



SUPLEMENTO INFORMATIVO 1T25

Conferencia telefónica

Fibra Uno les invita a participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del primer trimestre de 2025.

La conferencia telefónica se llevará a cabo el miércoles 30 de abril del 2025.

México / 12 hrs. / +52 55 1168 9973

E.U.A / 14 hrs. / +1 718 866 4614

Reino Unido / 19 hrs. / +44 203 984 9844

Brasil / 15 hrs. / +55 61 2017 1549

Código de conferencia: **121095**

Cobertura de analistas

Compañía	Analista	Correo electrónico
Bank of America	Carlos Peyrelongue	carlos.peyrelongue@bofa.com
Barclays	Pablo Monsivais	pablo.monsivais@barclays.com
BBVA	Francisco Chavez	f.chavez@bbva.com
Bradesco BBI	Rodolfo Ramos	rodolfo.ramos@bradescobbi.com
BTG Pactual	Gordon Lee	Gordon.Lee@btgpactual.com
Citi	Andre Mazini	andre.mazini@citi.com
GBM	Anton Mortenkotter	eamortenkotter@gbm.com
Goldman Sachs	Jorel Guilloty	Jorel.Guilloty@gs.com
Intercam	Alejandra Marcos	amarcos@intercam.com.mx
Itau BBA Securities	Pablo Ricalde	Pablo.ricalde@itaubba.com
JP Morgan	Adrian Huerta	adrian.huerta@jpmorgan.com
Morgan Stanley	Alejandra Obregón	Alejandra.Obregon@morganstanley.com
Punto Casa de Bolsa	Armando Rodriguez	armando.rodiguez@signumreseach.com
Scotiabank	Francisco Suarez	Francisco.Suarez@scotiabank.com
UBS	Victor Tapia	victor.tapia@ubs.com

FIBRA UNO CRECE SUS INGRESOS TOTALES UN 11.4% VS 1T24

Ciudad de México a 29 de abril de 2025 – Fibra Uno (BMV: FUNO11) (“FUNO” o “Fideicomiso Fibra Uno”), el primer y mayor fideicomiso de inversión en bienes raíces de América Latina, anuncia sus resultados al cierre del primer trimestre del 2025.

Durante el Primer Trimestre 2025

- Ingresos totales **incrementaron** en **Ps. \$76.3 millones** o **1.0%** durante el trimestre.
- **NOI** de **Ps. \$5,649.8 millones**, con margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de **82.0%**.
- Distribución trimestral de **Ps. 0.5550 por CBF⁽¹⁾**, equivalente al **88.6% del AFFO** del trimestre y corresponde en un 100% a resultado fiscal.
- Entrega de propiedad industrial en Tijuana con 8,906 m2.
- La ocupación del portafolio en operación cerró en **95.4%**.
- La **ocupación** del segmento **comercial** **creció 10 pbs** durante el trimestre, cerrando en **93.8%**.
- Incrementos en contratos renovados en pesos de **1,770 pbs** en el segmento industrial, **760 pbs** en el segmento comercial, **550 pbs** en el segmento *Otros* y **170 pbs** en el segmento oficinas.
- Incremento en contratos renovados en dólares de **1,360 pbs** en el segmento industrial, y **780 pbs** en el segmento comercial.

Comparado con el Primer Trimestre 2024

- Incremento en ingresos totales de **Ps. \$781.0 millones** o **11.4%**.
- Crecimiento en NOI de **Ps. \$463.1 millones** o **8.9%**.
- Crecimiento en **FFO/CBF⁽²⁾** de **6.9%**.
- Incremento de **160 pbs** en la **ocupación** del segmento comercial alcanzando el **93.8%**.
- Incremento de **80 pbs** en la **ocupación** del segmento de oficinas alcanzando **82.4%**.
- Incremento de **40 pbs** en **ocupación** total del portafolio.
- Crecimiento en área bruta rentable total portafolio de **81 mil** metros cuadrados.

Mensaje del CEO

Estimados todos,

Como saben, iniciamos 2025 con una volatilidad significativa y algunos desafíos que anticipábamos. Hoy quiero compartir con ustedes los sólidos resultados de nuestro primer trimestre y nuestra visión para afrontar con firmeza este entorno cambiante.

Me gustaría iniciar por los planes estratégicos de la compañía. Como recordarán, recibimos la resolución fiscal favorable de SAT y nos mantenemos al día con toda la información necesaria para llevar a cabo la desinversión de nuestros activos industriales tan pronto como las condiciones de mercado lo permitan. En este sentido, nuestra perspectiva es positiva dados los sólidos resultados de nuestro portafolio industrial, que demostró ser defensivo y resiliente, obteniendo resultados superiores a nuestras expectativas hace un año.

En FUNO siempre optamos por ser optimistas, pero al mismo tiempo estamos preparados para los momentos difíciles. Quiero resaltar que, desde nuestros inicios, contamos con un modelo de negocio contra cíclico dentro de una industria cíclica. Parte fundamental de este modelo es contar con activos de la mejor calidad y ubicación, y ofrecerlos a rentas competitivas en el mercado; esto nos permite ser los primeros en ocupar espacios en la parte alta del ciclo y los últimos en desocuparlos en la parte baja. En este negocio, el tamaño importa; y gracias a ello, podemos transferir a nuestros inquilinos los beneficios derivados de nuestras economías de escala en forma de rentas competitivas, sin sacrificar nuestra rentabilidad. Esta estrategia, a su vez, fortalece y prioriza nuestras relaciones a largo plazo con nuestros inquilinos.

Nuestra diversificación en segmentos, industrias, ubicaciones y tipos de inquilinos ha sido clave para reducir la concentración de riesgos y mantener flujos más estables. Esta estrategia demostró su efectividad durante la pandemia de COVID-19, particularmente en los segmentos comercial y de oficinas, donde observamos una resiliencia superior y una recuperación más rápida en comparación con el mercado.

Ejemplo de nuestra resiliencia son también los resultados de nuestra compañía a cierre del primer trimestre de 2025, en donde nuestros ingresos crecieron un 11.4% año a año, mientras la inflación promedio ponderada en el mismo periodo fue de 4.17%. Asimismo, nuestros Ingreso Operativo Neto (NOI) creció 8.9% de manera anual, y nuestros fondos provenientes de la operación (FFO) crecieron un 6.9% anual. La principal diferencia entre nuestro NOI y FFO se debe al gasto por intereses, que este trimestre en particular se vio afectado por el costo de mantener los bonos 2032 y 2037 recién emitidos, que mantuvimos durante un mes, junto con el bono internacional con vencimiento en 2026 que ya hemos pagado. Prevemos una mejora en este rubro de resultados a partir del 2T25.

Operativamente, mantenemos una ocupación saludable de 95.4% en nuestro portafolio operativo, impulsado principalmente por la recuperación del segmento comercial y la solidez del segmento industrial. Además, hemos registrado incrementos de doble dígito en las renovaciones de contratos en el segmento industrial, con un aumento del 17.7% en contratos denominados en pesos y del 13.6% en contratos denominados en dólares. Por su parte, el segmento comercial también ha mostrado sólidos incrementos de 7.6% en pesos y 7.8% en dólares. De igual forma, el segmento *Otros* mostró incrementos de 5.5% en pesos, mientras que el segmento oficinas logró un incremento de 1.7% en pesos. Durante 2025 prevemos mantener niveles de ocupación estables, y *leasing spreads* positivos en todos los segmentos a excepción del segmento de oficinas, en donde esperamos ver una recuperación en la ocupación del mercado en general previo a incrementos importantes en rentas.

La sostenibilidad es y seguirá siendo un pilar estratégico en nuestra operación y crecimiento. Durante este trimestre, iniciamos la instalación de paneles solares en *Centrum Park* y *Mérida*, proyectos que reducirán de forma significativa nuestras emisiones de gases de efecto invernadero de manera anual. Además, refinanciamos 600 millones de dólares en un bono vinculado a la sostenibilidad en los mercados internacionales. Estos esfuerzos reafirman nuestro compromiso a largo plazo, mismo que ha sido reconocido por quinto año consecutivo con el distintivo ESR otorgado por el CEMEFI.

Cada año que pasa, soy más consciente de la importancia de contar con inversionistas que piensan como socios de largo plazo. Valoramos profundamente su confianza y les reitero nuestro compromiso por seguir generando valor para todos nuestros grupos de interés.

