

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 31 de diciembre de 2025, FUNO tenía un portafolio de 630 propiedades que suman aproximadamente 12.6 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	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	LTM
Ingresos totales	7,530.4	7,430.9	7,450.9	7,799.1	30,211.3
Ingreso de propiedades	6,890.9	6,782.7	6,793.6	7,142.2	27,609.4
Ingreso neto operativo (NOI)	5,649.8	5,578.5	5,581.4	6,079.7	22,889.4
Fondos de operaciones (FFO)	2,384.8	2,344.8	2,391.5	2,548.8	9,669.9
Margen de NOI	82.0%	82.2%	82.2%	85.1%	82.9%
Margen del FFO	34.6%	34.6%	35.2%	35.7%	35.0%

Por CBFi	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	LTM
NOI	1,483.4	1,466.0	1,466.7	1,595.8	6,011.9
FFO	0,626.1	0,616.2	0,628.5	0,669.0	2,539.8
Distribución trimestral	0,555.0	0,570.0	0,605.0	0,670.0	2,400.0
CBFIs promedio en periodo ⁽²⁾	3,808.6	3,805.3	3,805.3	3,809.7	3,807.2
CBFIs al final del periodo ⁽²⁾	3,809.0	3,805.3	3,805.3	3,810.6	3,807.6

Operación	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25
ABR ('000 m ²)	11,148.6	11,153.8	11,156.4	12,558.6
Propiedades ⁽¹⁾	614	614	615	630
Ocupación	95.4%	95.0%	95.0%	95.5%
ABR en desarrollo	0.0	0.0	0.0	0.0

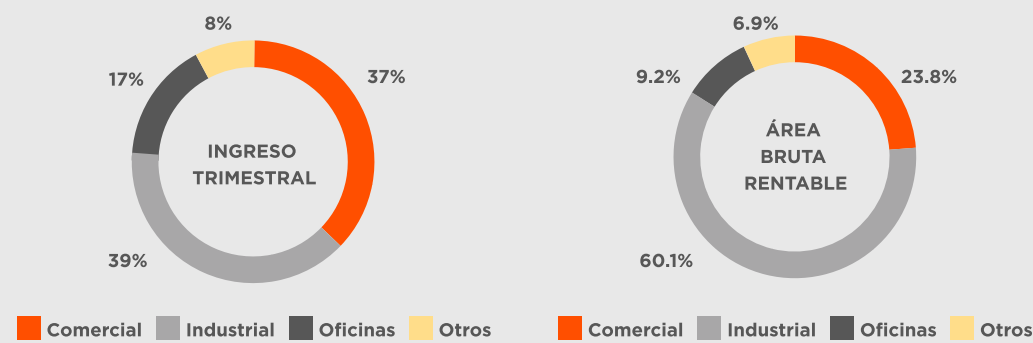
PORTAFOLIO EN OPERACIÓN

Propiedades	630
ABR ('000 m ²)	12,558.6
Ocupación	95.5%
Periodo de renta promedio	4.0 años

PORTAFOLIO EN DESARROLLO

Propiedades	0
ABR ('000 m ²)	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 m ²)	0
CapEx a la fecha	0

