FUNO

Reporte Trimestral 3T26

Banco Actinver, S.A. Institucion De Banca Multiple, Grupo Financiero Actinver

Trimestral

30 de Octubre, 2026



*Invitamos a dar lectura del *Disclaimer* contenido en la presente ficha.

Banco Actinver, S.A. Institucion De Banca Multiple, Grupo Financiero Actinver

Reporte Trimestral 3T26

FUNO

Fibra Uno (FUNO) es la fibra más grande de México: adquiere, arrienda y desarrolla propiedades comerciales, industriales, de uso mixto y oficinas. Al 30 de junio de 2026 contaba con **415 unidades en operación** y **205 operaciones industriales y logísticas** por NEXT Properties, con **12.5 millones de m²** de área rentable y **95.7%** de ocupación. Desde noviembre de 2025 consolida a Fibra NEXT.

BMV · FUNO11 | Fitch · AAA(mex) | Fitch · BBB-

SECTOR Fibra de bienes raíces

INGRESOS TOTALES
MXN$8,397.0
▲ +11.6% vs 3T25
+6.0% vs 2T26

3T25	7,525.3
3T26	8,397.0

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
MXN$7,433.0
▲ +11.8% vs 3T25
+6.5% vs 2T26 · 88.5% de ingresos

3T25	6,646.8
3T26	7,433.0

UTILIDAD ANTES DE GASTOS E INGRESOS POR INTERESES
MXN$6,374.2
▲ +19.8% vs 3T25
+8.0% vs 2T26 · Margen 75.9%

3T25	5,322.9
3T26	6,374.2

UTILIDAD NETA CONSOLIDADA
MXN$7,680.5
▲ +106.9% vs 3T25
+40.7% vs 2T26

3T25	3,711.4
3T26	7,680.5

FLUJO DE EFECTIVO DE OPERACIÓN
MXN$6,121.4
▲ +31.7% vs 3T25
+3.8% vs 2T26

3T25	4,649.5
3T26	6,121.4

DEUDA TOTAL BRUTA
MXN$156,382.2
▲ +5.7% vs 3T25
+5.0% vs 2T26 · 52.4% en dólares

3T25	147,994.6
3T26	156,382.2

ENDEUDAMIENTO
37.8%
▼ -3.7 pp vs 3T25
36.8% en 2T26

3T25	41.5%
3T26	37.8%

COBERTURA DEL SERVICIO DE LA DEUDA
2.21x
▲ +0.66x vs 3T25
2.32x en 2T26

3T25	1.55x
3T26	2.21x

Contexto del Trimestre

FUNO elevó sus ingresos a **MXN$8,397.0** (+11.6% anual) y reportó una utilidad neta de **MXN$7,680.5**, apoyada en un ajuste de valor razonable de MXN$5,537.9 que no implica efectivo. Colocó **MXN$7,500 millones** en bonos sustentables para prepagar los bonos 23-3L, 23-2L y 16U, NEXT cerró Atlas y Saturno, y Fitch afirmó su calificación en AAA(mex).

- Ingresos +11.6% anual
- Endeudamiento 37.8%
- Bonos sustentables: MXN$7,500 millones
- Fitch: AAA(mex) afirmada

AAA(mex)

FITCH RATINGS · ESCALA NACIONAL

AAA(mex) · CBFs y emisor

• Afirmada · Perspectiva Estable

BBB-

FITCH RATINGS · ESCALA INTERNACIONAL

BBB- · moneda local y extranjera

• Afirmada · Perspectiva Estable

Fuente: Reporte Trimestral 3T26

Indicadores Trimestrales

Ingresos
+11.6% anual

MXN$8,397.0 · +11.6% anual · +6.0% trimestral

Los ingresos por arrendamiento sumaron MXN$7,433.0 (+11.8%) y los de mantenimiento MXN$816.4 (+11.7%). Desde noviembre de 2025 el reporte consolida a Fibra NEXT.

Gastos de Operación
-8.2% anual

MXN$2,022.8 · -8.2% anual

Desde el 1 de enero de 2026 se suspendieron los servicios de asesoría y sus comisiones por la internalización: los honorarios de administración pasaron de MXN$258.6 a cero. Mantenimiento subió 20.0%.

Utilidad Neta Consolidada
+106.9% anual

MXN$7,680.5 · vs MXN$3,711.4 en 3T25

La participación controladora fue de MXN$6,186.7 y la no controladora de MXN$1,493.8 (MXN$15.6 en 3T25).

