





FUNO Day 2026

Nueva York
12 de noviembre del 2026

FUNO®
15TH ANNIVERSARY

BIENVENIDA

Por André El-Mann

FUNO
15TH ANNIVERSARY

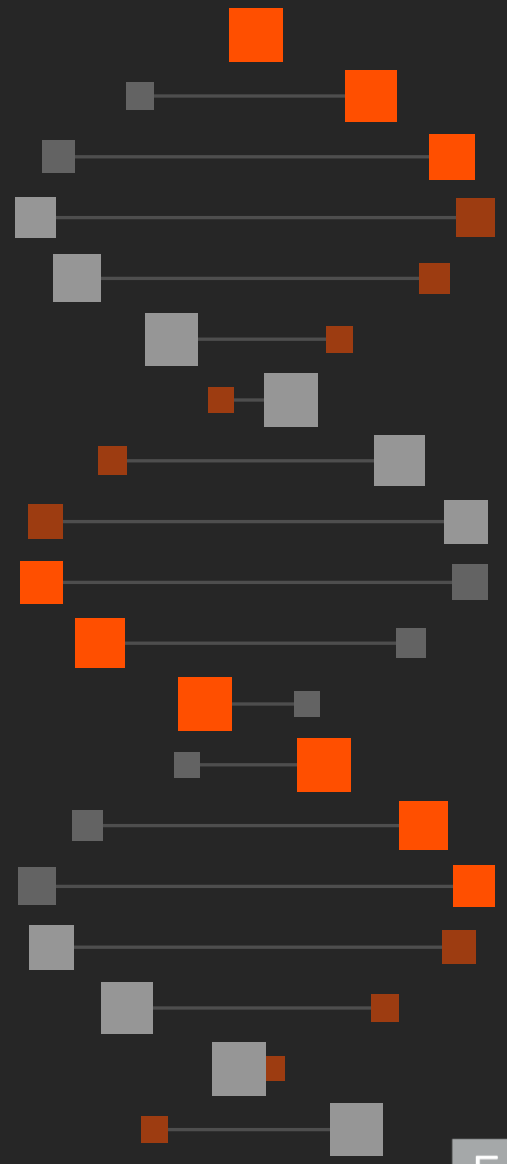
ADN DE FUNO

PREDICTIBILIDAD

El nivel en que el estado futuro, comportamiento o resultado de algo puede estimarse de manera confiable con base en la información disponible.

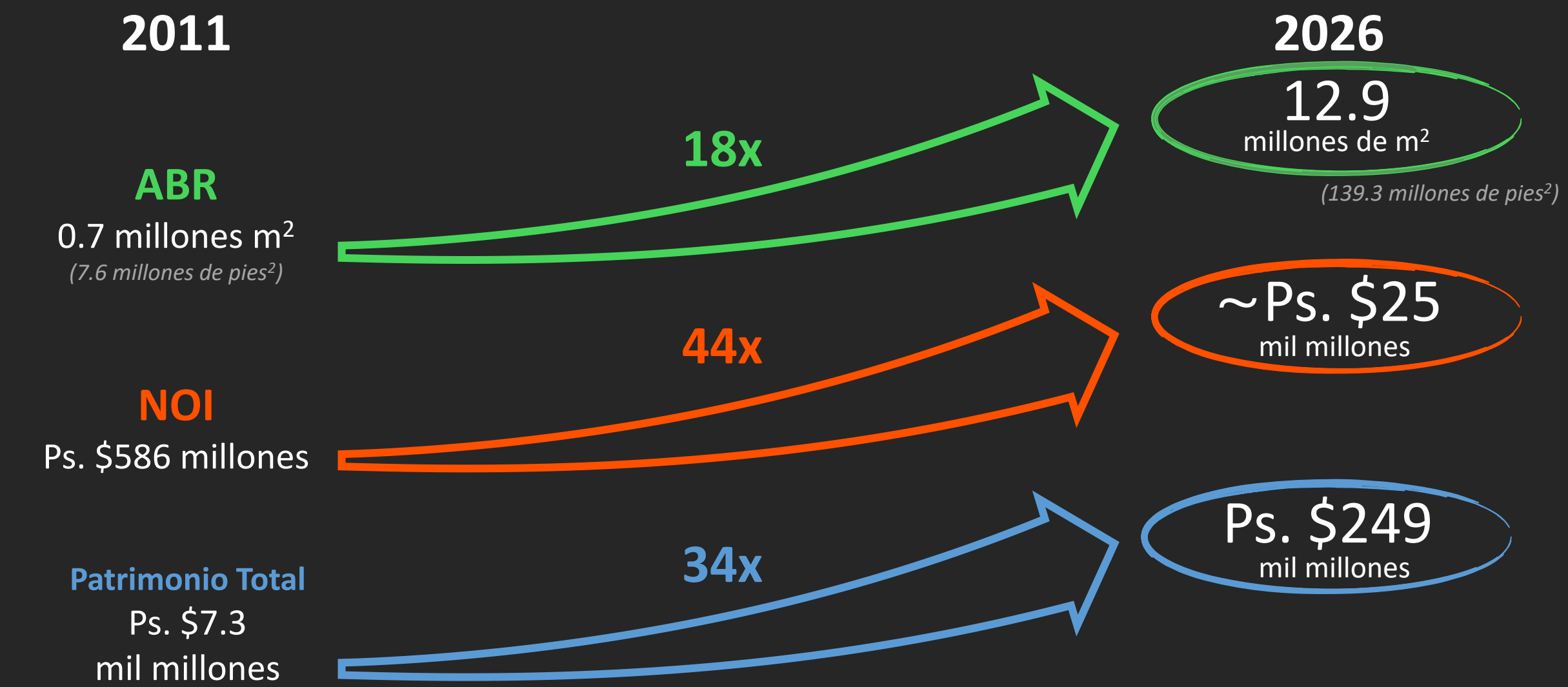
SOSTENIBILIDAD

La capacidad estructural de mantenerse de forma sostenida en el largo plazo sin interrupciones.



FUNO 15TH ANNIVERSARY

FUNO: Creación de valor a lo largo del tiempo



Nota: GLA al 3T26. Las cifras de Ingresos Totales y NOI de 2011 fueron anualizadas con base en los nueve meses transcurridos desde la OPI, mientras que las cifras de 2026 reflejan estimaciones de la compañía.
Patrimonio Total = capital de los beneficiarios del Fideicomiso.

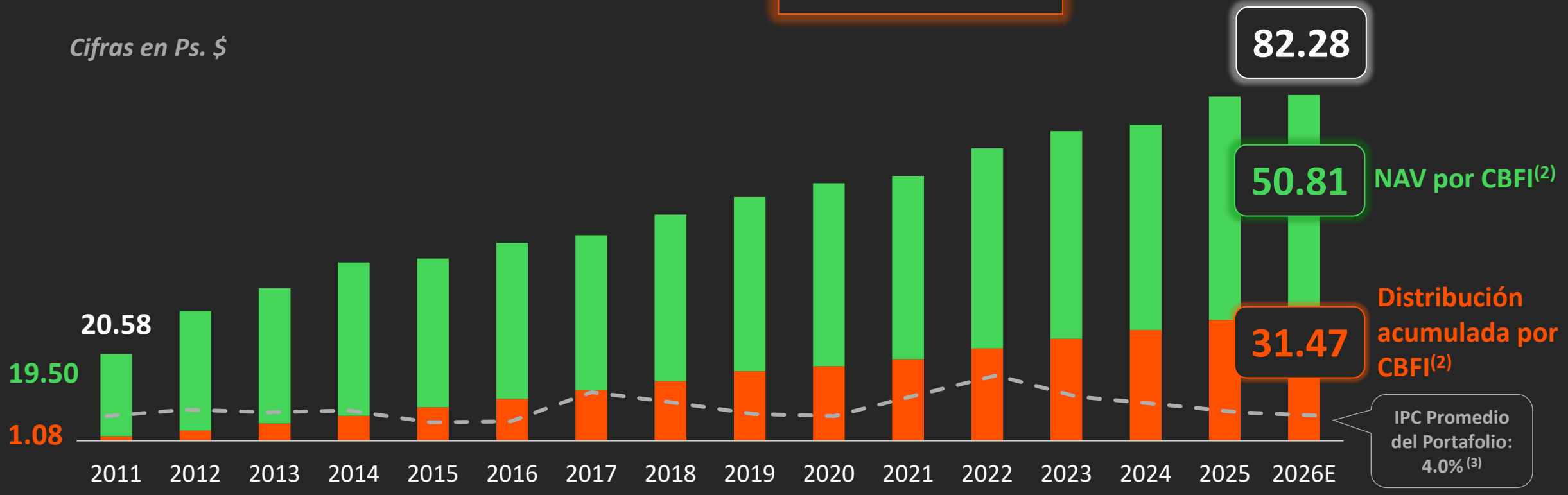
FUNO 15TH ANNIVERSARY

Creación de Valor Sostenible

Distribución por CBFI TCAC 6.3% + **NAV por CBFI TCAC** 6.6% = **Rendimiento Total Anual Compuesto** ~13%

Múltiplo sobre la inversión(1) 4.2x

Cifras en Ps. $



(1) El Múltiplo sobre la inversión se calcula como la suma de las distribuciones acumuladas + el NAV del 3T26, dividido por precio de oferta inicial de la OPI.
(2) Incluye una distribución anual estimada de Ps. $2.70 por CBFI para 2026.
(3) La inflación promedio del portafolio considera 80% INPC / 20% CPI.
Nota: OPI de 2011: 423 mm CBFIS; 2026 considera 3,839 mm CBFIS en circulación. NAV al 3T26.

FUNO 15TH ANNIVERSARY

Logros clave 2025-2026

Dos años extraordinarios: refinanciamiento, recapitalización y reposicionamiento de la plataforma.

BONO-SL INTERNACIONAL — FUNO
US$800 M

Notas con vencimiento en 2032 & 2037

Bono vinculado a la Sostenibilidad; refinanciamiento de deuda a corto plazo

OPI FIBRA NEXT — NEXT
US$425 M

Oferta Pública Inicial

Emisión Inicial de Capital

CONSOLIDACIÓN DEL PORTAFOLIO — FUNO · NEXT
NEXT Properties JV

Consolidación de JV

Consolidación del JV Industrial entre Fibra UNO y Fibra NEXT

EMISIÓN SUBSECUENTE FIBRA NEXT — NEXT
US$400 M

Colocación de Capital

Oferta subsecuente de capital de Fibra NEXT

INTERCAMBIO DE DEUDA — FUNO · NEXT
US$2,875 M

***Carve-Out* del Portafolio Industrial**

Intercambio de Notas Senior para transferir la deuda industrial a Fibra NEXT

INTERNALIZACIÓN — FUNO
~Ps. $500 M

Ahorros anuales netos

Internalización del asesor; +390 pbs en Margen EBITDA al 3Q26

VENTA DE ACTIVOS — FUNO
1.22x Valor en Libros

TIR 23%

Venta de 8 propiedades del Portafolio Memorial por Ps. $454.0 M

NUEVO LCR-SL — FUNO · NEXT
Ps. $11,500 millones + US$1,000 millones (+66%)

Nueva línea de Crédito Revolvente vinculada a la sostenibilidad

ADQUISICIONES — NEXT
9.16% Cap Rate

US$1.3 mil M

~624k m² (~6.7 M pies²) estabilizados: Calopark, Triple Home Run, Atlas, Saturno + ~550k m² (~5.9 M pies²) en desarrollo

BONOS VERDES LOCALES — FUNO
Ps. $9,000 M

Emisión Local Verde

Los recursos obtenidos se utilizaron para prepagar los vencimientos de 2026 y 2027

GESTIÓN DE PASIVOS — NEXT
US$1,180 M

Intercambio de Notas Senior

Intercambio por nuevos bonos de referencia con vencimiento en 2036 y 2056

DESEMPEÑO DEL CBFI — FUNO
+37% YTD

Ps. $27.06 → Ps. $37.01

CBFI price from 2025YE to November 11, 2026

FUNO 15TH ANNIVERSARY



Fibra UNO:
Una Historia de Creación de Valor

FUNO
15TH ANNIVERSARY

FUNO a simple vista…

Portafolio Diversificado

12.9 M
ABR m^2 (139.3 millones $pies^2$)

616
Propiedades

Operación Resiliente

95.6%
Ocupación

3.6 años
WALT

Cartera de Clientes de Alta Calidad

+10,000
Arrendatarios

Arrendatarios con excelente perfil crediticio



~Ps. $33 mil millones
Ingresos Totales 2026E

Ps. $419 mil millones
Activos bajo administración

Plataforma Rentable y Escalable

37.4%
Razón de Deuda/Activos(1)

2.03x
DSCR

Nivel de Apalanca-miento prudente

~Ps. $2.9
FFO por CBFI 2026E

~Ps. $2.7
Distribución por CBFI 2026E

Generando Resultados

(1) Deuda Total / Activos Totales al 3T26.

FUNO 15TH ANNIVERSARY

FUNO HOY

Ocupación 2012–2025

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
94.9%	95.1%	95.3%	95.0%	94.4%	94.3%	95.3%	94.5%	93.1%	92.2%	93.7%	95.0%	95.6%	95.5%



Ocupación **3T26**

95.6%

ABR Total:

12,945,219 m²

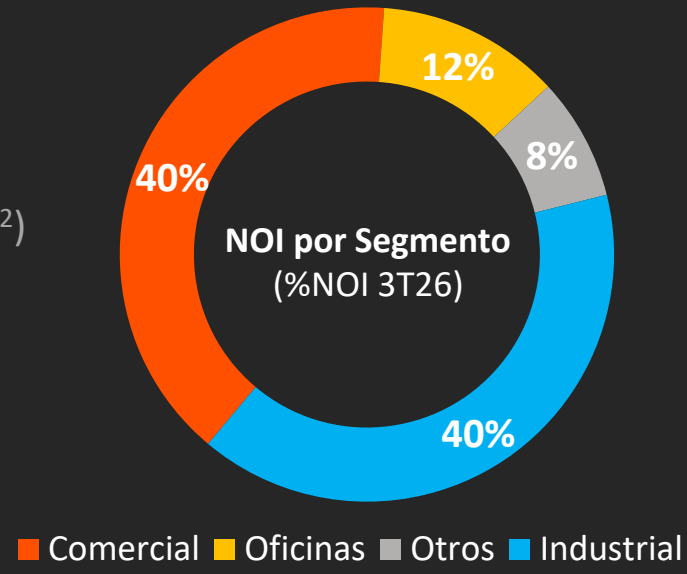
(139,341,178 pies²)

Diversificación del Portafolio por Región Geográfica
(%RFA al 3T26)

0% 16% 32%

YTD 3T26 · Ps. $ Millones

Ingresos Totales	**24,326**
NOI / EBITDA	**18,203**
Margen	74.8%
FFO	**7,929**
Margen FFO (1)	36.0%
AFFO	**7,712**
Margen AFFO (1)	35.0%



(1) Margen FFO y AFFO como % de Ingresos por Propiedades

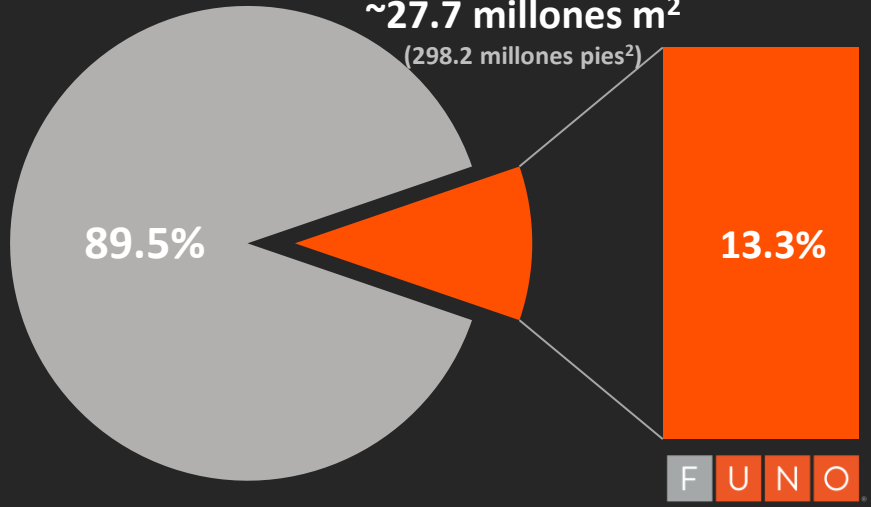
FUNO 15TH ANNIVERSARY

Participación de Mercado de FUNO

Mercado Total Comercial(1)