Sinceramente,
André El-Mann
Director General FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos

	1T25	4T24	3T24	2T24	1T24	Δ% 1T25 vs 4T24	Δ% 1T25 vs 1T24
Ingresos totales ⁽¹¹⁾	7,530.4	7,400.5	7,086.0	6,846.2	6,749.4	1.8%	11.6%
Ingresos de activos financieros de propiedades ⁽¹⁰⁾	74.4	74.4	74.4	74.4	74.4	0.0%	0.0%
NC realizadas por OTIS	0.0	0.0	-5.0	-34.6	0.0	0.0%	0.0%
Reserva de NC OTIS	0.0	53.6	5.0	-74.0	0.0	-100.0%	0.0%
Ingresos totales	7,604.8	7,528.5	7,160.4	6,812.0	6,823.8	1.0%	11.4%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	6,890.9	6,846.0	6,468.2	6,232.7	6,158.0	0.7%	11.9%
Ingreso operativo neto (NOI)	5,649.8	5,577.1	5,412.5	5,119.8	5,186.7	1.3%	8.9%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	74.3%	74.1%	75.6%	75.2%	76.0%	0.2%	-1.7%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades ⁽³⁾	82.0%	81.5%	83.6%	83.6%	84.2%	0.5%	-2.2%
Fondos de operaciones (FFO)	2,384.8	2,509.9	2,279.1	2,185.5	2,230.3	-5.0%	6.9%
Margen FFO	34.6%	36.7%	35.2%	35.7%	36.2%	-2.0%	-1.6%
POR CBFi							
NOI ⁽⁴⁾	1.4834	1.4621	1.4189	1.3437	1.3623	1.5%	8.9%
FFO ⁽⁴⁾	0.6261	0.6580	0.5975	0.5736	0.5858	-4.8%	6.9%
AFFO ⁽⁴⁾	0.6261	0.6580	0.5975	0.5736	0.5858	-4.8%	6.9%
Distribución ⁽⁵⁾	0.5550	0.5513	0.5250	0.5190	0.4030	0.7%	37.7%
CBFIs							
CBFIs promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,808.6	3,814.5	3,814.5	3,810.2	3,807.3	-0.2%	0.0%
CBFIs en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,805.3	3,809.0	3,814.5	3,814.4	3,807.3	-0.1%	-0.1%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾	11,148.6	11,136.5	11,093.9	11,075.6	11,067.7	0.1%	0.7%
Propiedades ⁽⁸⁾	614	613	613	613	613	0.2%	0.2%
Duración promedio de contratos (años)	3.9	3.9	3.9	4.0	4.1	1.3%	-3.8%
Ocupación total	95.4%	95.6%	95.3%	95.2%	95.0%	-0.2%	0.4%
GLA en desarrollo ('000m ²)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽⁹⁾	0.0	0.0	66.6	66.6	66.6	0.0%	-100.0%

(1) Incluye ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor, Torre Diana y Antea.

(2) NOI/ingresos totales.

(3) NOI/ingresos por renta.

(4) Se calcula con el promedio de CBFIs durante el período.

(5) Distribución calculada con base en los CBFIs estimados al día de la distribución: 3,805,319,648. Detalle revelado en los comunicados relacionados con las distribuciones de los ejercicios correspondientes.

(6) Millones de CBFIs.

(7) Incluye el ABR total de Torre Mayor, Torre Latino, Torre Diana y Antea así como ABR *In service*.

(8) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades es 586.

(9) Incluye el desarrollo de Satélite.

(10) Reclasificación de ingresos portafolio Memorial.

(11) Excepto ingresos de activos financieros de propiedades.

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

	1T25	4T24	3T24	2T24	1T24	Δ% 1T25vs4T24	Δ% 1T25vs1T24
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	6,831.0	6,689.8	6,409.0	6,178.4	6,104.6	2.1%	11.9%
Notas de crédito realizadas por OTIS	0.0	0.0	-5.0	-34.6	0.0	0.0%	0.0%
Reserva por OTIS	0.0	49.2	5.0	-74.0	0.0	-100.0%	0.0%
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	6,831.0	6,739.0	6,409.0	6,069.7	6,104.6	1.4%	11.9%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	59.9	103.7	59.2	54.3	53.4	-42.2%	12.1%
Comisión por Administración	2.3	3.3	4.0	25.1	31.7	-29.3%	-92.7%
Total Ingresos	6,893.2	6,846.0	6,472.2	6,149.2	6,189.8	0.7%	11.4%
Gastos de Administración	-665.2	-654.5	-588.7	-560.7	-494.0	1.6%	34.7%
Reembolso de clientes - gastos de operación	-263.6	-296.3	-163.4	-161.4	-206.7	-11.0%	27.5%
Predial	-205.3	-208.8	-198.4	-198.1	-193.1	-1.6%	6.3%
Seguro	-109.2	-109.3	-109.2	-109.2	-109.2	0.0%	0.0%
Total Gastos de operación	-1,243.4	-1,268.9	-1,059.7	-1,029.4	-1,003.1	-2.0%	24.0%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	5,649.8	5,577.1	5,412.5	5,119.8	5,186.7	1.3%	8.9%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	82.0%	81.5%	83.7%	83.6%	84.2%	0.5%	-2.2%

(1) Los ingresos por rentas incluyen los ingresos de activos financieros de propiedades.

(2) El margen de NOI sobre ingresos de propiedades incluye el dividendo sobre rentas de derechos fiduciarios, así como ingresos de activos financieros de propiedades.

Discusión de Resultados Trimestrales

Los resultados a continuación muestran la comparativa del primer trimestre 2025 contra el cuarto trimestre de 2024:

Ingresos

Los ingresos totales **incrementaron en Ps. \$76.3 millones o 1.0%** respecto al trimestre anterior, alcanzando Ps. \$7,604.8 millones durante el trimestre. Esto se debe principalmente a:

- i. El efecto de los incrementos por inflación en contratos vigentes.
- ii. El efecto de incrementos en renovaciones de contratos.
- iii. La depreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas en dólares.
- iv. Contrarrestado por la eliminación de reservas relacionadas con apoyos a inquilinos afectados por el huracán OTIS.

Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al final del trimestre fue de 95.4%, es decir, una disminución de 20 pbs respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento *industrial* tuvo una ocupación de 98.2%; manteniéndose estable respecto al 4T24.
- ii. El segmento *comercial* tuvo una ocupación de 93.8%; es decir, un incremento de 10 pbs respecto al 4T24.
- iii. El segmento de *oficinas* tuvo una ocupación de 82.4%, es decir, una disminución de 130 pbs respecto al 4T24.
- iv. El segmento *otros* tuvo una ocupación de 99.3%; es decir, un incremento de 10 pbs respecto al 4T24.
- v. El segmento *In Service* tuvo una ocupación de 70%, es una disminución de 890 pbs respecto al trimestre anterior, debido principalmente a la entrega de una propiedad industrial en Tijuana que se encuentra en proceso de comercialización.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

Los gastos de operación disminuyeron en Ps. \$3.6 millones o -0.4 % respecto al 4T24, debido principalmente a la estacionalidad de algunos gastos que tienden a incrementar al finales de año, así como a incrementos superiores a inflación en algunos de nuestros insumos y servicios.

El gasto de predial disminuyó en Ps. \$3.4 millones o -1.6% respecto al 4T24 debido principalmente a actualizaciones en los diferentes municipios en los que se encuentran ubicadas nuestras propiedades.

El gasto de seguro se mantuvo estables respecto al trimestre anterior.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. \$72.7 millones o 1.3% respecto al 4T24 para llegar a Ps. \$5,649.8 millones. Lo que significa un margen del 82.0% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾ y 74.3% comparado con ingresos totales.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses incrementó en Ps. \$99.0 millones o 3.4% respecto al 4T24. Esto debido principalmente a:

- i. El costo de nuestros bonos quirografarios 2032 y 2037 recién emitidos, mientras se prepagaba el bono quirografario 2026.
- ii. La depreciación del tipo de cambio que pasó de Ps. \$20.2683 a Ps. \$20.3182, y su efecto en el pago de intereses durante el trimestre.
- iii. La capitalización de intereses por Ps. \$197.0 millones.
- iv. El efecto de nuestros instrumentos financieros derivados.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron una disminución de Ps. \$125.1 millones o -5.0% comparado con el 4T24, para llegar a un monto total de Ps. \$2,384.8 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo una disminución de Ps. \$125.1 millones o -5.0% comparado con el 4T24, alcanzando un total de Ps. \$2,384.8 millones.

FFO y AFFO por CBFi

Durante el 1T25 Fibra Uno recompró 9,138,416 CBFIs, cerrando el trimestre con 3,805,319,648 CBFIs en circulación. El FFO y AFFO por CBFi⁽²⁾ promedio fueron de Ps. \$0.6261 en ambos casos, con variación de -4.8% vs 4T24.

Distribución trimestral

La distribución del 1T25 es de Ps. \$2,111.8 millones o Ps. \$0.5550 por CBFi⁽³⁾, de los cuales 100% corresponden a resultado fiscal. La distribución es equivalente al 88.6% del AFFO generado durante el trimestre.

(1) Ver desglose margen NOI en página 7. (2) Se calcula con el promedio de CBFIs durante el período. (3) Distribución calculada con base en los CBFIs al día de la distribución 3,805,319,648.

Balance General

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 1T25 alcanzaron los Ps. \$2,458.3 millones, es decir, un incremento de Ps. \$65.4 millones o 2.7% respecto al trimestre anterior.

Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades, incluyendo activos financieros de propiedades e inversión en asociadas incrementó en Ps. \$873.4 millones o 0.3% respecto al 4T24, como resultado de:

- i. El CAPEX invertido en nuestro portafolio de propiedades operativas.
- ii. El avance en la construcción de los proyectos en desarrollo.
- iii. Ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de inversión, activos financieros de propiedades e inversión en asociadas.

