EVENTO RELEVANTE

FECHA DE PUBLICACIÓN: 29/07/2026

DATOS GENERALES

CLAVE COTIZACIÓN	FUNO
RAZÓN SOCIAL	FIDEICOMISO FIBRA UNO
TIPO DE VALOR	CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS
SERIE	11
N°. DE FIDEICOMISO	1401
TIPO DE EVENTO RELEVANTE	Otros eventos relevantes

DETALLE DEL EVENTO

LUGAR	CIUDAD DE MEXICO
ASUNTO	FIBRA UNO SUPLEMENTO INFORMATIVO 2T26
MERCADO EXTERIOR	

EVENTO RELEVANTE

FIBRA UNO SUPLEMENTO INFORMATIVO 2T26

Documento adjunto



FUNO®

15 ANIVERSARIO

SUPLEMENTO INFORMATIVO

2T26

Conferencia telefónica

Fibra Uno les invita a participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del segundo trimestre de 2026.

La conferencia telefónica se llevará a cabo el jueves 30 de julio del 2026.

México / 12:00 hrs. / +52 55 1168 9973
E.U.A / 14:00 hrs. / +1 718 866 4614
Reino Unido / 19:00 hrs. / +44 203 984 9844
Brasil / 15:00 hrs. / +55 61 2017 1549
Código de conferencia: **121095**

Cobertura de analistas

Compañía	Analista	Correo electrónico
Actinver	Helena Ruiz	hruiza@actinver.com.mx
Bank of America	Carlos Peyrelongue	carlos.peyrelongue@bofa.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
Kapital	Alejandra Marcos	amarcos@kapital.com
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
Santander	Abraham Fuentes	abfuentes@santander.com.mx
Scotiabank	Francisco Suarez	Francisco.Suarez@scotiabank.com

FIBRA UNO INCREMENTA SU FFO POR CBFI 9.4% AÑO A AÑO

Ciudad de México a 29 de julio de 2026 – 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 2026.

Durante el Segundo Trimestre 2026

- **Margen NOI de 82.4%** sobre ingresos de propiedades.
- **FFO incrementó en Ps. $93.7 millones o 3.8%.**
- **Distribución trimestral creció 3.2%,** cerrando en **Ps. $0.6398 por CBFI**[(1)], equivalente al **98.6% del AFFO** del trimestre, y corresponde 100% a resultado fiscal.
- La ocupación del portafolio se mantuvo estable en **95.7%.**
- Incrementos en contratos renovados en pesos de **1,220 pbs** en el segmento industrial, **730 pbs** en el segmento Otros, **590 pbs** en el segmento oficinas y **470 pbs** en el segmento comercial.
- Incremento en contratos renovados en dólares de **1,560 pbs** en el segmento comercial, **510 pbs** en el segmento industrial, y **260 pbs** en el segmento oficinas.

Comparado con el Segundo Trimestre 2025

- Incremento en ingresos totales de **Ps. $416.2 millones** o **5.5%.**
- Crecimiento en NOI de **Ps. $324.0 millones** o **5.8%.**
- Crecimiento en **EBITDA de Ps. $575.7 millones o 10.8%.**
- Crecimiento en **FFO** de **Ps. $227.2 millones o 9.7%**
- Crecimiento en **distribución** de **12.2%.**
- Crecimiento en el Área Bruta Rentable del portafolio de **12.1%.**
- Crecimiento en la **ocupación** total del portafolio de **70 pbs.**

(1) Calculado con CBFIs elegibles para distribución.

Mensaje del CEO

Estimados inversionistas,

El segundo trimestre de 2026 marca un punto de inflexión para FUNO. Los resultados que hoy presentamos reflejan no sólo la fortaleza de nuestro portafolio y la calidad de nuestros activos, sino también la ejecución disciplinada de una estrategia que hemos venido construyendo durante varios años. En un entorno que continúa caracterizándose por volatilidad e incertidumbre, FUNO demuestra consistentemente su capacidad para generar crecimiento rentable, preservar un balance sólido y continuar creando valor para nuestros inversionistas.

Nuestros resultados trimestrales registraron un incremento anual de **5.5% en los ingresos totales**, mientras que el **NOI creció 5.8%** y el **EBITDA aumentó 10.8%**. Asimismo, el **FFO por CBFI avanzó 9.4%**, alcanzando $0.6743 por certificado, permitiéndonos incrementar la distribución trimestral en **12.2%**, manteniendo una política prudente de distribución equivalente al 98.6% del AFFO del trimestre.

Estos resultados reflejan la fortaleza estructural de nuestro negocio. La ocupación consolidada alcanzó **95.7%**, 70 puntos base por encima del año anterior, mientras que continuamos capturando incrementos significativos en renovaciones de contratos, particularmente en el segmento industrial, donde la demanda continúa siendo sólida. La capacidad de trasladar crecimiento en rentas, junto con una administración disciplinada de costos, permitió mantener un **margen NOI de 82.4%**, uno de los más elevados del sector.

Es importante resaltar que durante este trimestre comenzamos a observar con mayor claridad los beneficios derivados de la **internacionalización de nuestra plataforma**. La nueva estructura corporativa y financiera empieza a reflejarse en una mayor eficiencia operativa y administrativa, contribuyendo a una expansión importante del EBITDA que ahora es igual a nuestro NOI. Es muy relevante considerar que el crecimiento anual en Ingresos, EBITDA y FFO se materializa después del proceso de internalización que además de dejar de pagar comisiones, también implicó el dejar de percibir las rentas de los edificios utilizados como forma de pago. De igual forma, la reducción en pago de intereses proveniente de la cesión del crédito Samara está favoreciendo el gasto de intereses, consolidando los ahorros esperados por este proceso.

Nuestro portafolio mantiene fundamentos sólidos. Los activos industriales continúan beneficiándose de tendencias estructurales como la regionalización de las cadenas de suministro, mientras que los segmentos comercial y de oficinas muestran una evolución favorable respaldada por una buena demanda por espacio adicional de nuestros inquilinos, una ocupación estable y una recuperación gradual en los niveles de renta. La diversificación geográfica y sectorial que distingue a FUNO continúa siendo una de nuestras principales ventajas competitivas.

Asimismo, seguimos fortaleciendo nuestra posición patrimonial. Al cierre del trimestre, el NAV por CBFI ascendió a $50.20, reflejando el valor intrínseco de un portafolio de alta calidad, conformado por casi 600 propiedades que continúan generando flujos estables y crecientes.

Más allá de los resultados financieros, mantenemos nuestro compromiso con una operación responsable y sostenible, lo que nos permitió ser incluidos nuevamente en el índice de sostenibilidad Dow Jones Best in Class. Durante el trimestre continuamos fortaleciendo nuestras iniciativas ASG mediante una mayor transparencia en la divulgación de riesgos climáticos, programas de inclusión y accesibilidad, así como diversas acciones que reafirman nuestro compromiso con las comunidades donde operamos.

Mirando hacia adelante, vemos un panorama favorable para la segunda mitad del año. La combinación de un portafolio con elevados niveles de ocupación, incrementos sostenidos en rentas, una estructura financiera cada vez más eficiente y los beneficios crecientes de nuestra internacionalización nos permiten enfrentar el futuro con optimismo y confianza. Seguiremos priorizando la disciplina en la asignación de capital, la generación de flujo de efectivo y la creación de valor sostenible para todos nuestros tenedores.

Agradecemos profundamente la confianza que continúan depositando en FUNO, les reitero nuestro compromiso de continuar administrando el patrimonio de nuestros inversionistas con responsabilidad, visión de largo plazo y una ejecución consistente que continúe consolidando a FUNO como la plataforma inmobiliaria líder de América Latina.

Sinceramente,
André El-Mann
Director General FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos

	2T26	1T26	2T25	Δ% 2T26 vs. 1T26	Δ% 2T26 vs. 2T25	Acum. 2026	Acum. 2025	Δ% Variación
Ingresos totales[1]	7,859.0	7,936.8	7,430.9	-1.0%	5.8%	15,795.8	14,961.3	5.6%
Ingresos de activos financieros de propiedades[2]	62.4	70.4	74.4	-11.3%	-16.1%	132.9	148.8	-10.7%
Ingresos totales	**7,921.5**	**8,007.2**	**7,505.3**	**-1.1%**	**5.5%**	**15,928.7**	**15,110.0**	**5.4%**
Ingresos de las propiedades [3]	7,161.1	7,267.0	6,782.7	-1.5%	5.6%	14,428.1	13,673.5	5.5%
Ingreso operativo neto (NOI)	5,902.6	5,925.8	5,578.5	-0.4%	5.8%	11,828.4	11,228.3	5.3%
Margen NOI sobre ingreso total[4]	74.5%	74.0%	74.3%	0.5%	0.2%	74.3%	74.3%	-0.1%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades[5]	82.4%	81.5%	82.2%	0.9%	0.2%	82.0%	82.1%	-0.1%
EBITDA	**5,902.6**	**5,925.8**	**5,326.9**	**-0.4%**	**10.8%**	**11,828.4**	**10,731.5**	**10.2%**
Margen EBITDA[6]	82.4%	81.5%	78.5%	0.9%	3.9%	82.0%	78.5%	3.5%
Fondos de operaciones (FFO)	2,572.1	2,478.3	2,344.8	3.8%	9.7%	5,050.4	4,729.6	6.8%
Margen FFO	35.9%	34.1%	34.6%	1.8%	1.3%	35.0%	34.6%	0.4%
POR CBFI								
NOI[7]	1.5473	1.5551	1.4660	-0.5%	5.5%	3.1024	2.9494	5.2%
FFO[7]	0.6743	0.6504	0.6162	3.7%	9.4%	1.3246	1.2423	6.6%
AFFO[7]	0.6528	0.6720	0.6162	-2.9%	5.9%	1.3248	1.2423	6.6%
Distribución[8]	0.6398	0.6200	0.5700	3.2%	12.2%	1.2598	1.1250	12.0%
CBFIs								
CBFIs promedio en el periodo [9]	3,814.7	3,810.6	3,805.3	0.1%	0.2%	3,814.7	3,805.3	0.2%
CBFIs en circulación al final del periodo [9]	3,838.8	3,810.6	3,805.3	0.7%	0.9%	3,838.8	3,805.3	0.9%
INDICADORES OPERATIVOS								
GLA total (´000 m^2) [10]	12,499.1	12,353.9	11,153.8	1.2%	12.1%	12,499.1	11,153.8	12.1%
Propiedades [11]	620	617	614	0.5%	1.0%	620	614	1.0%
Duración promedio de contratos (años)	3.6	3.8	3.9	-3.6%	-6.5%	3.6	3.9	-6.5%
Ocupación total	95.7%	95.7%	95.0%	0.0%	0.7%	95.7%	95.0%	0.7%
GLA en desarrollo (´000m^2)	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0	0.0%
Desarrollo con Coinversionistas (´000 m^2)	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0	0.0%