~27.7 millones m²

(298.2 millones pies²)



Mercado Restante

24.0 millones m²

(258.2 millones pies²)

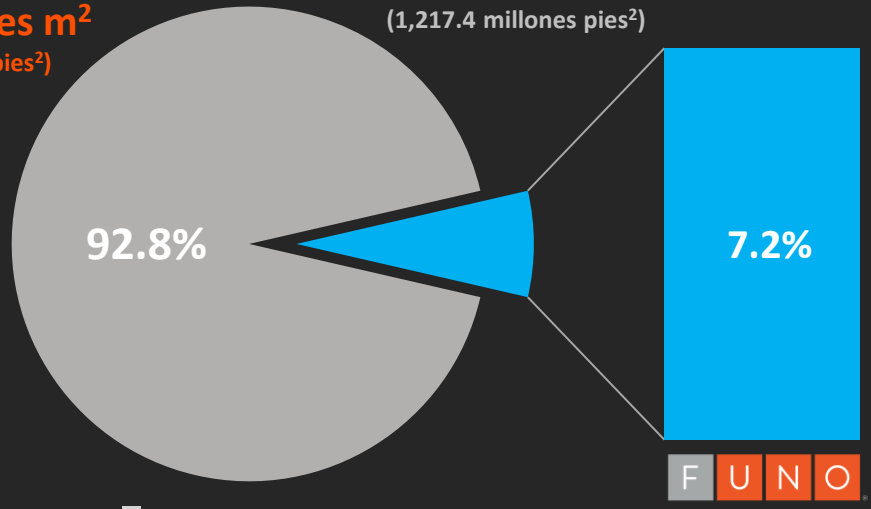
3.7(2) millones m²

(39.8 millones pies²)

Mercado Total Industrial(3)

~113.1 millones m²

(1,217.4 millones pies²)



Mercado Restante

104.9 millones m²

(1,129.1 millones pies²)

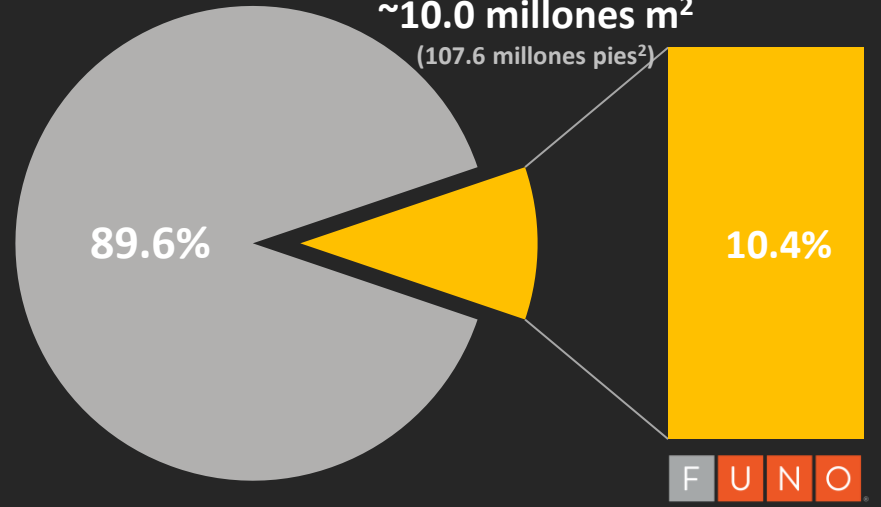
8.2 millones m²

(88.3 millones pies²)

Mercado Total Oficinas(4)

~10.0 millones m²

(107.6 millones pies²)



Mercado Restante

8.9 millones m²

(95.8 millones pies²)

1.0 millones m²

(10.8 millones pies²)

Fuentes: (1) Colliers, Reporte de Mercado Comercial 1S26; (2) Incluye 0.8 M m² (8.6 millones pies²) de Segmento *"Otros"* (3) CBRE, *Industrial MarketView* 3T26; (4) CBRE, *Office MarketView* 3T26, Indicadores de Oficinas Clase A/A+.

FUNO 15TH ANNIVERSARY

10 Principales Clientes de FUNO: Una Base Diversificada

Por Renta Total		
1	**Supermercados**	**7.1%**
2	*Hospitality*	**4.4%**
3	Educación	**3.2%**
4	Servicios Financieros	**2.1%**
5	Gobierno	**1.6%**
6	*Co-working*	**1.3%**
7	Entretenimiento	**1.3%**
8	Logística	**1.3%**
9	Tiendas departamentales	**1.2%**
10	Servicios comerciales	**1.1%**
	Total 10 Principales Clientes:	**24.6%**

Por ABR Arrendado		
1	**Supermercados**	**8.2%**
2	Educación	**2.8%**
3	Logística	**2.2%**
4	Tiendas departamentales	**1.8%**
5	Servicios Financieros	**1.5%**
6	Logística	**1.2%**
7	Entretenimiento	**1.1%**
8	Alimento y Bebidas	**1.0%**
9	Alimento y Bebidas	**1.0%**
10	Gobierno	**0.9%**
	Total 10 Principales Clientes:	**21.7%**

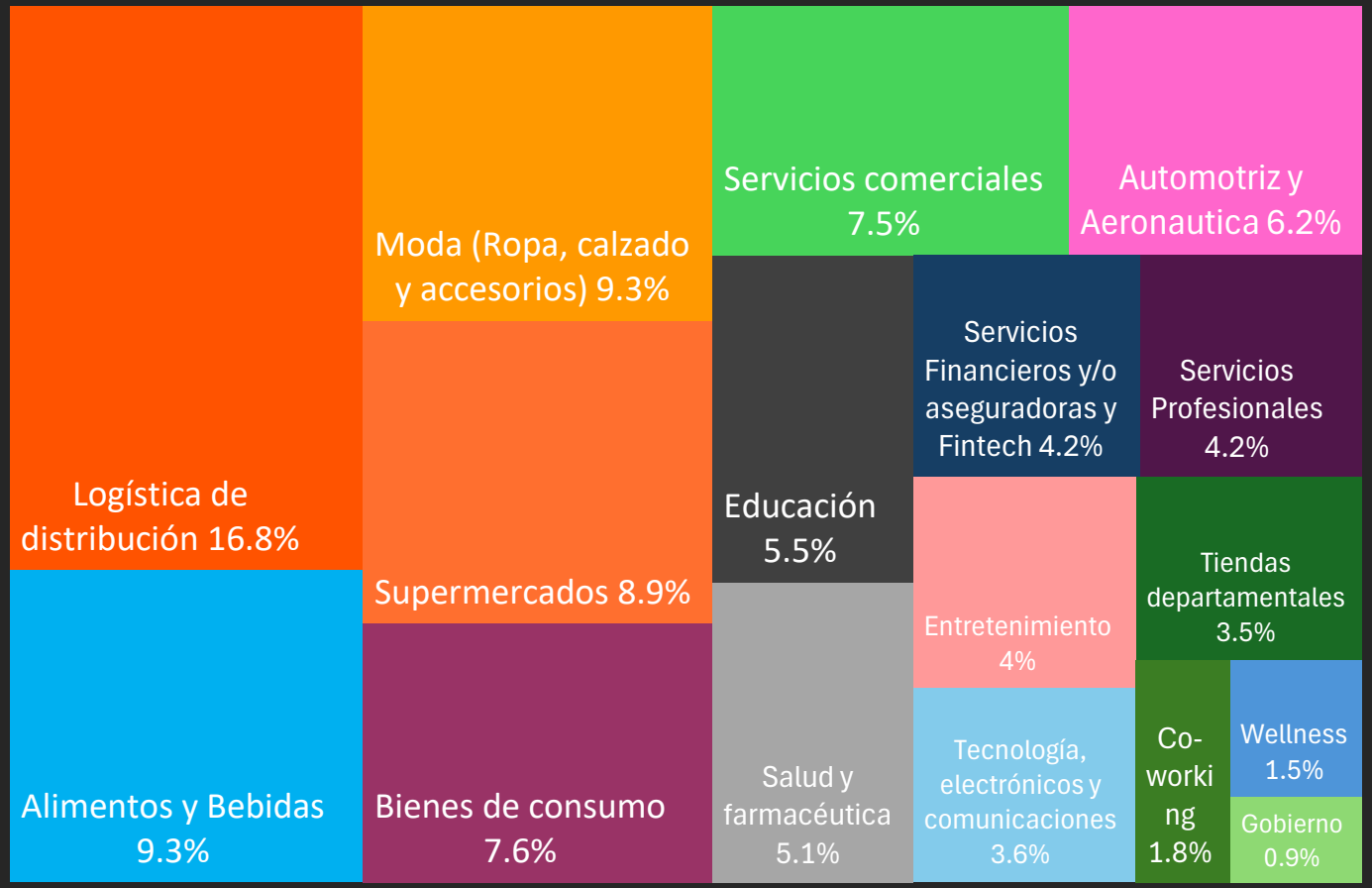
Baja concentración de inquilinos: **El cliente más grande apenas representa el 7.1% de las rentas; los 10 principales clientes concentran menos del 25% de las rentas y el 22% del GLA arrendado.**

FUNO 15TH ANNIVERSARY

Diversificación del Portafolio de FUNO por Industria

El sector de distribución logística, por sí solo, representa el **16.8%** de las rentas totales; ninguna otra industrial individual supera el **9.4%**.

1 Renta Total por Industria



2 % Contribución NOI › Top 5 Industrias por Renta Total



Industrial

40%

Logística	59%
Aeronáutica y Automotriz	11%
Alimentos y Bebidas	6%
Manufactura	6%
Retail	5%

Comercial

40%

Moda	21%
Supermercados	17%
Alimentos y Bebidas	14%
Bienes de consumo	13%
Entretenimiento	10%

Oficinas

12%

Servicios Profesionales	51%
Co-working	15%
Salud y farmacéutica	11%
Gobierno	7%
Tecnología	5%

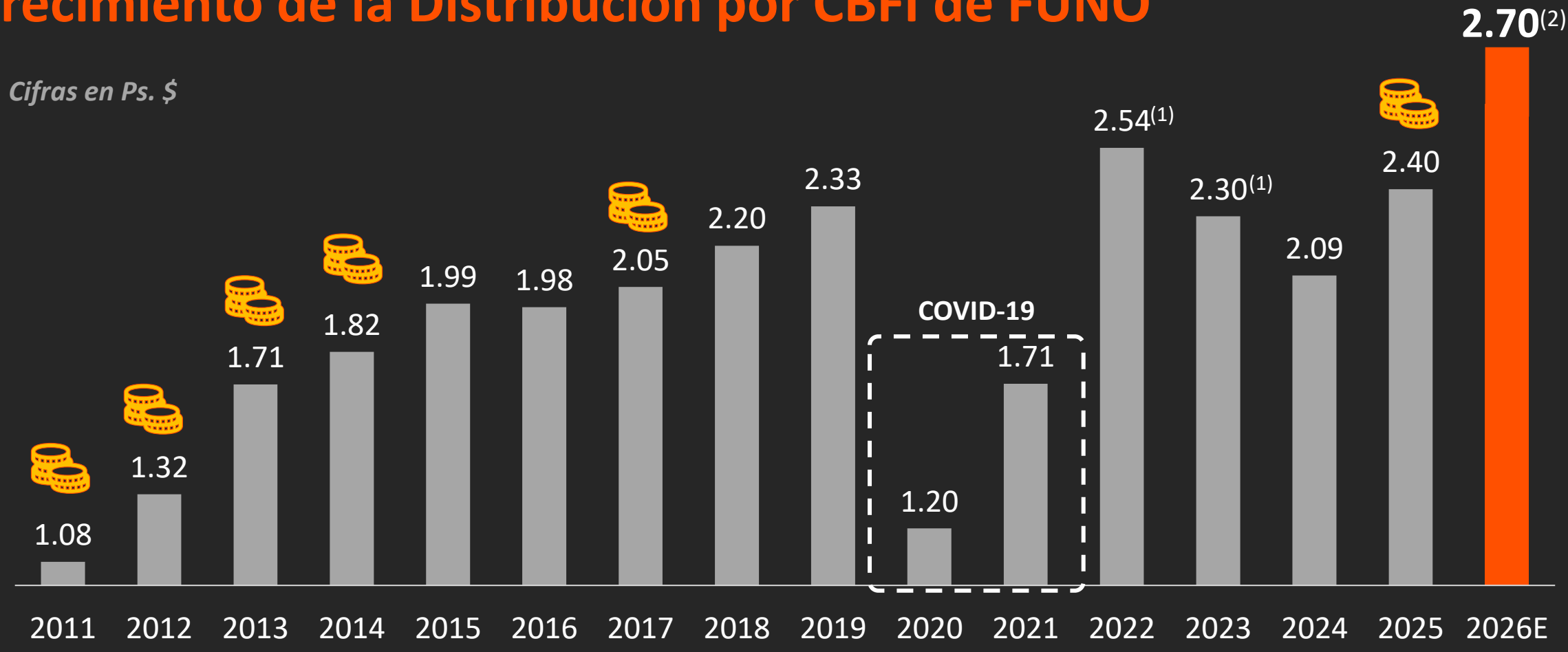
Otros

8%

Hoteles	49%
Eduación	30%
Servicios comerciales	7%
Servicios Profesionales	7%
Salud y farmacéutica	6%

FUNO 15TH ANNIVERSARY

Crecimiento de la Distribución por CBFI de FUNO



Se proyecta una distribución récord de Ps. $2.70 por CBFI para 2026, reforzando 15 años de crecimiento consistente y disciplinado

Emisión de Capital

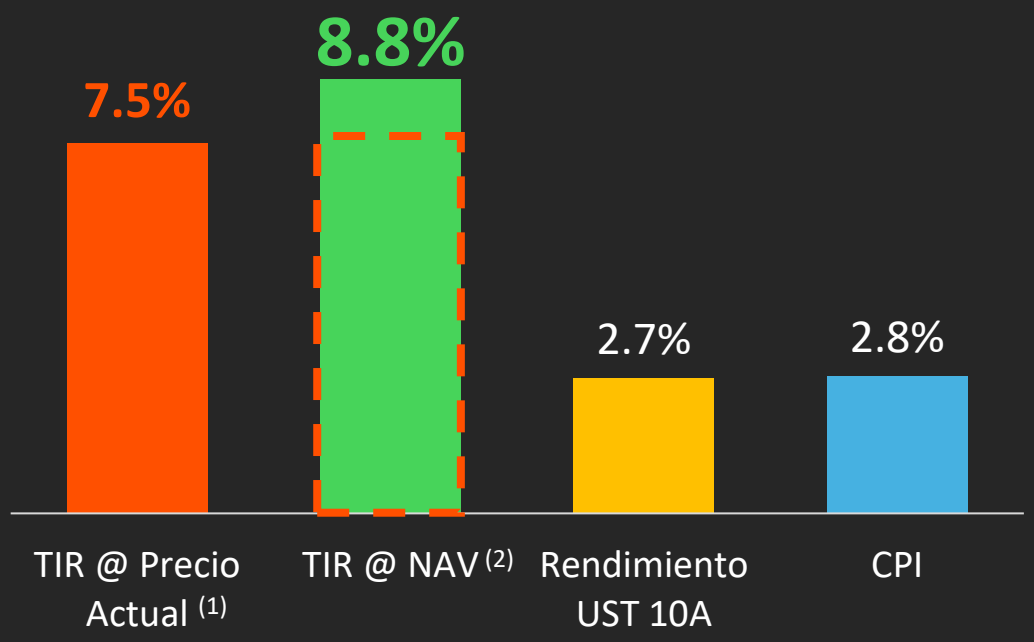
(1) Incluye la normalización de las distribuciones de 2022 y 2023.
(2) Distribución anual estimada por CBFI para 2026.
Nota: Las cifras pueden no sumar exactamente la distribución total de Ps. $31.47 por CBFI debido a los efectos del redondeo.

