

## 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 de 2025, FUNO tenía un portafolio de 615 propiedades<sup>1</sup> que suman aproximadamente 11.1 millones de m<sup>2</sup>. 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	4Q24	1Q25	2Q25	3Q25	LTM
Ingresos totales	7,400.5	7,530.4	7,430.9	7,450.9	29,812.7
Ingreso de propiedades	6,846.0	6,890.9	6,782.7	6,793.6	27,313.2
Ingreso neto operativo (NOI)	5,577.1	5,649.8	5,578.5	5,581.4	22,386.8
Fondos de operaciones (FFO)	2,509.9	2,384.8	2,344.8	2,391.5	9,631.0
Margen de NOI	81.5%	82.0%	82.2%	82.2%	82.0%
Margen del FFO	36.7%	34.6%	34.6%	35.2%	35.3%

Por CBFi	4Q24	1Q25	2Q25	3Q25	LTM
NOI	1,462.1	1,483.4	1,466.0	1,466.7	5,878.2
FFO	0,658.0	0,626.1	0,616.2	0,628.5	2,528.8
Distribución trimestral	0,551.3	0,555.0	0,570.0	0,605.0	2,281.3
CBFi promedio en periodo <sup>(2)</sup>	3,814.5	3,808.6	3,805.3	3,805.3	3,808.4
CBFi al final del periodo <sup>(2)</sup>	3,814.5	3,809.0	3,805.3	3,805.3	3,808.5

Operación	4Q24	1Q25	2Q25	3Q25
ABR ('000 m <sup>2</sup> )	11,136.5	11,148.6	11,153.8	11,156.4
Propiedades <sup>(1)</sup>	613	614	614	615
Ocupación	95.6%	95.4%	95.0%	95.0%
ABR en desarrollo	0.0	0.0	0.0	0.0

## RESUMEN DEL BALANCE GENERAL

Efectivo y equivalentes	2,871	Capital	193,660
Otros activos	13,584	Deuda a largo plazo	133,462
Propiedades de inversión (3)	329,159	Otros pasivos	13,724
Inversiones en asociadas	10,776	Deuda a corto plazo	15,544
Activos totales	356,390,000		

## CALIFICACIÓN DE CRÉDITO

Internacional	Local
Moody's BAA2	FitchRatings AAAMx
FitchRatings BBB	BBB

## ACUERDOS CLAVE

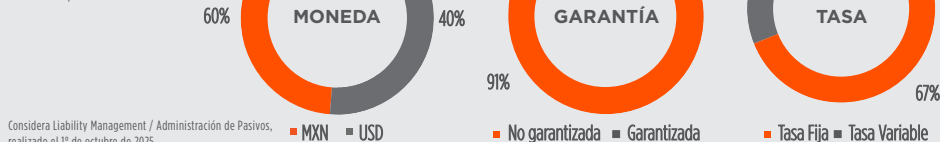
	FUNO	Límite
Razón de apalancamiento	42.5%	Máx 60%
Deuda garantizada	3.9%	Máx 40%
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.65x	Min 1.50x
Activos totales no gravados	233.7%	Min 150%

## PERFIL DE DEUDA

Costo promedio: 8.77%

\*Incluye swaps

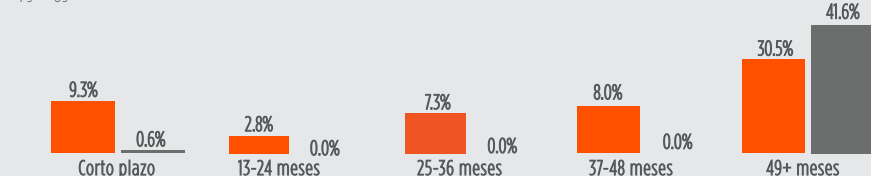
Duración promedio: 8.4 años



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

## PERFIL DE VENCIMIENTOS

Ps Us



Cifras en millones de pesos excepto datos por CBFi.

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

(2) Millones de CBFi.

(3) Incluye propiedades en desarrollo.

Información al 30 de septiembre de 2025,

Datos de ABR en miles de metros cuadrados.

Para mayor información, favor de referirse a la página web www.funo.mx

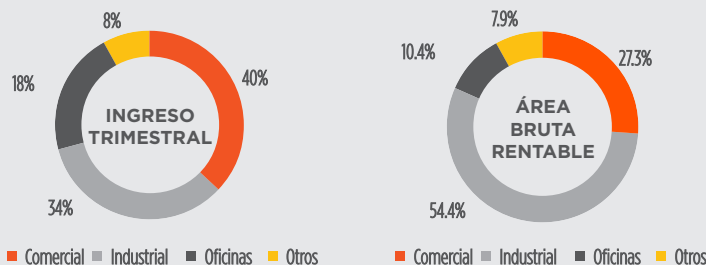
## PORTAFOLIO EN OPERACIÓN

Propiedades	615
ABR ('000 m <sup>2</sup> )	11,156.4
Ocupación	95%
Periodo de renta promedio	3.9 años

## PORTAFOLIO EN DESARROLLO

Propiedades	0
ABR ('000 m <sup>2</sup> )	000.0
Industrial	000.0
Comercial	000.0
Oficinas	000.0
Usos mixtos	000.0
CapEx a la fecha	0,000.0
Sin desarrollos por el momento	
Co-Inversión	
ABR ('000 m <sup>2</sup> )	0
CapEx a la fecha	0

## DESGLOSE DEL PORTAFOLIO



## MÉTRICAS POR SEGMENTO

	Ingresos	ABR ('000 m <sup>2</sup> )	% ABR	Propiedades*	Ocupación	Término promedio de contratos
Comercial	2,978.4	3,042.58	27.3%	147	93.6%	3.8
Industrial	2,111.4	6,071.20	54.4%	181	97.4%	3.5
Oficinas	892.3	1,162.95	10.4%	80	83.0%	3.6
Otros	739.0	879.66	7.9%	207	99.3%	7.2

## 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
FUNOMMFL0AT061019	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

## 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.)