(1) Excepto ingresos de activos financieros de propiedades.
(2) Reclasificación de ingresos portafolio Memorial.
(3) Incluye ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor, Torre Diana y Antea, así como el portafolio de Fibra NEXT.
(4) NOI/ingresos totales.
(5) NOI/ingresos por renta.
(6) EBITDA/Ingresos de las propiedades
(7) Se calcula con el promedio de CBFIs durante el período
(8) Distribución calculada con base en los CBFIs estimados al día de al distribución: 3,838,823,784. Detalle revelado en los comunicados relacionados con las distribuciones de los ejercicios correspondientes.
(9) Millones de CBFIs.
(10) Incluye el ABR total de Torre Mayor, Torre Latino, Torre Diana, Antea, Santín y San José, así como ABR *In service.*
(11) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades es 599.

FUNO 15 ANIVERSARIO

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

	2T26	1T26	2T25	Δ% 1T26 vs. 1T26	Δ% 2T26 vs. 2T25	Acum. 2026	Acum. 2025	Δ% Variación
Ingresos por Rentas[1]	7,038.6	7,188.6	6,719.8	-2.1%	4.7%	14,227.2	13,550.8	5.0%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	122.4	78.4	62.9	56.1%	94.7%	200.9	122.8	63.6%
Ingresos comisión por Administración	0.0	0.0	4.2	0.0%	-100.0%	0.0	6.5	-100.0%
Total Ingresos	**7,161.1**	**7,267.0**	**6,786.9**	**-1.5%**	**5.5%**	**14,428.1**	**13,680.1**	**5.5%**
Gastos de Administración	-562.6	-560.0	-633.9	0.5%	-11.2%	-1,122.6	-1,299.1	-13.6%
Reembolso de clientes - gastos de operación	-356.1	-443.2	-241.6	-19.7%	47.4%	-799.4	-505.2	58.2%
Predial	-209.9	-207.9	-209.1	0.9%	0.4%	-417.8	-414.4	0.8%
Seguro	-129.9	-130.1	-123.8	-0.1%	5.0%	-260.0	-233.0	11.6%
Total Gastos de operación	**-1,258.5**	**-1,341.2**	**-1,208.3**	**-6.2%**	**4.2%**	**-2,599.7**	**-2,451.8**	**6.0%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**5,902.6**	**5,925.8**	**5,578.5**	**-0.4%**	**5.8%**	**11,828.4**	**11,228.3**	**5.3%**
Margen NOI sobre ingreso por rentas	**82.4%**	**81.5%**	**82.2%**	**0.9%**	**0.2%**	**82.0%**	**82.1%**	**-0.1%**
Honorarios de administración	0.0	0.0	-251.6	0.0%	-100.0%	0.0	-496.8	-100.0%
EBITDA	**5,902.6**	**5,925.8**	**5,326.9**	**-0.4%**	**10.8%**	**11,828.4**	**10,731.5**	**10.2%**
Margen EBITDA sobre ingreso por rentas	**82.4%**	**81.5%**	**78.5%**	**0.9%**	**3.9%**	**82.0%**	**78.4%**	**3.5%**

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

Discusión de Resultados Trimestrales

Los resultados a continuación muestran la comparativa del segundo trimestre 2026 contra el primer trimestre de 2026, así como la comparativa contra el segundo trimestre del año anterior:

Ingresos

Los ingresos totales disminuyeron en Ps. $85.7 millones o -1.1% respecto al trimestre anterior, alcanzando Ps. $7,921.5 millones durante el trimestre. Comparando contra el mismo trimestre del año anterior, los ingresos incrementaron en Ps. $416.2 millones o 5.5%. Esto se debe principalmente a:

i. La venta de 8 propiedades del portafolio *Memorial* en el 1T26.
ii. El efecto de los incrementos por inflación en contratos vigentes.
iii. El efecto de incrementos en renovaciones de contratos.
iv. El efecto de la estacionalidad de ingresos variables.
v. El efecto de la consolidación de Fibra NEXT.

Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al cierre del trimestre fue de **95.7%**, es decir, se mantuvo estable respecto al trimestre anterior.

i. El segmento *comercial* tuvo una ocupación de **93.9%**; es decir, una disminución de 20 pbs respecto al 1T26.
ii. El segmento de *oficinas* tuvo una ocupación de **82.1%**, manteniéndose estable con respecto al 1T26.
iii. El segmento *otros* tuvo una ocupación de **99.2%**; es decir, se mantuvo estable con respecto al 1T26.
iv. El segmento *industrial* tuvo una ocupación de **97.8%**; es decir, se mantuvo estable con respecto al 1T26.
v. El segmento *In Service* registró una ocupación de **16.4%**, es decir, un incremento de 630 pbs respecto al trimestre anterior.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

Los gastos de operación disminuyeron en Ps. $66.9 millones o -5.6% respecto al 1T26, esto debido principalmente a la estacionalidad de algunos gastos. Asimismo, la variación vs el 2T25 fue de Ps. $156.6 millones o 16.3%, dicha variación se debe principalmente a la reclasificación de algunos gastos y a la consolidación de Fibra NEXT.

El gasto de predial aumento en Ps. $2.0 millones o 0.9% respecto al 1T26, esto debido principalmente a la inclusión de 3 nuevas propiedades en el portafolio industrial. La variación vs 2T25 fue de Ps. $0.8 millones o 0.4%.

El gasto de seguro disminuyó en Ps. $0.1 millones o -0.1% respecto al 1T26, manteniéndose estable, mientras que la variación vs el mismo trimestre del año anterior fue de Ps. $6.2 millones o 5.0%, esto debido principalmente a la venta de propiedades del portafolio, compensado por la consolidación de Fibra NEXT.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI disminuyó en Ps. $23.2 millones o -0.4% respecto al 1T26 para llegar a Ps. $5,902.6 millones. Cerrando el trimestre con un margen del 82.4% sobre ingresos de propiedades(1) y 74.5% comparado con ingresos totales. Comparando contra el 2T25, el NOI incrementó en Ps. $324.0 millones o 5.8% año a año, debido principalmente a **la eliminación de los honorarios que se pagaban al asesor.**

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses disminuyó en Ps. $63.9 millones o -2.3% respecto al 1T26. Comparando contra el 2T25, el mismo concepto disminuyó en Ps. $300.9 millones o -10.2% año a año.

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. $18.0667 a Ps. $17.47 de manera trimestral, y de Ps. $18.8928 a Ps. $17.47 de manera anual.
iii. El efecto de nuestros instrumentos financieros derivados.
iv. El efecto de la salida de crédito de Samara por Ps. $1,856.4 millones y los intereses relacionados con el mismo.
v. Contrarrestado por los rendimientos generados por la inversión de los recursos líquidos de Fibra Next, así como la disminución en capitalización de intereses.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. $93.7 millones o 3.8% comparado con el 1T26, para llegar a un monto total de Ps. $2,572.1 millones. Comparando contra el 2T25, el FFO incrementó en Ps. $227.2 millones o 9.7% año a año.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo una disminución de Ps. $70.8 millones o -2.8% comparado con el 1T26, alcanzando un total de Ps. $2,490.1 millones. Esto debido a que no hubo utilidad por venta de propiedades durante el 2T26, así como al ajuste para AFFO realizado por Fibra NEXT. Comparando contra el 2T25, el AFFO incrementó en Ps. $145.3 millones o 6.2% año a año.

FFO y AFFO por CBFI

Durante el 2T26 Fibra Uno liberó 28,173,932 CBFIs correspondientes al PCE(2), cerrando el trimestre con 3,838,823,784 CBFIs en circulación. El FFO y AFFO por CBFI(3) fueron de Ps. $0.6743 y Ps. $0.6528 respectivamente, con variaciones de 3.7% y -2.9% vs 1T26. Comparando contra el 2T25, el FFO y AFFO por CBFI(3) promedio crecieron 9.4% y 5.9% respectivamente.

Distribución trimestral

La distribución del 2T26 es de Ps. $2,456.0 millones o Ps. $0.6398 por CBFI, equivalente al 98.6% del AFFO generado durante el trimestre y corresponde en un 100% a resultado fiscal. Comparando contra el 2T25, la distribución creció un 12.2%.

(1) Ver desglose margen NOI en página 7. **(2) Plan de compensación Ejecutivo. (3)** CBFIs promedio del trimestre.

Balance General

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 2T26 alcanzaron los Ps. $2,667.2 millones, es decir, una disminución de Ps. $106.4 millones o -3.8% respecto al trimestre anterior. Esto debido principalmente a una mejora en la cobranza de algunos inquilinos. Comparado contra el mismo trimestre del año anterior, las rentas por cobrar incrementaron en Ps. $258.6 millones o 10.7%, derivado de la consolidación de Fibra NEXT.

Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades, incluyendo activos financieros de propiedades e inversión en asociadas incrementó en Ps. $5.8 mil millones o 1.6% respecto al 1T26. Comparado contra el 2T25, el incremento fue de Ps. $38.8 mil millones o 11.3%.
Esto como resultado de:
i. La consolidación de Fibra NEXT a partir de diciembre de 2025.
ii. El CAPEX invertido en nuestro portafolio de propiedades operativas.
iii. Ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de inversión, activos financieros de propiedades e inversión en asociadas.

Deuda

La deuda total en el 2T26 alcanzó los Ps. $148,876.2 millones contra Ps. $151,657.9 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:
i. Pago de amortizaciones de créditos hipotecarios por Ps. $68.4 millones.
ii. El efecto de la apreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. $18.0667 a Ps. $17.4700.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. $2,770.3 millones o 1.2% (incluyendo la participación controlada y no controlada) comparado con el trimestre anterior. Comparado contra el mismo trimestre del año anterior el incremento fue de Ps. $49,164.4 millones o 25.7%. Esto derivado principalmente de:
i. La consolidación de las propiedades de Fibra NEXT.
ii. Utilidades generadas del resultado del trimestre.
iii. Valuación de instrumentos financieros derivados.
iv. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 1T26, y
v. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Información Operativa

Leasing spreads:

Los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **1,220 pbs** para el segmento industrial, **730 pbs** para el segmento *Otros*, de **590 pbs** para el segmento oficinas y **470 pbs** para el segmento comercial. Los *leasing spreads* considerando la inflación promedio ponderada en pesos (INPC) de 3.8% fueron de: 840 pbs para el segmento industrial, 350 pbs para el segmento *Otros*, 210 pbs para el segmento oficinas y 90 pbs para el segmento comercial.

Para los contratos renovados en dólares, el segmento comercial subió **1,560 pbs**, el segmento industrial creció **510 pbs** y el segmento de oficinas aumento **260 pbs**. Los *leasing spreads* considerando la inflación promedio ponderada en dólares (CPI) de 2.9%, fue de 1,270 pbs el segmento de comercial, de 220 pbs en el segmento industrial y -30 pbs para el segmento oficinas.

Para mayor detalle ver página 22.

Propiedades Constantes:

En cuanto al desempeño de la renta por metro cuadrado de propiedades constantes, se tuvo un incremento de **6.2%**; considerando una inflación promedio ponderada de 3.7%, equivale a una aumento de 2.5% en términos reales. Esto debido principalmente a la **apreciación del tipo de cambio de ~6.3%** anual y su efecto en las rentas en dólares.

Para mayor detalle ver página 17.

Subsegmentos:

A nivel subsegmento podemos observar que el precio por metro cuadrado total de la compañía pasó de Ps. $202.2 a Ps. $205.0, es decir, una incremento de 1.4% respecto al trimestre anterior. Esto debido principalmente a incrementos en renovaciones de contratos, así como a incrementos por inflación en contratos vigentes.

El NOI total a nivel propiedad del trimestre disminuyo 1.2% respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

a) Para el segmento *Comercial*, el NOI del subsegmento *Fashion Mall bajo* 5.0%. El subsegmento *Regional center* disminuyó 3.2% y el subsegmento *Stand Alone* incrementó 0.8%. La disminución se debe principalmente a la estacionalidad de ingresos variables.
b) En el segmento de *Oficinas* el NOI bajó 5.9% debido principalmente a penalizaciones que existieron en el trimestre anterior.
c) En el segmento *Otros* el NOI se mantuvo estable.
d) En el segmento *Industrial* el NOI incrementó 2.8% debido principalmente a la inclusión de los ingresos de *Calopark* durante el trimestre.

Para mayor detalle ver página 25.

Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	2T26	1T26	2T25	1T25	Δ% 2T26 vs 1T26	Δ% 2T26 vs 2T25	Acum. 2026	Acum. 2025	Δ% Variación
Ingresos de las propiedades[1]	7,161.1	7,267.0	6,782.7	6,890.9	-1.5%	5.6%	14,428.1	13,673.5	5.5%
Ingresos totales	7,921.5	8,007.2	7,505.3	7,604.8	-1.1%	5.5%	15,928.7	15,110.0	5.4%
- Gastos administrativos	-562.6	-560.0	-633.9	-665.2	0.5%	-11.2%	-1,122.6	-1,299.1	-13.6%
- Gastos operativos	-1,116.5	-1,183.4	-960.0	-975.2	-5.6%	16.3%	-2,299.9	-1,935.2	18.8%
- Predial	-209.9	-207.9	-209.1	-205.3	0.9%	0.4%	-417.8	-414.4	0.8%
- Seguro	-129.9	-130.1	-123.8	-109.2	-0.1%	5.0%	-260.0	-233.0	11.6%
Ingreso neto operativo (NOI)	**5,902.6**	**5,925.8**	**5,578.5**	**5,649.8**	**-0.4%**	**5.8%**	**11,828.4**	**11,228.3**	**5.3%**
Margen sobre ingresos totales	74.5%	74.0%	74.3%	74.3%	0.5%	0.2%	74.3%	74.3%	-0.1%
Margen sobre ingresos por renta[1]	82.4%	81.5%	82.2%	82.0%	0.9%	0.2%	82.0%	82.1%	-0.1%
Reconciliación de FFO y AFFO									
Utilidad neta consolidada	5,460.2	1,980.2	5,428.1	1,585.7	175.7%	0.6%	7,440.4	7,013.7	6.1%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoc.	23.4	169.7	-225.4	15.6	-86.2%	-110.4%	193.1	-209.8	-192.1%
+/- Variación de tipo de cambio	-2,490.4	1,093.4	-3,017.4	706.5	-327.8%	-17.5%	-1,397.0	-2,310.9	-39.5%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	3.2	-177.8	40.4	-95.1	-101.8%	-92.1%	-174.6	-54.7	219.1%
+ Amortización de comisiones bancarias	57.8	60.2	55.0	132.8	-4.1%	5.0%	118.0	187.8	-37.2%
+ Provisión para el PCE	139.1	124.1	27.6	27.6	12.1%	403.7%	263.1	55.2	376.5%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%	51.1	51.1	0.0%
- Participación no controladora	-670.1	-620.9	-20.8	-16.5	7.9%	3121.3%	-1,291.0	-37.3	3359.5%
+/- Otros (ingresos/gastos)	23.4	8.5	31.8	2.7	175.2%	-26.2%	32.0	34.5	-7.4%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversion	0.0	-82.5	0.0	0.0	-100.0%	0.0%	-82.5	0.0	-100.0%
FFO	**2,572.1**	**2,580.5**	**2,344.8**	**2,384.8**	**-0.3%**	**9.7%**	**5,152.6**	**4,729.6**	**8.9%**
+/- Ajuste NEXT Capex mantenimiento y comisión mercantil	-82.0	-102.2	0.0	0.0	-19.8%	n/a	-184.2	0.0	n/a
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	0.0	82.5	0.0	0.0	-100.0%	0.0%	82.5	0.0	100.0%
AFFO	**2,490.1**	**2,560.8**	**2,344.8**	**2,384.8**	**-2.8%**	**6.2%**	**5,050.9**	**4,729.6**	**6.8%**
Por CBFI									
NOI[2]	1.5473	1.5551	1.4660	1.4834	-0.5%	5.5%	3.1024	2.9494	5.2%
FFO[2][4]	0.6743	0.6504	0.6162	0.6261	3.7%	9.4%	1.3246	1.2423	6.6%
AFFO[2]	0.6528	0.6720	0.6162	0.6261	-2.9%	5.9%	1.3248	1.2423	6.6%
Distribución[3]	0.6398	0.6200	0.5700	0.5550	3.2%	12.2%	1.2598	1.1250	12.0%

(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: 3,838,823,784. Detalle revelado en los comunicados relacionados con las distribuciones de los ejercicios correspondientes.
(4) Consistente con AMEFIBRA FFO.

FUNO 15 ANIVERSARIO

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 2T26:

NAV FUNO	Ps. (000´s)
Total de patrimonio controladora	192,701
Participación no controladora	48,028
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	240,729
CBFIs (millones)	**3,839**
NAV/CBFI (Patrimonio FUNO)	**$ 50.20**

CAP RATE	Ps. (millones)
NOI[1]	26,119
Inversión terminada	356,112
Inversiones en asociadas	11,824
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,171
Total propiedades operativas[2]	**371,106**
CAP RATE	**7.0%**

(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

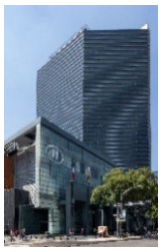
Resumen del Portafolio en Operación

Comercial	2T26	1T26	2T25	Δ% 2T26 vs. 1T26	Δ% 2T26 vs. 2T25
GLA Total (´000 m^2)	2,906.5	2,904.8	3,040.6	0.1%	-4.4%
% Contribución sobre Ingresos Totales	36.6%	37.2%	39.6%	-0.6%	-2.9%
Operaciones[(1)]	141	141	147		
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.9	3.6		
Ocupación total	93.9%	94.1%	93.7%	-0.2%	0.2%
Oficinas					
GLA Total (´000 m^2)	1,035.4	1,034.9	1,162.4	0.0%	-10.9%
% Contribución en Ingresos	15.3%	15.0%	18.3%	0.3%	-2.9%
Operaciones[(1)]	76	76	80		
Duración promedio de contratos (años)	3.2	3.7	3.8		
Ocupación total	82.1%	82.1%	82.2%	0.0%	-0.2%
Otros					
GLA Total (´000 m^2)	808.6	808.6	879.7	0.0%	-8.1%
% Contribución en Ingresos	7.5%	7.5%	8.2%	-0.1%	-0.7%
Operaciones[(1)]	198	198	206		
Duración promedio de contratos (años)	4.7	4.5	7.6		
Ocupación total	99.2%	99.2%	99.3%	0.0%	0.0%
Industrial					
GLA Total (´000 m^2)	7,748.6	7,605.6	6,071.1	1.9%	27.6%
% Contribución en Ingresos	40.6%	40.2%	34.0%	0.4%	6.6%
Operaciones[(1)]	205	202	181		
Duración promedio de contratos (años)	3.5	3.7	3.5		
Ocupación total	97.8%	97.8%	97.4%	0.0%	0.4%











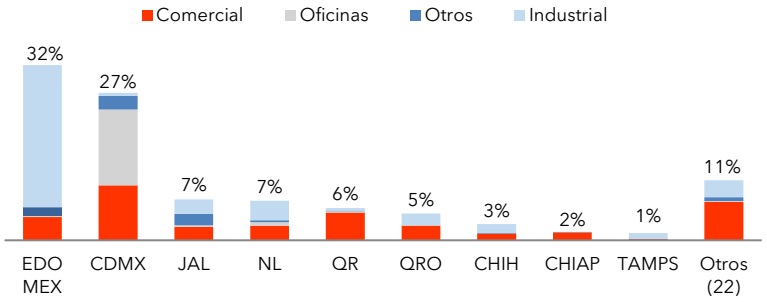


(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número total de propiedades es de 599. (2) Se consideran los ingresos de los contratos firmados y el 100% de los ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor , Torre Diana, Antea así como el 100% de la renta de Torre Latino y Fibra NEXT.