FUNO 15TH ANNIVERSARY

FUNO: Rendimiento Total Accionario desde la OPI

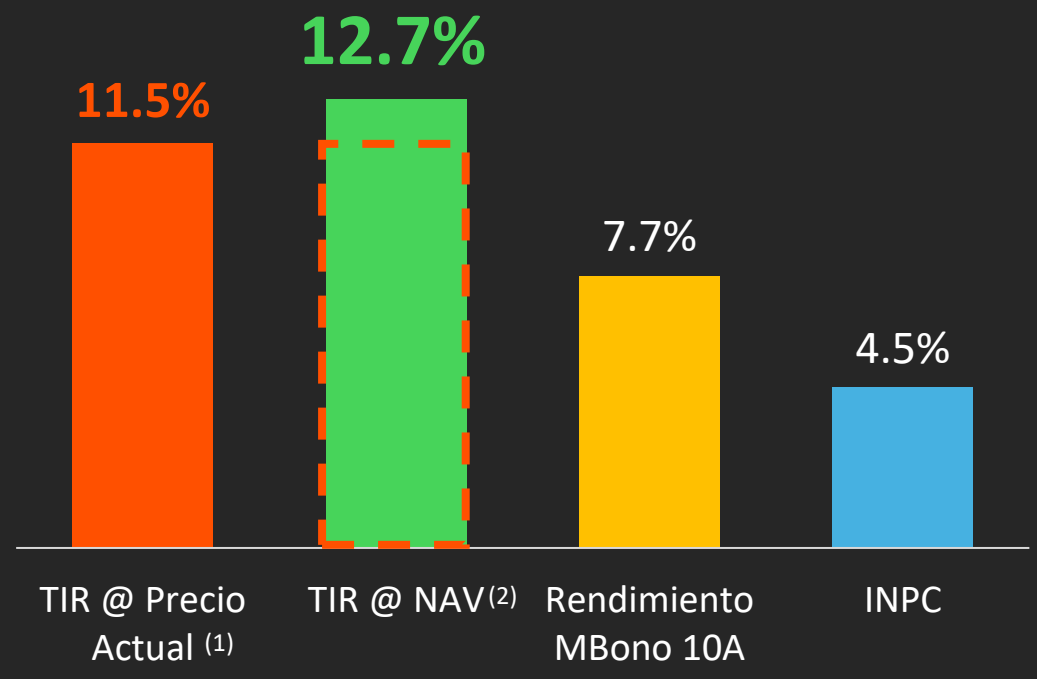
USD

+600 pbs
Por encima de
Bonos del Tesoro



MXN

+500 pbs
Por encima de
CETES

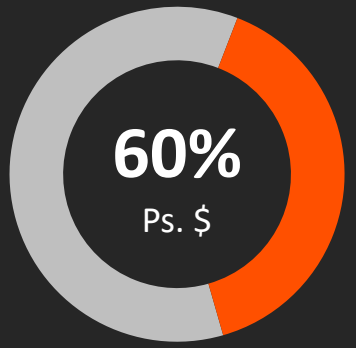


(1) TIR desde la OPI de FUNO en 2011, incluye las distribuciones acumuladas, se calcula con base en el precio de colocación de Ps. $19.50 y el precio de cierre de Ps. $37.01 al 05 de noviembre de 2026.
(2) TIR calculada con base en NAV por CBFI, con cifras al 3T26.
Note: Las cifras históricas se basan en los precios de cierre al final de cada periodo. Las cifras correspondientes al 4T26 son una estimación con base en datos de Bloomberg. La conversión de montos en US$ se realizó utilizando un tipo de cambio de Ps. $18.67/US$.

FUNO 15TH ANNIVERSARY

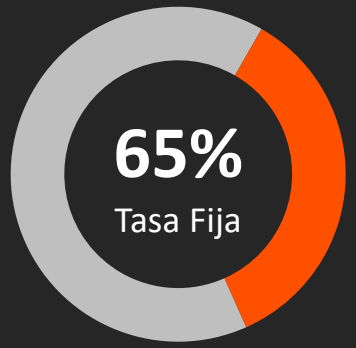
FUNO: Perfil de Deuda Consolidado

Moneda



■ Ps. $ 60% ■ US$ 40%

Interés



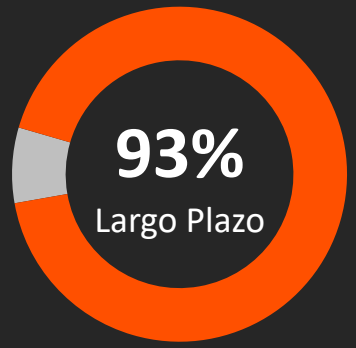
■ Fija 65% ■ Variable 35%

Sin garantía



■ Garantizada 9%
■ No Garantizada 91%

Plazo



■ Corto Plazo 7%
■ Largo Plazo 93%

Calificación Crediticia

Internacional		Perspectiva
Moody's	Baa3	Estable
Fitch Ratings	BBB-	Estable
Local		
Fitch Ratings	AAA (Mx)	
HR Ratings	AAA (Mx)	

7.9 years
Vida promedio de la deuda(1)

7.95%
Costo promedio de la deuda(1)(2)

38.68%
LTV (3T26)(3)

2.03x
DSCR

Ps. $11.5 mil millones
+ US$1 mil millones
Línea de Crédito Revolvente vinculada a la Sostenibilidad, totalmente disponible

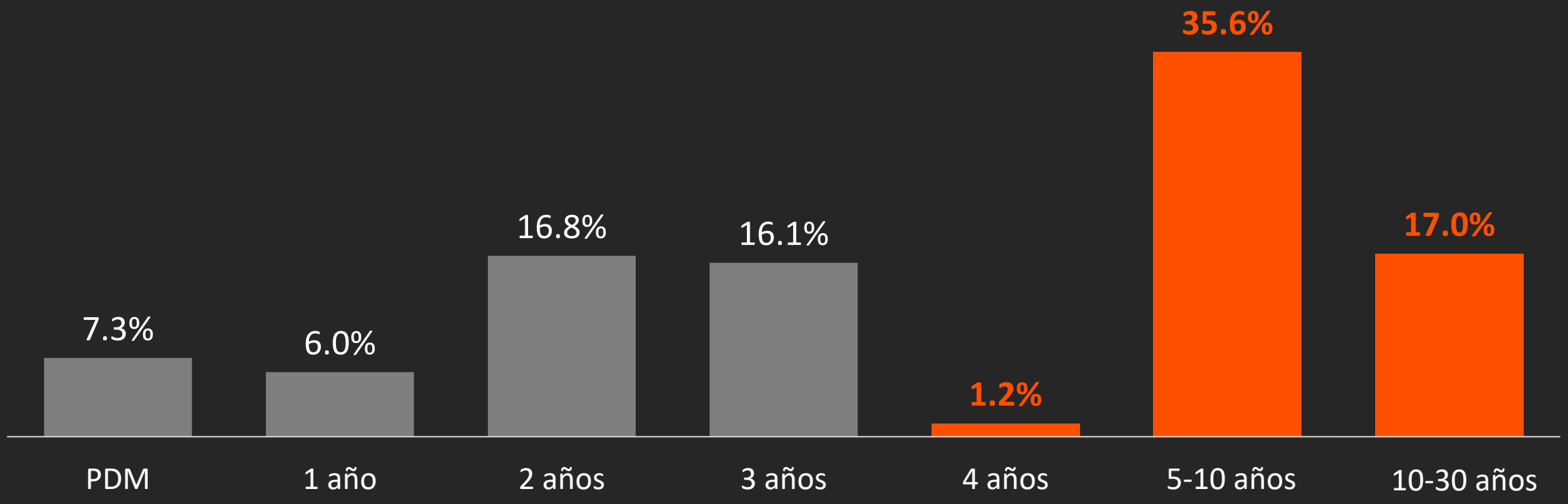
91% deuda no garantizada y 65% deuda a tasa fija:
Un perfil de deuda diseñado para brindar flexibilidad y mitigar la exposición al riesgo de tasas de interés.

(1) Cifras al 3T26, en base pro forma considerando el canje de bonos senior de Fibra NEXT realizado en octubre de 2026.
(2) Incluye el efecto de las coberturas de tasa de interés y tipo de cambio.
(3) Considera el valor de los activos totales, excluyendo cuentas por cobrar y activos intangibles.

FUNO 15TH ANNIVERSARY

FUNO: Perfil de Vencimientos

53.8% del total de la deuda tiene un vencimiento posterior a 2030 **con vencimientos limitados en el corto plazo**



Cifras al 3T26, en base pro forma considerando el canje de bonos senior de Fibra NEXT realizado en octubre de 2026.

FUNO 15TH ANNIVERSARY

Fibra NEXT (BMV: NEXT25)

Día del Inversionista

Capitalizando un siglo de evolución de la cadena de suministro en México

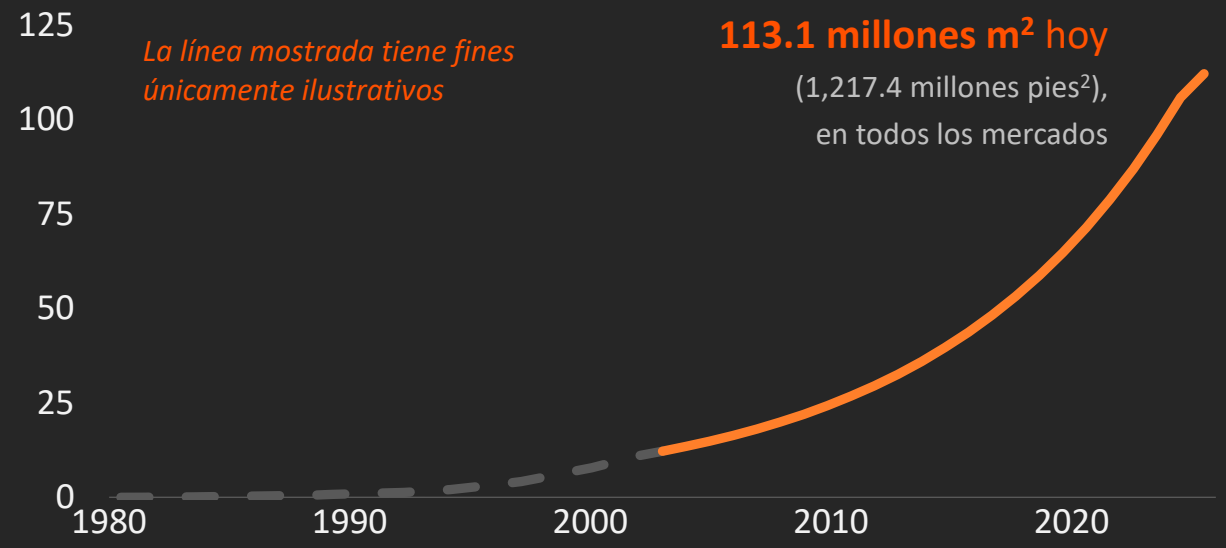


100 años de inversión que dieron forma la cadena de suministro en México

1925 to 1979

Plantas ocupadas por el propietario

1925	Ford, Colgate
1930s	Nestlé, GM, Chrysler
1948	P&G
1961	Nissan
1964	Volkswagen
1965	Maquiladoras
1979	**DHL**



1980 to 1993	TLCAN	2010 to today
Liverpool, Coppel	Home Depot	Amazon
Bimbo, FEMSA	Mercado Libre	Mazda, Honda, KIA
Walmart, Costco	PepsiCo, Kimberly-Clark	Audi, BMW
FedEx, Samsung	Caterpillar, Toyota	Nearshoring

~US$73 mil millones

Invertidos en GLA Industrial(1)

53,500+

Tiendas Comerciales(2)

US$71 mil millones

Ventas **e-commerce**, 2026E(3)

(1) Inventario industrial nacional de 113.1 millones de m² (1,217.4 millones de pies²), valuado de forma ilustrativa a US$60 por pie² (~US$646 por m²). (2) Miembros de ANTAD (50,151 tiendas en 2025) y Walmart de México (3,351 unidades).
(3) Euromonitor (2026). Fuentes: CBRE *Research* (julio de 2026), ANTAD, Walmart de México y Euromonitor. Los años de incorporación son aproximados.

Hemos formado parte de esta historia desde el comienzo

Pioneros del mercado inmobiliario industrial para arrendamiento en México durante más de cuatro décadas.



Imagen ilustrativa; no corresponde a una fotografía real.



Imagen ilustrativa; no corresponde a una fotografía real.



Google Earth Pro: 2000 vs. hoy

1980s

Un centro deportivo en la Ciudad de México se convierte en uno de los primeros centros de distribución en arrendamiento para P&G.

1990s

Inicia operaciones el primer gran centro de distribución moderno hecho a medida (*build-to-suit*) en México para Colgate-Palmolive

2000s

Se adquieren terrenos en la Zona Metropolitana del Valle de México, que hoy representan nuestros edificios estabilizados y nuestra cartera de proyectos en desarrollo

Comprometidos con invertir en México en cada etapa del ciclo económico

1995: Crisis del Tequila
Adquisición de propiedades estabilizadas, incrementado el GLA durante la crisis.

2008-10: Crisis Financiera Global
Inversión en terrenos.

2020: Pandemia de COVID-19
Posicionados para tomar ventaja del boom en el mercado logístico

2011 a la fecha
De 0.3 a 8.2 millones de m^2 de GLA (3.2 a 88.3 millones de $pies^2$), impulsando el crecimiento de la cadena de suministro de México

Nuestra estrategia: Invertir anticipando el crecimiento de la cadena de suministro en México

Identificar hacia donde se dirige la demanda y asegurar los mejores terrenos antes de que se vuelvan escasos

1. Alinearse con el consumidor y crecer junto con nuestros clientes

~21%

de la población de México y ~24% del PIB de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), es donde se concentra la demanda logística.

- Logística: 58% de la demanda nacional en 2025
- E-commerce crecimiento de +19.2% en 2025

2. Asegurar terrenos estratégicos antes de que escaseen

24 millones de m^2

258 millones de $pies^2$

en reservas territoriales exclusivas (12 millones de m^2 / 129 millones de $pies^2$ de GLA potencial) en submercados donde los terrenos disponibles son limitados.

- La mayoría del *pipeline* actual se aseguro a principios de los 2000.
- Activos con riesgos mitigados y aportados listos para construcción: totalmente autorizados, con disponibilidad de energía e infraestructura básica

3. Balancear la estrategia con manufactura de exportación

+31.6%

incremento anual de las **exportaciones** en 2T26; activos fronterizos y del Bajío aportan ingresos denominados en US$

- Oportunidades de crecimiento asociadas al *Nearshoring*, cadena de suministro de IA y normalización del comercio bilateral

Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM): La demanda neta aumento **+82%** en 9M26 y la tasa de disponibilidad de **4.8%**, fue la más baja en los submercados urbanos consolidados, donde la disponibilidad de terrenos es limitada.

Fuentes: CBRE *Research* (*2026 Outlook* y *Mexico City MarketView* 3T26); INEGI (exportaciones estatales, 2T26); AMVO (Estudio de Venta Online 2026).