Deuda

La deuda total en el 1T25 alcanzó los Ps. \$151,746.2 millones contra Ps. \$149,279.8 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- i. Incremento en la disposición de línea de crédito hipotecario de Mitikah por Ps. 2,200 millones.
- ii. El efecto de la depreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. \$20.2683 a Ps. \$20.3182.
- iii. Emisión de los bonos quirografarios 2032 y 2037 por Us. 500 millones y Us. 300 millones respectivamente.
- iv. Prepago de bono quirografario con vencimiento en 2026 por Us. 800 millones.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró una disminución de Ps. \$576.4 millones o -0.3% (incluyendo la participación controlada y no controlada) comparado con el trimestre anterior, derivado principalmente de:

- i. Utilidades generadas del resultado del trimestre.
- ii. Valuación de instrumentos financieros derivados.
- iii. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 4T24, y
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Información Operativa

Leasing spreads:

Los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **1,770 pbs** para el segmento industrial, **760 pbs** para el segmento comercial, **550 pbs** para el segmento *Otros*, y **170 pbs** para el segmento de oficinas. Los *leasing spreads* considerando inflación promedio ponderada en pesos de 4.5% fueron de 1,320 pbs para el segmento industrial, 310 pbs para el segmento comercial, 100 pbs para el segmento *Otros*, y -280 pbs para el segmento de oficinas.

Para los contratos renovados en dólares, el segmento industrial creció **1,360 pbs**, el segmento comercial creció **780 pbs** y el segmento de oficinas disminuyó **280 pbs**. Los *leasing spreads* considerando inflación promedio ponderada en dólares de 2.8% fueron de 1,080 pbs para el segmento industrial, 500 pbs para el segmento comercial, y -710 pbs para el segmento de oficinas. Este último debido a que el 60% de los m2 renovados tuvieron descuento.

Para mayor detalle ver página 21.

Propiedades Constantes:

En cuanto al desempeño de la renta por metro cuadrado de propiedades constantes, se tuvo un incremento de **10.4%**; considerando una inflación promedio ponderada de 4.17%, equivale a un incremento de 6.2% en términos reales. Esto debido principalmente a incrementos por encima de inflación en renovaciones de contratos, desfase normal en el incremento de inflación y su reflejo en la totalidad de nuestros contratos, y en menor medida a la depreciación del tipo de cambio.

Para mayor detalle ver página 16.

Subsegmentos:

A nivel subsegmento podemos observar que el precio por metro cuadrado total de la compañía pasó de Ps. \$211.2 a Ps. \$214.3, es decir, un incremento de 1.4% respecto al trimestre anterior. Esto debido principalmente a incrementos tanto en contratos vigentes como en renovaciones, así como la depreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en dólares.

El NOI total a nivel propiedad del trimestre disminuyó **0.7%** respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- Para el segmento Industrial, el NOI del subsegmento Logística disminuyó 1.2%, mientras que el de Manufactura Ligera creció 17.5% y el subsegmento Business Park subió 2.0%. Esto debido principalmente a incrementos en renovaciones y al efecto de la depreciación del tipo de cambio en las rentas en USD.
- En el segmento de Oficinas el NOI disminuyó 7.2% debido principalmente a la caída en la ocupación del segmento.
- En el segmento Comercial, el NOI del subsegmento Fashion Mall creció 4.2%. El subsegmento Regional center incrementó 6.0% y el subsegmento Stand Alone aumentó 3.4%. En general debido a una mejora en el nivel de ocupación del segmento.
- En el segmento Otros el NOI disminuyó 22.4% debido principalmente a la estacionalidad de los ingresos variables de hoteles.

Para mayor detalle ver página 24.

Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	1T25	4T24	3T24	2T24	1T24	Δ% 1T25 vs 4T24	Δ% 1T25 vs 1T24
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	6,890.9	6,842.7	6,473.2	6,124.1	6,158.0	0.7%	11.9%
Ingresos totales	7,604.8	7,528.5	7,160.4	6,812.0	6,823.8	1.0%	11.4%
- Gastos administrativos	-665.2	-654.5	-588.7	-560.7	-494.0	1.6%	34.7%
- Gastos operativos	-975.2	-978.8	-851.6	-824.1	-840.7	-0.4%	16.0%
- Predial	-205.3	-208.8	-198.4	-198.1	-193.1	-1.6%	6.3%
- Seguro	-109.2	-109.3	-109.2	-109.2	-109.2	0.0%	0.0%
Ingreso neto operativo (NOI)	5,649.8	5,577.1	5,412.5	5,119.8	5,186.7	1.3%	8.9%
Margen sobre ingresos totales	74.3%	74.1%	75.6%	75.2%	76.0%	0.2%	-1.7%
Margen sobre ingresos por renta ⁽¹⁾	82.0%	81.5%	83.6%	83.6%	84.2%	0.5%	-2.2%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	1,585.7	4,039.0	-1,030.4	4,229.0	2,769.3	-60.7%	-42.7%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv.en asoc.	15.6	-3,121.2	-1,270.4	-6,713.0	-83.4	-100.5%	-118.7%
+/- Variación de tipo de cambio	706.5	1,437.4	4,539.0	4,477.7	-337.2	-50.8%	-309.5%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	-95.1	98.6	9.2	98.9	-78.7	-196.5%	20.9%
+ Amortización de comisiones bancarias	132.8	18.5	60.2	61.4	61.8	618.9%	114.9%
+ Provisión para el PCE	27.6	-82.1	64.2	128.4	0.0	-133.6%	100.0%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-16.5	67.5	-125.6	-119.3	-128.9	-124.5%	-87.2%
+/- Otros (ingresos/gastos)	2.7	26.7	7.4	-3.1	1.9	-89.8%	46.1%
+/- Utilidad en compra de propiedades de inversion	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversion	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
FFO	2,384.8	2,509.9	2,279.1	2,185.5	2,230.3	-5.0%	6.9%
+ Utilidad en venta de propiedades de inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
+ Utilidad en compra de propiedades de inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
AFFO	2,384.8	2,509.9	2,279.1	2,185.5	2,230.3	-5.0%	6.9%
Por CBFi							
NOI ⁽²⁾	1.4834	1.4621	1.4189	1.3437	1.3623	1.5%	8.9%
FFO ⁽²⁾⁽⁴⁾	0.6261	0.6580	0.5975	0.5736	0.5858	-4.8%	6.9%
AFFO ⁽²⁾	0.6261	0.6580	0.5975	0.5736	0.5858	-4.8%	6.9%
Distribución ⁽³⁾	0.5550	0.5513	0.5250	0.5190	0.4030	0.7%	37.7%

(1) Incluye dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios e ingresos de activos financieros de propiedades.

(2) Cálculo en base al promedio de CBFIs del periodo (ver página 6).

(3) Distribución calculada con base en los CBFIs estimados al día de la distribución 3,805,319,648. Detalle revelado en los comunicados relacionados con las distribuciones de los ejercicios correspondientes.

(4) Consistente con AMEFIBRA FFO.

Cálculo de NAV:

NAV es el “valor neto de los activos”, incluido, pero no limitado a sus propiedades después de restar los pasivos y obligaciones. Para la valuación de propiedades de inversión varios terceros independientes utilizan tres diferentes metodologías: capitalización de rentas, costo de reposición o transacciones comparables. Es importante mencionar que el avalúo o valor conclusivo no es un promedio de las tres metodologías, se analiza caso por caso. La valuación de nuestros activos se realiza por un tercero independiente una vez al año y trimestralmente se lleva a cabo una estimación de ajuste interno.

Los desarrollos y terrenos se encuentran valuados a costo.

A continuación, el desglose del cálculo de NAV de FUNO al 1T25:

NAV FUNO	Ps. (millones)
Total de patrimonio controladora	185,764
Participación no controladora	1,439
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	187,203
CBFIs (millones)	3,805
NAV/CBFI*	\$ 49.19

CAP RATE	Ps. (millones)
NOI ⁽¹⁾	24,033
Inversión terminada	314,211
Inversiones en asociadas	10,554
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,033
Total propiedades operativas ⁽²⁾	327,798
CAP RATE	7.3%

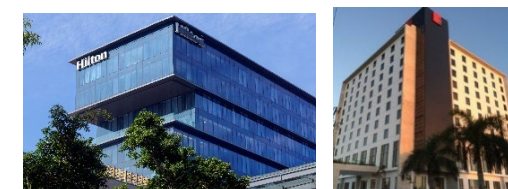
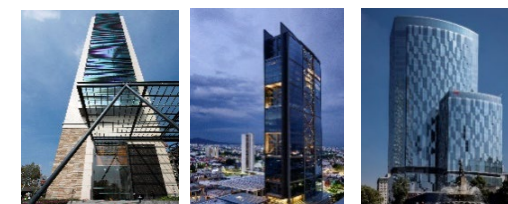
(1) NOI a nivel propiedad (último trimestre x 4).

(2) Incluye propiedades “In service” y valor razonable de Centro Bancomer. Excluye propiedades en desarrollo y terrenos.