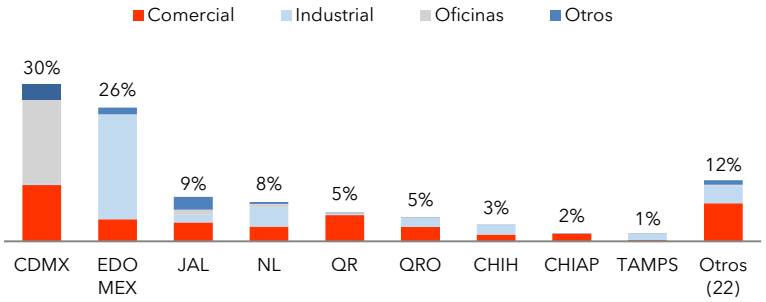
FUNO 15 ANIVERSARIO

Información Operativa del Portafolio:

Participación por Ingresos del Portafolio
(% RFA, al 2T'26)

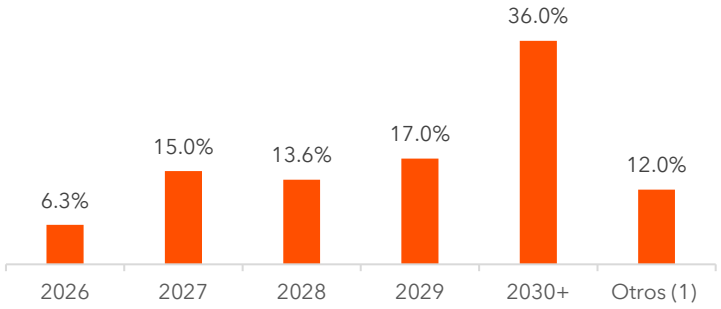


Participación por Ingresos del Portafolio
(% RFA, al 2T'25)



En cuanto a la participación de ingresos por geografía, el **79%** de los ingresos se generan en los cinco estados con mayor crecimiento económico del país; Estado de México, Ciudad de México, Jalisco, Nuevo León y Querétaro. La contribución de estos 5 estados creció un **1.0%** respecto al mismo trimestre del año anterior. El principal incremento fue en el Estado de Mexico que pasó de 26% a 32% año a año, debido principalmente a la inclusión de los portafolios Jupiter, Triple Home Run, así como las propiedades Doña Rosa II y Calopark.

Perfil de Vencimiento de Contratos
(% RFA, al 2T'26)



(1) Contratos estatutarios.

FUNO 15 ANIVERSARIO

Resumen del Portafolio "*In Service*"

A continuación se muestra la ocupación operativa de FUNO por segmento al cierre del 2T26:

		2T26			
SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	176,701	2,729,827		2,906,529	93.9%
OFICINA	185,760	849,592		1,035,352	82.1%
OTROS	6,229	802,380		808,609	99.2%
INDUSTRIAL	166,887	7,463,484	118,240	7,748,611	97.8%
TOTAL	**535,577**	**11,845,283**	**118,240**	**12,499,101**	**95.7%**

El avance de la ocupación de las propiedades "*In Service*" al 2T26 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 TOTAL	% OCUPACION 4Q25	VS 4T25
COMERCIAL	0	0	0	n/a	n/a
OFICINAS	0	0	0	n/a	n/a
OTROS	0	0	0	n/a	n/a
TOTAL EX IND	**0**	**0**	**0**	**n/a**	**n/a**
INDUSTRIAL	98,868	19,372	118,240	16.4%	6.3%
TOTAL	**98,868**	**19,372**	**118,240**	**16.4%**	**6.3%**

Nota: Al 2T26 las propiedades que se encuentra en la categoría "In Service" son *El Salto III*, *Los Reyes* y *Cancún Park II.*

Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES					
Sector		2T25(Ps.) millones		2T26 (Ps.) millones	% Variación
COMERCIAL	$	10,461	$	11,427	9.2%
OFICINA	$	3,911	$	4,231	8.2%
OTROS	$	2,321	$	2,364	1.8%
INDUSTRIAL	$	8,454	$	8,932	5.7%
Total	**$**	**25,147**	**$**	**26,954**	**7.2%**

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	2T25	2T26	% Variación
COMERCIAL	94.2%	93.9%	-0.3%
OFICINA	81.0%	82.1%	1.0%
OTROS	99.2%	99.2%	0.0%
INDUSTRIAL	97.4%	97.7%	0.2%
Total	**95.2%**	**95.3%**	**0.1%**

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	2T25	2T26	% Variación
COMERCIAL	2,926,243	2,906,529	-0.7%
OFICINA	1,015,657	1,035,352	1.9%
OTROS	791,399	807,386	2.0%
INDUSTRIAL	6,071,142	6,138,110	1.1%
Total	**10,804,440**	**10,887,377**	**0.8%**

$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES					
Sector		2T25 (Ps.)		2T26 (Ps.)	% Var. $ / M2
COMERCIAL	$	316.1	$	348.8	10.3%
OFICINA	$	396.0	$	415.0	4.8%
OTROS	$	246.4	$	245.9	-0.2%
INDUSTRIAL	$	119.1	$	124.1	4.2%
Total	**$**	**203.8**	**$**	**216.5**	**6.2%**

Durante el segundo trimestre de 2026, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 7.2% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el segmento *Comercial* con un 9.2%, seguido del segmento *Oficina* con un 8.2%, el segmento *Industrial* con un 5.7% y el segmento de *Otros* con un 1.8%. La apreciación del tipo de cambio de ~6.3% en el mismo periodo fue el factor que previno un mayor incremento en los ingresos del portafolio total. Eliminando el efecto de apreciación del tipo de cambio, el crecimiento habría sido 8.6%

La ocupación total de propiedades constantes tuvo un aumento de 10 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El nivel de ocupación del segmento de *Oficinas* subió en 100 pbs, el segmento *Industrial* subió en 20 pbs, mientras que el segmento *Otros* se mantuvo estable, y el segmento *Comercial* disminuyo en 30 pbs. La caída en la ocupación del segmento comercial se considera normal y es parte del dinamismo usual de entradas y salidas de inquilinos.

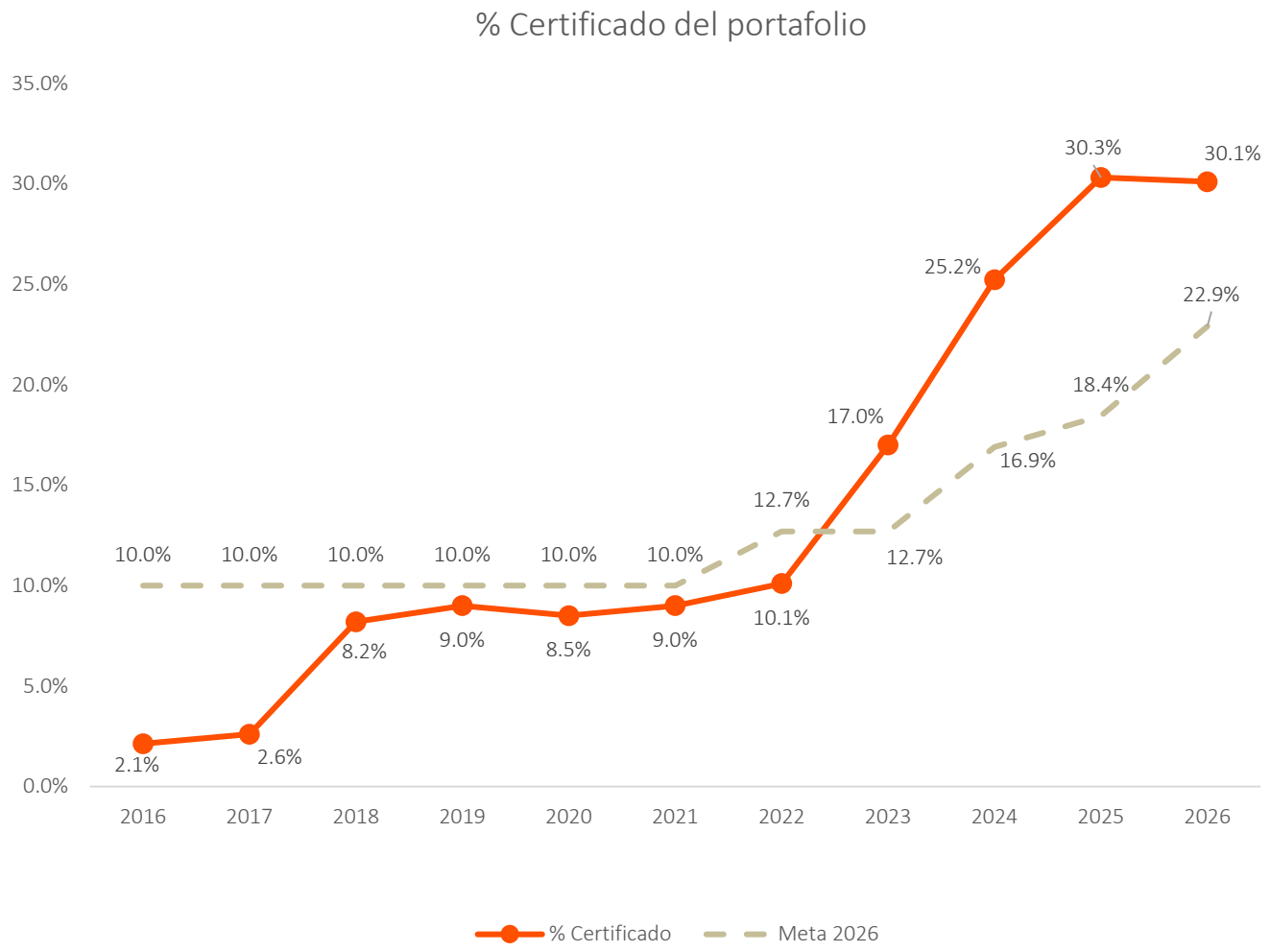
En cuanto al área bruta rentable total, tuvo un incremento de 0.8%, el segmento *Otros* tuvo el mayor crecimiento con un 2.0%, seguido del segmento *Oficinas* con un 1.9%, y el segmento *Industrial* con un 1.1%, mientras que el segmento *Comercial* tuvo una caída de 0.7% comparado contra el mismo trimestre del año anterior.

