

FUNO

Reporte Sustentable Cuarto Trimestre 2025

Fibra Uno
Banco Actinver S.A., Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como
Fiduciario.

Sustentable

1 de Abril, 2026

Fibra Uno (FUNO) es el primer y más grande fideicomiso de inversión en bienes raíces en México y Latinoamérica. su estrategia de sostenibilidad se basa en la creación de valor a través de seis "capitales": financiero, humano, social, natural, intelectual y manufacturado. el capital natural es un pilar central de su estrategia, enfocándose en la eficiencia de los recursos y la mitigación del impacto ambiental de sus propiedades.

Puntos relevantes 2025

Resumen Ejecutivo.

Bonos Vinculados.

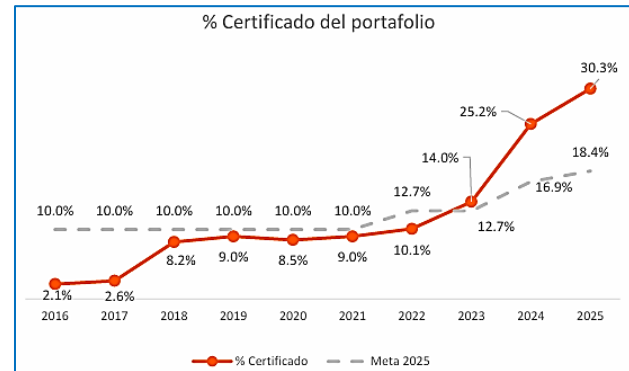
■ Durante el segundo trimestre de 2025, Fibra UNO, realizó una disposición con Banorte por \$1,000 millones de pesos con fecha 7 de mayo de 2025; se realizó una disposición con Banco Santander por \$500 millones de pesos con fecha 7 de mayo de 2025. El 30 de mayo de 2025 se realizó la emisión de un bono quirografario vinculado a la sostenibilidad en el mercado local en 2 tramos; un primer tramo 10 por \$3,700 millones de pesos con vencimiento en mayo de 2028; y el segundo tramo por \$9,000 millones de pesos con vencimiento en mayo 2032. Con los recursos obtenidos, el 30 de mayo de 2025 se realizó la liquidación anticipada de los Bonos Nacionales (FUNO 15 y FUNO 21-2X) por un monto total de \$12,700 millones de pesos. Finalmente, con fecha de 30 de junio de 2025, se prepagaron las líneas de crédito con Arrendadora Actinver por \$250 millones de pesos; con Banco Actinver por \$350 millones de pesos y con Scotiabank por \$190 millones de pesos.

■ Durante el primer trimestre de 2025, en particular el 16 de enero, Fibra Uno, realizó la emisión de dos bonos quirografarios vinculados a la sostenibilidad en mercados internacionales; uno por \$500 millones de dólares norteamericanos y vencimiento en enero de 2032; otro por \$300 millones de dólares norteamericanos y vencimiento en enero de 2037. Con los recursos obtenidos, el 24 de febrero, se realizó la liquidación anticipada del Bono Internacional (FUNO 2026) por un monto de \$800 millones de dólares norteamericanos. El 5 de febrero de 2025 Fibra Uno realizó una disposición adicional con Banco Santander (Mitikah Fid. 2584) por \$2,200 millones de pesos. Finalmente, al 31 de marzo de 2025, se mantiene un acumulado en recompras por 75,561 títulos o su equivalente en valor nominal de 75.56 millones de dólares norteamericanos, para los Bonos Internacionales.

Acontecimientos importantes.

Ambiental, Social y Gobernanza.

- Mantuvieron la Calificación B en CDP (Carbon Disclosure Proje)t).
- Han sido incluidos en el Sustainability Yearbook de S&P, y participan en su evaluación de sostenibilidad por 10º año consecutivo.
- Finalizaron la convocatoria FUNO, mediante la cual apoyan financieramente a diversas asociaciones de la sociedad civil.
- Recibieron el premio "Corporate Sustainable Issuer of the Year" por LatinFinance.
- Fibra UNO fue una de las empresas reconocidas con el Distintivo Empresa Comprometida con la Inclusión Laboral de Personas con Discapacidad 2025.
- El Gobierno Municipal de Tlalnepantla de Baz entregó el reconocimiento "Sello Verde" a Fundación FUNO por su liderazgo en la implementación de acciones ecológicas que contribuyen al desarrollo sostenible de la localidad.



Sostenibilidad.

Certificación Calificaciones.

■ 2025 fue un gran año en sostenibilidad. Obtuvieron calificación BBB en MSCI ESG Ratings y permanecieron en el Sustainability Yearbook de S&P, donde alcanzaron la calificación más alta en México y América Latina. En la evaluación CSA del sector Bienes Raíces también obtuvieron la mejor calificación. En el ámbito social, beneficiaron directamente a 3.6 millones de personas mediante sus programas, en alianza con 224 organizaciones de la sociedad civil, con donativos en especie y financieros que en conjunto sumaron 223 millones de pesos.

