contratos (años)	3.4	3.5	3.5		
Ocupación total	97.8%	97.8%	97.4%	0 pbs	40 pbs













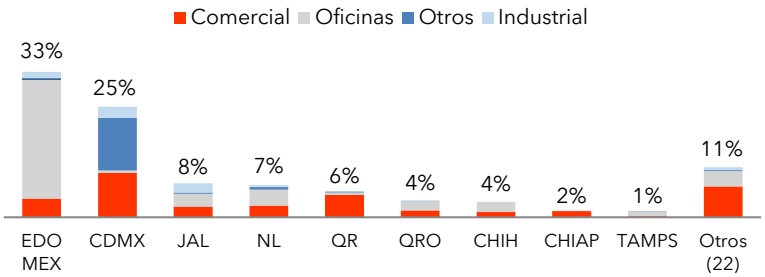
- La disminución anual en el área bruta rentable de los segmentos comercial, oficina y otros, se debe a la internalización.

(1) Distinto a número de propiedades, en algunos casos incluye más de un segmento por propiedad. El número total de propiedades es de 616.
(2) Se considera únicamente la Renta Fija Anual de los contratos.

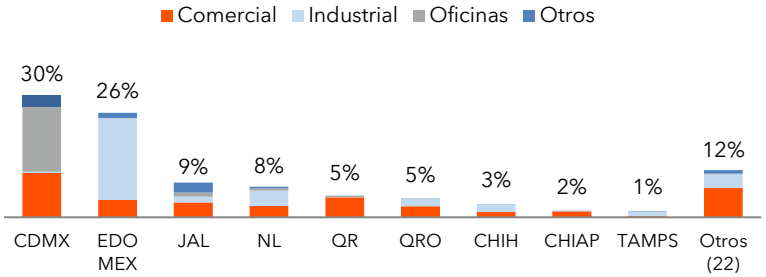
FUNO 15 ANIVERSARIO

Información Operativa del Portafolio:

Participación por Ingresos del Portafolio
(% RFA, al 3T'26)

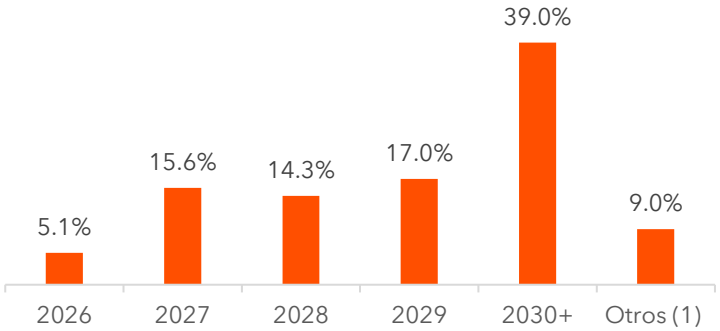


Participación por Ingresos del Portafolio
(% RFA, al 3T'25)



En cuanto a la participación de ingresos por geografía, el **79%** de los ingresos se generan en los cinco estados con mayor crecimiento económico del país; Estado de México, Ciudad de México, Jalisco, Nuevo León y Quintana Roo. La contribución de estos 5 estados incrementó un **1%** respecto al mismo trimestre del año anterior. El principal incremento fue en el Estado de México que pasó de 26% a 33% año a año, debido principalmente a la inclusión de los portafolios Jupiter, Triple Home Run y Saturno, así como la propiedad de Doña Rosa II.

Perfil de Vencimiento de Contratos
(% RFA, al 3T'26)



(1) Contratos estatutarios.

FUNO 15 ANIVERSARIO

Resumen del Portafolio "*In Service*"

A continuación se muestra la ocupación operativa de FUNO por segmento al cierre del 3T26:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	3T26 M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	171,590	2,733,922		2,905,512	94.1%
OFICINA	210,678	824,801		1,035,480	79.7%
OTROS	5,545	803,064		808,609	99.3%
INDUSTRIAL	176,749	7,834,552	184,318	8,195,619	97.8%
TOTAL	**564,561**	**12,196,340**	**184,318**	**12,945,219**	**95.6%**

El avance de la ocupación de las propiedades "*In Service*" al 3T26 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 TOTAL	% OCUPACION 3T26	VS 2T26
COMERCIAL	0	0	0	n/a	n/a
OFICINAS	0	0	0	n/a	n/a
OTROS	0	0	0	n/a	n/a
TOTAL EX IND	**0**	**0**	**0**	**n/a**	**n/a**
INDUSTRIAL	72,273	112,045	184,318	60.8%	44.4%
TOTAL	**72,273**	**112,045**	**184,318**	**60.8%**	**44.4%**

Nota: Al 3T26 las propiedades que se encuentra en la categoría "In Service" son:
El Salto III, Los Reyes, Cancún Park II, Querétaro Park VI y Tultipark V.
No se incluyen los m2 en desarrollo de Fibra NEXT.

Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	3T25(Ps.) millones	3T26 (Ps.) millones	% Variación
COMERCIAL	$ 10,830	$ 11,617	7.3%
OFICINA	$ 3,945	$ 4,104	4.0%
OTROS	$ 2,373	$ 3,379	42.4%
INDUSTRIAL	$ 8,528	$ 9,183	7.7%
Total	**$ 25,677**	**$ 28,284**	**10.2%**

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	3T25	3T26	% Variación
COMERCIAL	93.9%	94.1%	20 pbs
OFICINA	81.9%	79.7%	-220 pbs
OTROS	99.2%	99.3%	10 pbs
INDUSTRIAL	97.4%	97.5%	10 pbs
Total	**95.1%**	**95.0%**	**-10 pbs**

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	3T25	3T26	% Variación
COMERCIAL	2,928,102	2,905,512	-0.8%
OFICINA	1,016,235	1,035,480	1.9%
OTROS	791,399	807,386	2.0%
INDUSTRIAL	6,071,200	6,140,470	1.1%
Total	**10,806,935**	**10,888,847**	**0.8%**

$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	3T25 (Ps.)	3T26 (Ps.)	% Var. $ / M2
COMERCIAL	$ 328.1	$ 354.1	7.9%
OFICINA	$ 395.2	$ 414.7	4.9%
OTROS	$ 251.9	$ 351.2	39.4%
INDUSTRIAL	$ 120.2	$ 127.8	6.3%
Total	**$ 208.1**	**$ 227.8**	**9.4%**

Durante el tercer trimestre de 2026, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 10.2% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el segmento de *Otros* con un 42.4%, seguido del segmento *Industrial* con un 7.7%, el segmento *Comercial* con un 7.3% y el segmento de *Oficina* con un 4.0%. El incremento en el segmento *Otros* se debe a un aumento en los ingresos variables durante el trimestre.

