



SUPLEMENTO INFORMATIVO 2T25

Conferencia telefónica

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

La conferencia telefónica se llevará a cabo el viernes 25 de julio 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 10.2% VS 2T24

Ciudad de México a 24 de julio 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 segundo trimestre del 2025.

Durante el Segundo Trimestre 2025

- Ingresos totales disminuyeron en Ps. \$99.5 millones o -1.3% durante el trimestre debido principalmente a la **estacionalidad** de los **ingresos variables** y a la **apreciación del tipo de cambio** y su efecto en nuestros ingresos en USD.
- **NOI de Ps. \$5,578.5 millones**, con margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de **82.2%**.
- Distribución trimestral de **Ps. 0.5700 por CBF⁽¹⁾**, equivalente al **92.5% del AFFO** del trimestre y corresponde en un 100% a resultado fiscal.
- La ocupación del portafolio en operación cerró en **95.0%**.
- Incrementos en contratos renovados en pesos de **1,840 pbs** en el segmento industrial, **700 pbs** en el segmento comercial, **530 pbs** en el segmento *Otros* y **210 pbs** en el segmento oficinas.
- Incremento en contratos renovados en dólares de **1,230 pbs** en el segmento industrial, y **890 pbs** en el segmento comercial.

Comparado con el Segundo Trimestre 2024

- Incremento en ingresos totales de **Ps. \$693.3 millones** o **10.2%**.
- Crecimiento en NOI de **Ps. \$458.7 millones** o **9.0%**.
- Crecimiento en FFO de **Ps. \$159.3 millones** o **7.3%**
- Crecimiento en **FFO/CBF⁽²⁾** de **7.4%**.
- Incremento de **110 pbs** en la **ocupación** del segmento comercial alcanzando el **93.7%**.
- La **ocupación** total del portafolio se mantiene en el **95.0%**.
- Crecimiento en área bruta rentable total portafolio de **78 mil metros cuadrados**.

Mensaje del CEO

Estimados todos,

Es un placer dirigirme a ustedes en esta ocasión para compartir los avances y logros de nuestra compañía durante el segundo trimestre de 2025. Gracias a su confianza y continuo apoyo, hemos logrado afrontar con éxito los desafíos de un entorno económico dinámico, cambiante y retador.

En FUNO estamos muy felices por el exitoso IPO de Fibra NEXT, que, aunque en esta primera etapa no está relacionado con Fibra Uno; nuestro objetivo en el corto plazo continúa siendo el crear un *Joint Venture* (JV) con Fibra NEXT para consolidar nuestros activos industriales y crear la fibra industrial más grande de México. Estamos seguros de que este JV traerá múltiples beneficios estratégicos, operativos y financieros para nuestra empresa; desde complementar capacidades, mejorar aprovechamiento de recursos, tener acceso a nuevos mercados, crear una sinergia que nos va a reafirmar muy pronto en el liderato absoluto del sector, entre otros, que esperamos compartirles próximamente.

Durante el trimestre hemos anunciado la firma del acuerdo vinculante para la internalización del asesor, en la que se utilizarán como forma de pago tres activos a una vez valor en libros: Samara, Midtown Jalisco y Montes Urales 620. Con una mezcla de 60% sector oficinas, 34% sector comercial y 6% sector hotelero. Después de años de escuchar a nuestros inversionistas y de buscar la forma de llevar a cabo la internalización sin diluir a nuestros inversionistas y sin comprometer el nivel apalancamiento de la empresa, el haber llegado a este acuerdo refleja nuestra confianza en el valor de los activos de la compañía y nuestro compromiso para continuar generando valor para todos nuestros grupos de interés.

En cuanto a los resultados del trimestre, en el frente financiero, nuestros ingresos totales crecieron un 10.2% año a año, impulsado principalmente por el crecimiento de ingresos del segmento industrial de 14.3%, seguido del segmento comercial con 8.2%, el segmento *otros* con un 7.1% y el segmento de oficinas con un 4.3%. El crecimiento de las rentas durante los últimos años ha incrementado la diferencia entre la renta promedio de nuestro portafolio y la del mercado, creando el espacio y oportunidad de capturar parte de ese crecimiento en nuestro portafolio. Es por esto en los últimos trimestres hemos podido observar un sólido crecimiento en las renovaciones de contrato de los diferentes segmentos; en el segmento industrial los incrementos fueron de 18.4% en contratos en pesos y de 12.3% en contratos en dólares, en el segmento comercial fueron de 7.0% en pesos y 8.9% en dólares, en el segmento *otros*, a pesar de su estabilidad, las renovaciones fueron de 5.3% en pesos. En cuanto al segmento oficinas, si bien no ha alcanzado aún su nivel de estabilización, la presencialidad obligatoria parcial o total de muchas empresas va en aumento y esperamos continúe reflejando en el crecimiento de ocupación de nuestro portafolio y posterior a ello, un incremento en las rentas. Por su parte, la ocupación del trimestre cerró en 95.0%, nivel históricamente estable para nuestro portafolio.

Por su parte, los gastos administrativos y operativos han comenzado a mostrar una estabilización, y continuamos trabajando en diferentes iniciativas que nos permitan generar eficiencias y mejorar los márgenes operativos.

Por otro lado, a pesar de la reducción en la capitalización de intereses, a partir de este segundo trimestre comenzamos a observar una disminución en los gastos por interés, debido principalmente a la bajada de las tasas de interés y su efecto en nuestra deuda variable que representa aproximadamente el 30% de nuestra deuda total. Adicionalmente, tuvimos el beneficio de la apreciación del tipo de cambio y su efecto en el pago de intereses del trimestre.

Asimismo, durante el trimestre logramos emitir con éxito dos bonos vinculados a la sostenibilidad en el mercado local por Ps. 12,700 millones, utilizando los recursos para el pago anticipado del bono FUNO-15 por ~Ps. 7,500 millones con vencimiento en julio 2025 y el bono FUNO 21-2X por Ps. 5,200 millones con vencimiento en octubre de 2025. Las emisiones se realizaron en dos tramos, a 3 y 7 años, permitiéndonos extender nuestro perfil de vencimientos, y cerrando el trimestre con una vida promedio de nuestra deuda de 8.2 años. Derivado de lo anterior, nuestros fondos de operación (FFO) crecieron un 7.3% anual. Adicionalmente, como lo hemos informado anteriormente, una vez finiquitada la internalización del asesor, esperamos lograr ahorros estimados de ~Ps. 420 millones, que se verán reflejados en un mayor crecimiento del FFO.

En el frente ASG, hemos avanzado de manera significativa en nuestro compromiso con la sostenibilidad, logrando dos hitos de alcance mundial en certificaciones LEED: nuestra Torre Diana obtuvo la primera certificación LEED O+M v5 Beta Nivel Platino a nivel global, mientras que la Nave 2 de Tlalnepark IV se convirtió en la primera instalación industrial en recibir la certificación LEED O+M v5 Beta Nivel Oro en el mundo. Con estas acreditaciones, nuestro portafolio tiene ya el 25.6% certificado bajo estándares LEED y EDGE, superando nuestro objetivo de certificaciones relacionados con nuestra deuda y consolidando a FUNO® como el portafolio certificado LEED y EDGE más grande en América Latina. También fuimos reconocidos con el Distintivo Empresa Comprometida con la Inclusión Laboral de Personas con Discapacidad 2025, además de publicar nuestro Reporte de Sostenibilidad 2024 y dar a conocer el uso de los recursos de nuestro Bono Verde 2024. Me enorgullece mucho dirigir esta empresa que se conduce con valores y que está comprometida por desarrollar un México mejor.

Antes de finalizar, quiero expresar mi más profundo agradecimiento a todos nuestros colaboradores por su compromiso, creatividad y resiliencia que han sido fundamentales para todo lo que hemos logrado. La tenacidad, perseverancia, creatividad e ingenio para innovar de nuestros colaboradores relacionados con la creación de Fibra NEXT ha sido invaluable para lograr un objetivo que transformará nuestro mercado muy favorablemente. Gracias a todos ellos por su entrega y compromiso.