Resultado: las mejores ubicaciones logísticas, complementadas por manufactura

Al 30 de septiembre de 2026

8.2 millones de m^2
ABR (88.3 millones de pies^2); 8.7 millones de m^2 con desarrollo

79% | **21%**
Logística | Manufactura

+650 | **+900**
Clientes | Contratos

34%
Ingresos en US$

97.8%
Ocupación

US$598 millones
EBITDA anualizado

3.4 years
WALT

BBB- | **Baa3**
Fitch | Moody's



85.6%
Margen EBITDA

3.8%
gastos corporativos como % de los ingresos

99%
de AFFO controlado distribuido en los 9M26

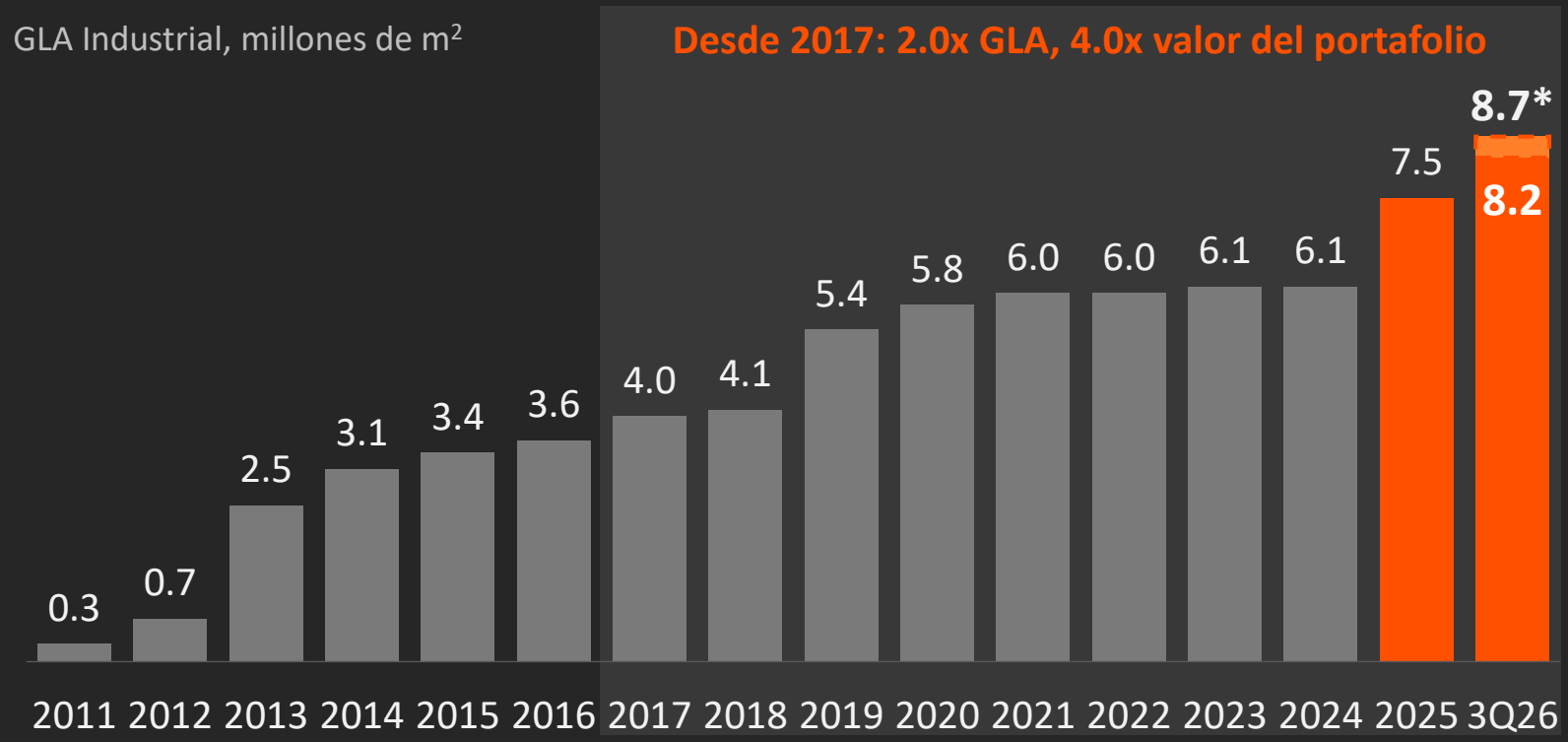
EBITDA: 3T26 x 4 a un tipo de cambio de $17.84 pesos por dólar (promedio del 3T26). Manufactura: manufactura ligera 17% y *business parks* 4%. Fuentes: CBRE.

Plataforma escalable: el valor crece más rápido que el GLA

+8.4* millones m²
ABR agregado desde 2011 (90.4 millones de pies²)

2.0x
Crecimiento del ABR desde 2017

4.0x
Crecimiento en el valor del portfolio desde 2017 (US$)



Creación de NEXT

2023 a 2024
Acuerdos con FUNO y e-Group

Jul-2025
IPO and portafolio inicial

Nov-2025
Oferta Subsecuente y aportación del portafolio industrial de FUNO; US$1.8 mil millones en intercambio de deuda

Sep-2026
US$1.26 mil millones invertidos en adquisiciones

Oct-2026
Intercambio de bonos por US$1.2 mil millones en nuevas emisiones de referencia 2036 and 2056.

GLA: Portafolio Industrial de FUNO al 31 de diciembre (datos de la compañía de 2011 a 2013; reportes anuales de FUNO de 2014 en adelante); reportes trimestrales del 4T25 y 3T26. *Incluye 0.55 millones de m² (5.9 millones de pies²) en desarrollo (Triple Home Run y Tulti Park V), mostrados con línea punteada. Valor: US$2,450 millones (a un tipo de cambio de 19.7354 pesos por dólar) sobre 4.0 millones de m² / 43.1 millones de pies² (FUNO Industrial, 2017) versus US$9,822 millones (a un tipo de cambio de 17.8413 pesos per dólar) sobre 8.2 millones de m² / 88.3 millones de pies² (3T26).

NEXT: La plataforma industrial "*pure-play*" líder en México

Especialización

industrial, enfocada en logística:
79% del ABR

Más grande

portafolio industrial en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México

Internalización

sin comisiones por gestión de activos

Alineación de intereses

el 50% del Comité Técnico lo conforman miembros independientes; e-Group es dueño de ~61% de NEXT

Acceso exclusivo

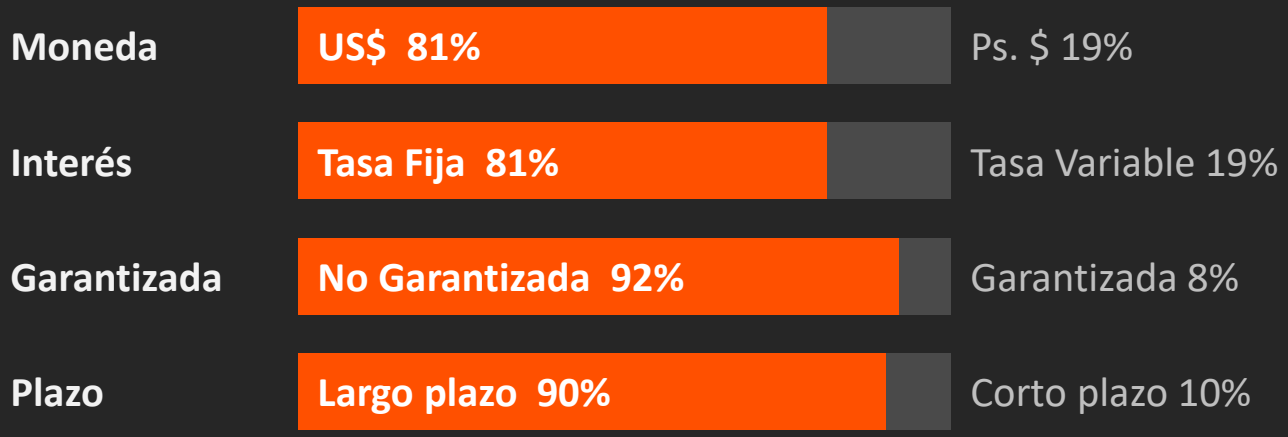
a reserva territorial de 24 millones de m^2 (258 millones de $pies^2$) con 12 millones de m^2 (129 millones de $pies^2$) de ABR potencial; ROFO y ROFR

Grado de inversión

BBB- (Fitch), Baa3 (Moody's)

Balance sólido, flexible y con grado de inversión

Composición de la Deuda



Calificación Crediticia

Agencia	Calificación	Perspectiva
Moody's	Baa3	Stable
Fitch Ratings	BBB-	Stable

2056 Las notas senior con vencimiento en 2056 son el bono a mayor plazo en el mercado corporativo mexicano(2)

Principales métricas crediticias tras el intercambio de deuda en octubre del 2026

9.5 años
vida promedio de la deuda(1)

1.2x
Cobertura de intereses en US$ con ingresos por rentas en US$
(Rentas en US$ / Intereses en US$)

US$1.18 mil M
intercambiados por nuevas notas líquidas con vencimiento en 2036 y 2056

~2 años
extensión del vencimiento promedio

(US$17 millones)
Reducción de la deuda nominal por intercambio, con efecto neutro en el P&L

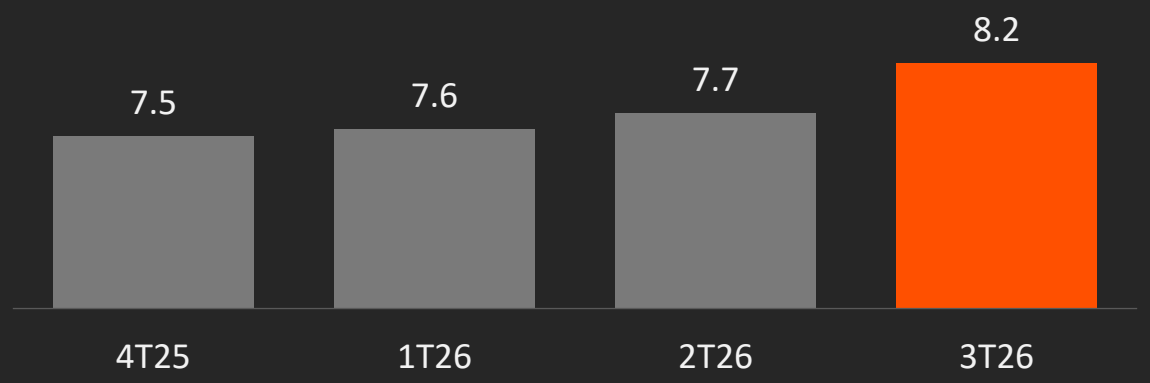
(1) Cifras Pro forma para el intercambio de Octubre 2026 (notas con vencimiento en 2036 por US$637.9 millones y en 2056 por US$544.4 millones; permanecen vigentes las notas anteriores con vencimientos en 2032, 2034, 2044 y 2050 por US$297.5 millones) y la extensión del vencimiento a 2029 del crédito Titan. (2) BCP Securities. Composición de la deuda al 30 de septiembre de 2026.

Entregando resultados cada trimestre desde la OPI

ABR, NOI, AFFO y distribución por CBFI; Ps. $, cifras trimestrales

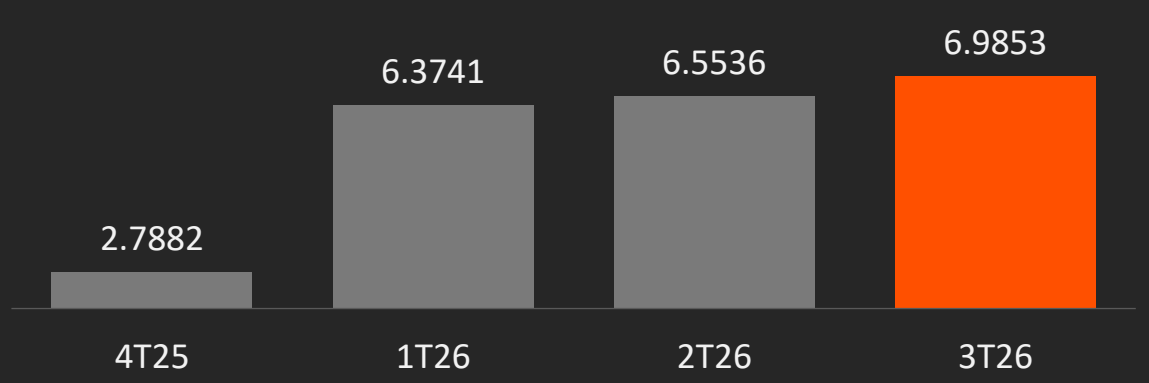
ABR (millones de m^2)

+8% vs. 1T26



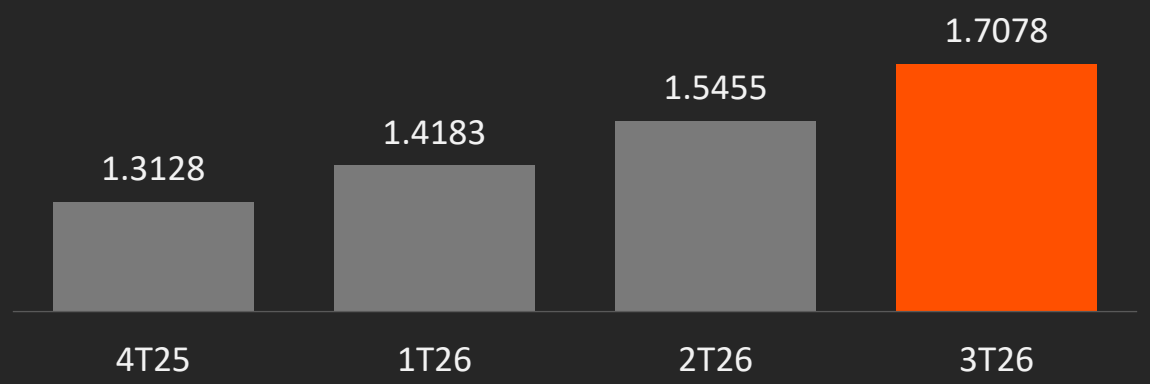
NOI por CBFI (Ps. $)

+10% vs. 1T26



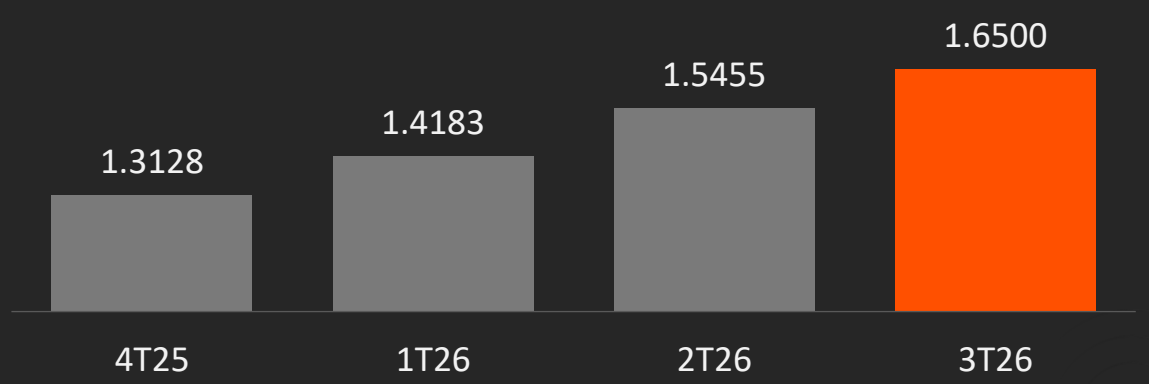
AFFO Controlado por CBFI (Ps. $)

+20% vs. 1T26



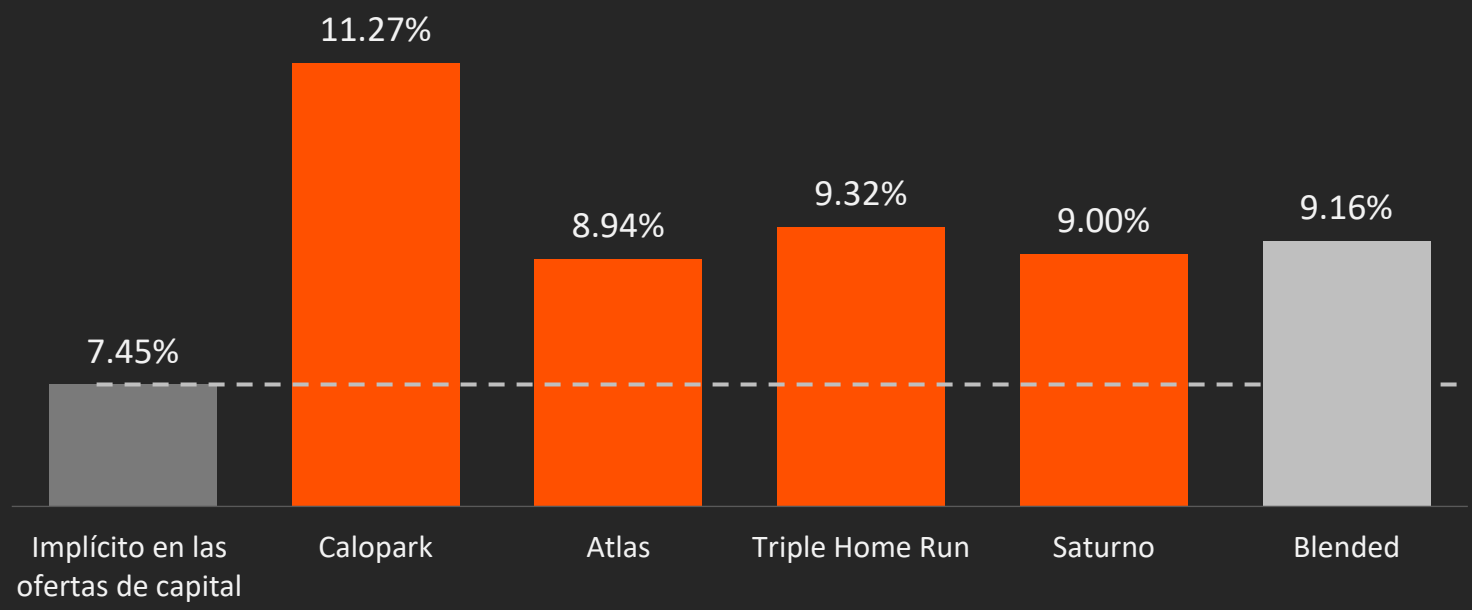
Distribución por CBFI (Ps. $)

+16% vs. 1T26



Crecimiento del 1T26 (primer trimestre completo) al 3T26. El 4T25 incluye el portafolio aportado durante el trimestre.