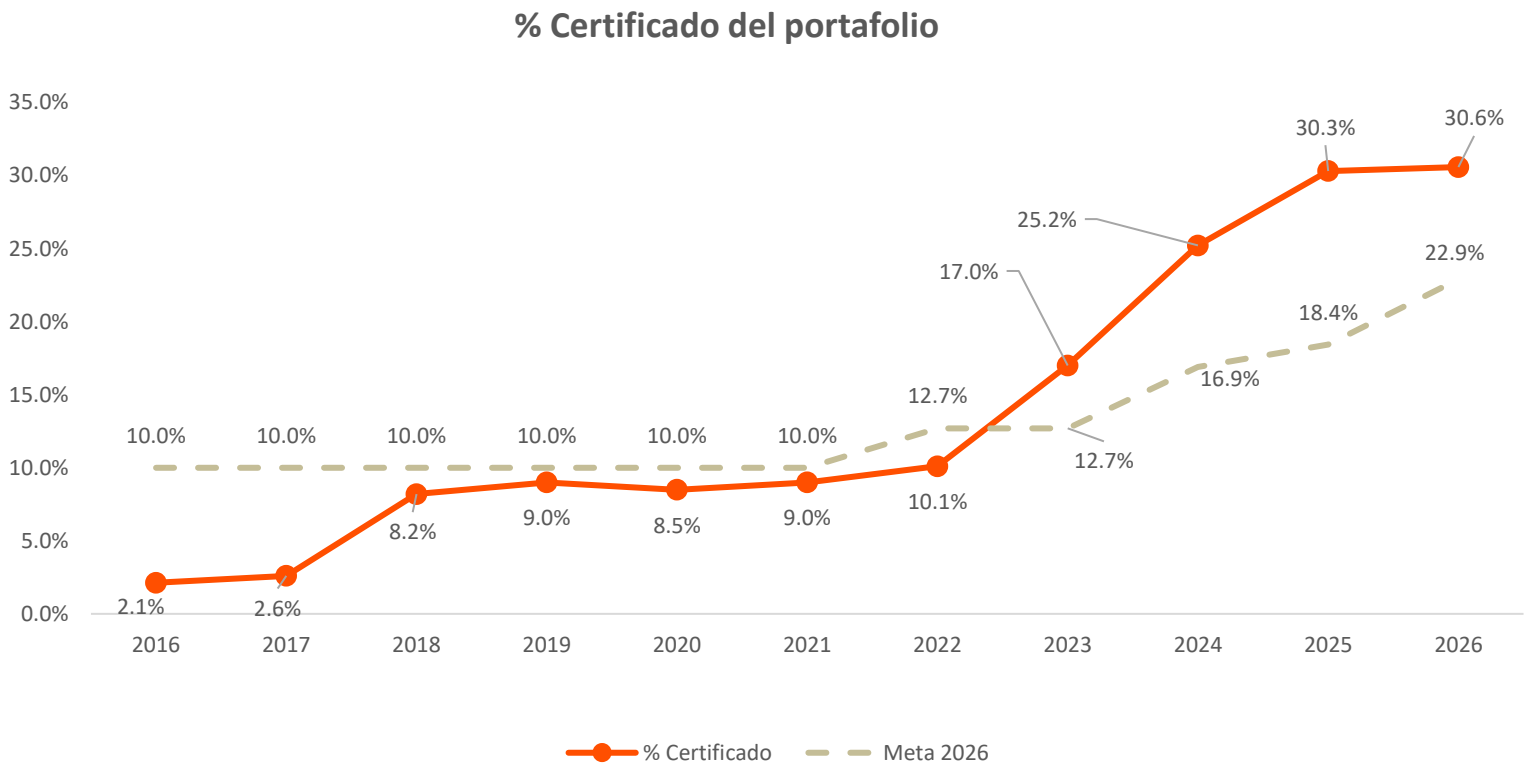
La ocupación total de propiedades constantes tuvo una disminución de -10 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El nivel de ocupación del segmento *Comercial* subió en 20 pbs, tanto el segmento *Industrial* como el segmento *Otros* subieron en 10 pbs y el segmento *Oficinas* disminuyo en 220 pbs. La caída en la ocupación del segmento *Oficinas* se debe principalmente a la salida de un banco de uno de nuestros edificios ubicado en uno de los mercados más cotizados para oficinas en la Ciudad de México, Polanco, y el cual se encuentra en proceso de comercialización.

En cuanto al área bruta rentable total, tuvo un incremento total de 0.8%. El segmento *Otros* tuvo el mayor crecimiento con un 2.0%, seguido del segmento *Oficinas* con un 1.9%, y el segmento *Industrial* con un 1.1%, mientras que el segmento *Comercial* tuvo una caída de -0.8% comparado contra el mismo trimestre del año anterior.

Respecto al cambio global en el precio por m2 de propiedades constantes se tuvo un **incremento de 9.4%,** considerando una inflación promedio ponderada de 3.7% en el mismo periodo, vimos un incremento en términos reales de 5.7%. El segmento *Otros* creció 39.4%, el segmento *Comercial* creció 7.9%, el segmento *Industrial* creció 6.3% y el segmento *Oficina* aumento en 4.9%. El incremento en el segmento Otros es debido a un incremento en ingresos variables durante el trimestre. Los segmentos industrial y oficinas tienen una mayor exposición a contratos en USD.