Mirando hacia adelante, seguimos comprometidos con generar valor sostenible, innovar con propósito y construir un futuro más sólido para todos nuestros inversionistas. Agradezco la confianza depositada en nosotros y el esfuerzo conjunto que ha hecho posible cada uno de nuestros avances. Gracias por acompañarnos en este camino. Lo mejor aún está por venir.

Sinceramente,
André El-Mann
Director General FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos

	2T25	1T25	4T24	3T24	2T24	Δ% 2T25 vs 1T25	Δ% 2T25 vs 2T24
Ingresos totales ⁽¹¹⁾	7,430.9	7,530.4	7,400.5	7,086.0	6,846.2	-1.3%	8.5%
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	0.0	-5.0	-34.6	0.0%	-100.0%
Reserva de NC OTIS	0.0	0.0	53.6	5.0	-74.0	0.0%	-100.0%
Ingresos totales	7,505.3	7,604.8	7,528.5	7,160.4	6,812.0	-1.3%	10.2%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	6,782.7	6,890.9	6,846.0	6,468.2	6,232.7	-1.6%	8.8%
Ingreso operativo neto (NOI)	5,578.5	5,649.8	5,577.1	5,412.5	5,119.8	-1.3%	9.0%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	74.3%	74.3%	74.1%	75.6%	75.2%	0.0%	-0.8%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades ⁽³⁾	82.2%	82.0%	81.5%	83.6%	83.6%	0.2%	-1.4%
Fondos de operaciones (FFO)	2,344.8	2,384.8	2,509.9	2,279.1	2,185.5	-1.7%	7.3%
Margen FFO	34.6%	34.6%	36.7%	35.2%	35.7%	0.0%	-1.1%
POR CBFi							
NOI ⁽⁴⁾	1.4660	1.4834	1.4621	1.4189	1.3437	-1.2%	9.1%
FFO ⁽⁴⁾	0.6162	0.6261	0.6580	0.5975	0.5736	-1.6%	7.4%
AFFO ⁽⁴⁾	0.6162	0.6261	0.6580	0.5975	0.5736	-1.6%	7.4%
Distribución ⁽⁵⁾	0.5700	0.5550	0.5513	0.5250	0.5190	2.7%	9.8%
CBFIs							
CBFIs promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,805.3	3,808.6	3,814.5	3,814.5	3,810.2	-0.1%	-0.1%
CBFIs en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,805.3	3,805.3	3,809.0	3,814.5	3,814.4	0.0%	-0.2%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total (´000 m ²) ⁽⁷⁾	11,153.8	11,148.6	11,136.5	11,093.9	11,075.6	0.0%	0.7%
Propiedades ⁽⁸⁾	614	614	613	613	613	0.0%	0.2%
Duración promedio de contratos (años)	3.9	3.9	3.9	3.9	4.0	0.0%	-2.5%
Ocupación total	95.0%	95.4%	95.6%	95.3%	95.2%	-0.4%	-0.2%
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	0.0	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 al 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

	2T25	1T25	4T24	3T24	2T24	Δ% 2T25vs1T25	Δ% 2T25vs2T24
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	6,719.8	6,831.0	6,689.8	6,409.0	6,178.4	-1.6%	8.8%
Notas de crédito realizadas por OTIS	0.0	0.0	0.0	-5.0	-34.6	0.0%	0.0%
Reserva por OTIS	0.0	0.0	49.2	5.0	-74.0	0.0%	0.0%
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	6,719.8	6,831.0	6,739.0	6,409.0	6,069.7	-1.6%	10.7%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	62.9	59.9	103.7	59.2	54.3	5.0%	15.8%
Comisión por Administración	4.2	2.3	3.3	4.0	25.1	80.6%	-83.3%
Total Ingresos	6,786.9	6,893.2	6,846.0	6,472.2	6,149.2	-1.5%	10.4%
Gastos de Administración	-633.9	-665.2	-654.5	-588.7	-560.7	-4.7%	13.0%
Reembolso de clientes - gastos de operación	-241.6	-263.6	-296.3	-163.4	-161.4	-8.4%	49.7%
Predial	-209.1	-205.3	-208.8	-198.4	-198.1	0.2%	5.6%
Seguro	-123.8	-109.2	-109.3	-109.2	-109.2	13.3%	13.3%
Total Gastos de operación	-1208.3	-1243.4	-1268.9	-1059.7	-1029.4	-2.8%	17.4%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	5,578.5	5,649.8	5,577.1	5,412.5	5,119.8	-1.3%	9.0%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	82.2%	82.0%	81.5%	83.7%	83.6%	0.2%	-1.4%

(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 segundo trimestre 2025 contra el primer trimestre de 2025:

Ingresos

Los ingresos totales disminuyeron en Ps. \$99.5 millones o -1.3% respecto al trimestre anterior, alcanzando Ps. \$7,505.3 millones durante el trimestre. Esto se debe principalmente a:

- i. Disminución en ingresos variables relacionados con la estacionalidad de los mismos.
- ii. Disminución en el área bruta rentable ocupada (-40bps).
- iii. El efecto de la apreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas en dólares.
- iv. El efecto de los incrementos por inflación en contratos vigentes.
- v. El efecto de incrementos en renovaciones de contratos.

Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al cierre del trimestre fue de 95.0%, es decir, una disminución de 40 pbs respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento *industrial* tuvo una ocupación de 97.4%; con una disminución de 80 pbs respecto al 1T25.
- ii. El segmento *comercial* tuvo una ocupación de 93.7%; es decir, una disminución de 10 pbs respecto al 1T25.
- iii. El segmento de *oficinas* tuvo una ocupación de 82.2%, es decir, una disminución de 20 pbs respecto al 1T25.
- iv. El segmento *otros* tuvo una ocupación de 99.3%; manteniéndose estable respecto al 1T25.
- v. El segmento *In Service* registró una ocupación de 80.4%, un incremento de 1,040 pbs respecto al trimestre anterior, debido principalmente a una mejora en la ocupación del segmento comercial.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

Los gastos de operación disminuyeron en Ps. \$15.3 millones o -1.6% respecto al 1T25, debido principalmente al continuo esfuerzo por mantener márgenes operativos, contrarrestado por algunos incrementos superiores a inflación en nuestros insumos y servicios.

El gasto de predial incrementó en Ps. \$3.8 millones o 1.8% respecto al 1T25 debido principalmente a actualizaciones de propiedades que se encontraban en desarrollo y ya están operando.

El gasto de seguro incrementó en Ps. \$314.6 millones o 13.3% respecto al 1T25 debido principalmente a la actualización bianual de nuestra póliza de seguro.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI disminuyó en Ps. \$71.2 millones o -1.3% respecto al 1T25 para llegar a Ps. \$5,578.5 millones. Lo que significa un margen del 82.2% 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 disminuyeron en Ps. \$42.0 millones o -1.4% respecto al 1T25. Esto debido principalmente a:

- i. La baja en la tasa de interés en pesos y su efecto en nuestra deuda variable.
- ii. La apreciación del tipo de cambio que pasó de Ps. \$20.3182 a Ps. \$18.8928, y su efecto en el pago de intereses durante el trimestre.
- iii. Contrarrestado por una disminución en capitalización de intereses.
- 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. \$40.0 millones o -1.7% comparado con el 1T25, para llegar a un monto total de Ps. \$2,344.8 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo una disminución de Ps. \$40.0 millones o -1.7% comparado con el 1T25, alcanzando un total de Ps. \$2,344.8 millones.

FFO y AFFO por CBFi

Durante el 2T25 Fibra Uno no liberó ni recompró CBFIs, cerrando el trimestre con 3,805,319,648 CBFIs en circulación. El FFO y AFFO por CBFi⁽²⁾ promedio fueron de Ps. \$0.6162 en ambos casos, con variación de -1.6% vs 1T25.