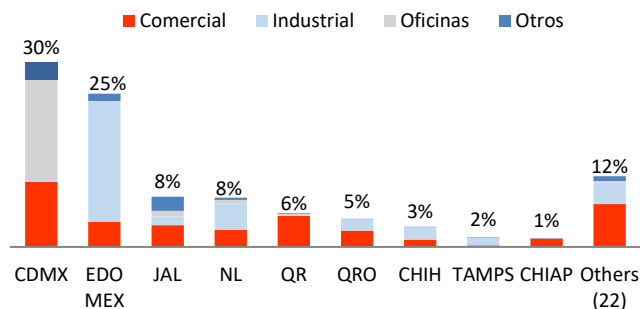
* CBFIs al cierre del trimestre

Resumen del Portafolio en Operación

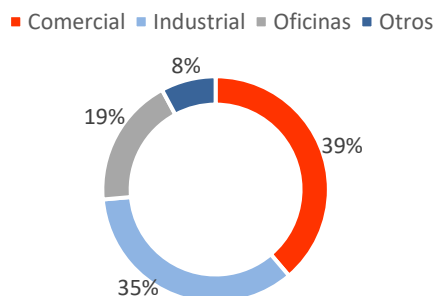
	1T25	4T24	3T24	2T24	1T24	$\Delta\%$ 1T25vs4T24	$\Delta\%$ 1T25vs1T24
Comercial							
GLA Total ('000 m ²)	3,039.1	3,041.7	3,035.6	3,033.7	3,024.6	-0.1%	0.5%
Operaciones ⁽¹⁾	147	147	147	147	147		
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.6	3.7	3.7	3.8		
Ocupación total	93.8%	93.7%	92.7%	92.6%	92.2%	0.1%	1.6%
Industrial							
GLA Total ('000 m ²)	6,067.6	6,053.0	6,061.2	6,045.2	6,044.3	0.2%	0.4%
Operaciones ⁽¹⁾	181	180	181	181	181		
Duración promedio de contratos (años)	3.5	3.5	3.6	3.7	3.7		
Ocupación total	98.2%	98.2%	98.4%	98.3%	98.4%	0.0%	-0.2%
Oficinas							
GLA Total ('000 m ²)	1,188.2	1,187.7	1,143.1	1,142.6	1,144.7	0.0%	3.8%
Operaciones ⁽¹⁾	80	80	79	79	79		
Duración promedio de contratos (años)	3.7	4.0	4.0	4.2	4.3		
Ocupación total	82.4%	83.7%	83.5%	82.8%	81.6%	-1.3%	0.8%
Otros							
GLA Total ('000 m ²)	853.7	854.1	854.1	854.1	854.1	0.0%	0.0%
Operaciones ⁽¹⁾	206	206	206	206	206		
Duración promedio de contratos (años)	7.8	7.0	7.3	7.5	7.8		
Ocupación total	99.3%	99.2%	99.2%	99.2%	99.2%	0.1%	0.1%



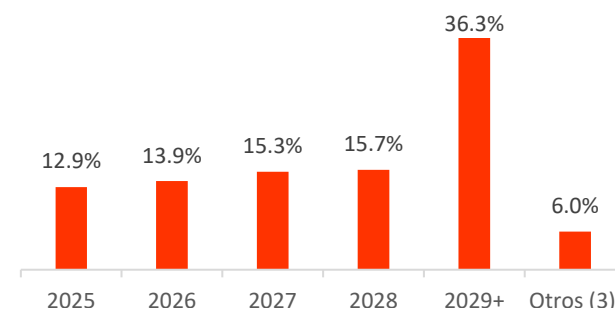
Participación por Ingresos del Portafolio
(% RFA, al 1T'25)



Ingresos por sector⁽²⁾
(% RFA, al 1T'25)



Terminación de arrendamientos
(% RFA, al 1T'25)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número total de propiedades es de 586, (2) Se consideran los ingresos de los contratos firmados y el 100% de los ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor, Torre Diana, Antea así como el 100% de la renta de Torre Latino. (3) contratos estatutarios.

Resumen del Portafolio “In Service”

A continuación se muestra la ocupación operativa de FUNO por segmento al cierre del 1T25:

SEGMENTO	1T25				
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	187,418	2,825,934	25,745	3,039,096	93.8%
INDUSTRIAL	110,840	5,947,844	8,906	6,067,590	98.2%
OFICINA	201,517	942,365	44,350	1,188,232	82.4%
OTROS	5,959	847,734		853,693	99.3%
TOTAL	505,733	10,563,877	79,001	11,148,611	95.4%

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 1T25 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	TOTAL M2	% OCUPACION	VS 4T24
COMERCIAL	4,408	21,336	25,745	82.9%	0.3%
INDUSTRIAL	8,906	0	8,906	0.0%	n/a
OFICINA	10,353	33,998	44,350	76.7%	0.0%
OTROS	0	0	0	n/a	n/a
TOTAL	23,667	55,334	79,001	70.0%	-8.9%

Nota: Al 1T25 las propiedades que se encuentra en la categoría “In Service” son las siguientes: *Satélite & Tijuana Pacifico III*.

Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T24 (Ps.) millones	1T25 (Ps.) millones	% Variación
INDUSTRIAL	\$ 7,529	\$ 8,766	16.4%
COMERCIAL	\$ 10,449	\$ 11,139	6.6%
OFICINA	\$ 4,283	\$ 4,709	9.9%
OTROS	\$ 2,201	\$ 2,513	14.2%
Total	\$ 24,462	\$ 27,127	10.9%

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T24	1T25	% Variación
INDUSTRIAL	98.4%	98.2%	-0.2%
COMERCIAL	92.2%	93.8%	1.6%
OFICINA	81.6%	82.4%	0.8%
OTROS	99.2%	99.3%	0.1%
Total	95.0%	95.4%	0.4%

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T24	1T25	% Variación
INDUSTRIAL	6,024,843	6,039,254	0.2%
COMERCIAL	3,024,595	3,013,352	-0.4%
OFICINA	1,144,733	1,143,882	-0.1%
OTROS	854,080	853,693	0.0%
Total	11,048,250	11,050,180	0.0%

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T24(Ps.)	1T25 (Ps.)	% Var. \$ / M2
INDUSTRIAL	\$ 105.9	\$ 123.2	16.4%
COMERCIAL	\$ 312.2	\$ 328.5	5.2%
OFICINA	\$ 382.1	\$ 416.4	9.0%
OTROS	\$ 216.5	\$ 247.1	14.1%
Total	\$ 194.2	\$ 214.4	10.4%

Durante el primer trimestre de 2025, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 10.9% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el segmento industrial con un 16.4%, seguido por el segmento *Otros* con un 14.2%, el segmento de oficinas con un 9.9% y el segmento comercial con un 6.6%. Los incrementos en renovaciones del segmentos industrial, las rentas variables del segmento otros, así como la ocupación saludable de todos los segmentos, fueron el principal impulsor al crecimiento en ingresos del portafolio total.

La ocupación total de propiedades constantes tuvo un incremento de 40 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento comercial subió su ocupación en 160 pbs, mientras que el segmento de oficinas creció 80 pbs, el segmento *otros* creció 10 pbs y el segmento industrial bajó 20 pbs. La recuperación de los segmentos oficinas y comercial lideraron la recuperación en la ocupación de mismas propiedades en el portafolio.

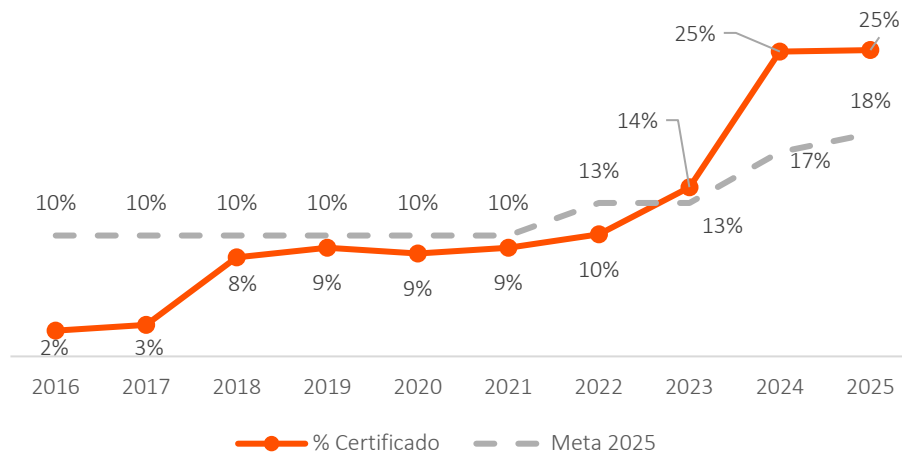
En cuanto al área bruta rentable total se mantuvo, el segmento industrial tuvo el mayor crecimiento con un 0.2% debido principalmente a expansiones en varias naves industriales, seguido del segmento otros que se mantuvo estable vs el mismo trimestre del año anterior, y los segmentos de oficina y comercial que disminuyeron en 0.1% y 0.4% respectivamente. El crecimiento general se debe a expansiones o reconversiones en propiedades que tienen más de un año operando, realizadas para satisfacer las necesidades de crecimiento de nuestros clientes.

Respecto al cambio global en el precio por m2 de propiedades constantes se tuvo un **incremento de 10.4%**, considerando una inflación promedio ponderada de 4.17% en el mismo periodo, vimos un incremento en términos reales de 6.2%. El segmento industrial creció 16.4%, el segmento *otros* creció 14.1%, el segmento de oficinas creció 9.0%, y el segmento comercial creció 5.2%. En general, el incremento en las rentas se debe a incrementos por encima de inflación en renovaciones de contratos, desfase normal en el incremento de inflación y su reflejo en la totalidad de nuestros contratos, y en menor medida a la depreciación del tipo de cambio.