Acontecimientos Importantes ASG y Certificaciones

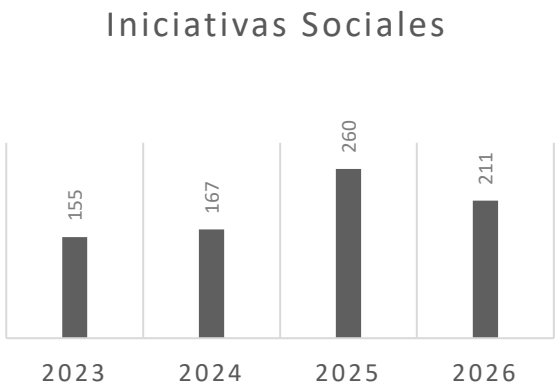
- Se publicó el Reporte de Sostenibilidad correspondiente al ejercicio 2025.
- Se publicó el primer Reporte conforme a las normas **IFRS S1** (NIIF S1) y **IFRS S2** (NIIF S2) del ISSB (*International Sustainability Standards Board*) unifica la información financiera y de sostenibilidad bajo un mismo estándar global.

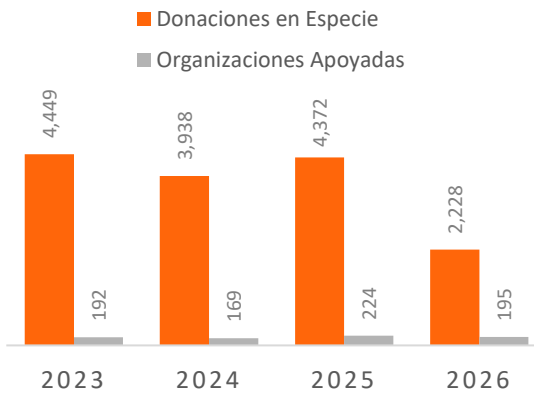


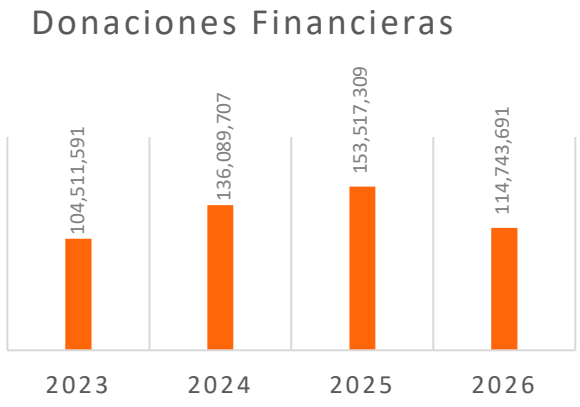
FUNO 15 ANIVERSARIO

Resultados ASG

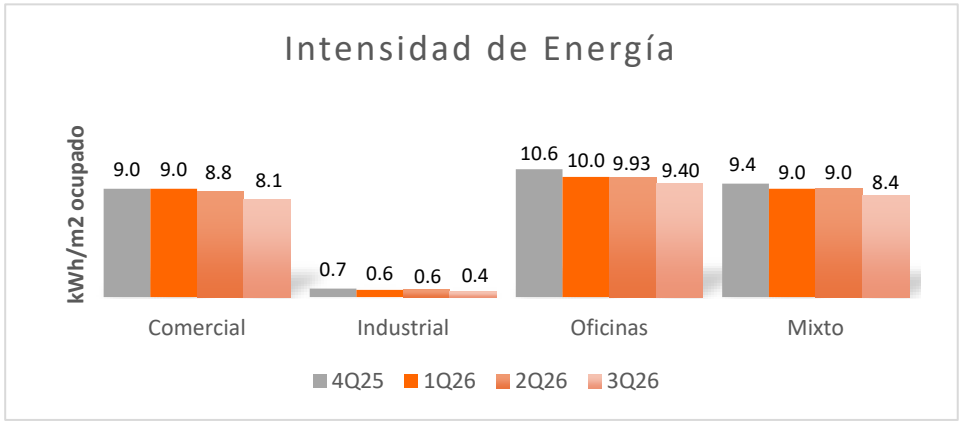
Información Social

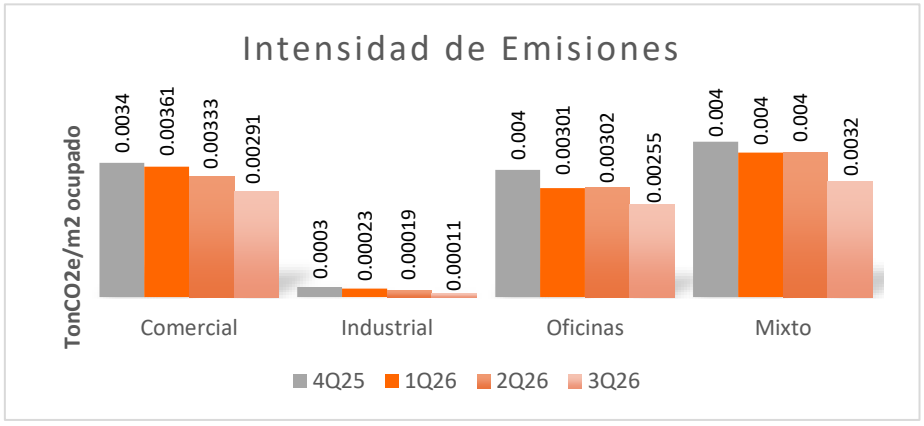






Información Ambiental





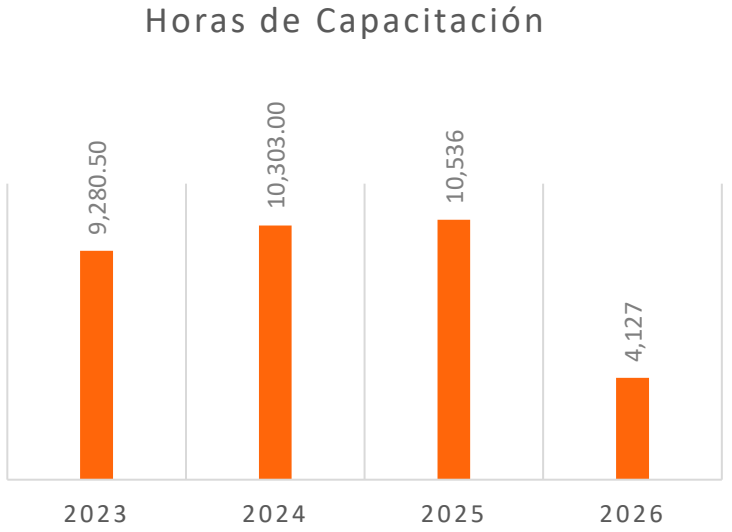
Iniciativas sociales: Actividades en favor de los invitados y vecinos a nuestras propiedades.
Donaciones en especie: Apoyos otorgados en espacios, objetos, bienes o servicios.
Donaciones Financieras: Apoyos otorgados en pesos mexicanos.
Organizaciones apoyadas: Fundaciones, Asociaciones de Asistencia 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 CO_2 equivalente por cada metro cuadrado ocupado.