DESGLOSE DEL PORTAFOLIO



RESUMEN DEL BALANCE GENERAL

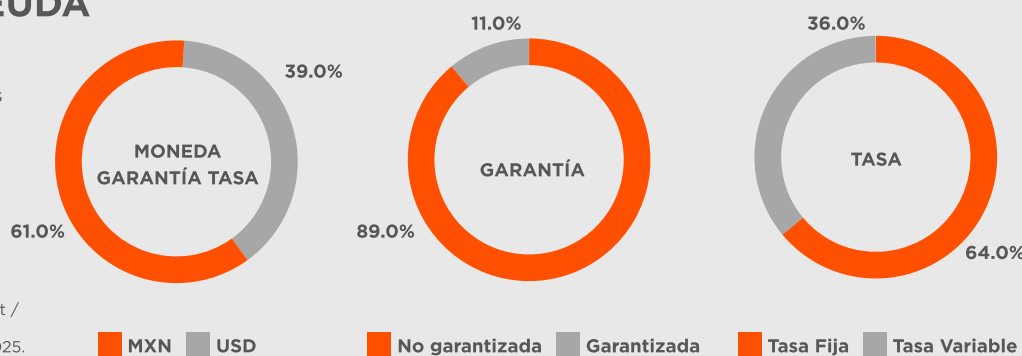
Efectivo y equivalentes	13,878	Capital	249,508
Otros activos	28,361	Deuda a largo plazo	138,915
Propiedades de inversión ⁽³⁾	360,758	Otros pasivos	14,470
Inversiones en asociadas	11,844	Deuda a corto plazo	11,948
Activos totales	414,841		

MÉTRICAS POR SEGMENTO

	Ingresos	ABR ('000 m ²)	% ABR	Propiedades ⁽¹⁾	Ocupación	Término promedio de contratos
Comercial	2,898.0	2,984.30	23.8%	143	93.7%	3.9
Industrial	2,321.1	7,543.00	60.1%	201	97.7%	3.7
Oficinas	924.5	1,161.60	9.2%	79	82.9%	3.6
Otros	921.6	869.70	6.9%	207	99.3%	7.1

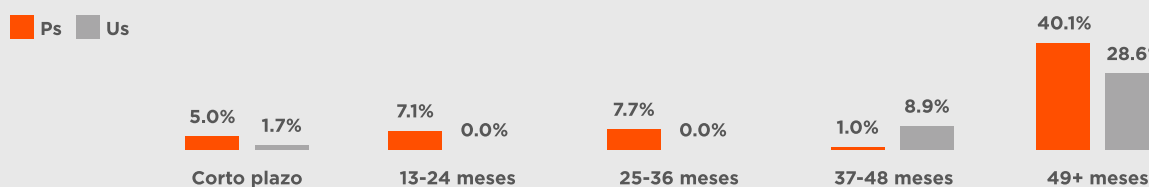
PERFIL DE DEUDA

Costo promedio: 8.63%
 *Incluye swaps
 Duración promedio: 7.6 años



Considera Liability Management / Administración de Pasivos, realizado el 1° de octubre de 2025.

PERFIL DE VENCIMIENTOS



COMITÉ DIRECTIVO

André El Mann	Director General
Gonzalo Robina	Director General Adjunto
Fernando Álvarez	VP Finanzas
Javier Elizalde	VP Tesorería
Ignacio Tortoriello	VP Administración y TI
Jorge Pigeon	VP Mercados de Capital y RI
Alfonso Arceo	VP Operaciones
Alejandro Chico	VP Legal

VALORES EN CIRCULACIÓN

Ticker	ISIN	Ccy	Mercado
FUNO11	MXCFFU000001	MXN	Equity
FUNOMMFLOAT061019	MX91FU000002	MXN	Deuda
FUNOMM8.4%120423	MX91FU000010	MXN	Deuda
FUNO5.25%121524	USP9406GAA69	USD	Deuda
FUNOMM5.09%112728	MX91FU000028	UDIS	Deuda
FUNO6.95%013044	US898324AB45	USD	Deuda
FUNOMM6.99%072325	MX91FU000036	MXN	Deuda

CALIFICACIÓN CREDITICIA

Internacional	Perspectiva	Local
MOODY'S	Baa3 Estable	FitchRatings AAA (Mx)
FitchRatings	BBB- Estable	IR AAA (Mx)

OBLIGACIONES CLAVE

	FUNO	Límite
Razón de apalancamiento	37.8%	Max 60%
Deuda garantizada	4.3%	Max 40%
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.73	Min 1.50
Activos totales no gravados	260.5%	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 31 de diciembre de 2025,

Datos de ABR en miles de metros cuadrados.

Para mayor información, favor de referirse a la

página web www.funo.mx