



FUNO

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

Aspectos Relevantes

23 de Septiembre, 2026

La Emisora

Fibra Uno es un fideicomiso mexicano (Fideicomiso F/1401) que opera como FIBRA: adquiere, desarrolla, construye, arrienda y opera propiedades comerciales, industriales y de oficinas en México. Se constituyó el 10 de enero de 2011 y realizó su oferta pública inicial de CBFIs el 18 de marzo de 2011 con una Cartera Inicial de 17 Propiedades. Hoy mantiene una de las carteras inmobiliarias institucionales más extensas y diversificadas del país, con presencia en los 32 estados. La Emisora formal es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario. Fibra Uno Administración, S.C. es fideicomitente del Fideicomiso.

Identidad Institucional

EMISORA

Banco Actinver, S.A.

Fiduciario del Fideicomiso F/1401 (antes Deutsche Bank México)

FIDEICOMITENTE

Fibra Uno Administración, S.C.

Fideicomitente del Fideicomiso Fibra Uno

RÉGIMEN FISCAL

FIBRA

Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs

Qué Hace Fibra Uno

Su objetivo es la creación de valor de largo plazo, principalmente a través de la **apreciación de sus Propiedades** y la **generación de flujos estables**.

Para lograrlo mantiene un portafolio diversificado, altos niveles de ocupación, rentas competitivas, ubicaciones premium y activos de alta calidad, con un enfoque en la relación de largo plazo con sus clientes.

Sus arrendatarios son compañías nacionales, regionales y locales de los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros.

Contexto del Trimestre

En el 2T26 los ingresos totales fueron de MXN\$7,921.5 y el EBITDA de MXN\$5,902.6. La utilidad neta del trimestre sumó MXN\$5,460.2.

La deuda total bajó a MXN\$148,876.2 desde MXN\$151,657.9 en el 1T26, principalmente por amortizaciones de créditos hipotecarios por MXN\$68.4 y por la apreciación del peso: el tipo de cambio pasó de MXN\$18.0667 a MXN\$17.4700 por dólar.

Al cierre del trimestre la Emisora cumple con las razones de apalancamiento de la CNBV y con las obligaciones de sus bonos.

Modelo de Negocio

Actividad principal

Adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas.

Productos

Propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, edificios de oficinas y terrenos en el mercado mexicano, para arrendar y desarrollar.

Fuentes de ingresos

- Ingresos de arrendamiento
- Ingresos por mantenimiento
- Dividendo sobre rentas de derechos fiduciarios
- Ingresos de activos financieros de propiedades
- Comisiones por administración

Segmentos

Comercial

Industrial

Oficinas

Uso mixto y otros

Por el tamaño de su cartera, el número de propiedades, la diversidad de segmentos y su cobertura geográfica, mantiene una amplia presencia en los mercados inmobiliarios comercial, industrial y de oficinas de México.

Objetivos de Negocio

Liderazgo

Continuar creciendo como dueño y operador líder de los sectores inmobiliarios comercial, oficinas e industrial en México; este último a través de Next Properties.

Flujo

Incrementar el flujo de efectivo generado por sus Propiedades.

Conservación

Mantener las Propiedades en condiciones óptimas para preservar su crecimiento a largo plazo.

Valor

Generar valor incremental en el tiempo, principalmente mediante la potencial apreciación de sus Activos.

Estrategia Comercial y de Negocios

Mercados urbanos

Incrementar la presencia en mercados urbanos con altos niveles de consumo y actividad económica.

Ciudades medianas

Enfocarse en áreas metropolitanas de mediano tamaño con alto crecimiento demográfico, con oferta de entretenimiento y comercio para segmentos desatendidos.

Adquisiciones

Continuar capitalizando y buscando oportunidades para adquirir Activos.

Flujo adicional

Capitalizar oportunidades para generar flujo de efectivo adicional de la Cartera.

Arrendatarios

Ampliar la base y conservar arrendatarios de alta calidad.

Nearshoring

Con la integración del portafolio industrial con Fibra NEXT, ampliar la base de arrendatarios industriales y aprovechar la relocalización de cadenas de suministro por la cercanía con Estados Unidos.

Fortalezas Competitivas

- Cartera de gran escala ampliamente diversificada con arrendatarios de alta calidad.
- Consolidador de mercado con capacidad probada para ejecutar su estrategia de crecimiento y generar valor a sus Tenedores.

- Sólida estructura de capital.
- Equipo de administración experimentado y líder en el mercado.

Factores de Riesgo

La Emisora advierte que los riesgos descritos no son los únicos: podrían existir otros que hoy no sean relevantes, que no se conozcan o que surjan en el futuro. De materializarse, podrían afectar la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso o de su Administrador y, en consecuencia, el Patrimonio disponible para Distribuciones.

I. Relacionados con los CBFIs

II. Mercados de valores y tenencia de CBFIs

III. Régimen fiscal

IV. Temas fiscales de los CBs

V. Propiedades y operaciones

VI. Relacionados con el Administrador

VII. Organización y estructura

VIII. Relacionados con México

IX. Internalización de servicios de asesoría y representación

Ocupación del Portafolio por Geografía

GLA ocupado por estado y segmento; excluye ABR In Service y en desarrollo.

ESTADO	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 México	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 México	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
Michoacán	-	-	337	-

ESTADO	COMERCIAL	OFICINA	OTROS	INDUSTRIAL
Morelos	10,580	-	22,692	4,627
Nayarit	44,821	-	320	-
Nuevo León	212,615	29,647	49,673	705,477
Oaxaca	28,112	-	6,197	-
Puebla	-	655	1,050	100,994
Querétaro	151,559	6,134	425	417,378
Quintana Roo	249,117	13,472	24,530	96,111
San Luis Potosí	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	-
Yucatán	64,289	2,461	10,901	-
Zacatecas	7,008	-	-	36,242

TOTAL DEL PORTAFOLIO	COMERCIAL	OFICINA	OTROS	INDUSTRIAL	TOTAL
GLA ocupado	2,729,827	849,592	802,380	7,463,484	11,845,283

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.