Acontecimientos Importantes ASG

- Inicio de instalación de paneles solares en Centrum Park. Este proyecto mitigará la emisión de GEI de manera anual.
- Primera sesión del año del Comité de Sostenibilidad de FUNO en la cual se habló sobre las estrategias en materia de sostenibilidad de los portafolios y los inmuebles.
- Por quinto año consecutivo, FUNO obtuvo el distintivo ESR otorgado por CEMEFI.
- Entregamos juguetes a 60 niños que son atendidos en diferentes instituciones (Fundación DAYA, Hogar Dulce Hogar, Cauce Ciudadano).
- Llevamos a cabo la 1ª Copa FUNO - PRK en el parque industrial de San Martín Obispo contando con la participación de nueve empresas representadas por 122 jugadores de básquetbol y fútbol.
- Concluimos el proyecto EDUCARE implementado por ALDEAS INFANTILES SOS en Comitán y Trinitaria Chiapas, a través del cual evitamos la deserción escolar de 100 niños, se capacitó a cuidadores y maestros así como la construcción de un aula de medios.
- Financiamos la instalación del módulo de “Antenas” en las oficinas de REINSERTA, un espacio lúdico a través del cual los niños pueden brindar su testimonio tras sufrir una situación de violencia y recibir atención psicológica.

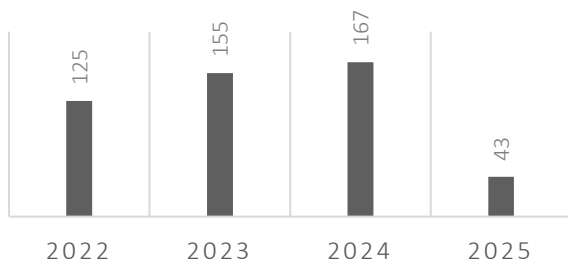
% Certificado del portafolio



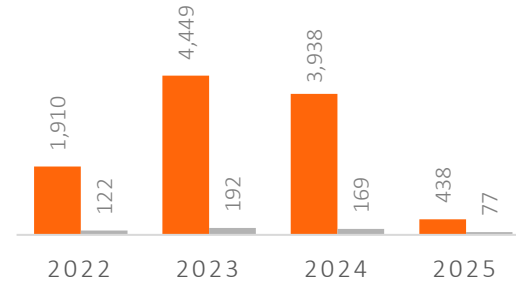
Resultados ASG

Información Social

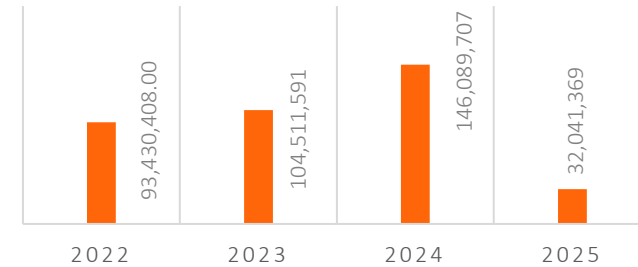
INICIATIVAS SOCIALES



Donaciones en Especie Organizaciones Apoyadas

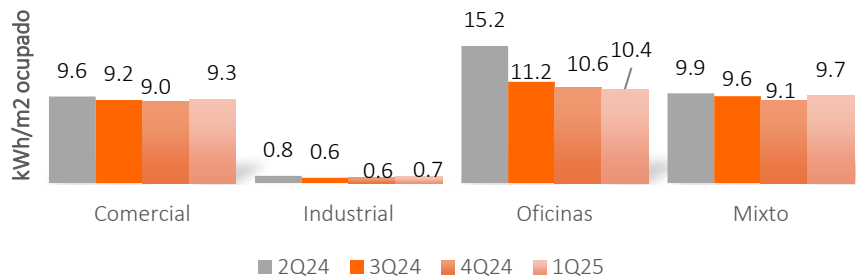


DONACIONES FINANCIERAS

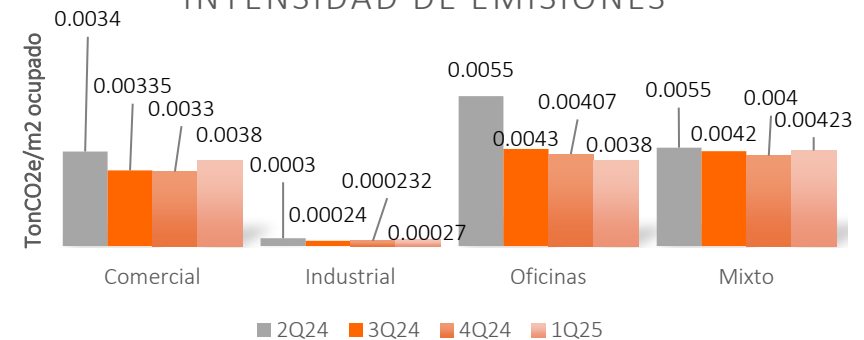


Información Ambiental

INTENSIDAD DE ENERGÍA



INTENSIDAD DE EMISIONES



Iniciativas sociales: Actividades en favor de los invitados y vecinos a nuestras propiedades

Donaciones en especie: Apoyos otorgados en espacios, objetos, bienes o servicios.

Donaciones Financieras: Apoyos otorgados en pesos mexicanos.

Organizaciones apoyadas: Fundaciones, Asociaciones de Asistencia Pública, ONG que fueron receptoras de cualquiera de los tres rubros arriba mencionados

Intensidad de energía: mide la eficiencia de kilowatt por hora consumido por cada metro cuadrado ocupado.

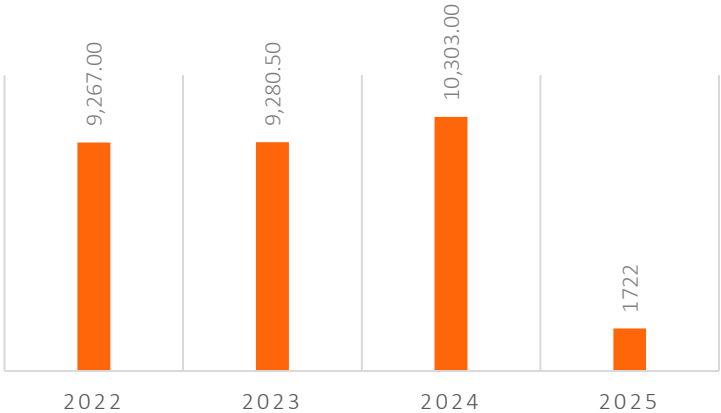
Intensidad de emisiones: mide la eficiencia de CO2 equivalente por cada metro cuadrado ocupado.

Resultados ASG

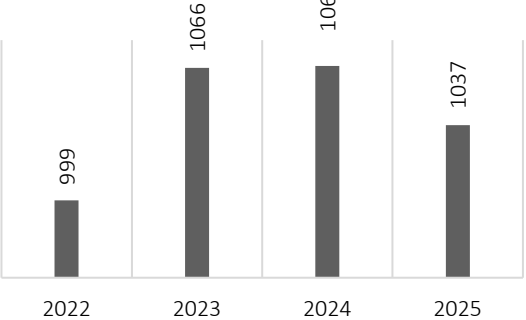
Información Social

	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25
Número de fatalidades	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes Indirectos	16.18	23.29	23.58	24.66	23.26
Rotación de colaboradores FUNO (%)	3.65	7.93	12.47	13.96	2.96
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)	44.11	26.6	19	29	21

HORAS DE CAPACITACIÓN



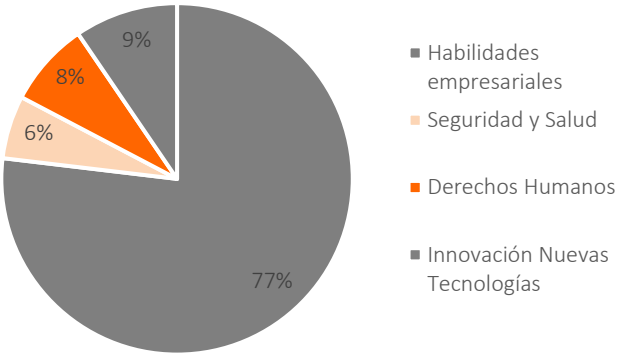
NÚMERO DE COLABORADORES



ÍNDICE DE AUSENTISMO



CAPACITACIÓN POR TEMA



Información Complementaria

Ingresos por segmento

Segmento	Ingresos 4T24 Ps. 000's	Ingresos 1T25 Ps. 000's	% Variación
Comercial	2,785,893	2,931,931	5.2%
Industrial	2,109,453	2,201,176	4.3%
Oficinas	832,915	897,777	7.8%
Otros	952,776	800,078	-16.0%
Reserva NC OTIS	57,943	0	-100.0%
TOTAL	6,738,980	6,830,962	1.4%

Pipeline Adquisiciones

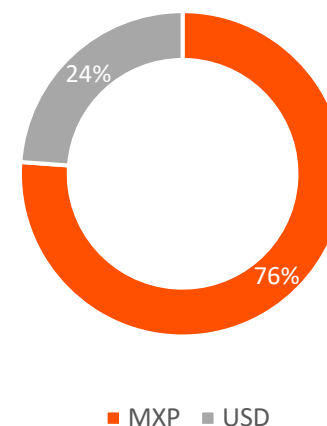
Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)
N/A	-	-

Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión (Ps. millones)	Fecha estimada de cierre
Comercial	2,100	4T25
Otros	200	2T25
Otros	1,700	4T25
Total	4,000	

Nota: Referente a posibles futuras ventas.