Distribución trimestral

La distribución del 2T25 es de Ps. \$2,169.0 millones o Ps. \$0.5700 por CBFi⁽³⁾, de los cuales 100% corresponden a resultado fiscal. La distribución es equivalente al 92.5% 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 2T25 alcanzaron los Ps. \$2,408.6 millones, es decir, una disminución de Ps. \$49.7 millones o -2.0% respecto al trimestre anterior.

Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades, incluyendo activos financieros de propiedades e inversión en asociadas incrementó en Ps. \$823.5 millones o 0.2% respecto al 1T25, como resultado de:

- i. El CAPEX invertido en nuestro portafolio de propiedades operativas.
- ii. Ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de inversión, activos financieros de propiedades e inversión en asociadas.

Deuda

La deuda total en el 2T25 alcanzó los Ps. \$147,430.0 millones contra Ps. \$151,746.2 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- i. Prepago de los bonos FUNO-15 y FUNO 21-2X por Ps. 7,484.4 millones y Ps. 5,200 millones respectivamente.
- ii. Emisión de bonos FUNO-25L y FUNO-25-2L por Ps. 3,700 millones y Ps. 9,000 millones respectivamente.
- iii. Incremento neto en la disposición de líneas de crédito bancarias por Ps. 710 millones.
- iv. El efecto de la apreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. \$20.3182 a Ps. \$18.8928.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. \$4,361.5 millones o 2.3% (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 1T25, y
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Información Operativa

Leasing spreads:

Los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **1,840 pbs** para el segmento industrial, **700 pbs** para el segmento comercial, **530 pbs** para el segmento *Otros*, y **210 pbs** para el segmento de oficinas. Los *leasing spreads* considerando inflación promedio ponderada en pesos de 4.3% fueron de 1,410 pbs para el segmento industrial, 270 pbs para el segmento comercial, 100 pbs para el segmento *Otros*, y -220 pbs para el segmento de oficinas.

Para los contratos renovados en dólares, el segmento industrial creció **1,230 pbs**, el segmento comercial creció **890 pbs** y el segmento de oficinas disminuyó **230 pbs**. Los *leasing spreads* considerando inflación promedio ponderada en dólares de 2.7% fueron de 960 pbs para el segmento industrial, 620 pbs para el segmento comercial, y -500 pbs para el segmento de oficinas. Este último debido a que el ~70 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 **5.2%**; considerando una inflación promedio ponderada de 4.0%, equivale a un incremento de 1.2% 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, contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en USD.

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. \$214.3 a Ps. \$209.7, es decir, una disminución de 2.1% respecto al trimestre anterior. Esto debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en dólares, contrarrestado incrementos tanto en contratos vigentes como en renovaciones.

El NOI total a nivel propiedad del trimestre se mantuvo estable respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- Para el segmento Industrial, el NOI del subsegmento Logística creció 2.6%, mientras que el de Manufactura Ligera bajó 6.2% y el subsegmento Business Park creció 8.1%. La caída en el subsegmento de Manufactura Ligera se debió principalmente a la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en dólares, así como a una penalización por salida anticipada en el 1T25 y que no existió en el 2T25.
- En el segmento de Oficinas el NOI creció 8.2% debido principalmente a la actualización de incrementos de algunos inquilinos.
- En el segmento Comercial, el NOI del subsegmento Fashion Mall disminuyó 8.7%. El subsegmento Regional center bajó 0.2% y el subsegmento Stand Alone aumentó 8.0%. Las caídas en los subsegmentos Fashion Mall y Regional center se deben principalmente a la estacionalidad de ingresos variables.
- En el segmento Otros el NOI disminuyó 1.9% 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

	2T25	1T25	4T24	3T24	2T24	Δ% 2T25 vs 1T25	Δ% 2T25 vs 2T24
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	6,782.7	6,890.9	6,842.7	6,473.2	6,124.1	-1.6%	10.8%
Ingresos totales	7,505.3	7,604.8	7,528.5	7,160.4	6,812.0	-1.3%	10.2%
- Gastos administrativos	-633.9	-665.2	-654.5	-588.7	-560.7	-4.7%	13.0%
- Gastos operativos	-960.0	-975.2	-978.8	-851.6	-824.1	-1.6%	16.5%
- Predial	-209.1	-205.3	-208.8	-198.4	-198.1	1.8%	5.6%
- Seguro	-123.8	-109.2	-109.3	-109.2	-109.2	13.3%	13.3%
Ingreso neto operativo (NOI)	5,578.5	5,649.8	5,577.1	5,412.5	5,119.8	-1.3%	9.0%
Margen sobre ingresos totales	74.3%	74.3%	74.1%	75.6%	75.2%	0.0%	-0.8%
Margen sobre ingresos por renta ⁽¹⁾	82.2%	82.0%	81.5%	83.6%	83.6%	0.3%	-1.4%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	5,428.1	1,585.7	4,039.0	-1,030.4	4,229.0	242.3%	28.4%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversión e inv. en asoc.	-225.4	15.6	-3,121.2	-1,270.4	-6,713.0	-1545.0%	-96.6%
+/- Variación de tipo de cambio	-3,017.4	706.5	1,437.4	4,539.0	4,477.7	-527.1%	-167.4%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	40.4	-95.1	98.6	9.2	98.9	-142.5%	-59.1%
+ Amortización de comisiones bancarias	55.0	132.8	18.5	60.2	61.4	-58.6%	-10.5%
+ Provisión para el PCE	27.6	27.6	-82.1	64.2	128.4	0.0%	-78.5%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-20.8	-16.5	67.5	-125.6	-119.3	26.0%	-82.6%
+/- Otros (ingresos/gastos)	31.8	2.7	26.7	7.4	-3.1	1061.4%	-1133.7%
+/- 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	2,344.8	2,384.8	2,509.9	2,279.1	2,185.5	-1.7%	7.3%
+ 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 inversion	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
AFFO	2,344.8	2,384.8	2,509.9	2,279.1	2,185.5	-1.7%	7.3%
Por CBFi							
NOI ⁽²⁾	1.4660	1.4834	1.4621	1.4189	1.3437	-1.2%	9.1%
FFO ⁽²⁾⁽⁴⁾	0.6162	0.6261	0.6580	0.5975	0.5736	-1.6%	7.4%
AFFO ⁽²⁾	0.6162	0.6261	0.6580	0.5975	0.5736	-1.6%	7.4%
Distribución ⁽³⁾	0.5700	0.5550	0.5513	0.5250	0.5190	2.7%	9.8%

(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 2T25:

NAV FUNO	Ps. (millones)
Total de patrimonio controladora	190,116
Participación no controladora	1,448
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	191,564
CBFIs (millones)	3,805
NAV/CBFI*	\$ 50.34

CAP RATE	Ps. (millones)
NOI ⁽¹⁾	24,025
Inversión terminada	315,240
Inversiones en asociadas	10,758
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,037
Total propiedades operativas ⁽²⁾	329,036
CAP RATE	7.3%

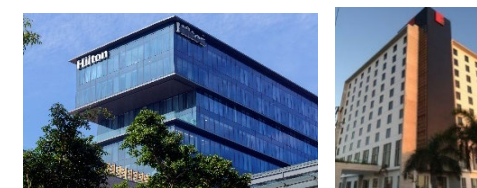
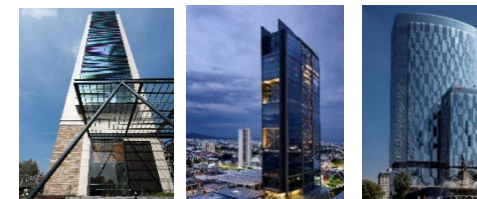
(1) NOI a nivel propiedad (último trimestre x 4).

