FIBRA UNO

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

COMUNICACIÓN CORPORATIVA

Relación con Inversionistas
Jorge Pigeon
investor@fibrauno.mx
+52 (55) 4170 7070

Contacto en Medios
Francisco Galindo - ZIMAT
fgalindo@zimat.com.mx
+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 septiembre del 2026, FUNO tenía un portafolio de 637 propiedades que suman aproximadamente 12.9 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	4Q25	1Q26	2Q26	3Q26	Acum. 2026
Ingresos totales	7,799.1	7,936.8	7,859.0	8,334.6	16,193.6
Ingreso de propiedades	7,142.2	7,267.0	7,161.1	7,580.6	14,741.7
Ingreso neto operativo (NOI)	6,079.7	5,925.8	5,902.6	6,374.2	12,276.8
Fondos de operaciones (FFO)	2,548.8	2,478.3	2,559.6	2,788.6	5,348.2
Margen de NOI	85.1%	81.5%	82.4%	84.1%	82.0%
Margen del FFO	35.7%	34.1%	35.7%	36.8%	35.0%

Por CBFI	4Q25	1Q26	2Q26	3Q26	Acum. 2026
NOI	1.5958	1.5551	1.5473	1.6605	3.2078
FFO	0.6690	0.6504	0.6710	0.7264	1.3974
Distribución trimestral	0.6700	0.6200	0.6398	0.6800	0.6200
CBFIs promedio en periodo(2)	3,809.7	3,810.6	3,814.7	3,838.8	3,814.7
CBFIs al final del periodo(2)	3,805.3	3,810.6	3,838.8	3,838.8	3,838.8

Operación	4Q25	1Q26	2Q26	3Q26
ABR (‘000 m²)	12,558.6	12,353.9	12,499.1	12,945.2
Propiedades (1)	630	617	620	637
Ocupación	95.5%	95.7%	95.7%	95.6%
ABR en desarrollo	0.0	0.0	0.0	0.0

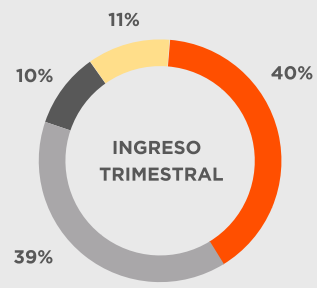
PORTAFOLIO EN OPERACIÓN

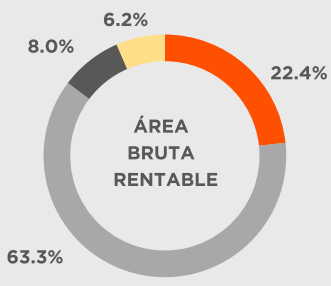
Propiedades	637
ABR(‘000 m²)	12,945.2
Ocupación	95.6%
Periodo de renta promedio	3.6 años

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





Comercial Industrial Oficinas Otros — Comercial Industrial Oficinas Otros

RESUMEN DEL BALANCE GENERAL

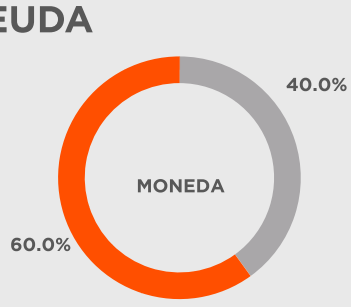
Efectivo y equivalentes	4,519	Capital	248,608
Otros activos	15,766	Deuda a largo plazo	143,816
Propiedades de inversión (3)	386,766	Otros pasivos	14,930
Inversiones en asociadas	11,560	Deuda a corto plazo	11,257
Activos totales	**418,611**		

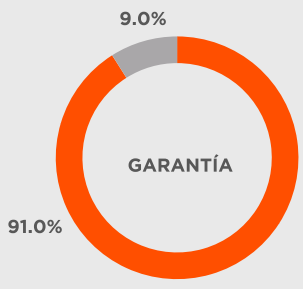
MÉTRICAS POR SEGMENTO

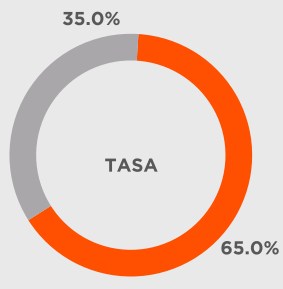
	Ingresos	ABR(‘000 m²)	% ABR	Propiedades(1)	Ocupación	Término promedio de contratos
Comercial	2,964.3	2,905.51	22.4%	141	94.1%	4.2
Industrial	2,922.5	8,195.62	63.3%	222	97.8%	3.4
Oficinas	777.5	1,035.50	8.0%	76	79.7%	3.4
Otros	831.1	808.60	6.2%	198	99.3%	4.5

PERFIL DE DEUDA

Costo promedio: 7.93
*Incluye swaps
Duración promedio: 7.1 años

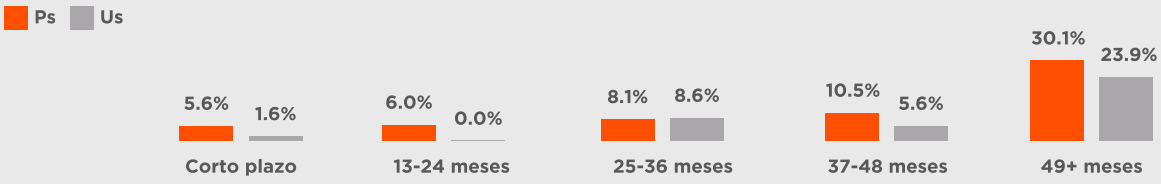






MXN USD — No garantizada Garantizada — Tasa Fija Tasa Variable

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	HR Ratings	AAA (Mx)

OBLIGACIONES CLAVE

	FUNO	Límite
Razón de apalancamiento	38.7%	Max 60%
Deuda garantizada	3.5%	Max 40%
Razón de cobertura de servicio de la deuda	2.03	Min 1.50
Activos totales no gravados	251.4%	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 septiembre de 2026,
Datos de ABR en miles de metros cuadrados.
Para mayor información, favor de referirse a la página web www.funo.mx