Desglose Ingresos



Indicadores *Leasing Spread* por segmento

El *Leasing Spread* considera los contratos que sufrieron cambios comparando con los mismos contratos del año anterior:

LEASE SPREAD 1T 2025							
Moneda	Segmento	# de casos	Ingresos Anualizados (000's)	M2 2025	\$/M2 2024	\$/M2 2025	% Var \$ / M2 2025 vs 2024
MXP	Comercial	1,444	1,384,711	323,620	\$ 331.2	\$ 356.6	7.6%
	Industrial	93	853,077	591,439	\$ 102.1	\$ 120.2	17.7%
	Oficinas	88	632,383	172,404	\$ 300.6	\$ 305.7	1.7%
	Otros	4	152,211	43,995	\$ 273.3	\$ 288.3	5.5%
USD	Comercial	52	3,068	4,234	\$ 56.0	\$ 60.4	7.8%
	Industrial	35	25,713	344,721	\$ 5.5	\$ 6.2	13.6%
	Oficinas	8	1,468	5,279	\$ 24.2	\$ 23.2	-4.3%

Para el primer trimestre de 2025, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **1,770 pbs** para el segmento industrial, **760 pbs** para el segmento comercial, de **550 pbs** para el segmento otros, y de **170 pbs** para el segmento de oficinas. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en pesos (INPC) de 4.5% es de: 1,320 pbs para el segmento industrial, 310 pbs para el segmento comercial, 100 pbs para el segmento *Otros*, y -280 pbs para el segmento de oficinas.

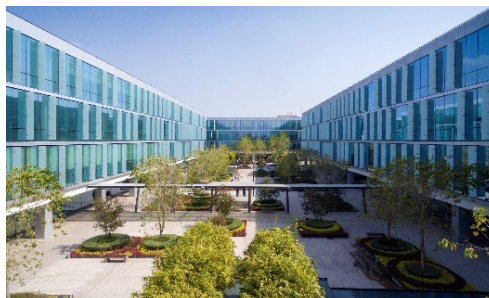
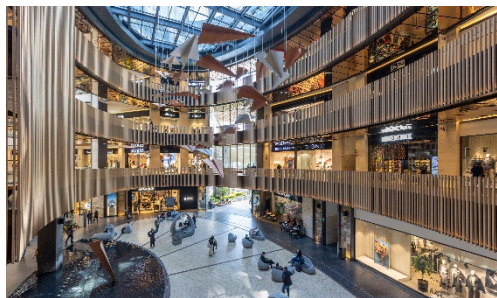
En cuanto al incremento de contratos en dólares, el segmento industrial creció **1,360 pbs**, el segmento comercial subió **780 pbs** y el segmento oficinas bajó **430 pbs**. No existieron renovaciones en el segmento *Otros*. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en dólares (CPI) de 2.8%, fue de 1,080 pbs en el segmento industrial, de 500 pbs el segmento de comercial, y de -710 pbs para el segmento oficinas. Este último debido principalmente a que el 60% de los m2 renovados tuvieron un descuento comparado con su renta anterior.

La recuperación paulatina en la ocupación de oficinas ha sido el principal obstáculo para lograr incrementos altos en este segmento.

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
INICIAL	17	728,120	707,676	97%
GRIS	1	79,990	79,731	100%
BLANCO	1	44,197	44,020	100%
AZUL	18	103,785	102,554	99%
ROJO	178	122,338	122,338	100%
S. VILLAHERMOSA	1	23,787	21,383	90%
VERDE	1	118,608	118,608	100%
MORADO	16	560,854	500,254	89%
TORRE MAYOR	1	84,770	70,637	83%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	32	2,058,878	1,982,858	96%
IND. INDUSTRIALES	2	77,725	77,725	100%
INDIVIDUALES	9	238,665	218,481	92%
VERMONT	31	479,624	472,656	99%
APOLO	46	921,347	893,512	97%
P12	10	94,050	71,184	76%
MAINE	5	136,938	132,482	97%
CALIFORNIA	25	307,917	296,978	96%

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
ESPACIO AGS	1	24,052	23,696	99%
LA VIGA	1	79,754	55,877	70%
R15	5	329,924	298,025	90%
H. CENTRO HISTORICO	1	40,022	39,227	98%
SAMARA	1	133,387	119,387	90%
KANSAS	13	425,792	396,760	93%
INDIANA	17	330,527	330,527	100%
OREGON	3	34,570	29,525	85%
ALASKA	6	126,253	89,295	71%
TURBO	20	578,479	547,733	95%
APOLO II	17	307,398	233,503	76%
FRIMAX	3	625,948	625,948	100%
TITAN	64	1,077,796	1,054,218	98%
IND. HERCULES	7	406,237	395,789	97%
MITIKAH	4	284,194	273,915	96%
MEMORIAL	16	79,384	79,384	100%
EX-ROJO	11	39,706	14,395	36%
Total	586	11,148,611	10,563,877	95.4%



(1) Número de propiedades, (2) Metros cuadrados. Excluye el área rentable en desarrollo e incluye el total del área rentable de Torre Mayor, Torre Diana y Antea

Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
AGUASCALIENTES	34,092	43,423	1,248	11,287
BAJA CALIFORNIA	-	199,897	4,054	13,559
BAJA CALIF. SUR	35,180	-	-	427
CAMPECHE	-	-	-	951
CHIAPAS	126,689	15,585	-	5,832
CHIHUAHUA	98,955	380,596	-	11,686
CIUDAD DE MEXICO	598,748	44,934	824,911	232,975
COAHUILA	47,968	110,072	-	8,271
COLIMA	13,191	-	381	719
DURANGO	-	23,185	-	1,163
ESTADO DE MEXICO	476,174	3,327,776	6,119	138,388
GUANAJUATO	58,475	28,317	-	12,548
GUERRERO	60,240	-	-	4,838
HIDALGO	56,732	62,189	-	1,473
JALISCO	206,147	266,838	49,174	261,803
MICHOACAN	-	-	-	1,419

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
MORELOS	14,191	4,627	-	22,692
NAYARIT	44,522	-	-	320
NUEVO LEON	209,152	709,235	25,744	49,673
OAXACA	28,192	-	-	6,197
PUEBLA	-	100,994	655	1,050
QUERETARO	148,253	313,486	5,907	425
QUINTANA ROO	252,547	30,232	13,152	23,307
SAN LUIS POTOSI	7,142	-	-	2,137
SINALOA	13,800	-	820	1,996
SONORA	72,163	4,499	2,474	6,839
TABASCO	21,383	-	-	300
TAMAULIPAS	20,868	245,714	1,437	6,367
TLAXCALA	36,332	-	-	-
VERACRUZ	73,829	-	3,829	8,191
YUCATAN	63,963	-	2,461	10,901
ZACATECAS	7,008	36,242	-	-

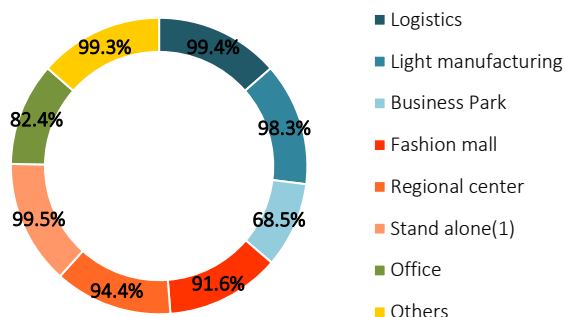
2,825,933 5,947,844 942,365 847,734

(1) Se excluyen propiedades *In Service* y en desarrollo

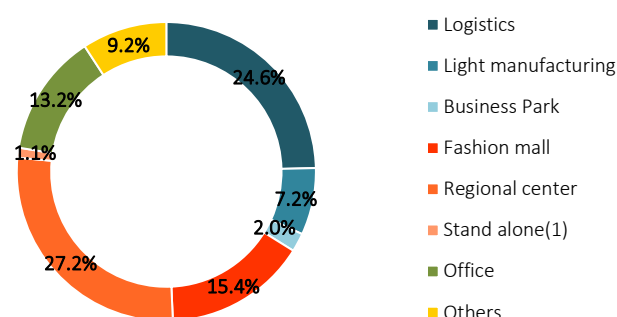
Resumen por Subsegmento

Subsegmento ⁽³⁾	ABR Total (000 m ²)	ABR Ocupado (000 m ²)	% Ocupación	\$/m2/mes (Ps.)	NOI ⁽²⁾⁽⁴⁾ 1T25 (Ps. millones)
Logistics	4,515.8	4,486.9	99.4%	117.7	1,479.5
Light manufacturing	1,345.9	1,323.2	98.3%	122.5	435.0
Business Park	187.9	128.6	68.5%	329.2	120.6
Fashion mall	771.3	706.3	91.6%	464.5	927.1
Regional center	2,059.1	1,942.9	94.4%	292.6	1,633.7
Stand alone	161.4	160.6	99.5%	155.5	64.2
Office	1,174.5	967.5	82.4%	413.5	795.8
Others ⁽¹⁾	853.7	847.7	99.3%	247.1	552.3
Total	11,069.6	10,563.9	95.4%	214.3	6,008.2

Ocupación por Subsegmento
(%GLA) 1T25



NOI por Subsegmento
(% NOI) 1T25



(1) Las propiedades del portafolio Rojo se clasifican como *Otros*, a excepción de Oficinas. (3) Clasificación diferente a clasificación por segmento. Las propiedades de uso mixto se incluyen en el subsegmento preponderante (4) NOI a nivel propiedad.