Respecto al cambio global en el precio por m2 de propiedades constantes se tuvo un **incremento de 6.2%,** considerando una inflación promedio ponderada de 3.7% en el mismo periodo, vimos una incremento en términos reales de 2.5%. Eliminando el efecto de la apreciación del tipo de cambio, **el incremento habría sido de 7.6%.** El segmento *Comercial* creció 10.3%, el segmento *Oficina* creció 4.8%, el segmento *Industrial* creció 4.2% y el segmento *Otros* disminuyó 0.2%. Los segmentos industrial y oficinas tienen una mayor exposición a contratos en USD.

Acontecimientos Importantes ASG

- FUNO publicó su informe anual integrado 2025 disponible en: https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/documento-KQD55-1782316022.pdf
- FUNO forma parte por octavo año consecutivo del índice FTSE4Good.
- Publicamos nuestro primer reporte alineado con los estándares IFRS S1 e IFRS S2, fortaleciendo la transparencia y divulgación de riesgos y oportunidades relacionadas con la sostenibilidad y el clima, disponible en: https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/documento-QpStW-1780531691.pdf
- Capacitamos en Accesibilidad e Inclusión a 599 personas impactando a colaboradores y proveedores.
- FUNO refrendó su compromiso con Pacto Global al publicar su CoP (Comunicación de Progreso), disponible en: Fibra Uno | UN Global Compact.
- Realizamos una capacitación con la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México (SEDECO) para favorecer la inclusión laboral de nuestros grupos prioritarios en la que se registraron 237 personas.
- En colaboración con UNICEF llevamos a cabo una capacitación para la detección y prevención de trata de personas en eventos masivos, con un alcance de 151 colaboradores.
- En coordinación con el Consejo para la Prevenir y Eliminar la Discriminación de la Ciudad de México (COPRED) efectuamos una sesión de sensibilización a nuestros equipos de operaciones en los inmuebles, contando con la participación de 88 personas de 72 inmuebles.

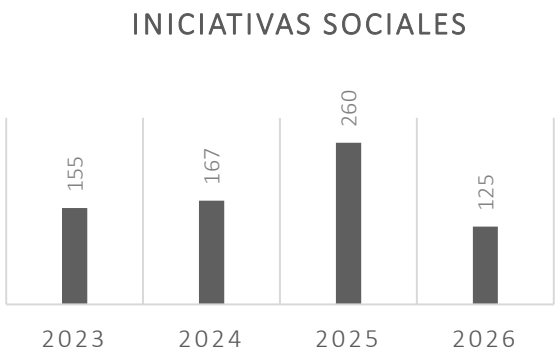
Certificaciones

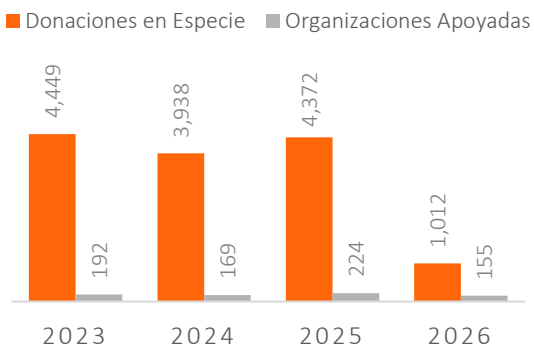


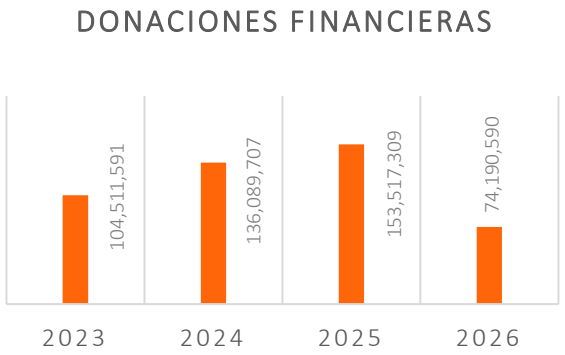
FUNO 15 ANIVERSARIO

Resultados ASG

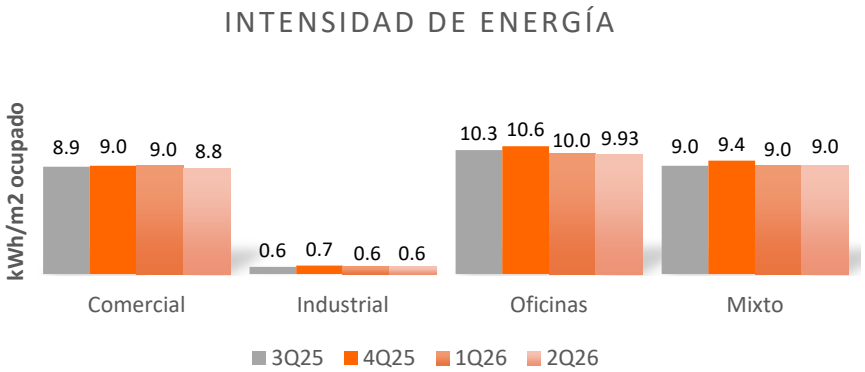
Información Social

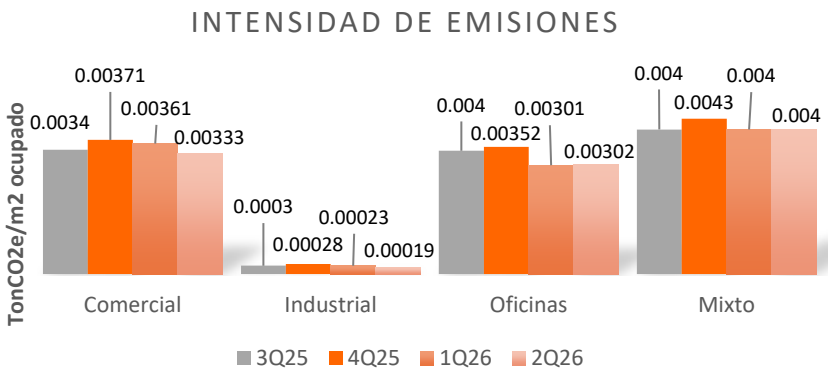






Información Ambiental





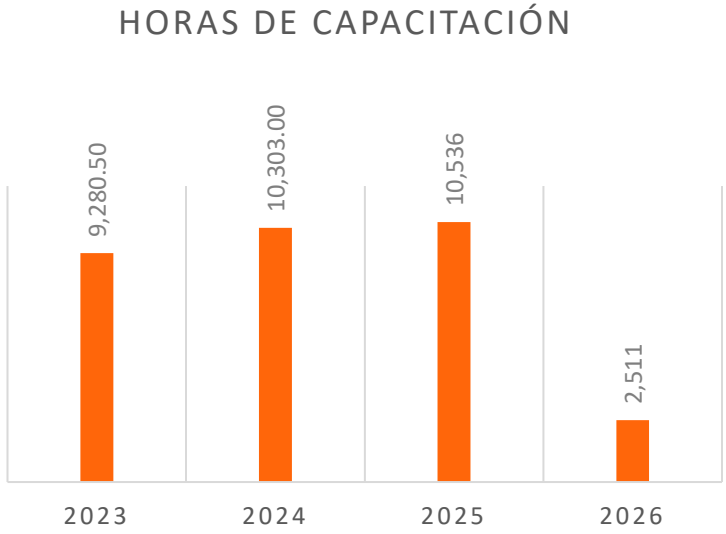
Iniciativas sociales: Actividades en favor de los invitados y vecinos a nuestras propiedades
Donaciones en especie: Apoyos otorgados en espacios, objetos, bienes o servicios.
Donaciones Financieras: Apoyos otorgados en pesos mexicanos.
Organizaciones apoyadas: Fundaciones, Asociaciones de Asistencia 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.