Asignación de capital consistente y rentable



Valor creado al 7.45%	**+US$21 millones**	**+US$28 millones**	**+US$105 millones**	**+US$138 millones**	**+US$291 millones**
Incremento en el valor del capital con 35% de LTV	**+79%**	**+31%**	**+39%**	**+32%**	**+36%**

+US$291 millones

de valor creado una vez estabilizado

Ps. $12.21 por CBFI

incremento implícito del NAV una vez estabilizado (incluye desarrollos del 4T26 al 1T28)

US$1.55 mil millones

valor estabilizado vs. US$1.26 mil millones invertidos

Disciplina en precios

- Criterio clave: cada adquisición debe generar valor por CBFI
- *Cap rates* estabilizadas por encima de nuestro costo promedio de capital

Triple Home Run y Saturno: *cap rate* combinado (estabilizado y en desarrollo). Valor creado = costo x (cap rate / 7.45% - 1), *cap rate* implícito de 7.45% mostrado con línea punteada; la acumulación del patrimonio asume 35% del costo es financiado con deuda. Excluye Doña Rosa II. Valor generado de Ps. $12.21 asume un tipo de cambio de 18 y 426.9 CBFIs. Las cifras pueden no sumar debido al redondeo.

Perspectiva de cara al futuro: tres motores de crecimiento

1. Orgánico

~26%

por debajo del mercado; 33% en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México

53%

de las rentas vencen de aquí a 2029

91% | **+17.7%**

retención | *Incremento renovaciones* en pesos al 3T26

40%-60%

Objetivo de rentas en dólares

2. Adquisiciones

US$6.3 mil millones

pipeline de terceros, muchos vinculados a CKD y CERPI próximos a vencer

~ 7.5 – 8.5% +

cap rate objetivo estabilizado

12 LOIs (cartas de intención)

actualmente en negociación

ROFO y ROFR

sobre las propiedades estabilizadas de e-Group

3. Desarrollo

12 millones de m^2

(129 millones de $pies^2$)

GLA potencial de 24 millones de m^2 (258 millones de $pies^2$) de reserva territorial exclusiva de e-Group, en su mayoría lista para construir

10%

yield on cost objetivo

Max. 10%

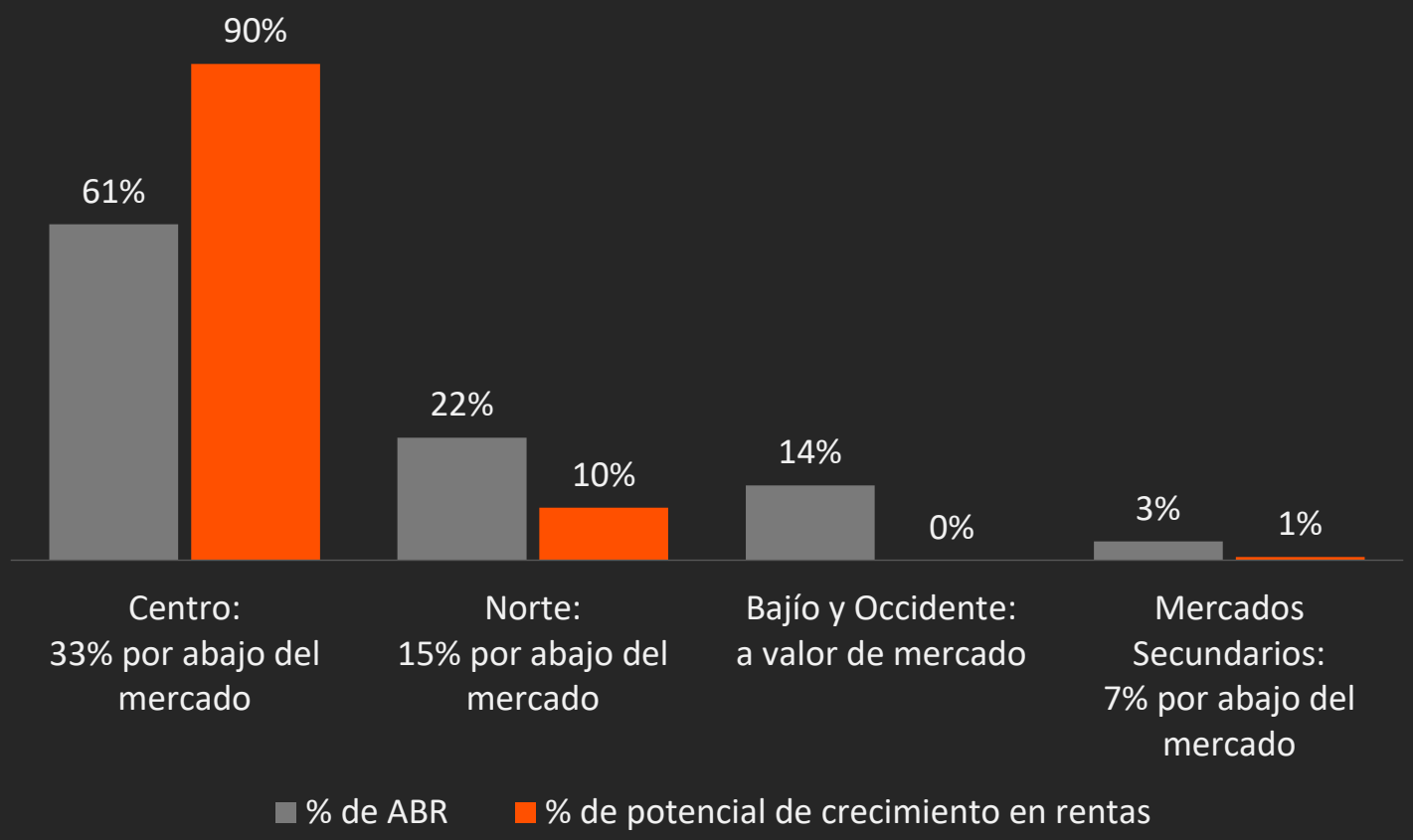
del ABR en desarrollo

Crecimiento estratégico alineado con metas ASG: objetivo de 33% de ABR certificado para el 4T26 (meta SLB) y al 48% para 2030 en todo el portafolio

Cifras ilustrativas, 100% consolidadas, antes de costos de financiamiento, no constituyen una guía de resultados . Rentas (vs. CBRE) y vencimientos (% de renta fija anualizada, 4T26–2029) al 30 de septiembre de 2026. *Pipeline* sujeto a negociaciones no vinculantes.

Crecimiento orgánico: La Zona Metropolitana de la CDMX concentra el ~90% de nuestro potencial de crecimiento en rentas

Participación del GLA y *potencial de incremento* en rentas a nivel de mercado, por región



+17.7%

spread de renovación de contratos en pesos en el 3T26, 14.0% por encima de la inflación

91%

de retención en el 3T26

53%

de las rentas vencen para 2029; 33% por abajo del mercado en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México

Upside en rentas = (renta mercado CBRE menos renta NEXT) x GLA por región, en Ps. $ / m^2 / mes al 30 de septiembre de 2026; las rentas en Bajío y Occidente están a nivel de mercado. Renta del portafolio 26% por abajo del mercado (Ps. $126.71 vs. Ps. $171.66). Vencimientos: % de renta fija anualizada, 4T26 a 2029, excluyendo 1.6% en contratos estatutarios. Fuente: CBRE.

Pipeline de Adquisiciones

PROYECTO	GLA
Proyecto 1	~2.20 millones de m² ~23.7 millones de pies²
Proyecto 2	~1.03 millones de m² ~11.1 millones de pies²
Proyecto 3	~1.00 millones de m² ~10.8 millones de pies²
Proyecto 4	~0.56 millones de m² ~6.0 millones de pies²
Proyecto 5	~0.47 millones de m² ~5.1 millones de pies²
Proyecto 6	~0.40 millones de m² ~4.3 millones de pies²
Proyecto 7 - 12	~0.54 millones de m² ~5.8 millones de pies²

***Pipeline* total** **~6.2 millones de m²** ~66.5 millones de pies²

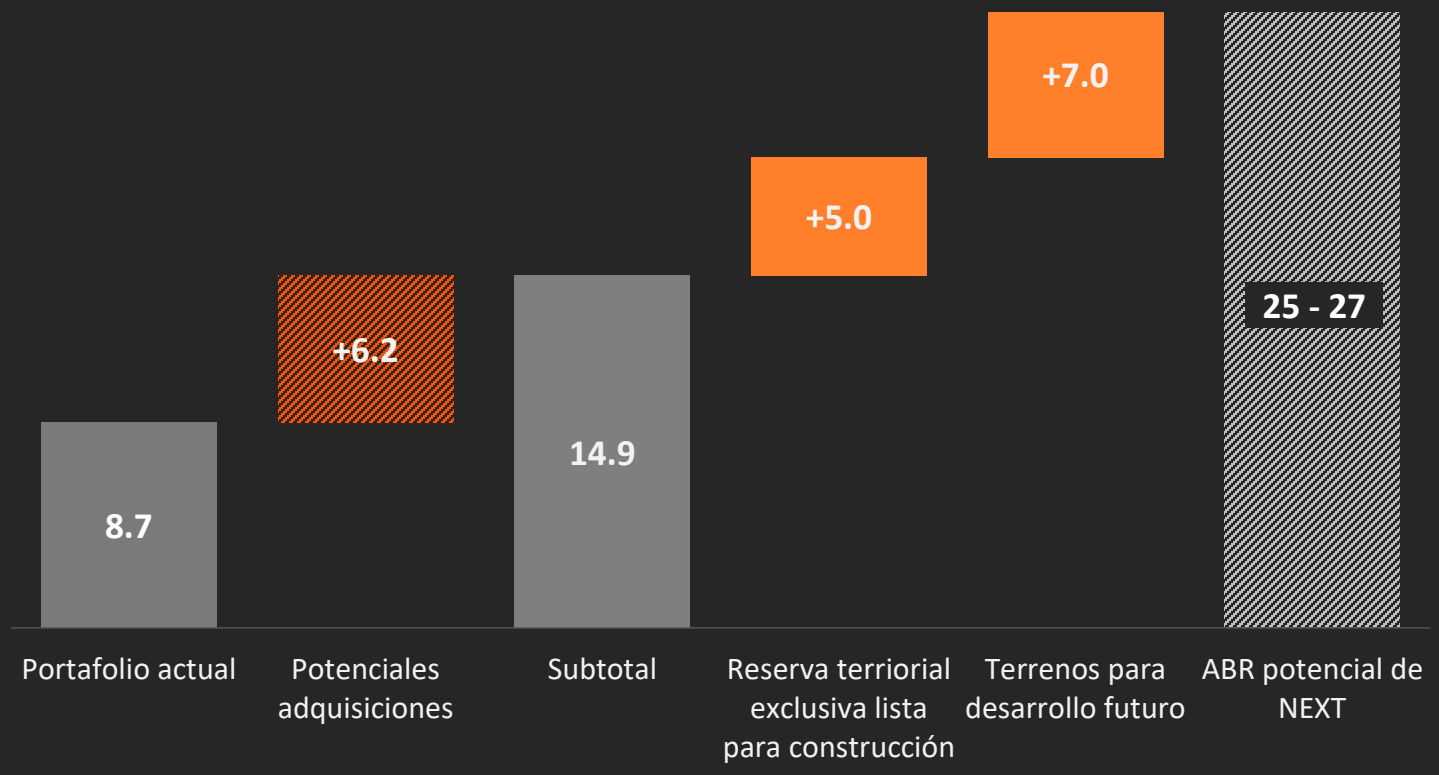
66%
LOIs Firmados

>8%
***Cap rate* estimado**
Pipeline combinado

~Ps.$10-20 por CBFI
Creación de valor potencial

Potencial de crecimiento: de 8.7 a 26.9 millones de m^2 de ABR

ABR en millones de m^2; el portafolio actual incluye proyectos en desarrollo



+18.2 millones de m^2 (195.9 millones de $pies^2$) de ABR potencial adicional: 26.9 millones de m^2 (289.5 millones de $pies^2$), ~3.1x el portafolio actual

El desarrollo crea valor

10%

yield on cost objetivo

+34%

valor al estabilizarse: US$100 millones pasan a ~US$134 millones a un *cap rate* de 7.45%

+53%

valor del patrimonio generado con 35% LTV

Financiamiento del plan de crecimiento: Acceso a todos los mercados

Mercado público de capitales

- Combinación entre levantamiento de capital y uso de los recursos que maximice el crecimiento
- Mejorar liquidez

Mercados de Deuda

Internacionales y locales

- Amplio acceso a mercados de deuda
- Acceso a financiamientos de 10 y hasta 30 años
- Calificaciones crediticias con grado de inversión: Moody's (Baa3 estable) and Fitch (BBB- estable)

~35%(1)	4.5x–5.5x(1)
LTV	Deuda neta/EBITDA

Mercados de capital privado

- Fuerte interés de fondos de capital privado
- Vehículos de coinversión o *joint ventures*
- Costo de capital que genera valor

Pagos con CBFIs

- Pago a partes relacionadas mediante CBFIs
- Emisión de CBFIs a lo largo del tiempo para maximizar el crecimiento

(1) Ciertas adquisiciones o desarrollos podrían exceder temporalmente los rangos objetivo.

¿Por qué invertir en NEXT?

1	Un mercado centenario y una exitosa estrategia de más de cuatro décadas
2	Portafolio mejor ubicado y reserva territorial exclusiva
3	Socios alineados y administración internalizada
4	Plan de crecimiento fondeado con un balance general con grado de inversión
5	El mejor y más experimentado equipo directivo



ASG:

Sostenibilidad como pilar de la creación de valor

FUNO
15TH ANNIVERSARY

Sostenibilidad como Motor de Creación de Valor a Largo Plazo

10 años de progreso en portafolio, operaciones, mercados de capitales y gobierno corporativo



3.95 millones de m^2

(42.5 millones de pies^2)

30.6% del ABR de 2026

Área certificada LEED / EDGE

US$7.0 mil millones

US$5.4 mil millones corresponden a la deuda en circulación y US$1.6 mil millones a las línea de crédito revolvente vinculada a sostenibilidad (SL-RCF)

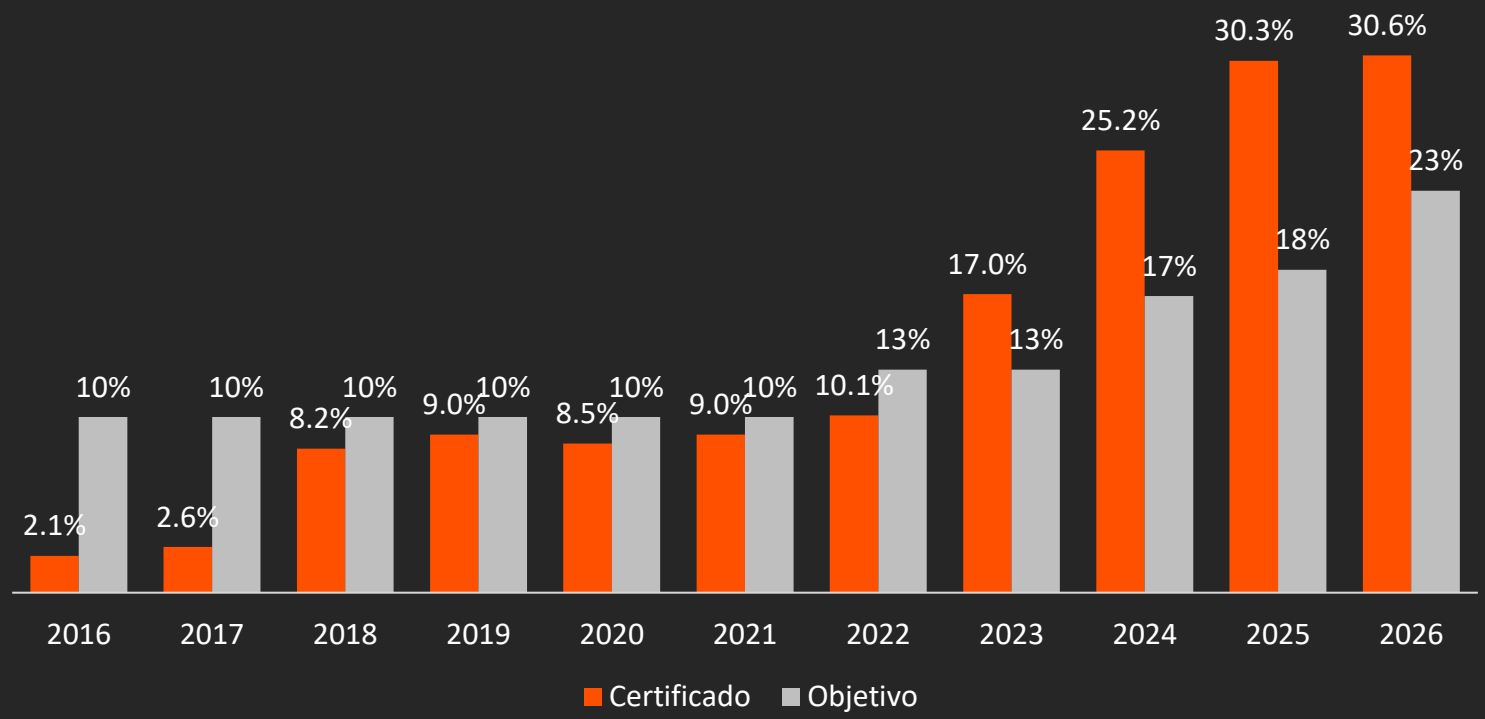
Financiamiento verde, sustentable y vinculado a la sostenibilidad

