

FUNO

Reporte Trimestral 2T26

**Banco Actinver S.A., Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero
Actinver, como fiduciario.**

Trimestral

04 de Agosto, 2026



Fibra Uno (FUNO) es una FIBRA (fideicomiso de inversión en bienes raíces) con operaciones en **México y América Latina**, constituida en 2011. Invierte en propiedades **industriales, comerciales y de oficinas** distribuidas en todo el país. Al cierre del **2T26**, su portafolio operativo comprendía aproximadamente **599 propiedades**, con **12.5 millones de m² de GLA** y una ocupación de **95.7%**.

FIBRA — Industrial, Comercial y Oficinas

BMV: FUNO11

Senior Notes listados en la Bolsa de Irlanda

Calificación HR AAA (LP) / HR+1 (CP)

INGRESOS TOTALES

MXN\$7,921.5

▲ +5.55% vs 2T25 (MXN\$7,505.3)

-1.07% vs 1T26 (MXN\$8,007.2)

UTILIDAD NETA CONSOLIDADA

MXN\$5,460.2

▲ +0.59% vs 2T25 (MXN\$5,428.1)

+175.74% vs 1T26 (MXN\$1,980.2) — por partidas de valuación y cambiarias

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

MXN\$367,546.1

▲ +1.59% vs 1T26

+1.88% vs cierre 2025 (MXN\$360,758.4)

NIVEL DE ENDEUDAMIENTO

36.8%

2T25: 41.4% · 1T26: 37.6%

COBERTURA DE SERVICIO DE DEUDA

2.32x

2T25: 1.51x · 1T26: 2.63x

DISTRIBUCIONES PAGADAS EN 2026

MXN\$4,915.7

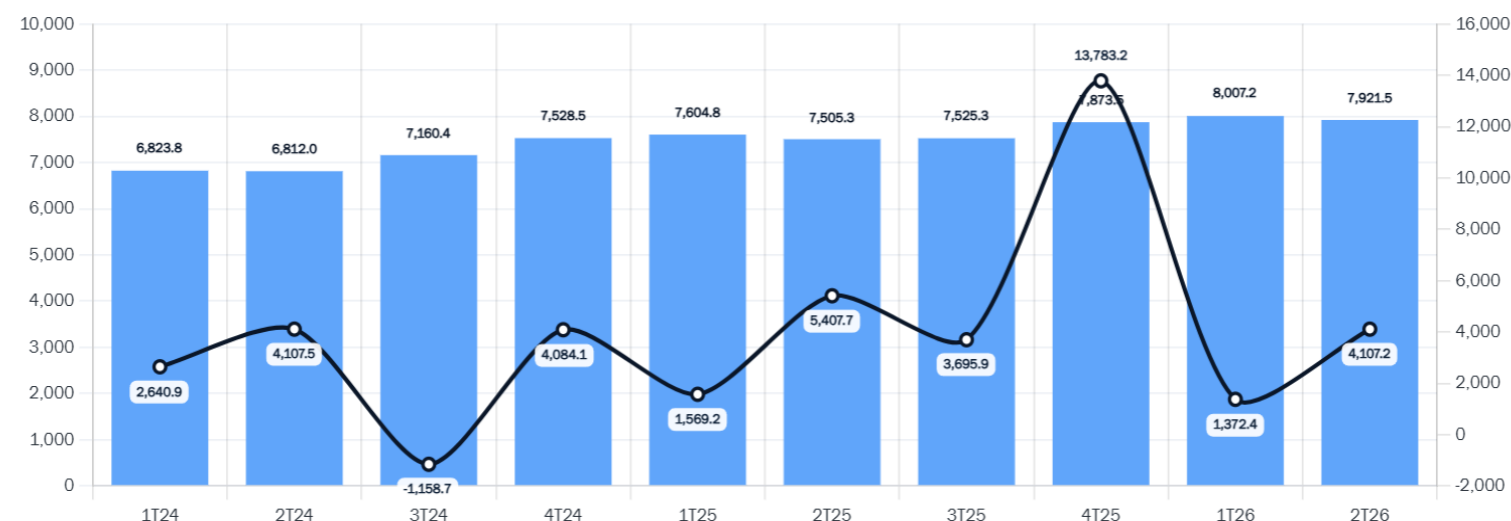
\$3,673.6 resultado fiscal + \$1,242.1 reembolso de capital

En el 2T26, Fibra Uno generó **ingresos totales de MXN\$7,921.5 millones** (+5.55% anual) y una **utilidad neta consolidada de MXN\$5,460.2 millones** (+0.59% anual), resultados prácticamente estables frente al mismo trimestre de 2025. El valor de las **propiedades de inversión** se ubicó en MXN\$367,546.1 millones (+1.59% trimestral), tras la incorporación de los activos industriales Calopark y THR. El Fideicomiso continuó su proceso de desapalancamiento, con un nivel de endeudamiento de 36.8% y una cobertura de servicio de deuda de 2.32 veces.