CAPEX Portafolio

Cifras en millones de pesos

Co-inversiones

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
Mitikah	Mitikah fase 2 ⁽²⁾	Comercial/Oficina/Otros	TBD	TBD	TBD	0	TBD	TBD	TBD

Inversión Portafolio Operativo

Inversión acumulada al 1T25⁽⁴⁾

Comercial	255.4
Industrial	128.5
Oficina	101.2
Otros	6.3
Total	491.4

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) El GLA en operación al 1T25 es de aprox. 284 mil m2 incluidos Centro comercial, Torre M, Torre de consultorios y Centro Bancomer.

(3) Incluye valor de terreno.

(4) Incluye expansiones.

Mitikah

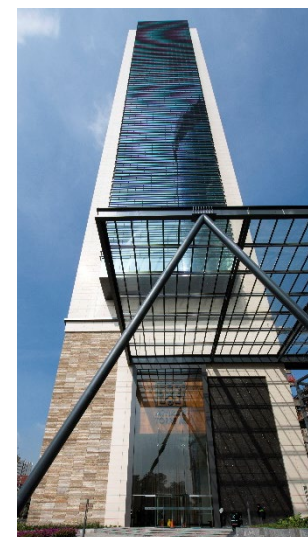
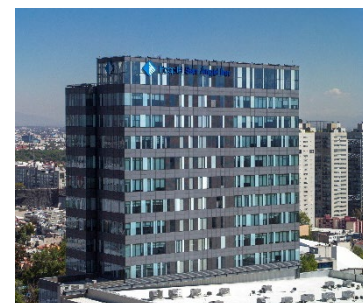
- Durante el primer trimestre de 2025, Fibra Uno realizó el segundo pago por Ps. 2,500 millones relacionado con la adquisición del CKD Helios (Fideicomiso 2353), quedando pendiente un pago que se realizará durante el 3T25.
- El CKD Helios es co-inversionista del Fideicomiso 2584 (Mitikah), cuya información financiera se resume a continuación:

31/03/2025

Activos	\$ 4,552,531
Propiedades de inversión	\$ 19,980,869
Pasivos	\$ 9,105,005
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$ 15,428,395
Participación no controlada	\$ 0

31/03/2025

Utilidad del año	\$ 141,833
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 0

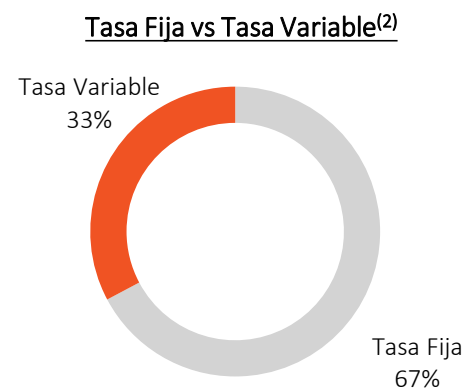
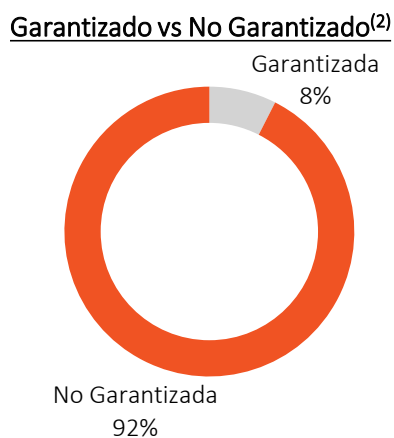
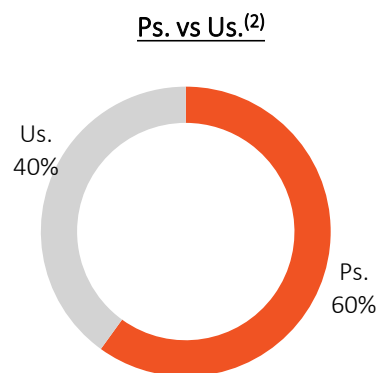


Nota: Cifras en miles de pesos.

Perfil Crediticio

Al cierre de este trimestre nos encontramos en cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV) ^{(1) (2)}	43.2%	Menor o igual a 60%	Cumple 
Límite de deuda garantizada	3.2%	Menor o igual a 40%	Cumple 
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.72x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple 
Activos totales no gravados ⁽²⁾	226.2%	Mayor o igual a 150%	Cumple 



(1) Considera el valor de los activos totales excluyendo cuentas por cobrar e intangibles.

(2) Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés

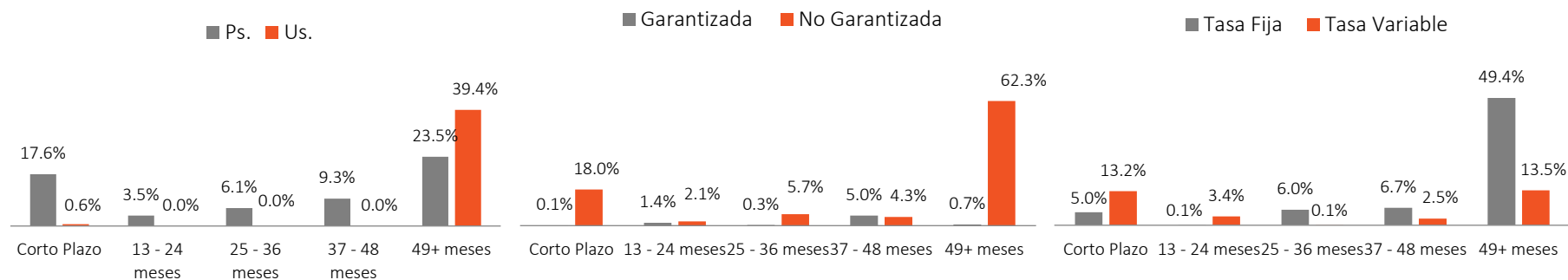
Razones de apalancamiento CNBV

Métrica *Cifras en millones de pesos*

Activos líquidos ⁽²⁾	3,137.3
Utilidad de operación después de distribuciones	15,990.9
Líneas de crédito	25,830.5
Subtotal	44,958.6
Servicio de la deuda	38,191.9
CapEx	1218.0
Subtotal	39,409.9



	FUNO	Limite	Status	
Razón de apalancamiento (LTV)	43.0%	Menor o igual a 50%	Cumple	✓
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	1.14x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple	✓



(1) Activos Líquidos + Utilidad de operación + líneas de crédito / Servicio de la deuda + Capex estimados para los próximos 12 meses

(2) Incluye efectivo e inversiones en valores, impuestos por recuperar y excluye efectivo restringido y reservas bancarias

(3) Las gráficas incluyen el efecto de las coberturas del tipo de cambio y las tasas de interés

Cifras en millones de pesos

Distribución Trimestral

- En línea con el compromiso de FUNO de creación de valor constante a sus tenedores de CBFIs, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral por un monto de Ps. \$2,111.8 millones correspondiente al período del 1 de enero de 2025 al 31 de marzo de 2025. Esto es equivalente a Ps. \$0.5550 por CBF⁽¹⁾, de los cuales 100% corresponde a resultado fiscal.
- Bajo la legislación mexicana, FUNO está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.
- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1T	0.0343	0.1960	0.3700	0.4366	0.4921	0.502	0.5154	0.5297	0.5806	0.2904	0.3283	0.5049	0.3891	0.4030	0.5550
2T	0.3022	0.3000	0.4100	0.4014	0.4934	0.4801	0.5115	0.5401	0.5836	0.2810	0.3311	0.5236	0.5713	0.5190	
3T	0.3779	0.4045	0.4504	0.4976	0.5005	0.4894	0.5166	0.5550	0.5850	0.3170	0.3700	0.5659	0.5823	0.5250	
4T	0.3689	0.4216	0.4800	0.4890	0.5097	0.5116	0.5107	0.5755	0.5899	0.3119	0.6829	1.1068	0.7028	0.5513	

(1) Distribución por CBF^I calculada con base en el número de CBFIs estimados al día de la distribución: 3,805,319,648.

(2) Detalle revelado en los comunicados relacionados con las distribuciones de los ejercicios correspondientes.