FUNO 15TH ANNIVERSARY

Expansión del Portafolio de Inmuebles Certificados

El área certificada creció ~3.37× entre 2021 y 2025

Área certificada reportada | %





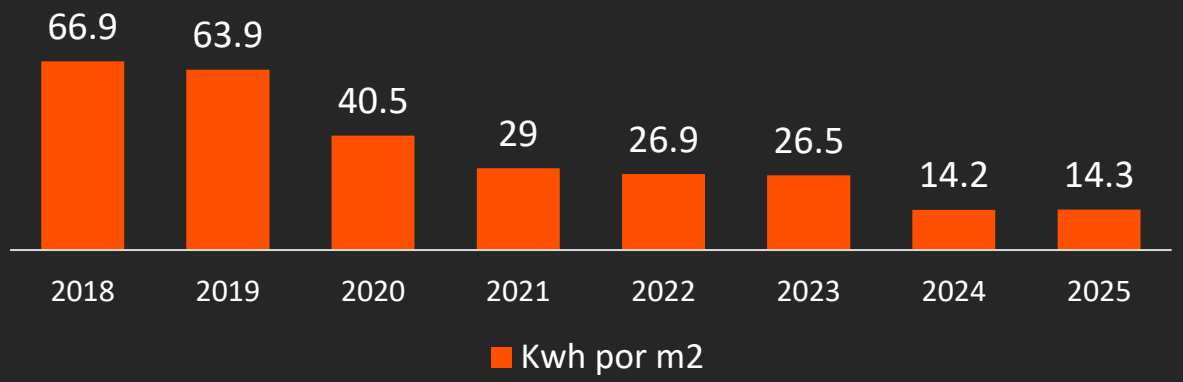
30.6% **Porcentaje certificado en 2026**

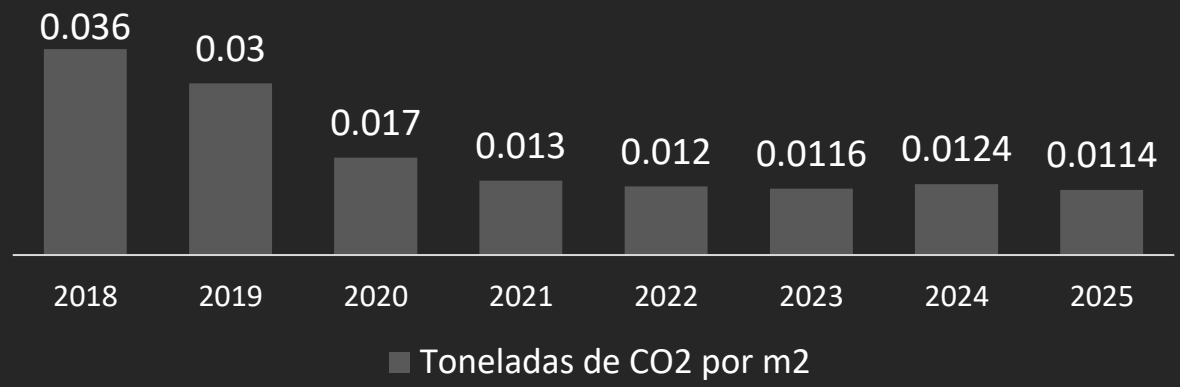
Reconocimientos: LEED / EDGE | Activos de calidad y atractivos para los inquilinos

FUNO 15TH ANNIVERSARY

Desempeño de la Energía, Carbón y Agua

Desempeño año a año | métricas reportadas 2018–2025









Tendencias de intensidad: Energía total −78.6% | Agua −63.8% vs. 2018

Resultados 2025 → Compromisos 2035

Indicadores seleccionados para monitorear la ejecución del plan de sostenibilidad y la creación de valor a largo plazo

Inmuebles Certificados — **80.5% en 2025**



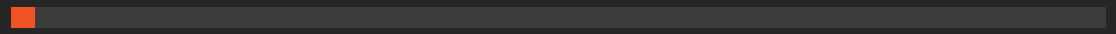
Compromiso 2035 : 37.7% del ABR (Actualmente 30.6%)

Reducción en Consumo de Electricidad — **100% en 2022**



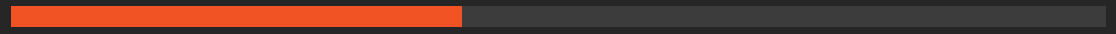
Compromiso 2035: 30% menos

Electricidad renovable — **0.43% en 2025**



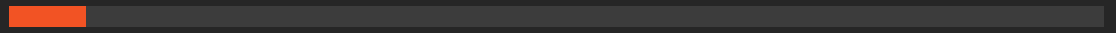
Compromiso 2035: 20%

Tratamiento y reutilización de agua — **41.1% de progreso**



Compromiso 2035: 30% de aguas residuales

Recolección de Residuos — **7% in 2025**



Objetivo 2035: cero residuos

3.6 millones

Beneficiarios de programas sociales en 2025

25% por encima de años anteriores

Ps. $1,106.6 millones

Contribuciones Financieras

CAPITAL SOCIAL Y HUMANO

47.15%

Mujeres en puestos gerenciales en 2025

42.3% en 2021

FUNO 15TH ANNIVERSARY

UN CORTO DE FUNDACIÓN FUNO

IMPACTO

FUNDACIÓN FUNO / 2025

PONIENDO COLOR A LA REALIDAD

FUNDACIÓN FUNO









FUNO 15TH ANNIVERSARY

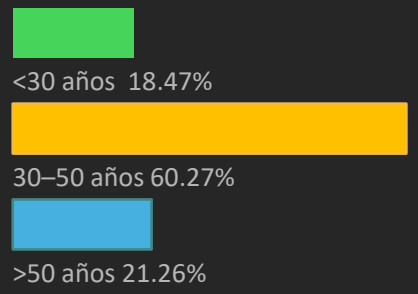
Plantilla Laboral y Representación Femenina

969 colaboradores

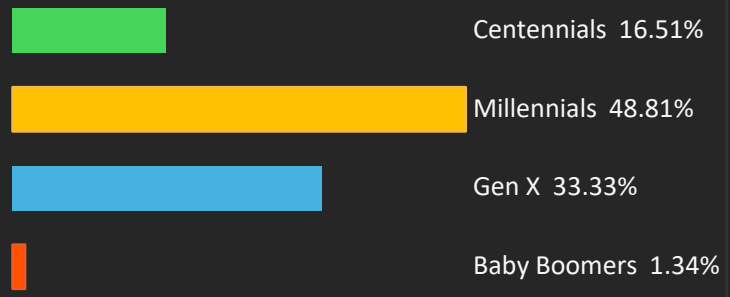
PLANTILLA LABORAL



COLABORADORES POR GRUPO DE EDAD



COLABORADORES POR GENERACIÓN



COLABORADORES POR GENERO

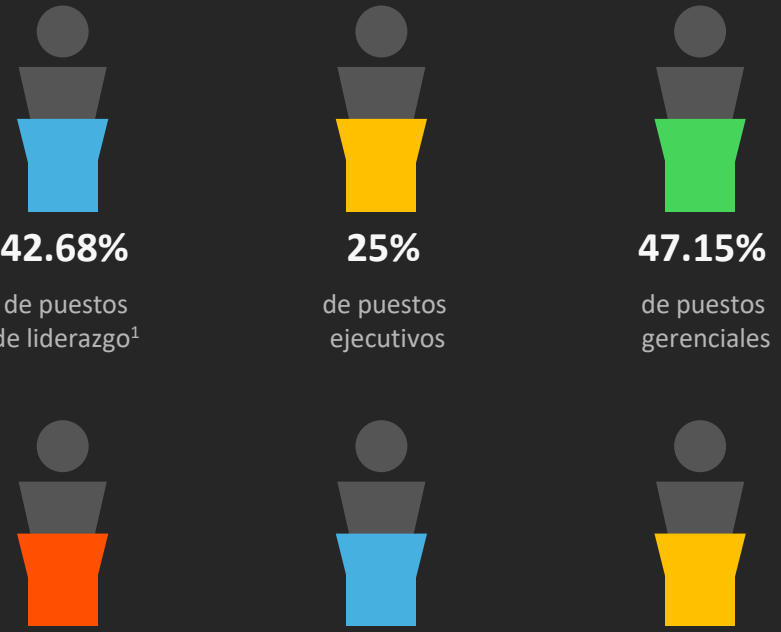


Hombres 66.56% **Mujeres 33.44%**

Participación de las mujeres en la

plantilla laboral y en puestos de liderazgo

REPRESENTACIÓN FEMENINA EN FUNO®



[1] Liderazgo: puestos junior, media y alta dirección. [2] Posiciones directivas y no directivas. [3] STEM: Ciencia, Tecnología, Ingeniería y Matemáticas.

FUNO 15TH ANNIVERSARY



Oficinas

Flight to Quality – La transición hacia activos Premium

FUNO
15TH ANNIVERSARY

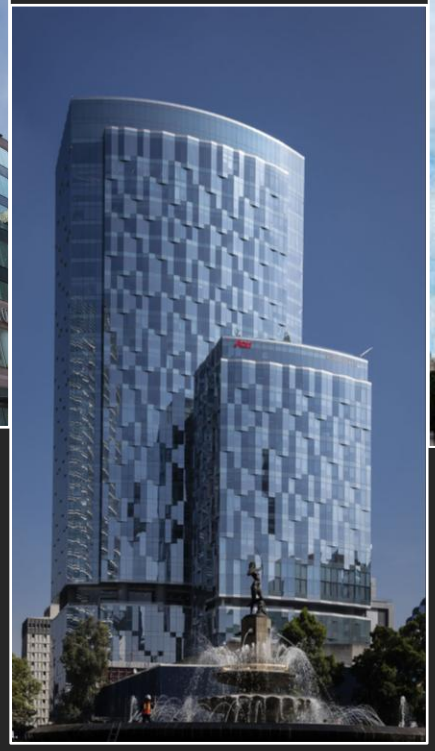
Oficinas a simple vista…

Ocupación
Clase A/A+
86.8%

Torre Mayor



Torre Diana



Torre Cuarzo



Mariano Escobedo



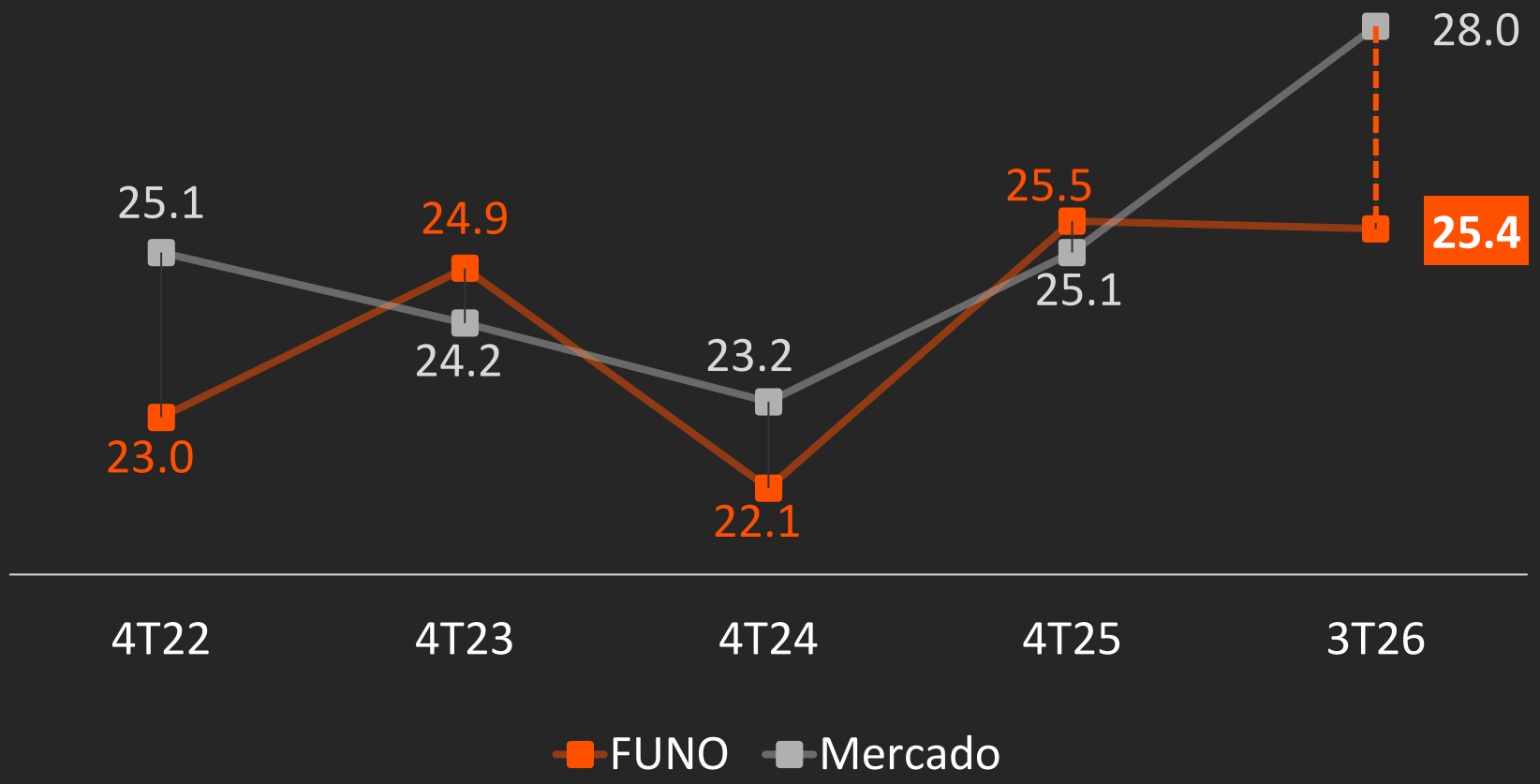
Torre M Mitikah



FUNO
15TH ANNIVERSARY

Oficinas: Precio de Renta FUNO vs. Mercado

Precio de Renta[1] (US$/pies²/año)



Potencial de crecimiento vs. mercado

+10.2%

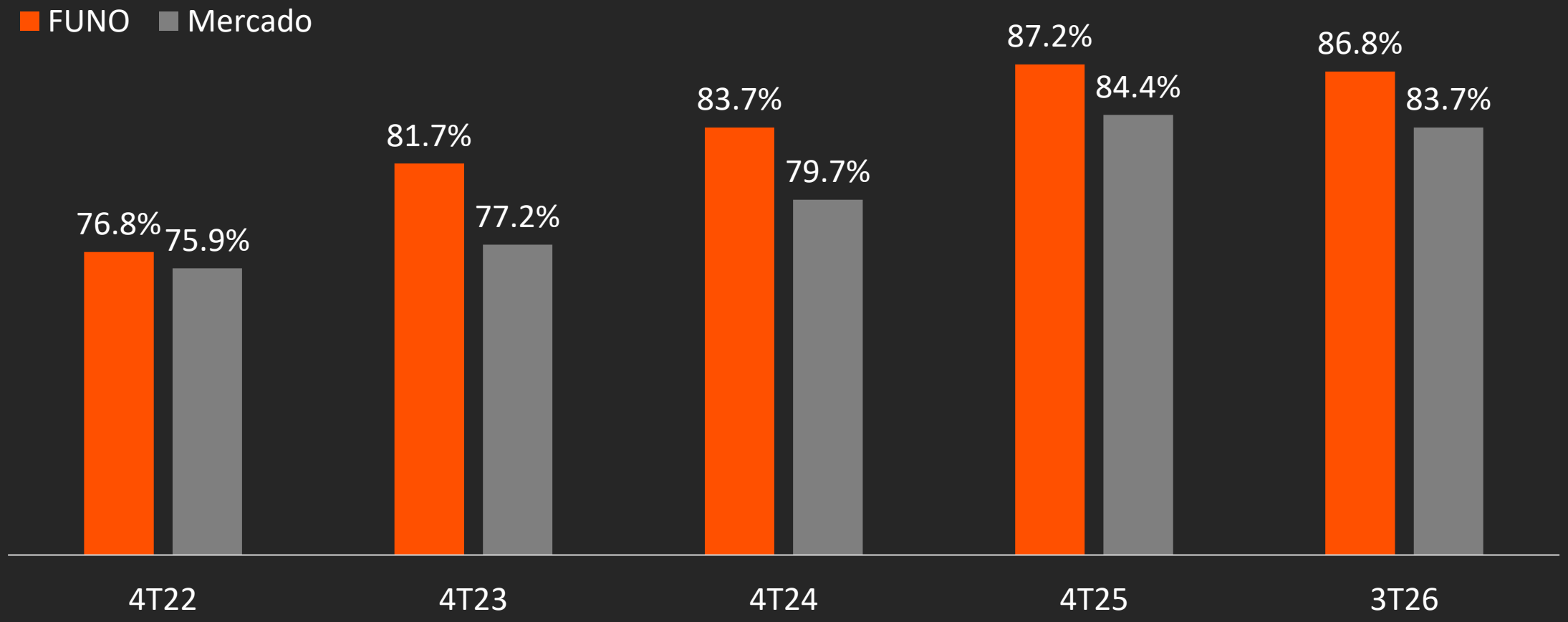
FUNO US$25.4 vs. mercado US$28.0
por pies²/año, 3T26

Fuente: (1) Reportes CBRE *Office MarketView* 3T26, indicadores de oficinas clase A/A+. Tipo de cambio FUNO : 3T26 Ps. $18.25, 4T25 Ps. $17.85, 4T24 Ps. $20.48, 4T23 Ps. $17.84 and 4T22 Ps. $18.87.