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

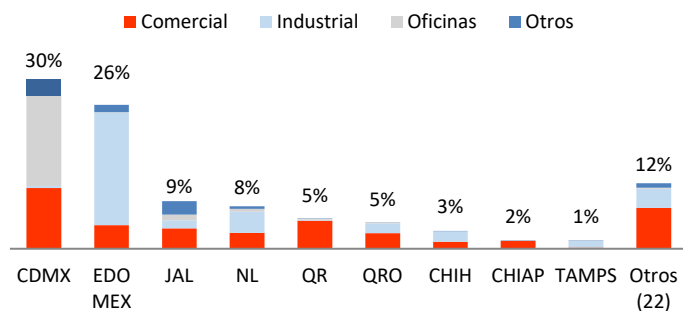
* CBFIs al cierre del trimestre

Resumen del Portafolio en Operación

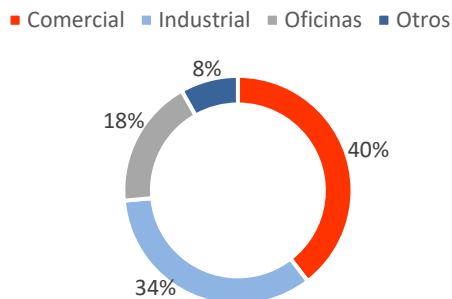
	2T25	1T25	4T24	3T24	2T24	Δ% 2T25 vs 1T25	Δ% 2T25 vs 2T24
Comercial							
GLA Total ('000 m ²)	3,040.6	3,039.1	3,041.7	3,035.6	3,033.7	0.0%	0.2%
Operaciones ⁽¹⁾	147	147	147	147	147		
Duración promedio de contratos (años)	3.6	3.7	3.6	3.7	3.7		
Ocupación total	93.7%	93.8%	93.7%	92.7%	92.6%	-0.1%	1.1%
Industrial							
GLA Total ('000 m ²)	6,071.1	6,067.6	6,053.0	6,061.2	6,045.2	0.1%	0.4%
Operaciones ⁽¹⁾	181	181	180	181	181		
Duración promedio de contratos (años)	3.5	3.5	3.5	3.6	3.7		
Ocupación total	97.4%	98.2%	98.2%	98.4%	98.3%	-0.8%	-0.9%
Oficinas							
GLA Total ('000 m ²)	1,162.4	1,188.2	1,187.7	1,143.1	1,142.6	-2.2%	1.7%
Operaciones ⁽¹⁾	80	80	80	79	79		
Duración promedio de contratos (años)	3.8	3.7	4.0	4.0	4.2		
Ocupación total	82.2%	82.4%	83.7%	83.5%	82.8%	-0.2%	-0.6%
Otros							
GLA Total ('000 m ²)	879.7	853.7	854.1	854.1	854.1	3.0%	3.0%
Operaciones ⁽¹⁾	206	206	206	206	206		
Duración promedio de contratos (años)	7.6	7.8	7.0	7.3	7.5		
Ocupación total	99.3%	99.3%	99.2%	99.2%	99.2%	0.0%	0.1%



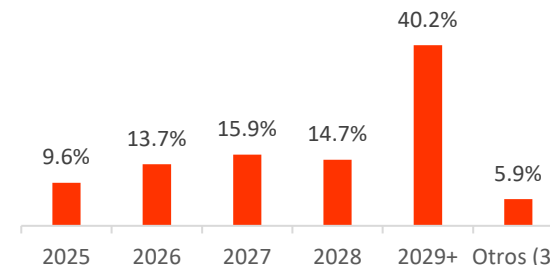
Participación por Ingresos del Portafolio
(% RFA, al 2T'25)



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



Terminación de arrendamientos
(% RFA, al 2T'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 2T25:

SEGMENTO	2T25				
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	190,241	2,824,609	25,762	3,040,612	93.7%
INDUSTRIAL	155,121	5,916,020		6,071,142	97.4%
OFICINA	203,248	940,725	18,384	1,162,357	82.2%
OTROS	6,229	847,464	25,966	879,659	99.3%
TOTAL	554,839	10,528,819	70,112	11,153,770	95.0%

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 2T25 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	TOTAL M2	% OCUPACION	VS 1T25
COMERCIAL	3,579	22,183	25,762	86.1%	3.2%
INDUSTRIAL	0	0	0	n/a	n/a
OFICINA	10,165	8,220	18,384	44.7%	-31.9% ⁽¹⁾
OTROS	0	25,966	25,966	100.0%	100.0%
TOTAL	13,743	56,368	70,112	80.4%	10.4%

Nota: Al 2T25 la única propiedad que se encuentra en la categoría “In Service” es *Satélite*.

(1) Reclasificación de m2 del segmento *Oficina* al segmento *Otros*.

Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	2T24 (Ps.) millones	2T25 (Ps.) millones	% Variación	
INDUSTRIAL	\$ 7,836	\$ 8,407	7.3%	
COMERCIAL	\$ 10,620	\$ 10,921	2.8%	
OFICINA	\$ 4,457	\$ 4,558	2.3%	
OTROS	\$ 2,280	\$ 2,556	12.1%	
Total	\$ 25,193	\$ 26,443	5.0%	

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	2T24	2T25	% Variación
INDUSTRIAL	98.3%	97.4%	-0.9%
COMERCIAL	93.2%	93.7%	0.5%
OFICINA	82.8%	82.2%	-0.6%
OTROS	99.2%	99.3%	0.1%
Total	95.3%	95.0%	-0.3%

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	2T24	2T25	% Variación
INDUSTRIAL	6,025,793	6,042,806	0.3%
COMERCIAL	3,015,957	3,014,850	0.0%
OFICINA	1,142,603	1,143,973	0.1%
OTROS	854,080	853,693	0.0%
Total	11,038,433	11,055,322	0.2%

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	2T24(Ps.)	2T25 (Ps.)	% Var. \$ / M2	
INDUSTRIAL	\$ 110.3	\$ 119.0	7.9%	
COMERCIAL	\$ 315.0	\$ 322.2	2.3%	
OFICINA	\$ 392.4	\$ 403.8	2.9%	
OTROS	\$ 224.3	\$ 251.4	12.1%	
Total	\$ 199.5	\$ 209.9	5.2%	

Durante el segundo trimestre de 2025, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 5.0% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el segmento *Otros* con un 12.1%, seguido del segmento Industrial con un 7.3%, el segmento comercial con un 2.8% y el segmento de oficinas con un 2.3%. Los ingresos variables del segmento otros, los incrementos en renovaciones del segmento industrial, así como el incremento anual por inflación en todos los segmentos fueron los principales impulsores al crecimiento en ingresos del portafolio total.

La ocupación total de propiedades constantes tuvo una disminución de 30 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento comercial subió su ocupación 50 pbs, el segmento *otros* creció 10 pbs, mientras que los segmentos de oficinas e industrial disminuyeron en -60 pbs y -90 pbs respectivamente. La recuperación de los segmentos comercial y otros, contrarrestaron las caídas de los segmentos industrial y de oficinas.

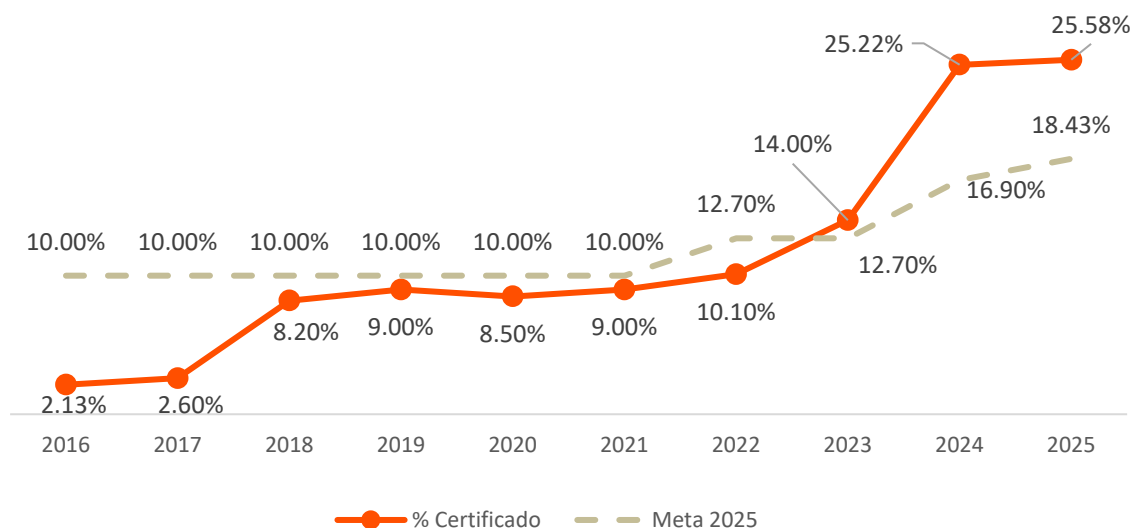
En cuanto al área bruta rentable total, tuvo un incremento de 0.2%, el segmento industrial tuvo el mayor crecimiento con un 0.3%, seguido del segmento de oficinas con un 0.1%, mientras que los segmento comercial y *otros* se mantuvieron estables vs el mismo trimestre del año anterior. El crecimiento 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 5.2%**, considerando una inflación promedio ponderada de 4.0% en el mismo periodo, vimos un incremento en términos reales de 1.2%. El segmento *otros* creció 12.1%, el segmento industrial creció 7.9%, el segmento de oficinas creció 2.9%, y el segmento comercial creció 2.3%. 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, contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en USD.