Ingresos Totales (barras, eje izq.) y Utilidad Neta de la Participación Controladora (línea, eje der.)

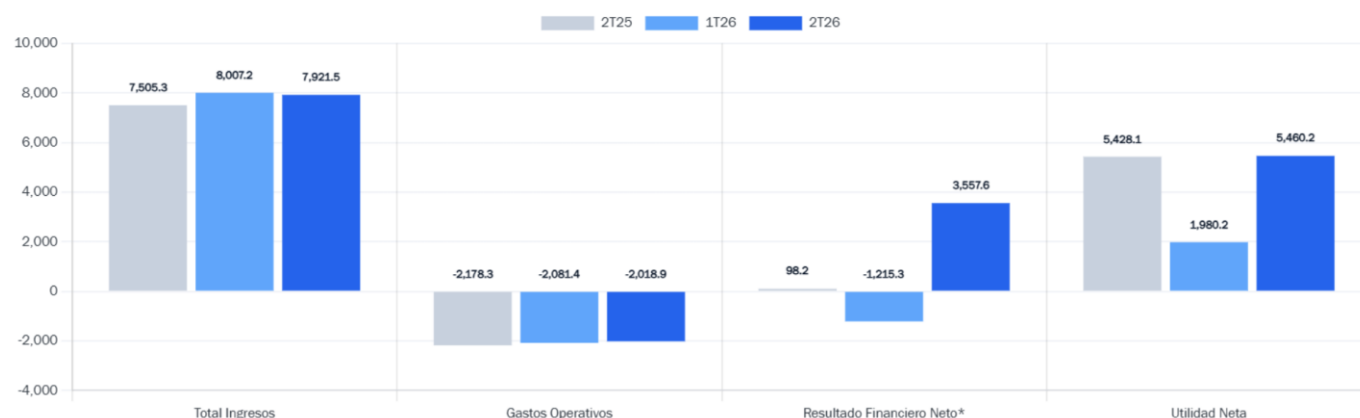
Millones de pesos corrientes · 1T24 a 2T26

■ Ingresos Totales ● Utilidad Neta (Part. Controladora)



Total Ingresos, Gastos Operativos, Resultado Financiero y Utilidad Neta

Millones de pesos - 2T25, 1T26 y 2T26



Deuda Consolidada

Fuente: Estados financieros consolidados condensados intermedios de Fibra Uno (incluye Fibra Next / NEXT Properties, consolidadas).

PRÉSTAMOS TOTALES

MXN\$147,598.9

▼ -2.16% vs cierre 2025

CORTO PLAZO

MXN\$16,761.6

11.4% del total

LARGO PLAZO

MXN\$130,837.3

88.6% del total

NIVEL DE ENDEUDAMIENTO

36.8%

2T25: 41.4%

DEUDA NETA

MXN\$141,007.2

Deuda bruta MXN\$148,876.2 – efectivo MXN\$7,868.9

DEUDA BRUTA / EBITDA (12M)

6.6x

EBITDA 12m (3T25–2T26): MXN\$22,657.7

DEUDA NETA / EBITDA (12M)

6.2x

Múltiplo de apalancamiento estándar

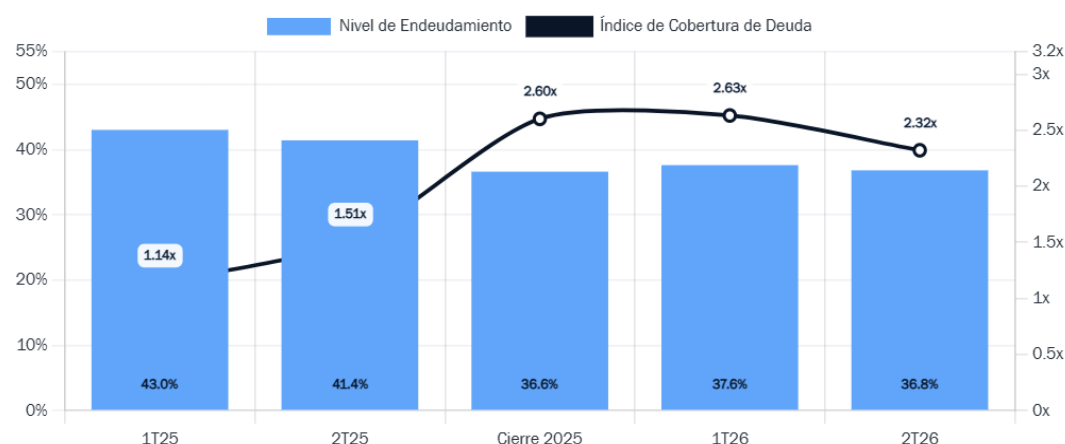
COBERTURA DE SERVICIO DE DEUDA

2.32x

2T25: 1.51x

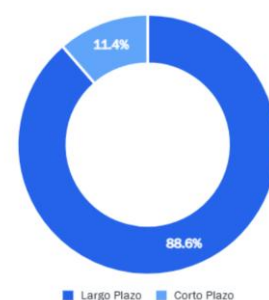
LTV (Nivel de Endeudamiento) e Índice de Cobertura de Servicio de Deuda