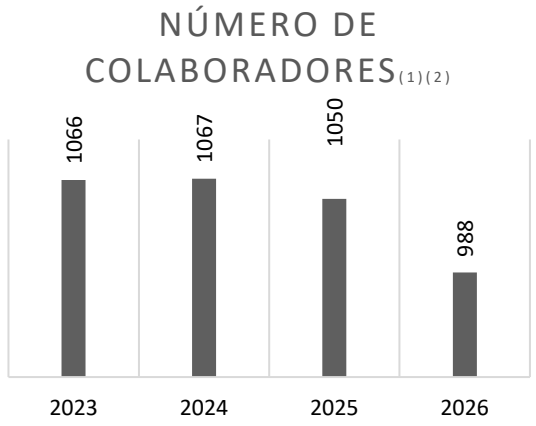
FUNO 15 ANIVERSARIO

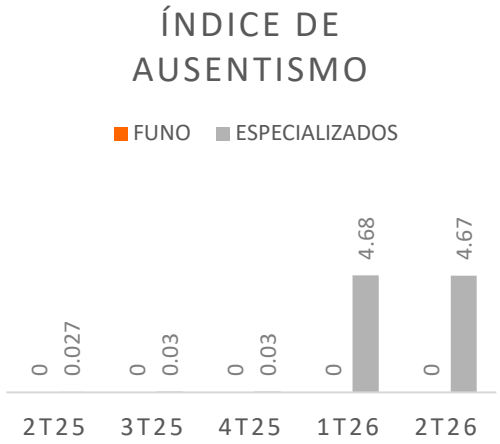
Resultados ASG

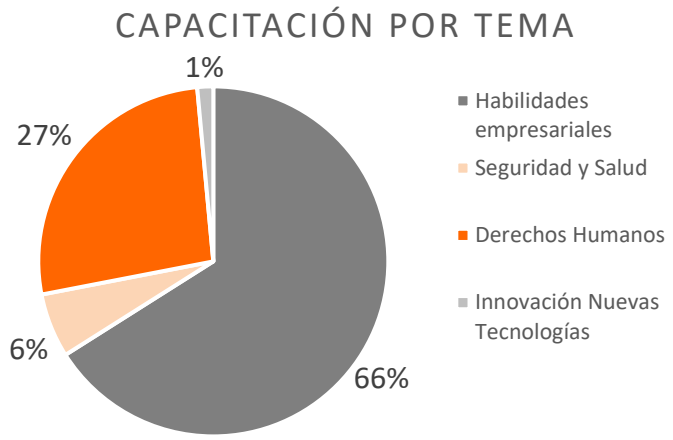
Información Social

	2T25	3T25	4T25	1T26	2T26
Número de fatalidades	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes Indirectos	19.59	20.37	22.0	3.90	4.66
Rotación de colaboradores FUNO (%)	5.89	10.03	14.11	1.43	5.12
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)	21	28	17	4	39









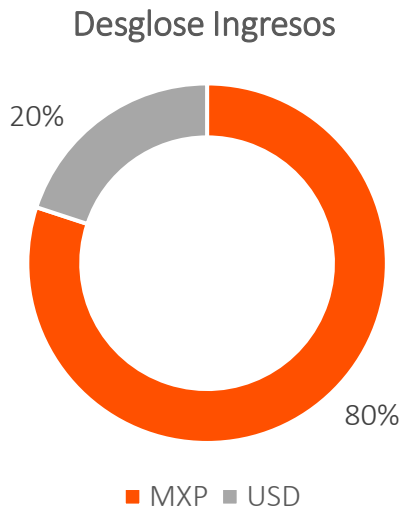
(1) No se tienen contratos temporales, a excepción de aquellos que se contratan para cubrir licencias de incapacidad, que representan menos del 0,05%
(2) 100% de nuestros colaboradores son de confianza

FUNO 15 ANIVERSARIO

Información Complementaria

Ingresos por segmento

Segmento	Ingresos 1T26 Ps. 000´s	Ingresos 2T26 Ps. 000´s	% Variación
Comercial	2,964,995	2,880,982	-2.8%
Oficinas	821,977	781,246	-5.0%
Otros	764,258	685,755	-10.3%
Industrial	2,637,358	2,690,664	2.0%
TOTAL	**7,188,588**	**7,038,647**	**-2.1%**



Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión (Ps. millones)	Fecha estimada de cierre
Comercial	1,900	1Q27
Otros	1,580	3Q26
Total	**3,480**	

Nota: Referente a posibles futuras ventas.

(1) Se considera el 100% de los ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor , Torre Diana, Antea, y Fibra NEXT.

Indicadores *Leasing Spread* por segmento

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

LEASE SPREAD 2T26								
Moneda	Segmento	# de casos	Ingresos Anualizados 2T26 (000´s)	M^2 2T26		$/M^2$ 1T26		$/M^2$ 2T26	% Var $/M^2$ 1T26 vs 2T26
MXP	Comercial	248	319,926	36,342	$	700.5	$	733.6	4.7%
	Oficinas	12	19,118	3,353	$	448.8	$	475.2	5.9%
	Otros	1	115,028	24,946	$	358.2	$	384.3	7.3%
	Industrial	23	167,994	118,012	$	105.8	$	118.6	12.2%
USD	Comercial	19	1,572	1,296	$	87.5	$	101.1	15.6%
	Oficinas	4	1,473	6,711	$	17.8	$	18.3	2.6%
	Industrial	2	979	12,572	$	6.2	$	6.5	5.1%

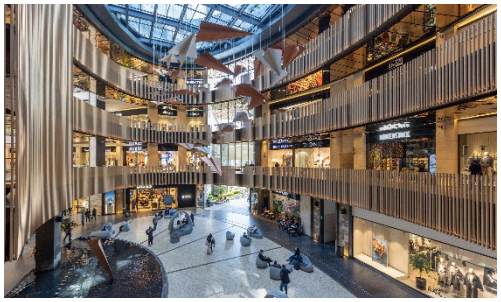
Para el segundo trimestre de 2026, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **1,220 pbs** para el segmento industrial, **730 pbs** para el segmento *Otros*, **590 pbs** para el segmento oficinas y de **470 pbs** para el segmento comercial. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en pesos (INPC) de 3.8% es de 840 pbs para el segmento industrial, 350 pbs para el segmento *Otros*, 210 pbs para el segmento oficinas y 90 pbs para el segmento comercial.

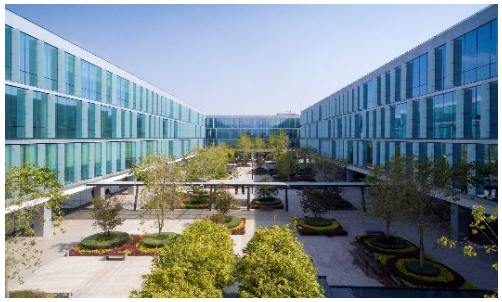
En cuanto al incremento de contratos en dólares, el segmento comercial subió **1,560 pbs**, el segmento industrial creció **510 pbs** y el segmento de oficinas aumento **260 pbs**. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en dólares (CPI) de 2.9%, fue de 1,270 pbs el segmento de comercial, de 220 pbs en el segmento industrial y bajo 30 pbs para el segmento oficinas. Durante el trimestre no existieron renovaciones en USD en el segmento *Otros*.

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado(2)	Ocupación(3)
INICIAL	17	729,609	705,665	96.7%
GRIS	1	79,990	79,931	99.9%
BLANCO	1	44,199	44,199	100.0%
AZUL	18	104,195	101,852	97.8%
ROJO	178	122,338	122,338	100.0%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	24,167	21,906	90.6%
VERDE	1	118,608	118,608	100.0%
MORADO	16	566,593	498,809	88.0%
TORRE MAYOR	1	84,770	76,525	90.3%
PACE	2	43,593	43,593	100.0%
G30	32	2,063,647	1,991,266	96.5%
INDIVIDUALES INDUSTRIAL	4	142,276	140,776	98.9%
INDIVIDUALES	9	222,763	203,566	91.4%
VERMONT	31	485,274	472,500	97.4%
APOLO	46	921,429	888,306	96.4%
P12	10	94,095	73,434	78.0%
MAINE	5	136,939	132,834	97.0%
CALIFORNIA	25	308,107	287,081	93.2%

Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado(2)	Ocupación(3)
ESPACIO AGUASCALIENTES	1	24,052	23,896	99.4%
LA VIGA	1	79,676	54,813	68.8%
R15	4	220,312	201,154	91.3%
HOTEL CENTRO HISTORICO	1	40,022	39,227	98.0%
KANSAS	13	431,123	404,007	93.7%
INDIANA	17	330,527	330,527	100.0%
OREGON	3	34,593	28,443	82.2%
ALASKA	6	126,418	86,229	68.2%
TURBO	20	580,691	547,033	94.2%
APOLO II	17	307,482	295,183	96.0%
FRIMAX	3	625,948	625,948	100.0%
TITAN	64	1,077,796	1,059,176	98.3%
HERCULES	7	409,420	405,575	99.1%
MITIKAH 2584	4	281,626	271,588	96.4%
MEMORIAL	8	60,072	60,072	100.0%
EX ROJO	11	39,706	15,199	38.3%
JUPITER	18	1,393,880	1,278,100	98.1%
TRIPLE HOME RUN	3	143,163	115,924	100.0%
Total	**599**	**12,499,101**	**11,845,283**	**95.7%**







(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, Antea y Fibra NEXT.

Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO (1)			
	COMERCIAL	OFICINA	OTROS	INDUSTRIAL
AGUASCALIENTES	34,292	1,248	8,807	43,423
BAJA CALIFORNIA	-	4,054	13,056	208,803
BAJA CALIFORNIA SUR	35,030	-	427	-
CAMPECHE	-	-	951	-
CHIAPAS	130,281	-	5,832	15,585
CHIHUAHUA	98,018	-	11,686	380,596
CIUDAD DE MEXICO	560,404	742,201	200,730	75,096
COAHUILA	47,573	-	6,669	116,055
COLIMA	13,191	381	719	-
DURANGO	-	-	1,163	23,185
ESTADO DE MEXICO	463,444	18,124	160,034	4,410,543
GUANAJUATO	59,455	-	6,628	28,317
GUERRERO	61,981	-	4,838	-
HIDALGO	55,233	-	1,473	65,210
JALISCO	158,504	22,656	237,412	501,519
MICHOACAN	-	-	337	-
MORELOS	10,580	-	22,692	4,627
NAYARIT	44,821	-	320	-
NUEVO LEON	212,615	29,647	49,673	705,477
OAXACA	28,112	-	6,197	-
PUEBLA	-	655	1,050	100,994
QUERETARO	151,559	6,134	425	417,378
QUINTANA ROO	249,117	13,472	24,530	96,111
SAN LUIS POTOSI	7,142	-	2,137	-
SINALOA	13,843	820	1,996	-
SONORA	71,173	2,474	6,839	4,499
TABASCO	21,906	-	300	-
TAMAULIPAS	20,615	1,437	6,367	229,821
TLAXCALA	36,244	-	-	-
VERACRUZ	73,396	3,829	8,191	-
YUCATAN	64,289	2,461	10,901	-
ZACATECAS	7,008	-	-	36,242
	2,729,827	**849,592**	**802,380**	**7,463,484**

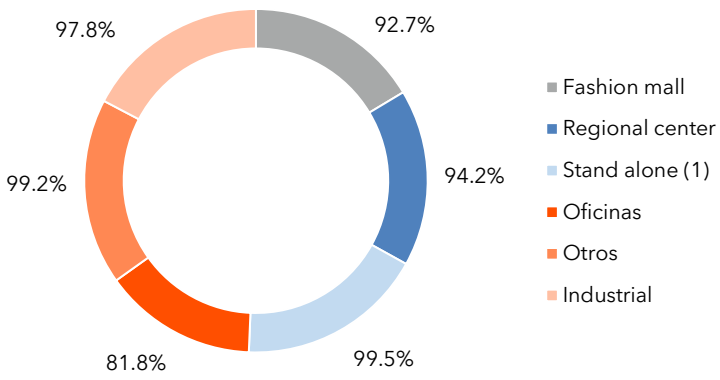
(1) Se excluyen ABR *In Service* y en desarrollo

FUNO 15 ANIVERSARIO

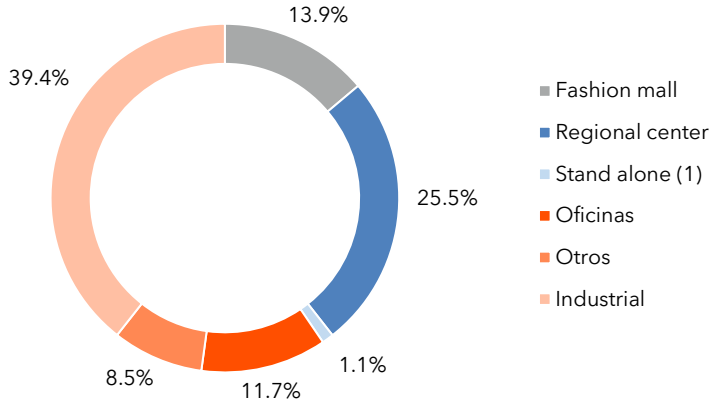
Resumen por Subsegmento

Subsegmento[2]	ABR Total[4] (000 m^2)	ABR Ocupado[4] (000 m^2)	% Ocupación[4]	$/m2/mes (Ps.)	NOI[3] 2T26 (Ps. millones)
Fashion mall	715.8	663.2	92.7%	493.4	905.2
Regional center	2,007.9	1,891.1	94.2%	313.1	1,668.1
Stand alone[1]	161.4	160.6	99.5%	162.5	70.6
Oficinas	1,056.7	864.4	81.8%	415.6	762.2
Otros [1]	808.6	802.4	99.2%	246.8	552.0
Industrial	7,630.4	7,463.5	97.8%	124.1	2,571.6
Total	**12,380.9**	**11,845.3**	**95.7%**	**205.0**	**6,529.6**

Ocupación por Subsegmento
(%GLA) 2T26



NOI por Subsegmento
(% NOI) 2T26



(1) Las propiedades del portafolio Rojo se clasifican como *Otros,* a excepción de Oficinas. (2) Clasificación diferente a clasificación por segmento. Las propiedades de uso mixto se incluyen en el subsegmento preponderante (3) NOI a nivel propiedad. (4) No incluye GLA In Service.

FUNO 15 ANIVERSARIO

CAPEX Portafolio

Cifras en millones de pesos

Co-inversiones

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m^2)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Estimado Anual Total[1]	Fecha de Entrega
Mitikah	Mitikah fase 2 [2]	Comercial/Oficina/Otros	TBD	TBD	TBD	TBD	TBD

Inversión Portafolio Operativo

	Inversión acumulada al 2T26[3]	Inversión acumulada al 2T25[3]
Comercial	54.6	412.9
Industrial	107.1	299.0
Oficina	20.4	128.1
Otros	7.4	7.5
Total	**189.4**	**847.5**

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.
(2) El GLA en operación al 2T26 es de aprox. 282 mil m2 incluidos Centro comercial, Torre M, Torre de consultorios y Centro Bancomer.
(3) Incluye expansiones y mejoras a propiedades. Consolida a Fibra NEXT.

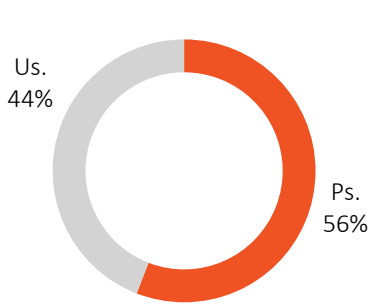
FUNO 15 ANIVERSARIO

Perfil Crediticio

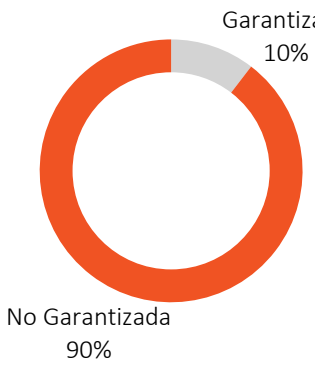
Al cierre de este trimestre nos encontramos en cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)[1] [2]	38.1%	Menor o igual a 60%	Cumple ✓
Límite de deuda garantizada	4.0%	Menor o igual a 40%	Cumple ✓
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.92x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple ✓
Activos totales no gravados [2]	257.8%	Mayor o igual a 150%	Cumple ✓

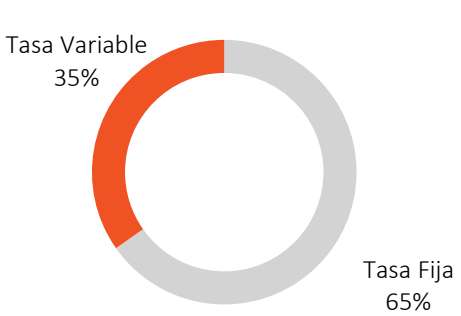
Ps. vs Us.[2]



Garantizado vs No Garantizado[2]



Tasa Fija vs Tasa Variable[2]



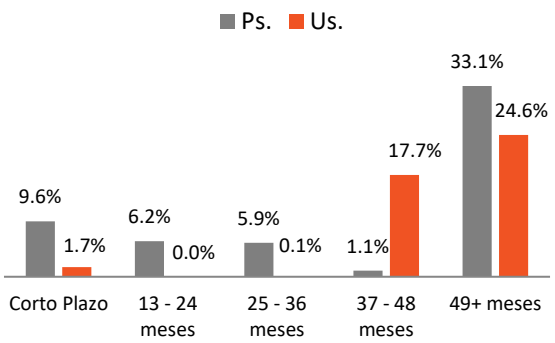
(1) Considera el valor de los activos totales excluyendo cuentas por cobrar e intangibles.
(2) Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés

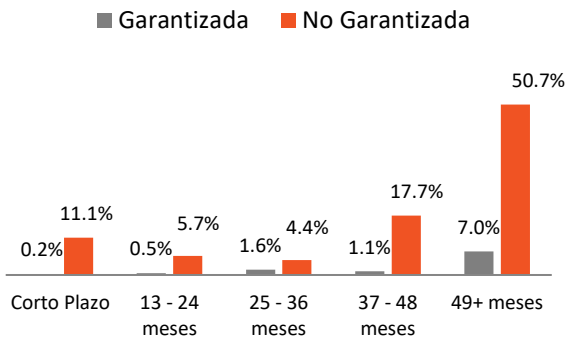
FUNO 15 ANIVERSARIO

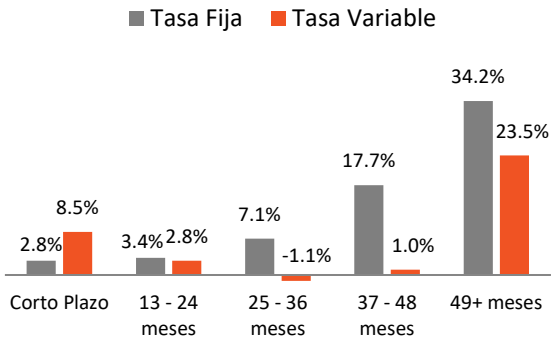
Razones de apalancamiento CNBV

Métrica *Cifras en millones de pesos*	
Activos líquidos [2]	$ 12,394.2
Utilidad de operación después de distribuciones	$ 17,051.0
Líneas de crédito	$ 38,870.0
Subtotal	**$ 68,315.2**
Servicio de la deuda	$ 28,022.9
CapEx	$ 1,500.0
Subtotal	**$ 29,522.9**

	FUNO	Limite	Status	
Razón de apalancamiento (LTV)	36.9%	Menor o igual a 50%	Cumple	✓
Razón de servicio de la deuda[1]	2.31x	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

FUNO 15 ANIVERSARIO

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. $2,456.0 millones correspondiente al período del 1 de abril de 2026 al 30 de junio de 2026. Esto es equivalente a Ps. $0.6398 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	2026
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	0.6200
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	0.6398
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	0.5700	
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	0.6050	

(1) Distribución por CBFI calculada con base en el número de CBFIs elegibles para distribución: 3,838,823,784.