Además, continúan fortaleciendo el Gobierno Corporativo, implementando las mejores prácticas internacionales dentro de la compañía. Como se puede observar, una vez mas demuestran la capacidad de su equipo de administración y lograron óptimos resultados operativos al tiempo que ejecutaron varias transacciones estratégicas y financieras para fortalecer la empresa y generar el máximo valor para los inversionistas.

Iniciativas.

Incrementar la eficiencia energética de los inmuebles mediante:

- Cambio por luminarias LED
- Automatización de equipos y luminarias.
- Adquisición de equipos con eficiencia energética.
- Promover la cultura ambiental entre los colaboradores.
- Plan de transición energética con la sustitución progresiva de fuentes fósiles por renovables.
- Gestión de proveedores con exigencia de criterios ASG en la cadena de suministro.
- Establecimiento de horarios de encendido y apagado de luminarias y equipos de alto consumo energético de acuerdo con la temporada.

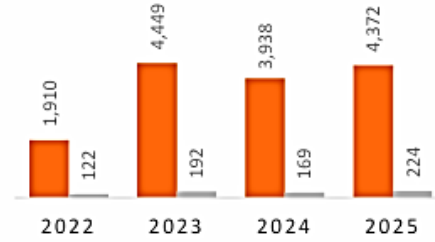
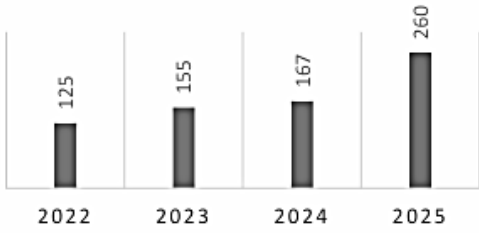


Resultados ASG

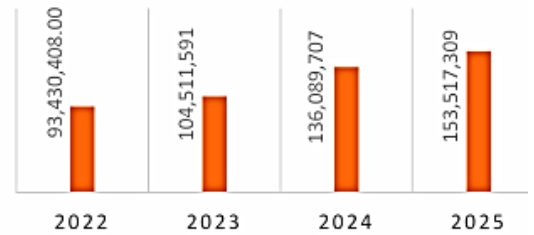
Información Social

INICIATIVAS SOCIALES

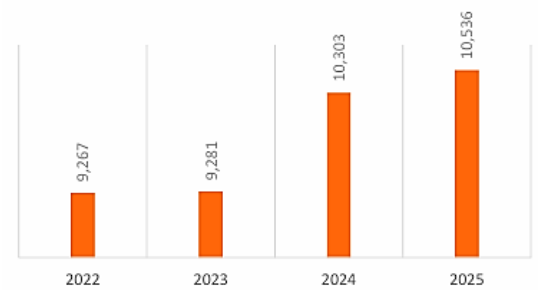
Donaciones en Especie Organizaciones Apoyadas



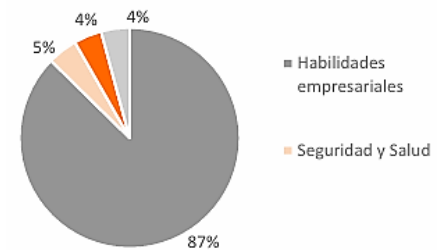
DONACIONES FINANCIERAS



	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25
Número de fatalidades	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes Indirectos	24.66	23.26	19.59	20.37	22.0
Rotación de colaboradores FUNO (%)	13.96	2.96	5.89	10.03	14.11
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)	29	21	21	28	17

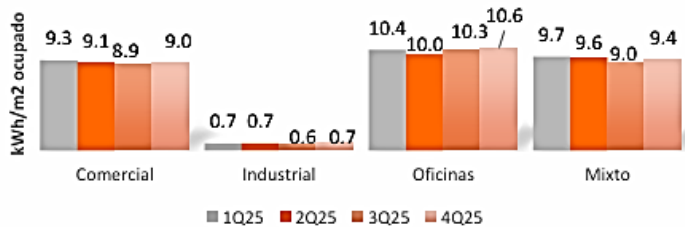


CAPACITACIÓN POR TEMA

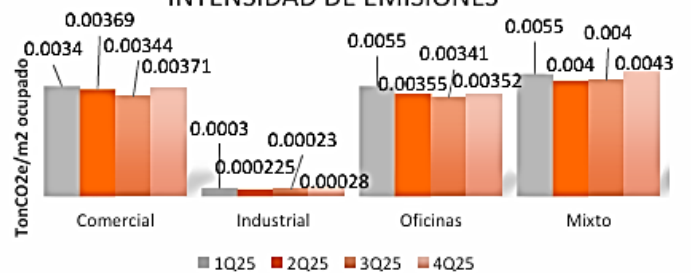


Información Ambiental

INTENSIDAD DE ENERGÍA



INTENSIDAD DE EMISIONES



El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el

inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.