FUNO 15TH ANNIVERSARY

Oficinas: % Ocupación FUNO vs. Mercado

% de Ocupación Clase A/A+: FUNO vs. Mercado(1)

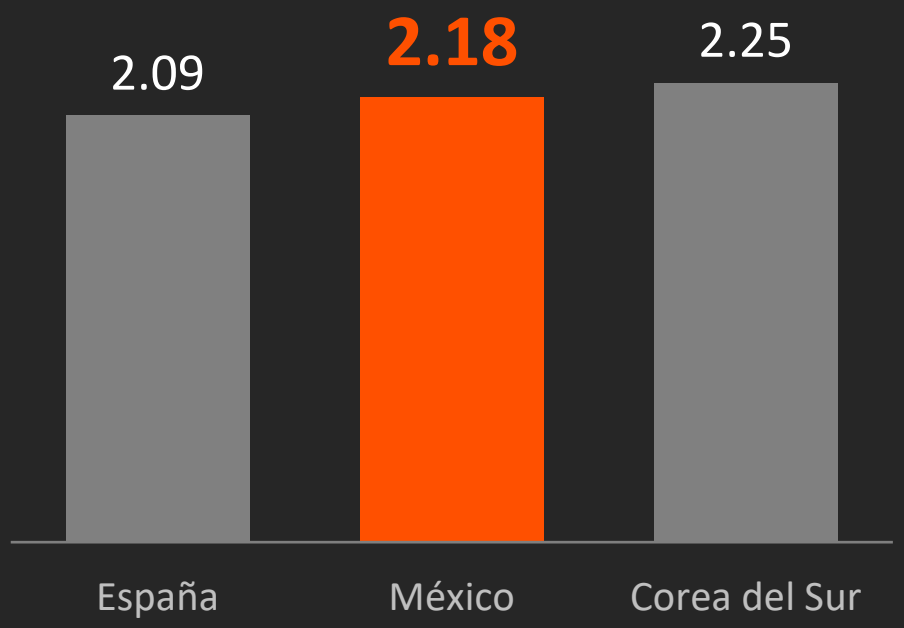


Fuente: (1) Reportes CBRE *Office MarketView* 3T26, indicadores de oficinas clase A/A+.

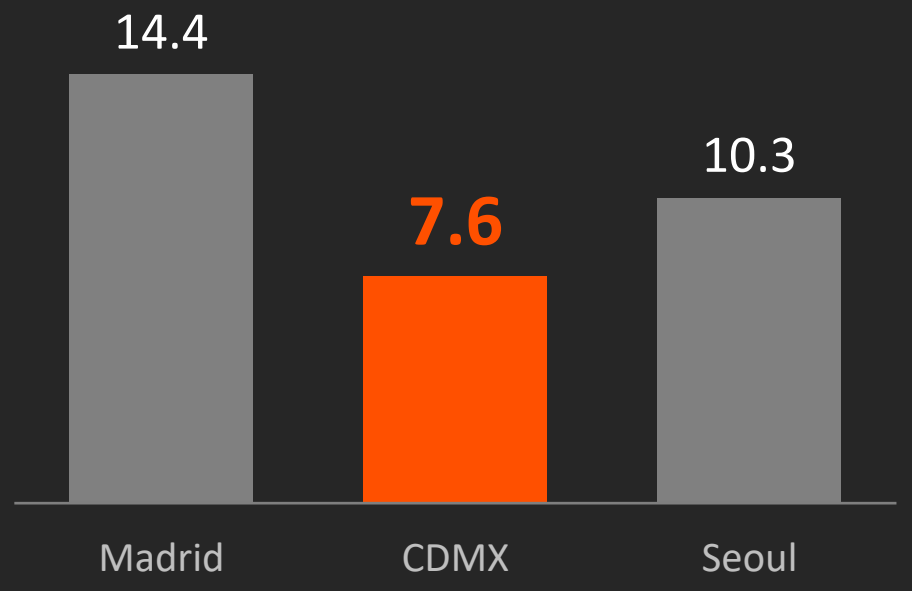
FUNO 15TH ANNIVERSARY

Oficinas: Potencial de crecimiento vs. Economías similares

PIB US$ billones



Inventario de Oficinas millones de m^2



1.9x
Madrid vs.
Ciudad de México

1.3x
Seoul vs.
Ciudad de México

Inventario de oficinas menor al de economías similares:
Ciudad de México aún tiene un amplio margen de crecimiento.

Fuentes: PIB – FMI, *World Economic Outlook Database*, octubre de 2026 (PIB a precios corrientes, US$, 2026E). Inventario de Oficinas– Savills, *Madrid Market in Minutes Q1 2026*; CBRE, *MarketView Mexico City* 3T2026; *Cushman & Wakefield*, Seoul *Office MarketBeat Q4 2025*.
Notas: Las cifras de inventario de oficinas corresponden a los reportes del principal asesor de cada mercado, por lo que la cobertura difiere entre ciudades: Madrid = Inventario total de oficinas (todas las categorías); Ciudad de México = Oficinas clase A/A+; Seoul = Oficinas Clase A (CBD, GBD and YBD).

FUNO 15TH ANNIVERSARY



El *Retail* esta Regreso:

Impulsando el Crecimiento en la Intersección de la Logística y el Consumo

FUNO
15TH ANNIVERSARY

De la Expansión Industrial al Resurgimiento del Sector Comercial

Industrial y logística

1

Naves industriales y centros de distribución

Capacidad de almacenaje e infraestructura de cadena de suministro



Logística y última milla

2

Redes de distribución que conectan almacenes con los puntos de venta

Entrega eficiente y reabastecimiento de inventarios



Retail y comercial

3

Centros comerciales y espacios comerciales

Acceso directo a los consumidores finales y demanda minorista



Un ecosistema conectado: Los activos industriales y comerciales están conectados por la cadena logística que lleva los bienes hasta el consumidor final.

FUNO 15TH ANNIVERSARY

Comercial a simple vista…

Portafolio Diversificado

2.9 millones
m^2 de ABR
(31.1 millones $pies^2$)

129
Propiedades



94.1%
Ocupación

4.2 años
WALT

Eficiencia Operativa

Escala Regional

~70%
Centros Regionales

+10,000
Clientes

~Ps. $11 mil millones
NOI(1) 2026E

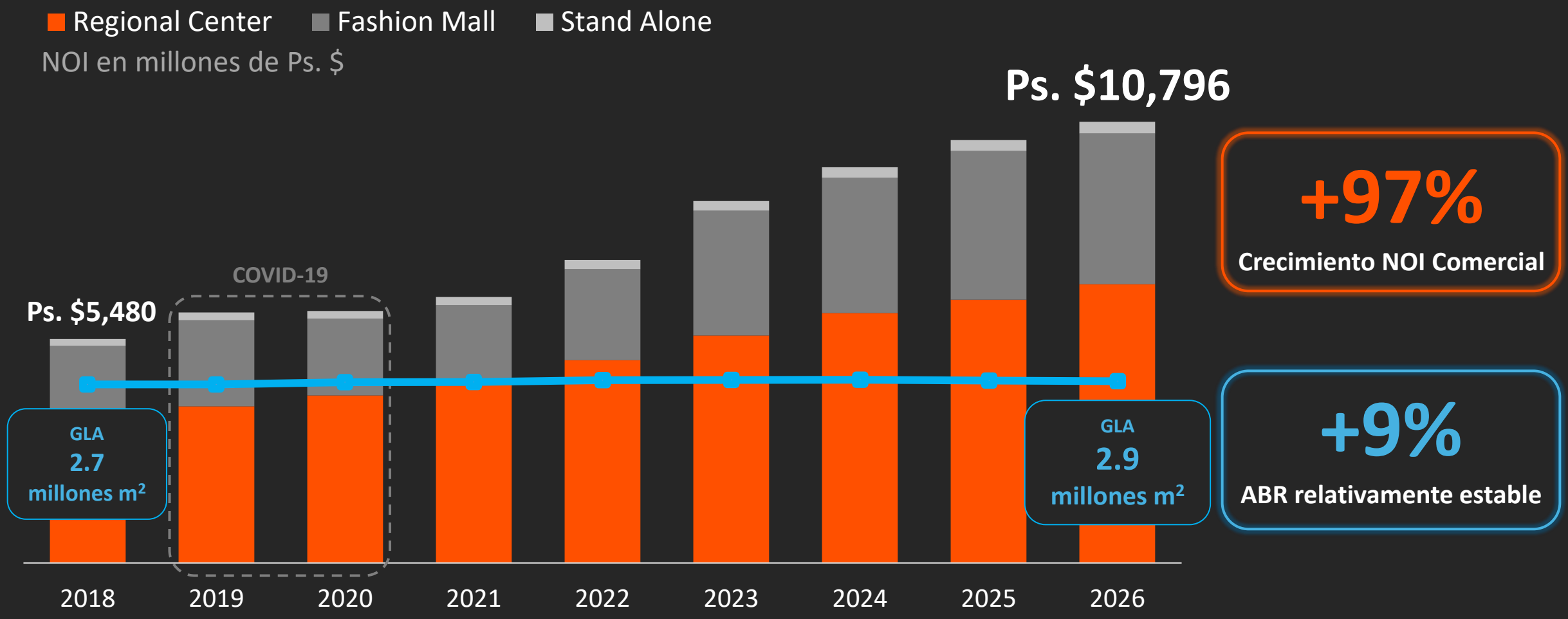
40%
Contribución al NOI

Sector Rentable

(1) NOI at property level.

FUNO 15TH ANNIVERSARY

Maximizando el crecimiento del NOI sobre el ABR existente



+97%
Crecimiento NOI Comercial

+9%
ABR relativamente estable

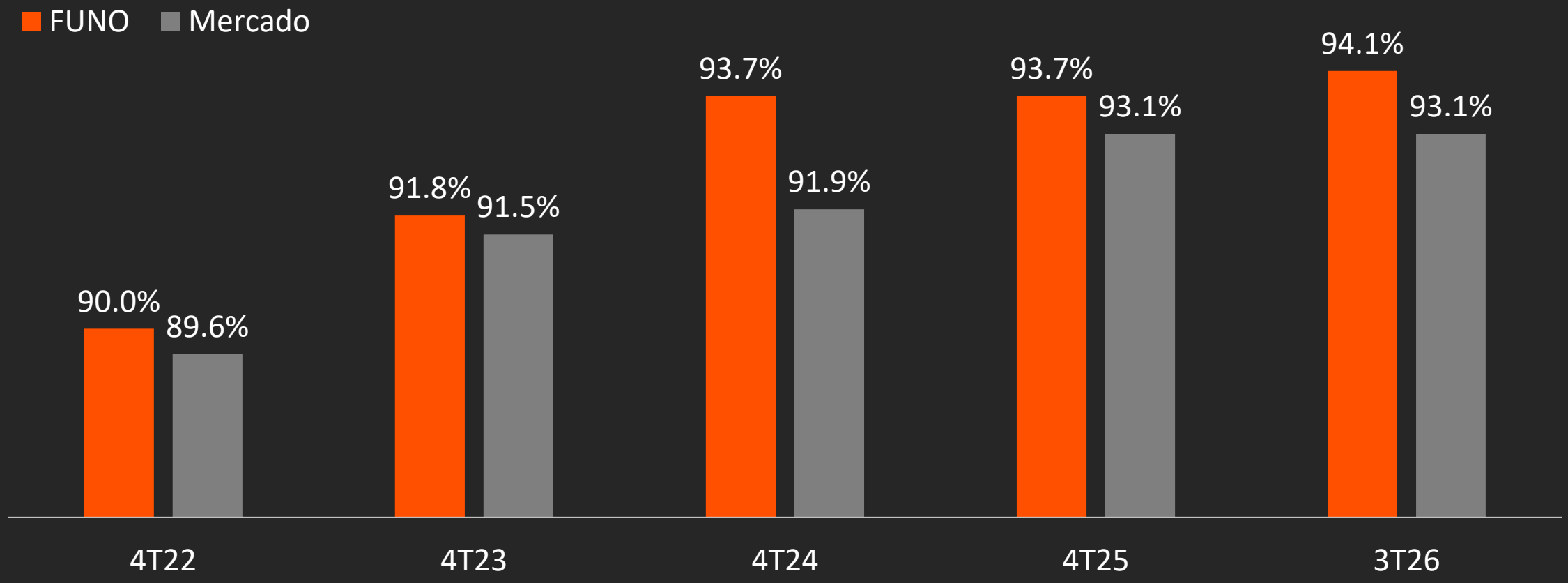
El NOI Comercial incremento en 97% desde 2018 mientras el ABR solamente creció 9%, impulsado por incrementos en la renta y la recuperación del nivel de ocupación.

Nota: NOI 2026 anualizado. GLA: 2.7 millones de m² (28.6 millones de pies²) en 2018 y 2.9 millones de m² (31.1 millones de pies²) in 2026.
Fuente: Reportes trimestrales de FUNO.

FUNO 15TH ANNIVERSARY

Comercial: % Ocupación FUNO vs. Mercado

% de Ocupación: FUNO vs. Mercado[(1)]



Nuestro portafolio está diseñado para ser **resiliente** y **contracíclico**

Fuente: (1) Reporte Colliers *Retail Market 1S26*.

