

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 propiedades¹ que suman aproximadamente 11.1 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 | 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 ⁽²⁾ | 3,814.5 | 3,808.6 | 3,805.3 | 3,805.3 | 3,808.4 |
| CBFi al final del periodo ⁽²⁾ | 3,814.5 | 3,809.0 | 3,805.3 | 3,805.3 | 3,808.5 |

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

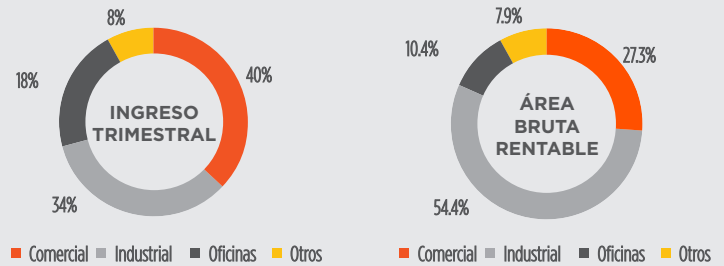
PORTAFOLIO EN OPERACIÓN

| | |
|---------------------------|----------|
| Propiedades | 615 |
| ABR('000 m') | 11,156.4 |
| Ocupación | 95% |
| Periodo de renta promedio | 3.9 años |

PORTAFOLIO EN DESARROLLO

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

DESGLOSE DEL PORTAFOLIO



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 | | |

MÉTRICAS POR SEGMENTO

| | Ingresos | ABR('000 m') | % ABR | Propiedades ^o | 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 |

CALIFICACIÓN DE CRÉDITO

| Internacional | Local |
|------------------|--------------------|
| Moody's BAA2 | FitchRatings AAAMx |
| FitchRatings BBB | IR AAAMx |

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% |

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

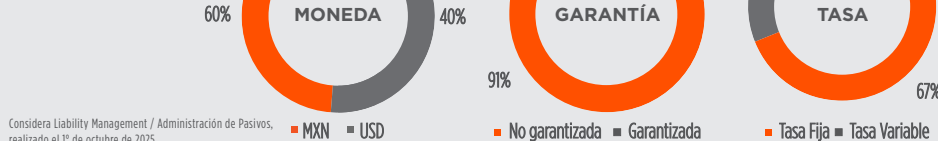
| Ticker | ISIN | CCy | Mercado |
|-------------------|--------------|------|---------|
| FUNO11 | MXCFFU000001 | MXN | Equity |
| FUNOMMFLOAT061019 | MX91FU000002 | MXN | Deuda |
| FUNOMM8.4%120423 | MX91FU000010 | MXN | Deuda |
| FUNO5.25%121524 | USP9406GAA69 | USD | Deuda |
| FUNOMM5.09%112728 |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

HELIOS - VEHÍCULO DE DESARROLLO

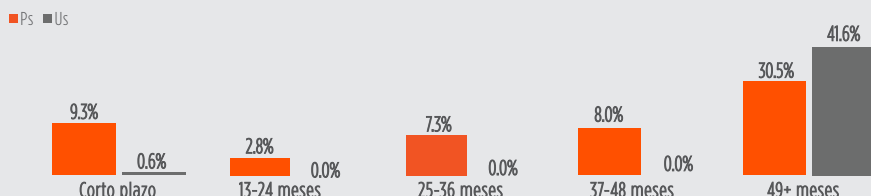
Monto total comprometido Helios: Ps. 6.0 Bn.
 Llamadas de capital Mitikah: Ps 3.8 Bn. - Agosto 17, 2018
 Proyectos en desarrollo: MITIKAH
 Formalización del vehículo: Junio 25, 2015
 Inversión Helios en Mitikah: Ps. 3.8 Bn.
 Inversión FUNO en Mitikah: Portafolios Búfalo y Colorado (Ps. 6.2 Bn.)

PERFIL DE DEUDA

Costo promedio: 8.77%
 *Incluye swaps
 Duración promedio: 8.4 años



PERFIL DE VENCIMIENTOS



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 2025.

Datos de ABR en miles de metros cuadrados.

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