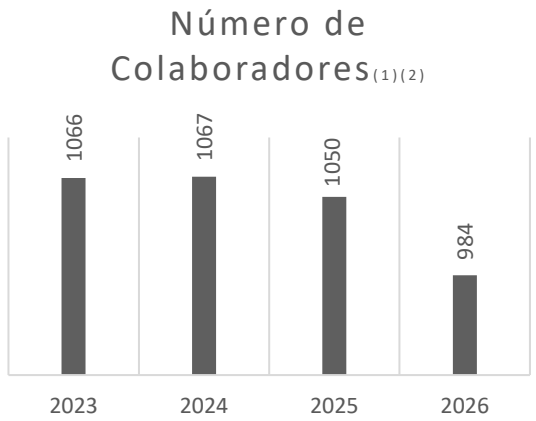
FUNO 15 ANIVERSARIO

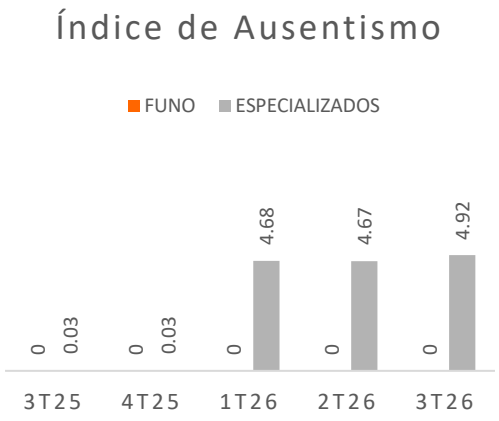
Resultados ASG

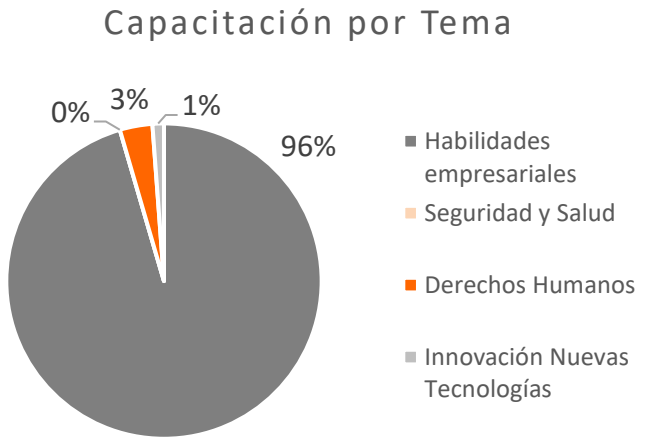
Información Social

	3T25	4T25	1T26	2T26	3T26
Número de fatalidades	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes Indirectos	20.37	22.0	3.90	4.66	5.31
Rotación de colaboradores FUNO (%)	10.03	14.11	1.43	5.12	9.64
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)	28	17	4	39	21









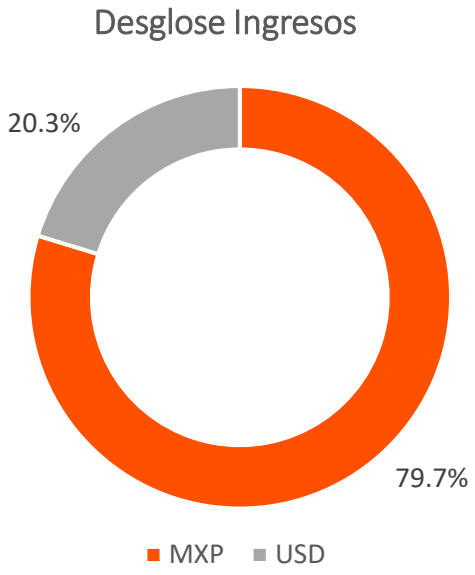
(1) No se tienen contratos temporales, a excepción de aquellos que se contratan para cubrir licencias de incapacidad, que representan menos del 0,05%
(2) 100% de nuestros colaboradores son de confianza

FUNO 15 ANIVERSARIO

Información Complementaria

Ingresos por segmento

Segmento	Ingresos 2T26 Ps. 000´s	Ingresos 3T26 Ps. 000´s	% Variación
Comercial	2,880,982	2,964,339	2.9%
Oficinas	781,246	777,485	-0.5%
Otros	685,755	831,126	21.2%
Industrial	2,690,664	2,922,450	8.6%
TOTAL	**7,038,647**	**7,495,400**	**6.5%**



Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión (Ps. millones)	Fecha estimada de cierre
Comercial	1,900.0	1Q27
Otros	1,633.5	4Q26
Total	**3,533.5**	

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 trimestre anterior:

LEASE SPREAD 3T26								
Moneda	Segmento	# de casos	Ingresos Anualizados 3T26 (000´s)	M^2 3T26	$/$M^2$ 2T26	$/$M^2$ 3T26	% Var $/$M^2$ 2T26 vs 3T26
MXP	Comercial[(1)]	252	189,316	25,222	$ 570.5	$ 625.5	9.6%
	Oficinas	7	12,092	2,512	$ 362.9	$ 401.2	10.6%
	Otros	0	0	0	$ -	$ -	n/a
	Industrial	20	163,057	109,842	$ 105.1	$ 123.7	17.7%
USD	Comercial	13	490	389	$ 98.3	$ 104.7	6.5%
	Oficinas	0	0	0	$ -	$ -	n/a
	Industrial	0	0	0	$ -	$ -	n/a

Durante el tercer trimestre de 2026, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **1,770 pbs** para el segmento industrial, **1,060 pbs** para el segmento oficinas y de **960 pbs** para el segmento comercial. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en pesos (INPC) de 3.8% es de 1,400 pbs para el segmento industrial, 680 pbs para el segmento oficinas y 590 pbs para el segmento comercial. Durante el trimestre no existieron renovaciones en MXN en el segmento *Otros.*

En cuanto al incremento de contratos en dólares, el segmento comercial subió **650 pbs**. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en dólares (CPI) de 3.0%, fue de 350 pbs para el segmento comercial. Durante el trimestre no existieron renovaciones en USD en el segmento industrial, oficinas y *Otros.*

(1) Excluye inquilinos que aceptaron su prorroga de renovación opcional.