Acontecimientos Importantes ASG

- Fibra UNO fue una de las empresas reconocidas con el Distintivo Empresa Comprometida con la Inclusión Laboral de Personas con Discapacidad 2025.
- Publicamos el [Reporte de Sostenibilidad 2024](#).
- Publicamos el uso de los [recursos de nuestro Bono Verde 2024](#), con la carta de verificación expedida por un tercero independiente (pag 46 y 109).
- Nuevamente somos parte del índice de sostenibilidad FTSE4Good.
- Nuestro edificio de Oficinas Torre Diana y la nave Industrial IV en Tlanepark fueron los primeros en el mundo en su clase, en recibir la certificación LEED ORO V5 Beta.

% Certificado del portafolio

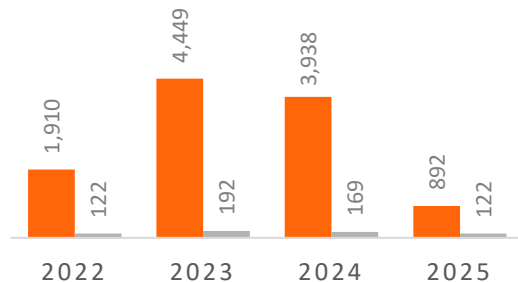
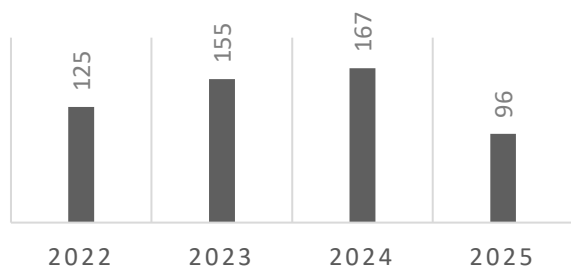


Resultados ASG

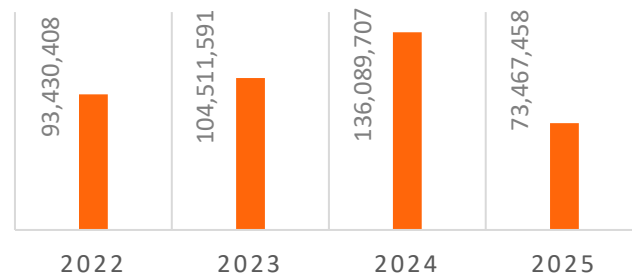
Información Social

INICIATIVAS SOCIALES

Donaciones en Especie Organizaciones Apoyadas

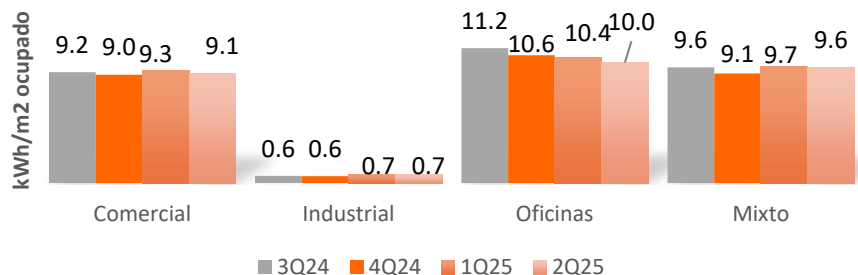


DONACIONES FINANCIERAS

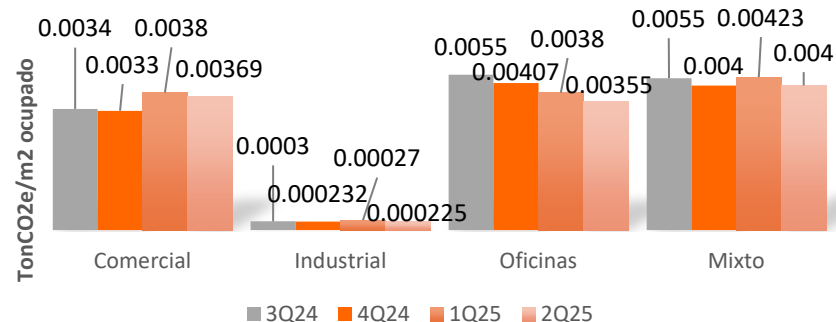


Información Ambiental

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.

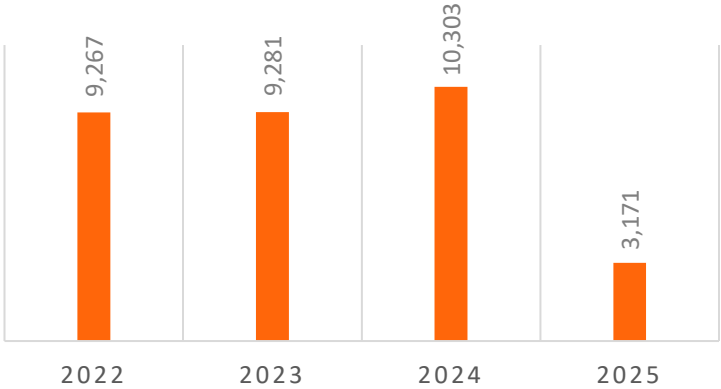
Intensidad de emisiones: mide la eficiencia de CO2 equivalente por cada metro cuadrado ocupado.

Resultados ASG

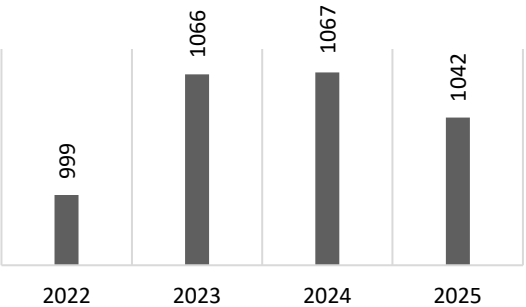
Información Social

	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25
Número de fatalidades	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes Indirectos	23.29	23.58	24.66	23.26	19.59
Rotación de colaboradores FUNO (%)	7.93	12.47	13.96	2.96	5.89
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)	26.6	19	29	21	21

HORAS DE CAPACITACIÓN



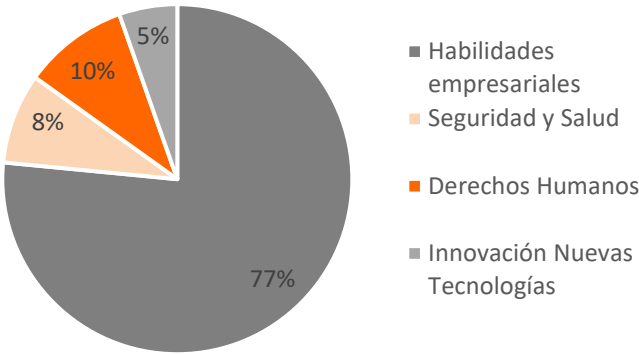
NÚMERO DE COLABORADORES



ÍNDICE DE AUSENTISMO



CAPACITACIÓN POR TEMA



Información Complementaria

Ingresos por segmento

Segmento	Ingresos 1T25 Ps. 000's	Ingresos 2T25 Ps. 000's	% Variación
Comercial	2,931,931	2,841,282	-3.1%
Industrial	2,201,176	2,188,909	-0.6%
Oficinas	897,777	933,392	4.0%
Otros	800,078	756,222	-5.5%
TOTAL	6,830,962	6,719,805	-1.6%

