



FIBRA UNO

BMV: FUNO11
Bloomberg: FUNO11:MM
BIVA: FUNO11:MU



COMUNICACIÓN CORPORATIVA

Relación con Inversionistas

Contato en Medios

Jorge Pigeon

Francisco Galindo - ZIMAT

investor@fibrauno.mx

fgalindo@zimat.com.mx

+52 (55) 4170 7070

+52 (55) 5062 8250

PERFIL CORPORATIVO

Fibra Uno (Mexbol: FUNO11; Bloomberg: FUNO11:MM) es la primer y más grande FIBRA en México. Está diseñado como un vehículo de inversión que crece a través del desarrollo y adquisiciones, así como distribuciones periódicas de flujo. Posee, opera, desarrolla y administra un amplio portafolio de propiedades, principalmente en los segmentos industrial, comercial y de oficinas. FUNO inició operaciones con su OPI el 18 de marzo de 2011. Al 30 de junio del 2026, FUNO tenía un portafolio de 620 propiedades que suman aproximadamente 12.5 millones de m². FUNO se enfoca en propiedades con las mejores ubicaciones, de alta calidad y con diversificación geográfica, de segmentos y de inquilinos, maximizando así la apreciación de capital y el flujo de efectivo.

MÉTRICAS RELEVANTES

Financiero	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26	Acum. 2026
Ingresos totales	7,450.9	7,799.1	7,936.8	7,859.0	15,795.8
Ingreso de propiedades	6,793.6	7,142.2	7,267.0	7,161.1	14,428.1
Ingreso neto operativo (NOI)	5,581.4	6,079.7	5,925.8	5,902.6	11,828.4
Fondos de operaciones (FFO)	2,391.5	2,548.8	2,478.3	2,572.1	5,050.4
Margen de NOI	82.2%	85.1%	81.5%	82.4%	82.0%
Margen del FFO	35.2%	35.7%	34.1%	35.9%	35.0%

Por CBFi	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26	Acum. 2026
NOI	1.4667	1.5958	1.5551	1.5473	3.1024
FFO	0.6285	0.6690	0.6504	0.6743	1.3247
Distribución trimestral	0.6050	0.6700	0.6200	0.6200	0.6200
CBFIs promedio en periodo ⁽²⁾	3,805.3	3,809.7	3,810.6	3,814.7	3,814.7
CBFIs al final del periodo ⁽²⁾	3,809.0	3,805.3	3,810.6	3,838.8	3,838.8

Operación	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26
ABR ('000 m²)	11,156.4	12,558.6	12,353.9	12,499.1
Propiedades ⁽¹⁾	615	630	617	620
Ocupación	95.0%	95.5%	95.7%	95.7%
ABR en desarrollo	0.0	0.0	0.0	0.0

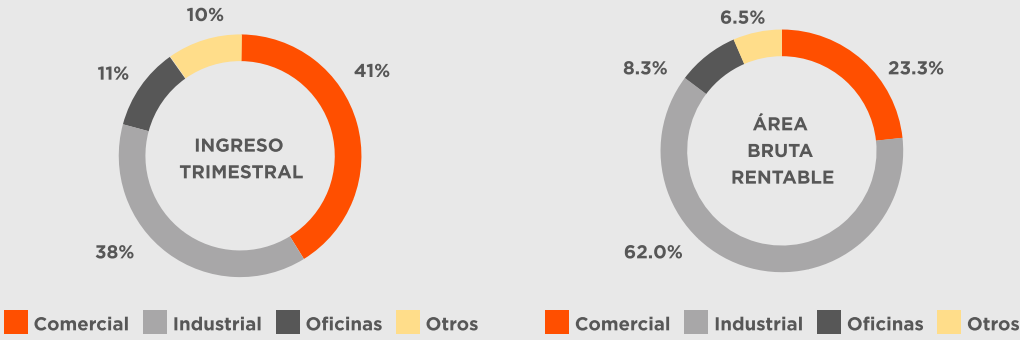
PORTAFOLIO EN OPERACIÓN

Propiedades	620
ABR('000 m²)	12,499.1
Ocupación	95.7%
Periodo de renta promedio	3.6 años

PORTAFOLIO EN DESARROLLO

Propiedades	0
ABR ('000 m²)	000.0
Industrial	000.0
Comercial	000.0
Oficinas	000.0
Usos mixtos	0 00.0
CapEx a la fecha	0,00 0.0
Sin desarrollos por el momento	
Co-Inversión	
ABR ('000 m²)	0
CapEx a la fecha	0