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado(2)	Ocupación(3)
INICIAL	17	729,492	704,856	96.6%
GRIS	1	79,990	79,931	99.9%
BLANCO	1	44,199	44,199	100.0%
AZUL	18	104,195	101,913	97.8%
ROJO	176	121,571	121,571	100.0%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	24,167	21,906	90.6%
VERDE	1	118,608	118,608	100.0%
MORADO	16	566,594	499,405	88.1%
TORRE MAYOR	1	84,770	76,779	90.6%
PACE	2	43,593	43,593	100.0%
G30	32	2,063,674	1,974,724	95.7%
IND. INDUSTRIAL	4	142,276	140,776	98.9%
INDIVIDUALES	9	222,838	196,713	88.3%
VERMONT	31	485,274	472,500	97.4%
APOLO	46	921,595	889,485	96.5%
P12	10	94,095	68,158	72.4%
MAINE	5	136,944	132,663	96.9%
CALIFORNIA	25	308,107	287,081	93.2%
ESPACIO AGS.	1	24,052	23,886	99.3%

Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado(2)	Ocupación(3)
LA VIGA	1	79,672	55,795	70.0%
R15	4	220,326	203,133	92.2%
HOTEL C. HISTORICO	1	40,022	39,227	98.0%
KANSAS	13	431,085	403,503	93.6%
INDIANA	17	330,527	330,527	100.0%
OREGON	3	34,588	28,696	83.0%
ALASKA	6	126,443	86,318	68.3%
TURBO	20	579,628	548,296	94.6%
APOLO II	17	307,507	295,820	96.2%
FRIMAX	3	625,948	625,948	100.0%
TITAN	64	1,080,156	1,053,685	97.5%
HERCULES	7	409,420	405,575	99.1%
MITIKAH 2584	4	281,626	271,755	96.5%
MEMORIAL	8	60,072	60,072	100.0%
EX ROJO	13	40,473	16,650	41.1%
JUPITER	18	1,422,617	1,332,966	98.2%
TRIPLE HOME RUN	3	168,142	115,924	100.0%
SATURNO	2	207,479	140,251	100.0%
ATLAS	15	183,453	183,453	100.0%
Total	**616**	**12,945,219**	**12,196,340**	**95.6%**







(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. (3) Excluye GLA *in Service*.

Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO (1)			
	COMERCIAL	OFICINA	OTROS	INDUSTRIAL
AGUASCALIENTES	34,282	1,248	8,807	43,423
BAJA CALIFORNIA	-	4,054	13,056	208,803
BAJA CALIFORNIA SUR	34,945	-	427	-
CAMPECHE	-	-	951	-
CHIAPAS	129,654	-	5,832	15,585
CHIHUAHUA	98,307	-	11,686	494,288
CIUDAD DE MEXICO	562,083	717,597	201,414	75,096
COAHUILA	47,715	-	6,669	150,261
COLIMA	13,191	381	719	-
DURANGO	-	-	1,163	23,185
ESTADO DE MEXICO	462,759	18,526	160,034	4,553,839
GUANAJUATO	59,497	-	6,628	58,381
GUERRERO	62,044	-	4,838	-
HIDALGO	55,115	-	1,473	65,210
JALISCO	160,454	22,656	237,412	550,502
MICHOACAN	-	-	337	-

ESTADO	GLA OCUPADO (1)			
	COMERCIAL	OFICINA	OTROS	INDUSTRIAL
MORELOS	10,692	-	22,692	4,627
NAYARIT	44,805	-	320	-
NUEVO LEON	212,773	29,647	49,673	705,477
OAXACA	28,112	-	6,197	-
PUEBLA	-	655	1,050	100,994
QUERETARO	152,701	6,134	425	418,206
QUINTANA ROO	249,107	12,883	24,530	96,111
SAN LUIS POTOSI	7,142	-	2,137	-
SINALOA	13,800	820	1,996	-
SONORA	71,137	2,474	6,839	4,499
TABASCO	21,906	-	300	-
TAMAULIPAS	20,571	1,437	6,367	229,821
TLAXCALA	36,515	-	-	-
VERACRUZ	73,490	3,829	8,191	-
YUCATAN	64,118	2,461	10,901	-
ZACATECAS	7,008	-	-	36,242
	2,733,922	**824,801**	**803,064**	**7,834,552**

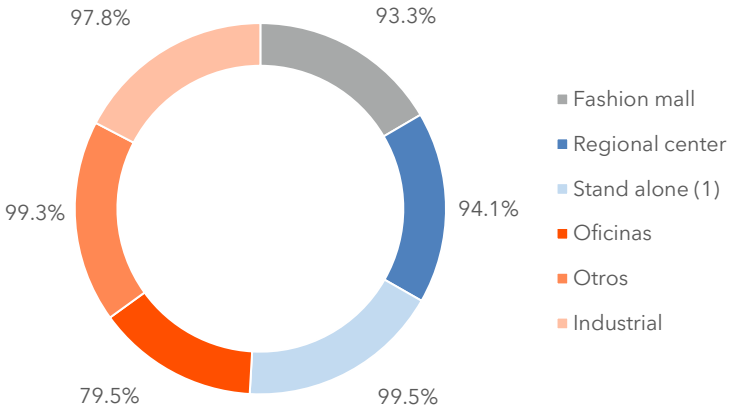
(1) Se excluyen ABR *In Service* y en Desarrollo.