Pipeline Adquisiciones

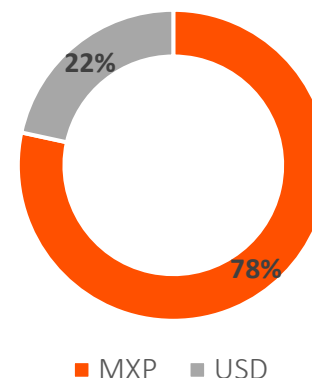
Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)
N/A	-	-

Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión (Ps. millones)	Fecha estimada de cierre
Comercial	2,100	4T25
Otros	100	3T25
Otros	1,700	4T25
Total	3,900	

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 2T 2025							
Moneda	Segmento	# de casos	Ingresos Anualizados (000's)	M2 2025	\$/M2 2024	\$/M2 2025	% Var \$ / M2 2025 vs 2024
MXP	Comercial	1,369	1,450,147	321,550	\$ 351.3	\$ 375.8	7.0%
	Industrial	85	745,839	494,613	\$ 106.1	\$ 125.7	18.4%
	Oficinas	72	659,691	176,641	\$ 304.8	\$ 311.2	2.1%
	Otros	4	152,211	43,995	\$ 273.8	\$ 288.3	5.3%
USD	Comercial	54	2,793	3,588	\$ 59.6	\$ 64.9	8.9%
	Industrial	33	21,973	298,672	\$ 5.5	\$ 6.1	12.3%
	Oficinas	10	3,199	11,549	\$ 23.6	\$ 23.1	-2.3%

Para el segundo trimestre de 2025, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **1,840 pbs** para el segmento industrial, **700 pbs** para el segmento comercial, de **530 pbs** para el segmento otros, y de **210 pbs** para el segmento de oficinas. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en pesos (INPC) de 4.3% es de: 1,410 pbs para el segmento industrial, 270 pbs para el segmento comercial, 100 pbs para el segmento *Otros*, y -220 pbs para el segmento de oficinas.

En cuanto al incremento de contratos en dólares, el segmento industrial creció **1,230 pbs**, el segmento comercial subió **890 pbs** y el segmento oficinas bajó **230 pbs**. No existieron renovaciones en el segmento *Otros*. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en dólares (CPI) de 2.7%, fue de 960 pbs en el segmento industrial, de 620 pbs el segmento de comercial, y de -500 pbs para el segmento oficinas. Este último debido principalmente a que el ~70% de los m2 renovados tuvieron un descuento comparado con su renta anterior.

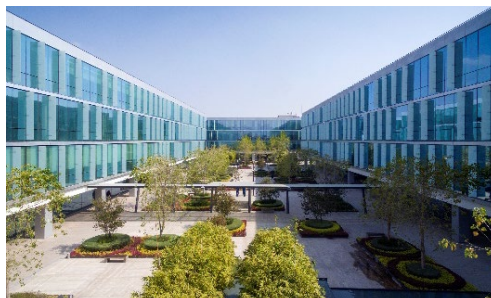
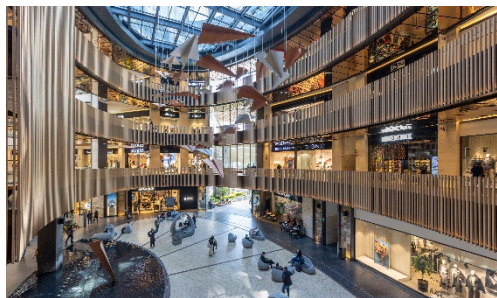
La recuperación paulatina en la ocupación de oficinas ha sido el principal obstáculo para lograr incrementos altos en este segmento.

(1) El segmento industrial incluye el subsegmento *Business Parks*

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
INICIAL	17	728,258	707,310	97%
GRIS	1	79,990	79,817	100%
BLANCO	1	44,197	44,122	100%
AZUL	18	104,195	101,876	98%
ROJO	178	122,338	122,338	100%
S. VILLAHERMOSA	1	23,787	21,383	90%
VERDE	1	118,608	118,608	100%
MORADO	16	560,865	498,020	89%
TORRE MAYOR	1	84,770	70,994	84%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	32	2,059,593	1,977,199	96%
IND. INDUSTRIALES	2	77,725	77,725	100%
INDIVIDUALES	9	238,665	217,096	91%
VERMONT	31	479,624	466,850	97%
APOLO	46	921,362	893,272	97%
P12	10	94,050	70,766	75%
MAINE	5	136,938	132,972	97%
CALIFORNIA	25	307,917	281,186	91%

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
ESPACIO AGS	1	24,052	23,811	99%
LA VIGA	1	79,676	55,799	70%
R15	5	328,752	302,772	92%
H. CENTRO HISTORICO	1	40,022	39,227	98%
SAMARA	1	133,308	115,578	87%
KANSAS	13	425,983	394,476	93%
INDIANA	17	330,527	330,527	100%
OREGON	3	34,592	28,341	82%
ALASKA	6	126,265	89,994	71%
TURBO	20	580,416	545,135	94%
APOLO II	17	307,414	233,833	76%
FRIMAX	3	625,948	625,948	100%
TITAN	64	1,077,796	1,049,426	97%
IND. HERCULES	7	409,258	400,067	98%
MITIKAH	4	284,194	274,178	96%
MEMORIAL	16	79,384	79,384	100%
EX-ROJO	11	39,706	15,199	38%
Total	586	11,153,769	10,528,819	95.0%



(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	34,207	43,423	1,248	11,287
BAJA CALIFORNIA	-	208,803	4,054	13,559
BAJA CALIF. SUR	35,103	-	-	427
CAMPECHE	-	-	-	951
CHIAPAS	127,783	15,585	-	5,832
CHIHUAHUA	98,879	380,596	-	11,686
CIUDAD DE MEXICO	594,516	44,934	821,893	232,705
COAHUILA	47,804	110,072	-	8,271
COLIMA	13,191	-	381	719
DURANGO	-	23,185	-	1,163
ESTADO DE MEXICO	476,944	3,322,230	4,090	138,388
GUANAJUATO	58,618	28,317	-	12,548
GUERRERO	60,228	-	-	4,838
HIDALGO	56,826	65,210	-	1,473
JALISCO	205,874	265,332	52,949	261,803
MICHOACAN	-	-	-	1,419

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
MORELOS	14,145	4,627	-	22,692
NAYARIT	44,845	-	-	320
NUEVO LEON	206,622	683,035	25,744	49,673
OAXACA	28,192	-	-	6,197
PUEBLA	-	100,994	655	1,050
QUERETARO	150,677	312,084	6,134	425
QUINTANA ROO	252,760	30,232	12,557	23,307
SAN LUIS POTOSI	7,142	-	-	2,137
SINALOA	13,843	-	820	1,996
SONORA	72,382	4,499	2,474	6,839
TABASCO	21,383	-	-	300
TAMAULIPAS	20,430	236,618	1,437	6,367
TLAXCALA	36,332	-	-	-
VERACRUZ	74,107	-	3,829	8,191
YUCATAN	64,771	-	2,461	10,901
ZACATECAS	7,008	36,242	-	-

2,824,609 5,916,020 940,725 847,464

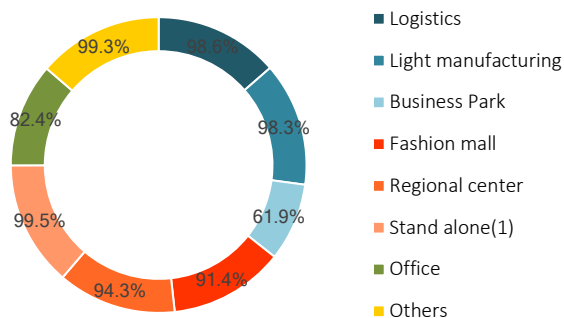
(1) Se excluyen propiedades In Service y en desarrollo