DESGLOSE DEL PORTAFOLIO



RESUMEN DEL BALANCE GENERAL

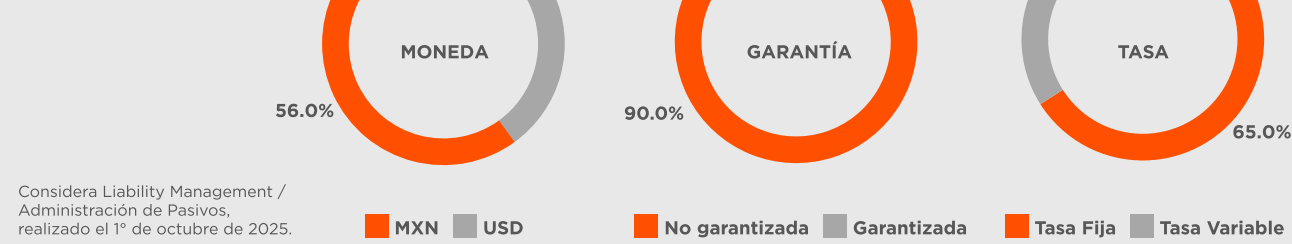
Efectivo y equivalentes	8,022	Capital	240,729
Otros activos	15,636	Deuda a largo plazo	130,837
Propiedades de inversión ⁽³⁾	367,546	Otros pasivos	14,700
Inversiones en asociadas	11,824	Deuda a corto plazo	16,762
Activos totales	403,028		

MÉTRICAS POR SEGMENTO

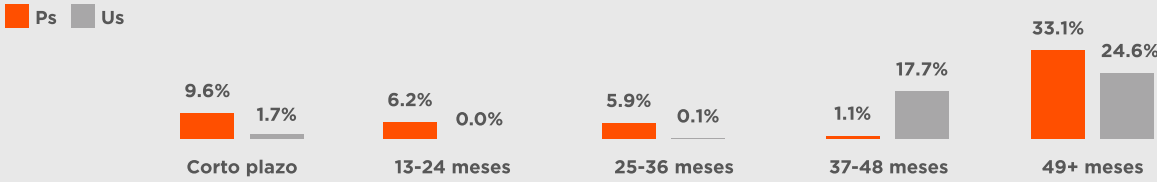
	Ingresos	ABR('000 m²)	% ABR	Propiedades ⁽¹⁾	Ocupación	Término promedio de contratos
Comercial	2,880.9	2,906.50	23.5%	141	93.9%	3.7
Industrial	2,690.7	7,748.60	61.6%	205	97.8%	3.5
Oficinas	781.2	1,035.40	8.4%	76	82.1%	3.2
Otros	685.8	808.60	6.5%	198	99.2%	4.7

PERFIL DE DEUDA

Costo promedio: 7.74%
*Incluye swaps
Duración promedio: 7.2 años



PERFIL DE VENCIMIENTOS



CALIFICACIÓN CREDITICIA

Internacional	Perspectiva	Local
Moody's	Baa3 Estable	FitchRatings AAA (Mx)
FitchRatings	BBB- Estable	IR Ratings AAA (Mx)

OBLIGACIONES CLAVE

	FUNO	Límite
Razón de apalancamiento	38.1%	Max 60%
Deuda garantizada	4.0%	Max 40%
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.92	Min 1.50
Activos totales no gravados	257.8%	Min 150%

HELIOS - VEHÍCULO DE DESARROLLO

Monto total comprometido Helios: Ps. 6.0 Bn.
Llamadas de capital Mítikah: Ps 3.8 Bn. - Agosto 17, 2018
Proyectos en desarrollo: MITIKAH
Formalización del vehículo: Junio 25, 2015
Inversión Helios en Mítikah: Ps. 3.8 Bn.
Inversión FUNO en Mítikah: Portafolios Búfalo y Colorado (Ps. 6.2 Bn.)

Cifras en millones de pesos excepto datos por CBFi.

(1) Propiedades por tipo de uso (operación).

(2) Millones de CBFIs.

(3) Incluye propiedades en desarrollo.

Información al 30 de junio de 2026,
Datos de ABR en miles de metros cuadrados.
Para mayor información, favor de referirse a la
página web www.funo.mx