FUNO 15 ANIVERSARIO

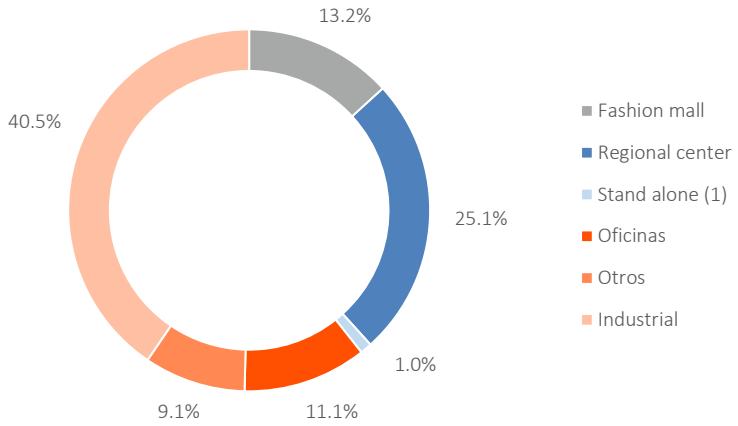
Resumen por Subsegmento

Subsegmento[3]	ABR Total[4] (000 m^2)	ABR Ocupado[4] (000 m^2)	% Ocupación[4]	$/m2/mes[4] (Ps.)	NOI[4] 3T26 (Ps. millones)	NOI[4] 2T26 (Ps. millones)
Fashion mall	715.0	667.2	93.3%	500.9	910.0	905.2
Regional center	2,007.8	1,890.2	94.1%	317.8	1,724.3	1,668.1
Stand alone [1]	161.4	160.6	99.5%	164.3	71.9	70.6
Oficinas	1,056.8	840.6	79.5%	415.1	760.0	762.2
Otros	808.6	803.1	99.3%	350.9	624.5	475.7
Industrial	8,011.3	7,834.6	97.8%	126.7	2,785.6	2,571.6
Total	**12,760.9**	**12,196.3**	**95.6%**	**211.9**	**6,876.2**	**6,453.4**

Ocupación por Subsegmento
(%GLA) 3T26



NOI por Subsegmento
(% NOI) 3T26



(1) Las propiedades del portafolio Rojo se clasifican como *Otros,* a excepción de Oficinas. (2) Clasificación diferente a clasificación por segmento. Las propiedades de uso mixto se incluyen en el subsegmento preponderante (3) NOI a nivel propiedad. (4) No incluye GLA In Service.

FUNO 15 ANIVERSARIO

CAPEX Portafolio

Cifras en millones de pesos

Desarrollo

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

- Para el detalle del desarrollo de Fibra NEXT, favor de consultar su suplemento informativo.

Inversión Portafolio Operativo

	Inversión acumulada al 3T26[3]	Inversión acumulada al 3T25[3]
Comercial	238.8	548.7
Industrial	298.6	450.9
Oficina	31.5	138.4
Otros	16.8	7.5
Total	**585.8**	**1,145.4**

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.
(2) El GLA en operación al 3T26 es de aprox. 282 mil m2 incluidos Centro comercial, Torre M, Torre de consultorios y Centro Bancomer.
(3) Incluye expansiones y mejoras a propiedades. Consolida a Fibra NEXT.

FUNO 15 ANIVERSARIO

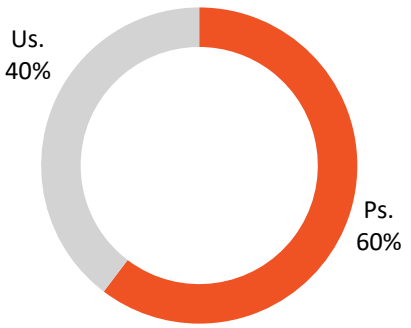
Perfil Crediticio

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

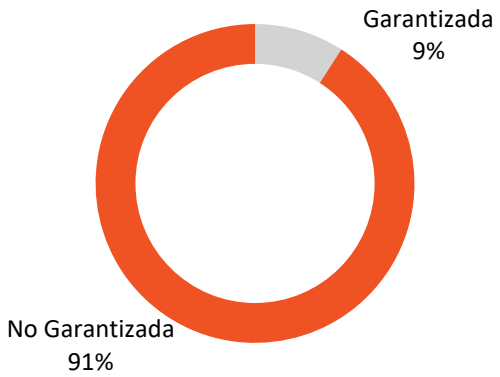
Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)[1] [2]	38.7%	Menor o igual a 60%	Cumple ✓
Límite de deuda garantizada	3.5%	Menor o igual a 40%	Cumple ✓
Razón de cobertura de servicio de la deuda	2.03x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple ✓
Activos totales no gravados [2]	251.4%	Mayor o igual a 150%	Cumple ✓

- Vida promedio de la deuda: **7.1 años**
- Costo promedio de la deuda: **7.93%**[2]

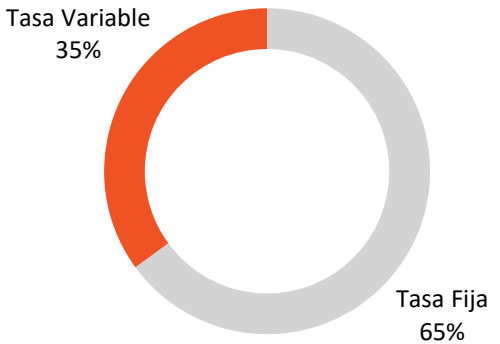
Ps. vs Us.[2]



Garantizado vs No Garantizado[2]



Tasa Fija vs Tasa Variable[2]



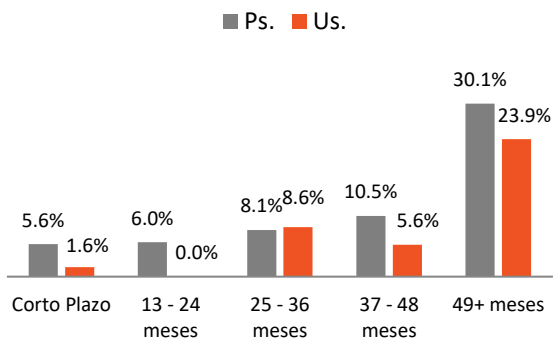
(1) Considera el valor de los activos totales excluyendo cuentas por cobrar e intangibles.
(2) Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés.