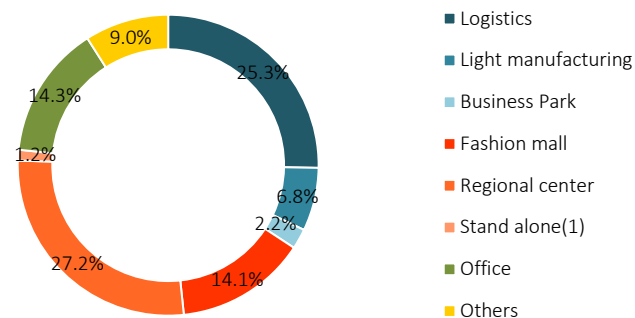
Resumen por Subsegmento

Subsegmento ⁽³⁾	ABR Total (000 m ²)	ABR Ocupado (000 m ²)	% Ocupación	\$/m2/mes (Ps.)	NOI ⁽²⁾⁽⁴⁾ 2T25 (Ps. millones)
Logistics	4,528.3	4,466.2	98.6%	116.7	1,518.6
Light manufacturing	1,345.9	1,322.4	98.3%	111.4	408.0
Business Park	187.9	116.3	61.9%	295.6	130.5
Fashion mall	772.2	706.0	91.4%	462.4	846.1
Regional center	2,059.8	1,942.0	94.3%	284.1	1,631.0
Stand alone	161.4	160.6	99.5%	157.2	69.3
Office	1,174.5	967.8	82.4%	400.8	860.8
Others ⁽¹⁾	853.7	847.5	99.3%	251.4	542.0
Total	11,083.7	10,528.8	95.0%	209.7	6,006.2

Ocupación por Subsegmento
(%GLA) 2T25



NOI por Subsegmento
(% NOI) 2T25



(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 2T25⁽⁴⁾

Comercial	412.9
Industrial	299.0
Oficina	128.1
Otros	7.5
Total	847.5

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) El GLA en operación al 2T25 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

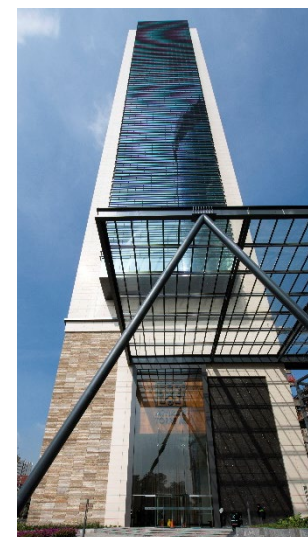
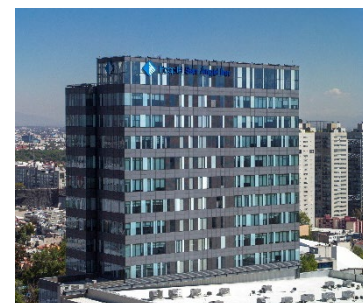
- Durante el segundo trimestre de 2025, Fibra Uno no realizó ningún pago relacionado con la adquisición del CKD Helios (Fideicomiso 2353). El último pago de la transacción se realizará durante el 3T25.
- El CKD Helios es co-inversionista del Fideicomiso 2584 (Mitikah), cuya información financiera se resume a continuación:

30/06/2025

Activos	\$4,682,272
Propiedades de inversión	\$20,015,355
Pasivos	\$9,182,025
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$15,515,602
Participación no controlada	\$0

30/06/2025

Utilidad del año	\$259,978
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$0

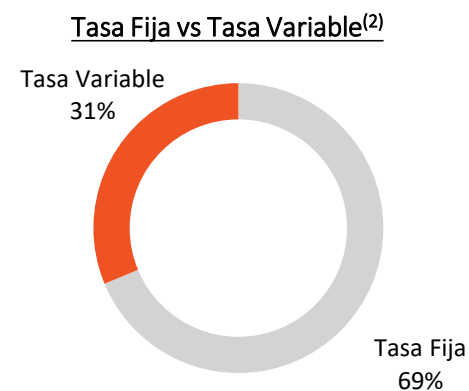
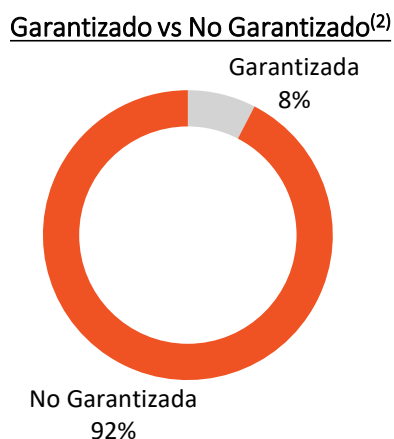
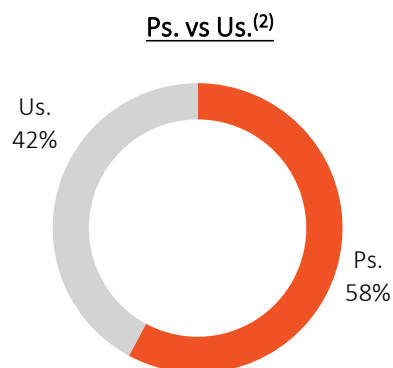


Nota: Cifras en miles de pesos.

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)}	42.1%	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	1.63x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple 
Activos totales no gravados ⁽²⁾	223.1%	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

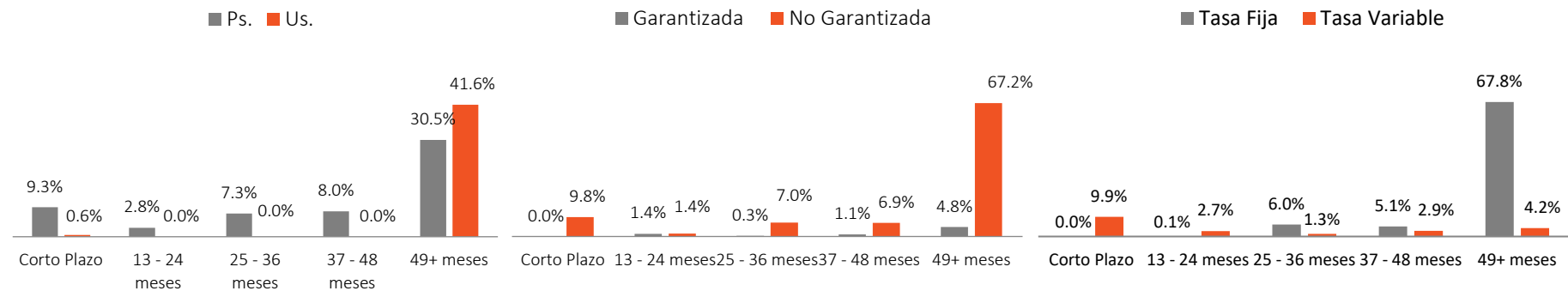
Razones de apalancamiento CNBV

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽²⁾	4,282.4
Utilidad de operación después de distribuciones	13,153.6
Líneas de crédito	26,296.0
Subtotal	43,732.1
Servicio de la deuda	27,702.7
CapEx	1,218.0
Subtotal	28,919.7



	FUNO	Limite	Status	
Razón de apalancamiento (LTV)	41.6%	Menor o igual a 50%	Cumple	✓
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	1.51x	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. \$2,169.0 millones correspondiente al período del 1 de abril de 2025 al 30 de junio de 2025. Esto es equivalente a Ps. \$0.5700 por CBFI⁽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	0.5700
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 CBFI 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	30/06/2025	31/12/2024
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3	\$ 4,197,118	\$ 4,518,601
Rentas por cobrar a clientes	4	2,408,549	2,392,848
Otras cuentas por cobrar	5	415,539	390,269
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	481,632	482,385
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		1,089,903	1,163,161
Activo financiero de propiedades		113,927	127,706
Instrumentos financieros derivados	10	720,437	-
Pagos anticipados		956,036	775,186
Otros activos		462,776	437,769
Total de activo circulante		10,845,917	10,287,925
Activo no circulante:			
Inversión en instrumentos financieros		675,505	675,505
Propiedades de inversión	6	328,639,976	327,172,615
Activo financiero de propiedades		2,957,277	2,891,170
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	7	10,758,166	10,594,738
Instrumentos financieros derivados	10	197,086	684,777
Intangibles	8	864,713	915,805
Otros Activos		1,397,267	1,621,203
Total de activo no circulante		345,489,990	344,555,813
Total de activo		\$ 356,335,907	\$ 354,843,738