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activo	Notas	31/03/2025	31/12/2024
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3	\$ 2,008,573	\$ 4,518,601
Rentas por cobrar a clientes	4	2,458,257	2,392,848
Otras cuentas por cobrar	5	380,356	390,269
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	416,688	482,385
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		1,128,719	1,163,161
Activo financiero de propiedades		106,873	127,706
Instrumentos financieros derivados	10	423,362	-
Pagos anticipados		1,169,891	775,186
Otros activos		331,731	437,769
Total de activo circulante		8,424,450	10,287,925
Activo no circulante:			
Inversión en instrumentos financieros		675,505	675,505
Propiedades de inversión	6	328,040,795	327,172,615
Activo financiero de propiedades		2,937,038	2,891,170
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	7	10,554,109	10,594,738
Instrumentos financieros derivados	10	1,054	684,777
Intangibles	8	890,259	915,805
Otros Activos		1,574,636	1,621,203
Total de activo no circulante		344,673,396	344,555,813
Total de activo		353,097,846	354,843,738

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	31/03/2025	31/12/2024
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	9.	27,225,129	27,172,425
Intereses por pagar		1,638,590	2,689,615
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11.	4,165,872	4,246,344
Contraprestación Helios		3,078,850	5,579,872
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		516,418	516,418
Depósitos de los arrendatarios		197,295	197,198
Rentas cobradas por anticipado		342,102	414,708
Derechos de arrendamiento		106,238	123,625
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.	366,453	292,021
Instrumentos financieros derivados	10.	883,723	-
Total de pasivo a corto plazo		38,520,670	41,232,226
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	9.	123,820,059	121,484,853
Pasivos acumulados		203,582	262,186
Depósitos de los arrendatarios		1,605,832	1,580,349
Rentas cobradas por anticipado		559,319	559,062
Instrumentos financieros derivados	10.	1,185,720	1,946,025
Total de pasivo a largo plazo		127,374,512	125,832,475
Total de pasivo		165,895,182	167,064,701
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes	14.	103,780,121	106,483,415
Adquisición de participación no controladora		-	(860,015)
Utilidades retenidas		84,145,524	82,981,184
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / valuación actuarial		(3,407,000)	(3,527,652)
Reserva para la recompra de CBFÍ's		1,245,127	1,268,278
Total de patrimonio controladora		185,763,772	186,345,210
Participación no controladora		1,438,892	1,433,827
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		187,202,664	187,779,037
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 353,097,846	\$ 354,843,738

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/03/2025	31/03/2024
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 6,756,570	\$ 6,030,202
Ingresos por mantenimiento	711,597	634,003
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	59,893	53,419
Ingresos de activos financieros de propiedades	74,392	74,392
Comisiones	2,327	31,749
	7,604,779	6,823,765
Honorarios de administración	(245,142)	(254,200)
Gastos de administración	(665,216)	(493,973)
Gastos de operación	(975,239)	(840,735)
Predial	(205,343)	(193,147)
Seguros	(109,219)	(109,242)
	(2,200,159)	(1,891,297)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	5,404,620	4,932,468
Gastos por intereses	(3,117,668)	(2,642,217)
Ingresos por intereses	114,346	68,982
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	2,401,298	2,359,233
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta	(706,484)	337,185
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	95,124	78,680
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	(15,595)	83,422
Amortización plataforma administrativa	(25,545)	(25,546)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(132,760)	(61,771)
Otros ingresos (gastos)	(2,736)	(1,872)
Bono ejecutivo	(27,610)	-
Utilidad neta consolidada	\$ 1,585,692	\$ 2,769,331

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/03/2025	31/03/2024
Otros resultados integrales:		
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros	120,652	(31,002)
Utilidad integral consolidada	\$ 1,706,344	\$ 2,738,329
Utilidad (pérdida) neta consolidada:		
Participación controladora	1,569,191	2,640,858
Participación no controladora	16,501	128,473
	\$ 1,585,692	\$ 2,769,331
Utilidad (pérdida) integral consolidada:		
Participación controladora	1,689,843	2,618,626
Participación no controladora	16,501	119,703
	\$ 1,706,344	\$ 2,738,329

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

Actividades de operación:

Utilidad neta consolidada del año

Ajustes para partidas que no generaron efectivo:

Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión,
activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas

Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)

Amortizaciones y Provisiones de gastos

Bono ejecutivo

Intereses a favor

Intereses a cargo

Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados

Otras partidas no monetarias

Total

Cambios en el capital de trabajo:

(Incremento) disminución en:

Rentas por cobrar a clientes

Otras cuentas por cobrar

Cuentas por cobrar a partes relacionadas

Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado

Pagos anticipados y otros activos

Incremento (disminución) en:

Pasivos acumulados y acreedores diversos

Rentas cobradas por anticipado

Derechos de arrendamiento

Depósitos de los arrendatarios

Cuentas por pagar partes relacionadas

Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación

	31/03/2025	31/03/2024
\$	1,585,692	\$ 2,769,331
	15,595	(83,422)
	511,945	47,205
	789,140	758,687
	27,610	-
	(114,346)	(68,982)
	3,117,668	2,642,217
	(95,124)	(78,680)
	979	776
	5,839,159	5,987,132
	(15,514)	(217,640)
	9,914	(43,194)
	(204,270)	(2,561)
	34,442	50,379
	(727,516)	(1,127,370)
	39,180	(251,246)
	(72,350)	(16,104)
	(17,387)	(8,690)
	25,579	32,279
	(1,384)	199,931
	4,909,853	4,602,916

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/03/2025	31/03/2024
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(693,880)	(674,047)
Recuperación de seguros	4,953	2,830
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(197,366)	(551,047)
Contraprestación Helios	(2,501,022)	-
Intereses cobrados	114,346	68,982
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(3,272,969)	(1,153,282)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(21,277,411)	(13,488,971)
Préstamos obtenidos	23,658,368	14,914,901
Instrumentos Financieros Derivados	(233,266)	(406,793)
Distribuciones a los fideicomisarios	(2,111,434)	(2,689,340)
Recompra de CBFIs	(198,891)	-
Intereses pagados	(3,984,278)	(2,812,416)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(4,146,912)	(4,482,619)
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(2,510,028)	(1,032,985)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	4,518,601	2,826,642
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 2,008,573	\$ 1,793,657

Próximos Resultados

Reporte

Segundo Trimestre 2025

Tercer Trimestre 2025

Cuarto Trimestre 2025

Primer Trimestre 2026

Fecha

Tentativamente , 24 de Julio del 2025

Tentativamente, 28 de Octubre del 2025

Tentativamente, 25 de Febrero de 2026

Tentativamente, 28 de Abril de 2026

Glosario:

NOI:

El ingreso operativo neto se calcula sustrayendo al ingreso operativo de las propiedades los gastos de operación, mantenimiento, predial, seguro y partidas no recurrentes; excluyendo ingresos/gastos financieros y cuota de administración.

FFO:

Los fondos provenientes de la operación. Se obtienen de eliminar los efectos de partidas que no requieren efectivo al sumar o restar a la utilidad neta consolidada los siguientes conceptos: 1) Ajustes al valor razonable 2) variación de tipo de cambio 3) efecto de valuación de instrumentos financieros 4) amortización de comisiones bancarias 5) provisión bono ejecutivo 6) amortización de plataforma administrativa 7) participación no controlada por FUNO y 8) partidas no recurrentes.

AFFO:

Se obtiene de ajustar al FFO sumando o restando 1) la utilidad en venta de propiedades de inversión y restar el 2) CAPEX de mantenimiento.

Valor neto de los activos (NAV):

Es el “valor razonable de mercado” de todos los activos de la compañía. Incluido, pero no limitado a sus propiedades después de restados los pasivos y obligaciones. Para la valuación de propiedades de inversión utilizamos capitalización de rentas, costo de reposición o transacciones comparables; adicionalmente los desarrollos y terrenos se encuentran valuados a costo.

Valor razonable de propiedades de inversión: Es determinado una vez al año mediante el estudio de un tercero independiente. Dicho estudio considera tres principales metodologías de evaluación: 1) Valor de reposición del inmueble 2) valor en transacciones de propiedades comparables y 3) capitalización de rentas. No siendo un promedio de las tres sino considerando ponderaciones diferentes dependiendo las condiciones específicas de cada propiedad.

Ajuste al valor razonable: Es el resultado de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión en el período.

Capitalización de intereses:

Es la asignación del monto de interés del período que corresponda a la parte de la deuda utilizada para el desarrollo.

Fondos disponibles para distribución:

Para FUNO, el fondo disponible para la distribución es equivalente al AFFO del trimestre; no obstante el mínimo requerido por ley es el equivalente al 95% del ejercicio fiscal.

Glosario:

Desarrollos:

Proyectos en fase de construcción.

Propiedades en Operación:

Se refiere a las propiedades que forman parte del portfolio operativo; Incluye también propiedades categorizadas como “*In Service*”.

Número de Operaciones:

Se define como los diferentes usos de una misma propiedad de acuerdo al segmento de negocio. La compañía cuenta con propiedades de uso mixto y que por conveniencia funcional es necesario contar con diferentes operadores. Ejemplo. Samara cuenta con un operador para el corporativo de oficinas y otro para el centro comercial y hotel.

Cambios en contratos o Leasing Spreads:

Considera el cambio en precio por metro cuadrado de renta de los contratos que tuvieron modificaciones, producto de una renovación a las condiciones anteriores de contrato; considerando únicamente renta fija.

Propiedades constantes:

Compara el desempeño de ingresos, precio por metro cuadrado, área bruta rentable y ocupación de propiedades constantes a través del tiempo. Considerando renta fija + variable.

Propiedades *In Service* o transición:

Con el propósito de crear mayor claridad en la ocupación de propiedades; se ha decidido incorporar una nueva clasificación a las mismas.

Serán consideradas propiedades “*In Service*” las que cumplan con las siguientes condiciones:

1. Propiedades que se encontraban en etapa de desarrollo y que su fecha de terminación de obra se encuentra en el periodo del trimestre reportado.
2. Propiedades en operación que interrumpieron la misma, en un porcentaje mayor al 75%, con el fin de ser remodelada por un período mayor a 1 año.
3. Propiedades adquiridas durante el trimestre que cuentan con una ocupación menor al 25%.

Nota: Aquellas propiedades que se encuentran en desarrollo y que a su fecha de terminación de obra cuenten con un *pre-leasing* igual o mayor al 90% (ej. Build to suit) pasarán directo a operación.

El criterio de tiempos de estabilización para cada segmento es el siguiente:

- Industrial: 12 meses
- Comercial: 18 meses
- Oficinas: 24 meses

Después de los tiempos mencionados, las propiedades pasarán automáticamente a operación.