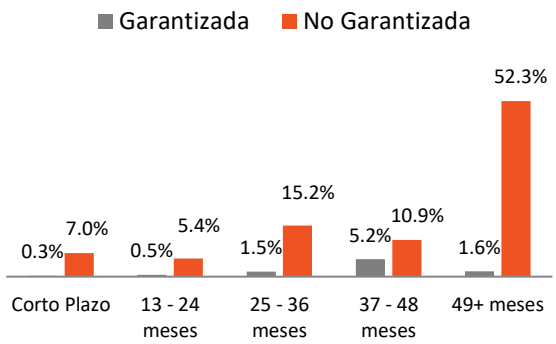
FUNO 15 ANIVERSARIO

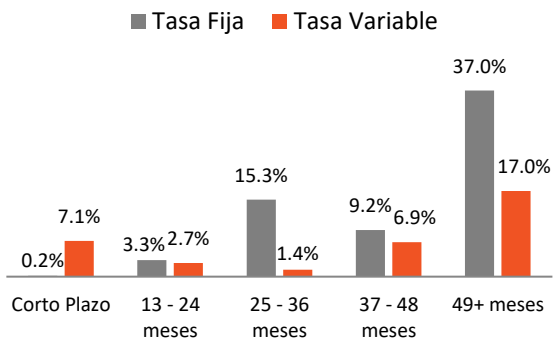
Razones de apalancamiento CNBV

Métrica *Cifras en millones de pesos*	
Activos líquidos [2]	9,289.9
Utilidad de operación después de distribuciones	16,691.1
Líneas de crédito	39,965.3
Subtotal	**65,937.3**
Servicio de la deuda	23,517.7
CapEx	6,339.4
Subtotal	**29,857.1**

	FUNO	Limite	Status	
Razón de apalancamiento (LTV)	37.4%	Menor o igual a 50%	Cumple	✓
Razón de servicio de la deuda[1]	2.21x	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.

FUNO 15 ANIVERSARIO

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. $ 2,610.4 millones correspondiente al período del 1 de julio de 2026 al 30 de septiembre de 2026. Esto es equivalente a Ps. $0.6800 por CBFI(1), de los cuales corresponde en un 70% a resultado fiscal y 30% a reembolso de capital.

- Bajo la legislación mexicana, FUNO está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.

- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1T	0.0343	0.1960	0.3700	0.4366	0.4921	0.502	0.5154	0.5297	0.5806	0.2904	0.3283	0.5049	0.3891	0.4030	0.5550	0.6200
2T	0.3022	0.3000	0.4100	0.4014	0.4934	0.4801	0.5115	0.5401	0.5836	0.2810	0.3311	0.5236	0.5713	0.5190	0.5700	0.6398
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	0.6800
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 CBFI calculada con base en el número de CBFIs elegibles para distribución: 3,838,823,784.

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activo	Notas	30/09/2026	31/12/2025
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	**3**	$ 4,365,495	$ 13,721,823
Rentas por cobrar	**4**	2,809,362	2,131,586
Otras cuentas por cobrar	**5**	672,965	383,371
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	**13**	707,113	747,369
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		4,924,436	4,412,212
Activo financiero de propiedades		255,392	50,101
Instrumentos financieros derivados	**10**	50,727	940,339
Pagos anticipados		1,626,576	1,526,419
Otros activos		372,109	491,760
Activo disponible para la venta		-	12,358,667
Total de activo circulante		**15,784,175**	**36,763,647**
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	**3**	153,566	155,706
Inversión en instrumentos financieros		675,505	675,505
Propiedades de inversión	**6**	386,765,650	360,758,353
Activo financiero de propiedades		1,812,676	2,350,461
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	**7**	11,560,333	11,843,525
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	**13**	207,614	155,927
Pagos anticipados		-	91,209
Instrumentos financieros derivados	**10**	4,689	-
Intangibles	**8**	736,984	813,622
Otros activos		910,347	1,233,382
Total de activo no circulante		**402,827,364**	**378,077,690**
Total de activo		$ **418,611,539**	$ **414,841,337**

FUNO 15 ANIVERSARIO

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	30/09/2026	31/12/2025
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	**9**	$ 11,257,405	$ 11,947,917
Intereses por pagar		1,687,893	1,691,886
Pasivos acumulados y acreedores diversos	**11**	3,969,947	4,076,567
Contraprestación Helios		444,501	693,569
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		683,112	516,418
Depósitos de los arrendatarios		217,943	269,903
Rentas cobradas por anticipado		367,173	366,284
Derechos de arrendamiento		111,280	107,212
Cuentas por pagar a partes relacionadas	**13**	897,465	311,085
Instrumentos financieros derivados	**10**	-	2,063,241
Total de pasivo a corto plazo		**19,636,719**	**22,044,082**
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	**9**	143,815,658	138,914,573
Pasivos acumulados		50,110	71,040
Depósitos de los arrendatarios		2,066,695	1,856,562
Rentas cobradas por anticipado		586,639	588,762
Instrumentos financieros derivados	**10**	3,847,784	1,858,439
Total de pasivo a largo plazo		**150,366,886**	**143,289,376**
Total de pasivo		**170,003,605**	**165,333,458**
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes	**14**	101,480,112	102,379,312
Utilidades retenidas		95,182,378	100,285,720
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / valuación actuarial		(3,151,834)	(1,647,475)
Reserva de recompra de CBFI´s		1,521,020	1,405,420
Total de patrimonio controladora		**195,031,676**	**202,422,977**
Participación no controladora		53,576,258	47,084,902
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		**248,607,934**	**249,507,879**
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		$ **418,611,539**	$ **414,841,337**

FUNO 15 ANIVERSARIO

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/09/2026	Transacciones del tercer trimestre 2026	30/06/2026	30/09/2025	Transacciones del tercer trimestre 2025	30/06/2025
Ingresos de arrendamiento	$ 21,527,333	$ 7,432,953	$ 14,094,380	$ 20,048,765	$ 6,646,784	$ 13,401,981
Ingresos por mantenimiento	2,317,024	816,446	1,500,578	2,160,737	730,761	1,429,976
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	286,032	85,168	200,864	195,156	72,382	122,774
Ingresos de activos financieros de propiedades	195,301	62,446	132,855	223,175	74,391	148,784
Comisión por administración	-	-	-	7,528	998	6,530
	24,325,690	**8,397,013**	**15,928,677**	**22,635,361**	**7,525,316**	**15,110,045**
Honorarios de administración	-	-	-	(755,316)	(258,552)	(496,764)
Gastos corporativos y de administración	(1,609,925)	(487,333)	(1,122,592)	(1,910,835)	(611,758)	(1,299,077)
Gastos de mantenimiento	(3,494,724)	(1,194,789)	(2,299,935)	(2,931,169)	(995,953)	(1,935,216)
Predial	(622,622)	(204,852)	(417,770)	(618,942)	(204,499)	(414,443)
Seguros	(395,806)	(135,814)	(259,992)	(364,675)	(131,674)	(233,001)
	(6,123,077)	**(2,022,788)**	**(4,100,289)**	**(6,580,937)**	**(2,202,436)**	**(4,378,501)**
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	**18,202,613**	**6,374,225**	**11,828,388**	**16,054,424**	**5,322,880**	**10,731,544**
Gastos por intereses	(8,800,862)	(2,952,451)	(5,848,411)	(9,076,647)	(2,951,709)	(6,124,938)
Ingresos por intereses	566,255	115,109	451,146	196,497	36,188	160,309
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	**9,968,006**	**3,536,883**	**6,431,123**	**7,174,274**	**2,407,359**	**4,766,915**