Deuda y Endeudamiento
endeudamiento 37.8%

MXN$156,382.2 · endeudamiento 37.8% · cobertura 2.21x

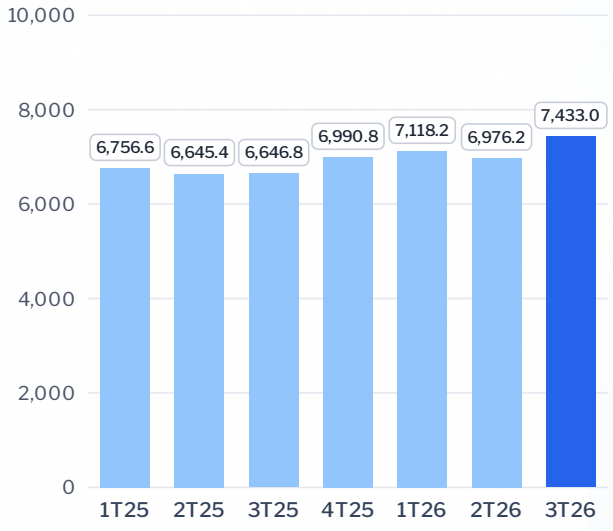
Los préstamos de corto plazo reflejan la liquidación anticipada de dos bonos nacionales en pesos, uno en UDIs y prepagos bilaterales; los de largo plazo, la emisión de dos bonos sustentables y nuevas líneas de crédito.

Utilidad antes de Gastos e Ingresos por Intereses
+19.8% anual

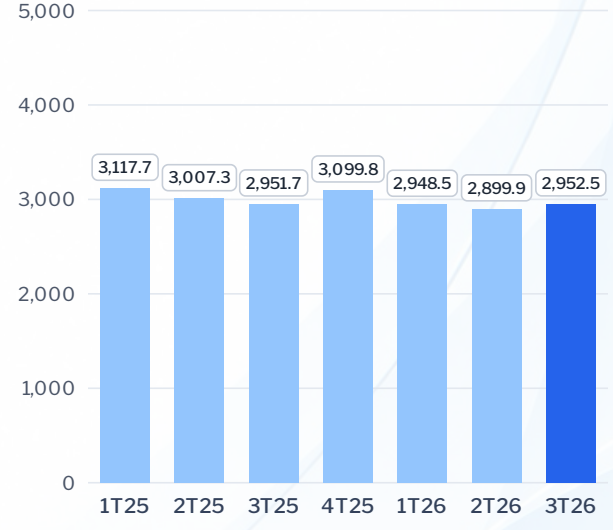
MXN$6,374.2 · +19.8% anual · margen 75.9% (70.7% en 3T25)

Mayores ingresos y menores gastos de operación elevaron el margen sobre ingresos. Es la utilidad que el reporte presenta antes de intereses y partidas de valuación.

Ingresos por Arrendamiento
Millones de pesos · 1T25 a 3T26



Gastos por Intereses
Millones de pesos · 1T25 a 3T26



Gastos de Operación por Concepto
Millones de pesos · 3T25 vs 3T26



Fuente: Reporte Trimestral 3T26

Ingresos por Rubro · 3T26

Composición de los ingresos del trimestre

Millones de pesos y % de los ingresos totales de MXN$8,397.0



ARRENDAMIENTO
MXN$7,433.0
▲ +11.8% vs 3T25
+6.5% vs 2T26 · 88.5% de ingresos

MANTENIMIENTO
MXN$816.4
▲ +11.7% vs 3T25
+7.4% vs 2T26 · 9.7% de ingresos

DIVIDENDOS S/ DERECHOS FIDUCIARIOS
MXN$85.2
▲ +17.7% vs 3T25
-30.4% vs 2T26

ACTIVOS FINANCIEROS DE PROPIEDADES
MXN$62.4
▼ -16.1% vs 3T25
0.0% vs 2T26

Distribuciones y Tenedores

DISTRIBUCIÓN PAGADA EL 10-AGO-2026
MXN$2,456.0
Resultado fiscal del 2T26

DISTRIBUCIONES PAGADAS EN 2026
MXN$7,371.7
MXN$6,129.6 resultado fiscal · MXN$1,242.1 reembolso de capital

CBFIS EN CIRCULACIÓN
3,838.8
Millones de CBFIs al 3T26 (3,810.6 al 4T25)

RESERVA DE RECOMPRA DE CBFIS
MXN$1,521.0
52,071,884 CBFIs a MXN$29.21 al 30-sep-2026

PRECIO DEL CBFI
MXN$32.26
Cierre del 28 de octubre de 2026

CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL
MXN$123,840.5
Millones de pesos al 28-oct-2026

PRECIO / VALOR EN LIBROS
0.6x
Valor en libros por CBFI: MXN$50.81 (12 meses)

RENDIMIENTO POR DISTRIBUCIÓN
7.86%
Base 12 meses al 28-oct-2026

Fuente: Reporte Trimestral 3T26



Fuente: Infosel

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.