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		Notas	30/06/2025	31/12/2024
Pasivo a corto plazo:				
Préstamos	9	\$	15,238,640	\$ 27,172,425
Intereses por pagar			2,642,057	2,689,615
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11		3,903,836	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			194,539	197,198
Rentas cobradas por anticipado			322,643	414,708
Derechos de arrendamiento			105,332	123,625
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13		395,232	292,021
Instrumentos financieros derivados	10		1,647,896	-
Total de pasivo a corto plazo			28,045,443	41,232,226
Pasivo a largo plazo:				
Préstamos	9		132,944,482	121,484,853
Pasivos acumulados			156,813	262,186
Depósitos de los arrendatarios			1,581,242	1,580,349
Rentas cobradas por anticipado			547,177	559,062
Instrumentos financieros derivados	10		1,496,566	1,946,025
Total de pasivo a largo plazo			136,726,280	125,832,475
Total de pasivo			164,771,723	167,064,701
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:				
Aportaciones de los fideicomitentes	14		103,807,731	105,623,400
Utilidades retenidas			87,336,823	82,981,184
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / valuación actuarial			(2,378,539)	(3,527,652)
Reserva para la recompra de CBFÍ's			1,349,704	1,268,278
Total de patrimonio controladora			190,115,719	186,345,210
Participación no controladora			1,448,465	1,433,827
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios			191,564,184	187,779,037
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$	356,335,907	\$ 354,843,738

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/06/2025	Transacciones del segundo trimestre 2025	31/03/2025	30/06/2024	Transacciones del segundo trimestre 2024	31/03/2024
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 13,401,981	\$ 6,645,411	\$ 6,756,570	\$ 12,134,183	\$ 6,103,981	\$ 6,030,202
Reserva por descuentos OTIS	-	-	-	(108,626)	(108,626)	-
Ingresos por mantenimiento	1,429,976	718,379	711,597	1,296,765	662,762	634,003
Reserva por descuentos OTIS	-	-	-	-	-	-
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	122,774	62,881	59,893	107,733	54,314	53,419
Ingresos de activos financieros de propiedades	148,784	74,392	74,392	148,784	74,392	74,392
Comisiones	6,530	4,203	2,327	56,897	25,148	31,749
	15,110,045	7,505,266	7,604,779	13,635,736	6,811,971	6,823,765
Honorarios de administración	(496,764)	(251,622)	(245,142)	(510,007)	(255,807)	(254,200)
Gastos de administración	(1,299,077)	(633,861)	(665,216)	(1,054,688)	(560,715)	(493,973)
Gastos de operación	(1,935,216)	(959,977)	(975,239)	(1,664,866)	(824,131)	(840,735)
Predial	(414,443)	(209,100)	(205,343)	(391,222)	(198,075)	(193,147)
Seguros	(233,001)	(123,782)	(109,219)	(218,484)	(109,242)	(109,242)
	(4,378,501)	(2,178,342)	(2,200,159)	(3,839,267)	(1,947,970)	(1,891,297)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	10,731,544	5,326,924	5,404,620	9,796,469	4,864,001	4,932,468
Gastos por intereses	(6,124,938)	(3,007,270)	(3,117,668)	(5,263,697)	(2,621,480)	(2,642,217)
Gastos por liquidación anticipada de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-
Ingresos por intereses	160,309	45,963	114,346	131,311	62,329	68,982
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	4,766,915	2,365,617	2,401,298	4,664,083	2,304,850	2,359,233

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/06/2025	Transacciones del segundo trimestre 2025	31/03/2025	30/06/2024	Transacciones del segundo trimestre 2024	31/03/2024
Utilidad (Pérdida) cambiaria, neta	2,310,930	3,017,413	(706,483)	(4,140,498)	(4,477,683)	337,185
Utilidad (pérdida) en activos financieros	-	-	-	-	-	-
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	54,706	(40,418)	95,124	(20,244)	(98,924)	78,680
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	209,771	225,366	(15,595)	6,796,468	6,713,046	83,422
Amortización plataforma administrativa	(51,092)	(25,546)	(25,546)	(51,092)	(25,546)	(25,546)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(187,762)	(55,002)	(132,760)	(123,199)	(61,428)	(61,771)
Otros ingresos (gastos)	(34,505)	(31,769)	(2,736)	1,201	3,073	(1,872)
Bono ejecutivo	(55,221)	(27,611)	(27,610)	(128,382)	(128,382)	-
Utilidad neta consolidada	\$ 7,013,742	\$ 5,428,050	\$ 1,585,692	\$ 6,998,337	\$ 4,229,006	\$ 2,769,331
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados						
ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros	1,149,113	1,028,461	120,652	(880,705)	(849,703)	(31,002)
Utilidad integral consolidada	\$ 8,162,855	\$ 6,456,511	\$ 1,706,344	\$ 6,117,632	\$ 3,379,303	\$ 2,738,329
Utilidad neta consolidada:						
Participación controladora	6,976,924	5,407,733	1,569,191	6,748,390	4,107,532	2,640,858
Participación no controladora	36,818	20,317	16,501	249,947	121,474	128,473
	\$ 7,013,742	\$ 5,428,050	\$ 1,585,692	\$ 6,998,337	\$ 4,229,006	\$ 2,769,331
Utilidad integral consolidada:						
Participación controladora	8,126,037	6,436,194	1,689,843	5,884,984	3,266,358	2,618,626
Participación no controladora	36,818	20,317	16,501	232,648	112,945	119,703
	\$ 8,162,855	\$ 6,456,511	\$ 1,706,344	\$ 6,117,632	\$ 3,379,303	\$ 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

30/06/2025

30/06/2024

\$ 7,013,742 \$ 6,998,337

(209,771) (6,796,468)

(2,753,095) 3,720,998

1,289,047 1,447,875

55,221 128,382

(160,309) (131,311)

6,124,938 5,263,697

(54,706) 20,244

(6,714) 3,951

11,298,353 10,655,705

(194,504) (316,682)

(25,270) (233,242)

(269,214) (1,049)

141,498 147,225

(614,609) (983,796)

(443,326) 141,231

(103,951) (38,782)

(18,294) (8,752)

(1,766) 106,752

61,597 212,520

9,830,514 9,681,130

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/06/2025	30/06/2024
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(1,239,772)	(1,133,077)
Recuperación de seguros	9,747	14,275
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(379,213)	(1,012,821)
Contraprestación Helios	(2,501,022)	-
Intereses cobrados	160,309	131,311
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(3,949,951)	(2,000,312)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(36,092,557)	(19,281,607)
Préstamos obtenidos	40,458,368	22,789,901
Instrumentos Financieros Derivados	(484,229)	(902,376)
Distribuciones a los fideicomisarios	(4,233,955)	(4,241,045)
Recompra de CBFIs	(198,974)	-
Intereses pagados	(5,650,699)	(4,190,317)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(6,202,046)	(5,825,444)
Efectivo y efectivo restringido:		
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(321,483)	1,855,374
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	4,518,601	2,826,642
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 4,197,118	\$ 4,682,016

Próximos Resultados

Reporte

Tercer Trimestre 2025

Cuarto Trimestre 2025

Primer Trimestre 2026

Segundo Trimestre 2026

Fecha

Tentativamente, 28 de Octubre del 2025

Tentativamente, 25 de Febrero de 2026

Tentativamente, 28 de Abril de 2026

Tentativamente , 28 de Julio del 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.