% (eje izq.) y veces (eje der.) - 1T25 a 2T26



Deuda por Plazo – 2T26

% del total de préstamos

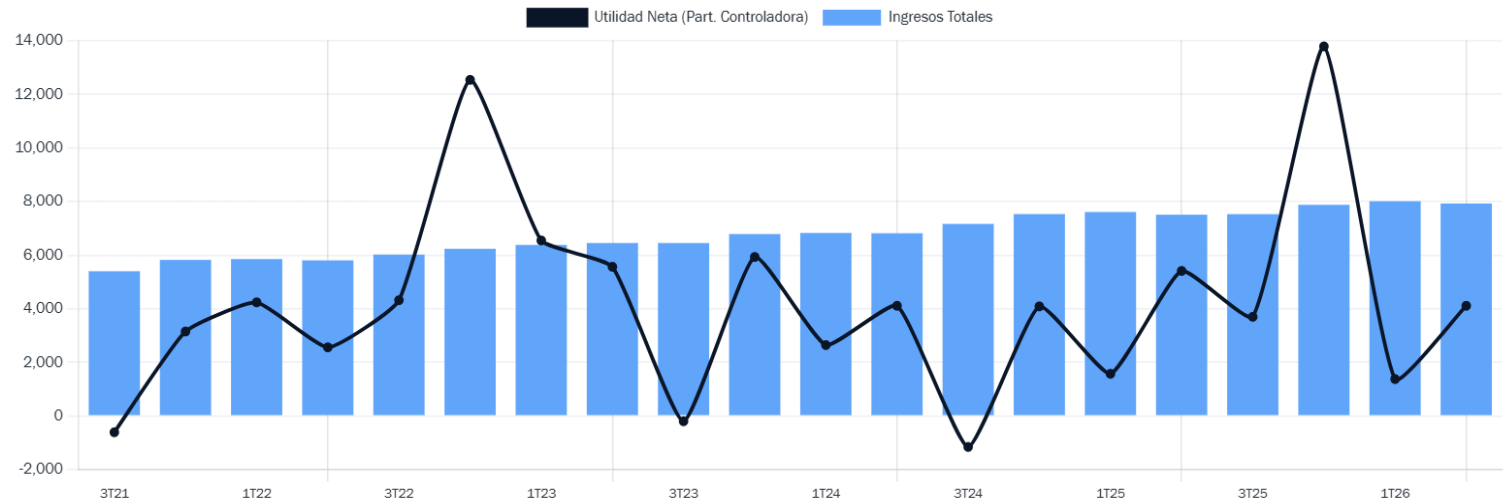


Al cierre del 2T26, Fibra Uno contaba con \$6,300 millones de pesos no utilizados en líneas revolventes, así como \$11,700 millones de pesos y \$300 millones de dólares disponibles en su primera línea revolvente comprometida y vinculada a la sostenibilidad. Asimismo, mantiene una segunda línea revolvente comprometida para NEXT Properties por \$700 millones de dólares. La Administración de Fibra Uno no considera que el negocio esté sujeto a estacionalidad en su requerimiento de financiamiento.

Resultados — Evolución Trimestral

Ingresos Totales y Utilidad Neta de la Participación Controladora

Millones de pesos · 3T21 a 2T26 (20 trimestres)



CBFIs en Circulación

CBFIS EN CIRCULACIÓN

3,838.8M

+0.74% vs cierre 2025 (3,810.6M)

CBFIS EN RESERVA DE RECOMPRA

52.1M

Autorizada por el Comité Técnico el 22-jul-2020

Información Bursátil — Cierre de Julio 2026

PRECIO DEL CBFÍ

MXN\$31.19

Precio ajustado al 31-jul-2026

CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL

MXN\$119,732.9

Al 31-jul-2026, según Economática

P/U (12 MESES)

5.2x

P/VL: 0.6x · P/EBITDA (12m): 5.2x

RENDIMIENTO POR DIVIDENDO (12M)

7.9%

Rentabilidad Patrimonial (12m): 11.4%

S&P/BMV IPC, 1D, -2.81%
FUNO11, -9.57%



TradingView

Fuente: HubInfofel

Disclaimer

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 más 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 del 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 asume 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.