FUNO 15 ANIVERSARIO

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/09/2026	Transacciones del tercer trimestre 2026	30/06/2026	30/09/2025	Transacciones del tercer trimestre 2025	30/06/2025
Utilidad en venta de activos financieros de propiedades	82,500	-	82,500	44,117	44,117	-
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	336,953	(1,060,050)	1,397,003	3,600,949	1,290,019	2,310,930
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	8,852	(165,718)	174,570	95,875	41,169	54,706
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	5,344,807	5,537,941	(193,134)	254,236	44,465	209,771
Amortización plataforma administrativa	(76,638)	(25,546)	(51,092)	(76,638)	(25,546)	(51,092)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(167,474)	(61,959)	(105,515)	(250,577)	(62,815)	(187,762)
Otros ingresos (gastos)	(33,262)	(1,312)	(31,950)	(34,241)	264	(34,505)
Bono ejecutivo	(342,901)	(79,759)	(263,142)	(82,831)	(27,610)	(55,221)
Utilidad neta consolidada	**$ 15,120,843**	**$ 7,680,480**	**$ 7,440,363**	**$ 10,725,164**	**$ 3,711,422**	**$ 7,013,742**
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados	(1,269,311)	(1,390,679)	121,368	1,689,237	540,124	1,149,113
Utilidad integral consolidada	**$ 13,851,532**	**$ 6,289,801**	**$ 7,561,731**	**$ 12,414,401**	**$ 4,251,546**	**$ 8,162,855**
Utilidad neta consolidada:						
Participación controladora	11,666,225	6,186,675	5,479,550	10,672,782	3,695,858	6,976,924
Participación no controladora	3,454,618	1,493,805	1,960,813	52,382	15,564	36,818
	$ 15,120,843	**$ 7,680,480**	**$ 7,440,363**	**$ 10,725,164**	**$ 3,711,422**	**$ 7,013,742**
Utilidad integral consolidada:						
Participación controladora	10,161,866	4,706,984	5,454,882	12,362,019	4,235,982	8,126,037
Participación no controladora	3,689,666	1,582,817	2,106,849	52,382	15,564	36,818
	$ 13,851,532	**$ 6,289,801**	**$ 7,561,731**	**$ 12,414,401**	**$ 4,251,546**	**$ 8,162,855**

FUNO 15 ANIVERSARIO

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/09/2026	30/09/2025
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	**$ 15,120,843**	**$ 10,725,164**
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	(5,344,807)	(254,236)
Fluctuación cambiaria no realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(438,715)	(4,149,095)
Utilidad en venta de activos financieros de propiedades	(82,500)	(44,117)
Amortizaciones y Provisiones de gastos	1,730,807	1,798,507
Bono ejecutivo	342,901	82,831
Intereses a favor	(566,255)	(196,497)
Intereses a cargo	8,743,669	9,076,647
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(8,852)	(95,875)
Otras partidas no monetarias	1,525	3,969
Total	19,498,616	16,947,298
Cambios en el capital de trabajo: *(Incremento) disminución en:*		
Rentas por cobrar a clientes	(883,987)	(353,251)
Otras cuentas por cobrar	(135,304)	(27,080)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	40,257	(226,873)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(512,224)	176,835
Pagos anticipados y otros activos	(446,088)	(1,260,117)
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(1,463,313)	(954,081)
Rentas cobradas por anticipado	(1,234)	(97,787)
Derechos de arrendamiento	4,068	(20,618)
Depósitos de los arrendatarios	158,174	33,609
Cuentas por pagar partes relacionadas	511,450	262,107
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	16,770,415	14,480,042

FUNO 15 ANIVERSARIO

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/09/2026	30/09/2025
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(3,891,261)	(1,465,937)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(7,455,923)	-
Recuperación de seguros	66,240	274,857
Adquisición de Inversiones en Instrumentos Financieros a LP	-	(300,000)
Venta de propiedades de inversión	352,000	-
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(156,491)	(536,845)
Inversiones en asociadas	(17,067)	(9,487)
Contraprestación Helios	(249,068)	(5,000,000)
Intereses cobrados	566,255	196,497
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(10,785,315)	(6,840,915)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(23,116,192)	(51,683,068)
Préstamos obtenidos	26,060,000	58,888,368
Gastos por estructuración de deuda	(346,126)	-
Instrumentos financieros derivados	(156,326)	(668,261)
Distribuciones a los fideicomisarios	(9,353,979)	(6,417,539)
Recompra de CBFIs	(30,256)	(198,974)
Depósito restringido	2,140	-
Intereses pagados	(8,400,689)	(9,207,325)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(15,341,428)	(9,286,799)
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(9,356,328)	(1,647,672)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	13,721,823	4,518,601
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	$ **4,365,495**	$ **2,870,929**
Las siguientes operaciones no generaron/requirieron efectivo:		
Propiedades de inversión	$ 3,822,230	
Préstamos	1,887,912	
Patrimonio	(5,710,142)	

Próximos Resultados

Reporte	**Fecha**
Cuarto Trimestre 2026	Tentativamente, 25 de Febrero de 2027
Primer Trimestre 2027	Tentativamente, 27 de Abril de 2027
Segundo Trimestre 2027	Tentativamente , 28 de Julio del 2027
Tercer Trimestre 2027	Tentativamente , 28 de Octubre del 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.

FUNO 15 ANIVERSARIO