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activo	Notas	30/06/2026	31/12/2025
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	**3**	$ 7,868,913	$ 13,721,823
Rentas por cobrar	**4**	2,667,173	2,131,586
Otras cuentas por cobrar	**5**	761,485	383,371
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	**13**	452,432	747,369
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		4,599,029	4,412,212
Activo financiero de propiedades		262,847	50,101
Instrumentos financieros derivados	**10**	-	940,339
Pagos anticipados		2,058,014	1,526,419
Otros activos		326,976	491,760
Activo disponible para la venta		-	12,358,667
Total de activo circulante		**18,996,869**	**36,763,647**
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	**3**	152,810	155,706
Inversión en instrumentos financieros		675,505	675,505
Propiedades de inversión	**6**	367,546,117	360,758,353
Activo financiero de propiedades		1,763,136	2,350,461
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	**7**	11,823,520	11,843,525
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	**13**	234,389	155,927
Pagos anticipados		473	91,209
Intangibles	**8**	762,530	813,622
Otros activos		1,073,381	1,233,382
Total de activo no circulante		**384,031,861**	**378,077,690**
Total de activo		$ **403,028,730**	$ **414,841,337**

FUNO 15 ANIVERSARIO

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	30/06/2026	31/12/2025
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	**9**	$ 16,761,603	$ 11,947,917
Intereses por pagar		2,359,263	1,691,886
Pasivos acumulados y acreedores diversos	**11**	4,166,113	4,076,567
Contraprestación Helios		444,501	693,569
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		516,418	516,418
Depósitos de los arrendatarios		187,631	269,903
Rentas cobradas por anticipado		395,857	366,284
Derechos de arrendamiento		110,372	107,212
Cuentas por pagar a partes relacionadas	**13**	780,574	311,085
Instrumentos financieros derivados	**10**	-	2,063,241
Total de pasivo a corto plazo		**25,722,332**	**22,044,082**
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	**9**	130,837,289	138,914,573
Pasivos acumulados		71,700	71,040
Depósitos de los arrendatarios		2,033,479	1,856,562
Rentas cobradas por anticipado		588,504	588,762
Instrumentos financieros derivados	**10**	3,046,785	1,858,439
Total de pasivo a largo plazo		**136,577,757**	**143,289,376**
Total de pasivo		**162,300,089**	**165,333,458**
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes	**14**	101,400,353	102,379,312
Utilidades retenidas		91,412,129	100,285,720
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / valuación actuarial		(1,672,143)	(1,647,475)
Reserva de recompra de CBFI´s		1,560,594	1,405,420
Total de patrimonio controladora		**192,700,933**	**202,422,977**
Participación no controladora		48,027,708	47,084,902
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		**240,728,641**	**249,507,879**
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		$ **403,028,730**	$ **414,841,337**

FUNO 15 ANIVERSARIO

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/06/2026	Transacciones del segundo trimestre 2026	31/03/2026	30/06/2025	Transacciones del segundo trimestre 2025	31/03/2025
Ingresos de arrendamiento	$ 14,094,380	$ 6,976,202	$ 7,118,178	$ 13,401,981	$ 6,645,411	$ 6,756,570
Ingresos por mantenimiento	1,500,578	760,413	740,165	1,429,976	718,379	711,597
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	200,864	122,436	78,428	122,774	62,881	59,893
Ingresos de activos financieros de propiedades	132,855	62,445	70,410	148,784	74,392	74,392
Comisión por administración	-	-	-	6,530	4,203	2,327
	15,928,677	**7,921,496**	**8,007,181**	**15,110,045**	**7,505,266**	**7,604,779**
Honorarios de administración	-	-	-	(496,764)	(251,622)	(245,142)
Gastos corporativos y de administración	(1,122,592)	(562,577)	(560,015)	(1,299,077)	(633,861)	(665,216)
Gastos de mantenimiento	(2,299,935)	(1,116,541)	(1,183,394)	(1,935,216)	(959,977)	(975,239)
Predial	(417,770)	(209,860)	(207,910)	(414,443)	(209,100)	(205,343)
Seguros	(259,992)	(129,933)	(130,059)	(233,001)	(123,782)	(109,219)
	(4,100,289)	**(2,018,911)**	**(2,081,378)**	**(4,378,501)**	**(2,178,342)**	**(2,200,159)**
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	**11,828,388**	**5,902,585**	**5,925,803**	**10,731,544**	**5,326,924**	**5,404,620**
Gastos por intereses	(5,848,411)	(2,899,889)	(2,948,522)	(6,124,938)	(3,007,270)	(3,117,668)
Ingresos por intereses	451,146	226,993	224,153	160,309	45,963	114,346
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	**6,431,123**	**3,229,689**	**3,201,434**	**4,766,915**	**2,365,617**	**2,401,298**

FUNO 15 ANIVERSARIO

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/06/2026	Transacciones del segundo trimestre 2026	31/03/2026	30/06/2025	Transacciones del segundo trimestre 2025	31/03/2025
Utilidad en venta de activos financieros de propiedades	82,500	-	82,500	-	-	-
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	1,397,003	2,490,415	(1,093,412)	2,310,930	3,017,413	(706,483)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	174,570	(3,180)	177,750	54,706	(40,418)	95,124
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	(193,134)	(23,407)	(169,727)	209,771	225,366	(15,595)
Amortización plataforma administrativa	(51,092)	(25,546)	(25,546)	(51,092)	(25,546)	(25,546)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(105,515)	(45,286)	(60,229)	(187,762)	(55,002)	(132,760)
Otros ingresos (gastos)	(31,950)	(23,435)	(8,515)	(34,505)	(31,769)	(2,736)
Bono ejecutivo	(263,142)	(139,066)	(124,076)	(55,221)	(27,611)	(27,610)
Utilidad neta consolidada	**$ 7,440,363**	**$ 5,460,184**	**$ 1,980,179**	**$ 7,013,742**	**$ 5,428,050**	**$ 1,585,692**
Otros resultados integrales: Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados	121,368	183,512	(62,144)	1,149,113	1,028,461	120,652
Utilidad integral consolidada	**$ 7,561,731**	**$ 5,643,696**	**$ 1,918,035**	**$ 8,162,855**	**$ 6,456,511**	**$ 1,706,344**
Utilidad neta consolidada:						
Participación controladora	5,479,550	4,107,164	1,372,386	6,976,924	5,407,733	1,569,191
Participación no controladora	1,960,813	1,353,020	607,793	36,818	20,317	16,501
	$ 7,440,363	**$ 5,460,184**	**$ 1,980,179**	**$ 7,013,742**	**$ 5,428,050**	**$ 1,585,692**
Utilidad integral consolidada:						
Participación controladora	5,454,882	4,226,028	1,228,854	8,126,037	6,436,194	1,689,843
Participación no controladora	2,106,849	1,417,668	689,181	36,818	20,317	16,501
	$ 7,561,731	**$ 5,643,696**	**$ 1,918,035**	**$ 8,162,855**	**$ 6,456,511**	**$ 1,706,344**

FUNO 15 ANIVERSARIO

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/06/2026	30/06/2025
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	**$ 5,460,184**	**$ 5,428,050**
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	23,407	(225,366)
Fluctuación cambiaria no realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(2,746,986)	(3,265,040)
Utilidad en venta de activos financieros de propiedades	-	-
Amortizaciones y Provisiones de gastos	466,621	499,907
Bono ejecutivo	139,066	27,611
Intereses a favor	(226,993)	(45,963)
Intereses a cargo	2,899,889	3,007,270
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	3,180	40,418
Otras partidas no monetarias	(2,230)	(7,693)
Total	6,016,138	5,459,194
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	69,702	(178,990)
Otras cuentas por cobrar	(104,095)	(35,184)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	287,309	(64,944)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(344,293)	107,056
Pagos anticipados y otros activos	76,339	112,907
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(349,662)	(482,506)
Rentas cobradas por anticipado	4,110	(31,601)
Derechos de arrendamiento	(1,543)	(907)
Depósitos de los arrendatarios	43,629	(27,345)
Cuentas por pagar partes relacionadas	199,803	62,981
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	5,897,437	4,920,661

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/06/2026	30/06/2025
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(3,114,494)	(545,892)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(2,470,604)	-
Recuperación de seguros	49,341	4,794
Venta de propiedades de inversión	-	-
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(46,466)	(181,847)
Inversiones en asociadas	(9,702)	-
Contraprestación Helios	(249,068)	-
Intereses cobrados	226,993	45,963
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(5,614,000)	(676,982)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(9,118,444)	(14,815,146)
Préstamos obtenidos	9,050,000	16,800,000
Gastos de estructuración	(244,681)	-
Instrumentos financieros derivados	(53,107)	(250,963)
Distribuciones a los fideicomisarios	(2,998,128)	(2,122,521)
Recompra de CBFIs	-	(83)
Depósito restringido	6,985	-
Intereses pagados	(2,157,322)	(1,666,421)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(5,514,697)	(2,055,134)
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(5,231,260)	2,188,545
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	$ **(5,231,260)**	$ **2,188,545**

FUNO 15 ANIVERSARIO

Próximos Resultados

Reporte	**Fecha**
Tercer Trimestre 2026	Tentativamente , 28 de Octubre del 2026
Cuarto Trimestre 2026	Tentativamente, 25 de Febrero de 2027
Primer Trimestre 2027	Tentativamente, 27 de Abril de 2027
Segundo Trimestre 2027	Tentativamente , 28 de Julio del 2027

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.

FUNO 15 ANIVERSARIO