FUNO 15TH ANNIVERSARY

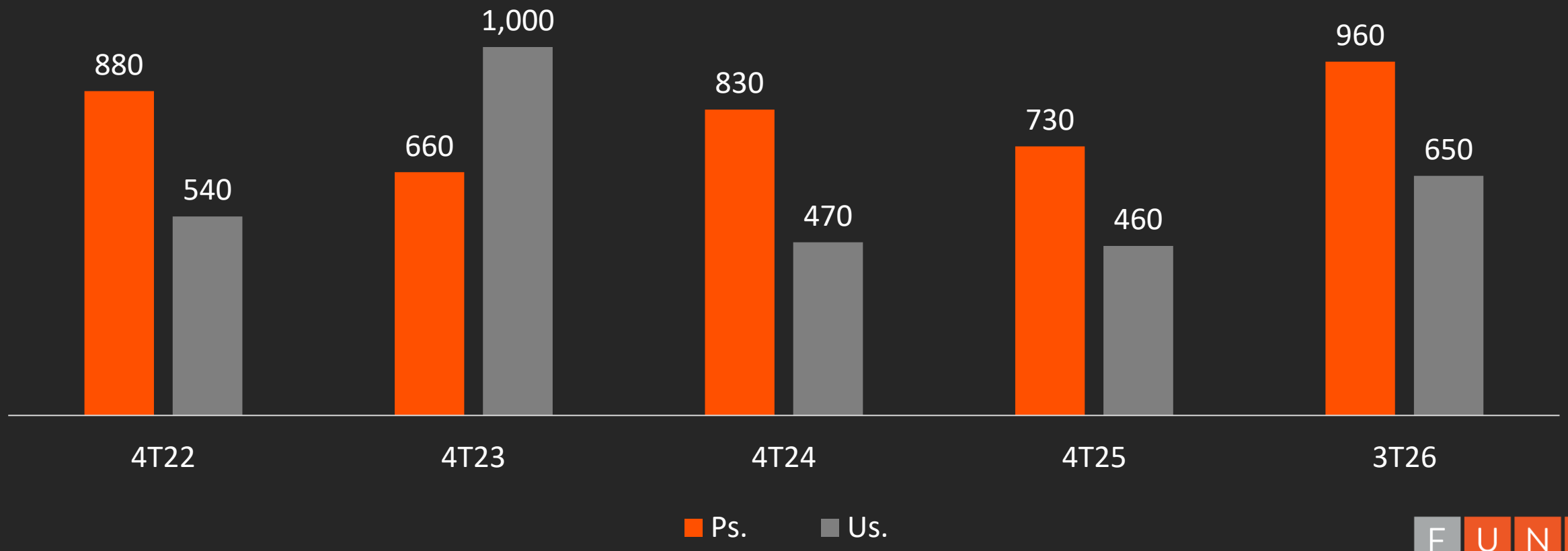
Comercial: *Leasing Spreads*

***Incremento promedio en renta* (Ps.)**

812 pbs

***Incremento promedio en renta* (US)**

624 pbs



Cifras al 3T26.
Lease Spread Promedio: Promedio del periodo 2022 – 3T26.

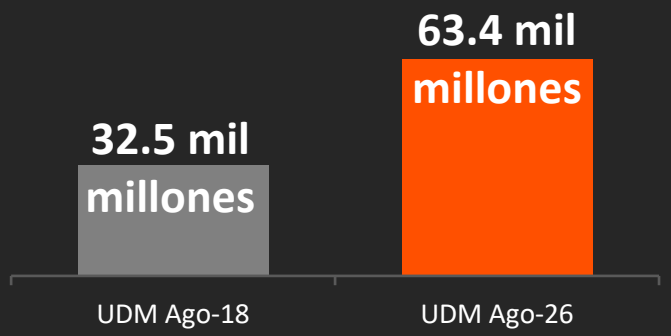
FUNO 15TH ANNIVERSARY

El Crecimiento del Ingreso Real Fortalece la Base de Consumidores en México

1 REMESAS

US$63.4 mil millones

Flujos por remesas, UDM Ago-26



+95%

2 SALARIOS FORMALES VS. INFLACIÓN

+89%

Crecimiento del salario diario promedio
Sep-18 → Sep-26

+45%

Crecimiento acumulado INPC
Sep-18 → Sep-26

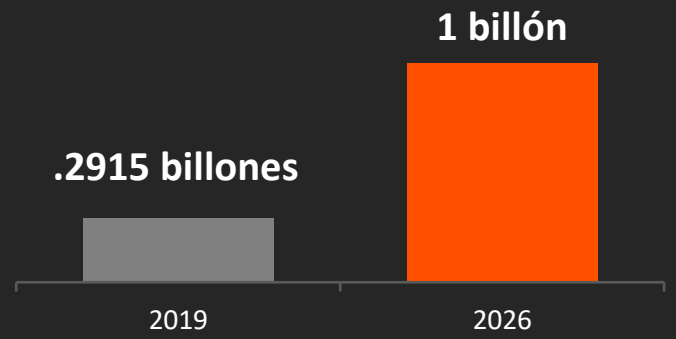
22.9 millones empleos formales
Máximo histórico

3 TRANSFERENCIAS SOCIALES

Ps. $1 billón

Presupuesto para Programas Sociales 2026

+244%



42.9 millones de beneficiaries a nivel nacional

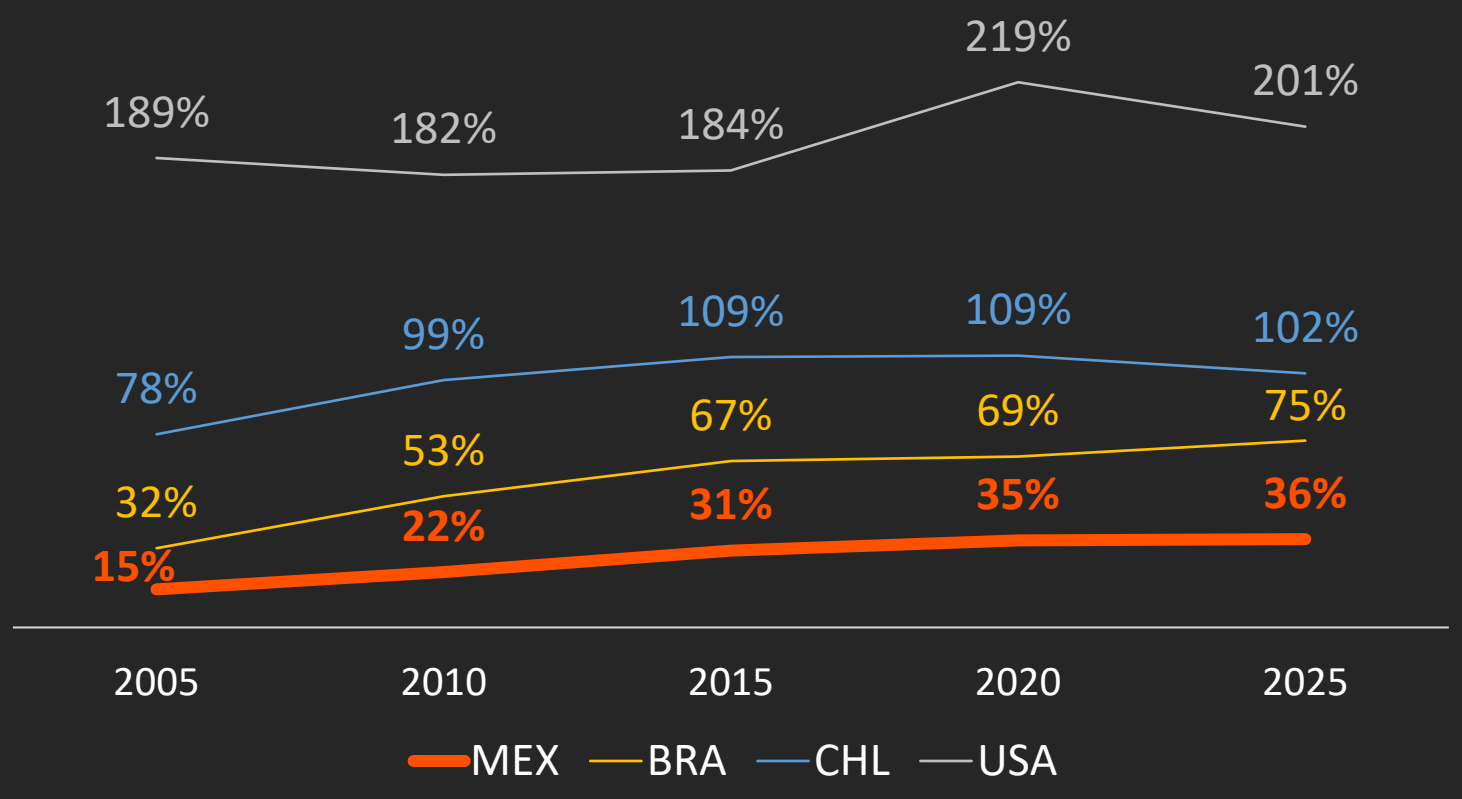
Mayores salarios formales, el crecimiento de las transferencias sociales y los constantes flujos de remesas están fortaleciendo el poder adquisitivo de los hogares, mientras que la continua expansión del comercio minorista refleja la resiliencia del consumo interno.

Fuentes: (1) Banco de México, Ingresos y Egresos por Remesas (diciembre 2025 y agosto 2026). (2) IMSS, comunicados de prensa sobre puestos de trabajo afiliados al seguro social al 30 de septiembre de cada año (2019–2026); CONASAMI (Sep 2018); INEGI, INPC. (3) Gobierno de México, Programas para el Bienestar; Presupuesto de Egresos de la Federación 2026 (PEF), SHCP.

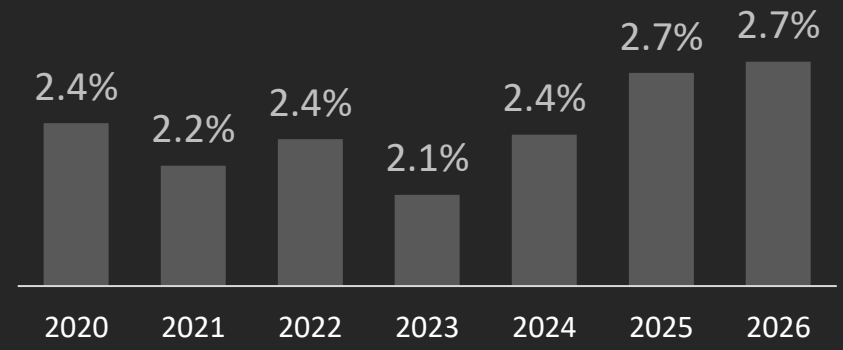
FUNO 15TH ANNIVERSARY

Entorno de Consumo Favorable en México

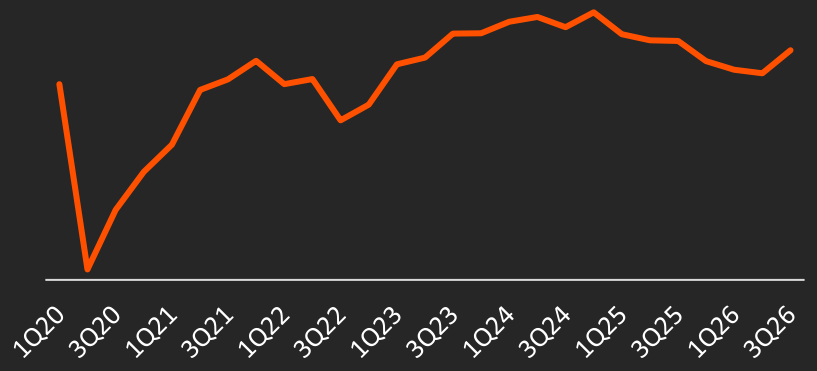
Crédito como % del PIB



Tasa de Crecimiento Anual del Consumo Privado en México



Índice de Confianza del Consumidor (2020–septiembre 2026)



La solidez de los indicadores de consumo, combinada con una baja penetración crediticia **(35.5 % del PIB)**, impulsa la expansión del sector retail.

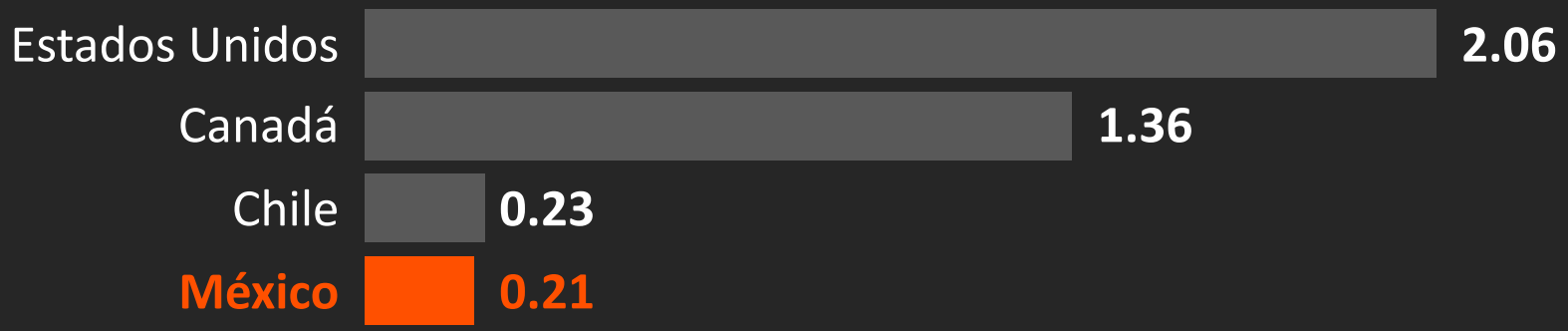
Fuentes: INEGI; Banco Mundial.

FUNO 15TH ANNIVERSARY

Índice de Costo de Ocupación

México	**~10%** Costo de Ocupación	
Promedio LATAM	**~12%** Costo de Ocupación	
Estados Unidos y Canadá	**~15%** Costo de Ocupación	

ABR per cápita (m^2 de espacio en centros comerciales por persona)



~10x
más de ABR per cápita en EE. UU. que en México

Un menor costo de ocupación deja margen para el crecimiento de rentas en un mercado con baja penetración: **0.21 m²** de GLA per cápita en México vs. **2.06 m²** en EE. UU.

Fuentes: GLA – Colliers, *Retail Market Mexico* 1S 2026 (Centros Comerciales > 10,000 m²); ABRASCE, *Censo Brasileiro de Shopping Centers* 2025-26; Cámara de Centros Comerciales / CNC Chile, al cierre de 2025; Acecolombia, al cierre de 2025; ICSC *Research & CoStar*, *U.S. Shopping-Center Classification and Characteristics* (ene. 2017, todos los formatos); ICSC Canadá, *Shopping Centre Impact* (2017). Población – INEGI, Encuesta Intercensal 2025; IBGE, 2026; INE Chile, proyección 2026; DANE, proyección 2026; U.S. *Census Bureau*, jul. 2026; *Statistics Canada*, jul. 2026. Costo de ocupación: información de la compañía y reportes de mercado comercial.

FUNO 15TH ANNIVERSARY

Crecimiento de nuestros Principales Clientes

Walmart | Liverpool | Coppel | Alsea

cinépolis | GRUPO cars | El Palacio de Hierro | AXO

Entre 2017 y 2026 nuestros principales clientes han expandido sustancialmente sus operaciones.

Fuente: Información interna de la compañía.

Crecimiento Orgánico – Galerías Guadalajara



Nuevo ABR

~50,000(1) m^2 (538,195 $pies^2$)





(1) Solo incluye la expansión de ABR en el segmento Comercial.
Renders ilustrativos.

FUNO 15TH ANNIVERSARY

Crecimiento Orgánico – Chihuahua *Fashion Mall*

Expansión en dos fases: renovación de áreas comerciales, nuevo corredor gastronómico y expansión del centro comercial









Nuevo ABR

~19,000 m^2

204,500 $pies^2$

Fase 1

~11,000 m^2

118,400 $pies^2$

Fase 2

~8,000 m^2

86,100 $pies^2$

FUNO 15TH ANNIVERSARY

Crecimiento Orgánico – La Isla Cancún

Expansión de nuestras tiendas ancla de lujo: El Palacio de Hierro y *Luxury Avenue*.



Nuevo ABR

~14,000 m^2

150,695 $pies^2$

ABR Total

~21,500 m^2 (antes 7,500 m^2)

231,424 $pies^2$







Renders ilustrativos. GLA estimado.

FUNO 15TH ANNIVERSARY

Fortaleza Financiera y Perspectiva de Crecimiento

Fibra NEXT: Perspectivas

Cifras ilustrativas; no constituyen una proyección o guía de resultados.

Métrica	FY 2027E	FY 2030E
ABR millones m^2 (millones $pies^2$)	8.8 (94.7)	~15 (161)
Propiedades de Inversión Ps. $ mil millones	193.3	~340
NOI Ps. $ mil millones	12.8	~25
FFO por CBFI Ps. $	6.5 – 7.0	~9.0 – ~10.0

~2x
Crecimiento NOI

35% Target
Deuda / Activos Totales

+40%
FFO por CBFI

FUNO: Perspectivas Consolidado

Cifras ilustrativas; no constituyen una proyección o guía de resultados.

Metric	FY 2027E	FY 2030E
ABR millones m^2 (millones $pies^2$)	13.6 (146.4)	~18 (194)
Propiedades de Inversión Ps. $ mil millones	429.9	~600
NOI Ps. $ mil millones	28.5	~42
FFO per CBFI Ps. $	3.05 – 3.20	~4.0 – ~4.5

+45%
Crecimiento NOI

35% Target
Deuda / Activos Totales

+40%
FFO por CBFI

FUNO 15TH ANNIVERSARY

Declaraciones prospectivas

Esta presentación puede contener **declaraciones prospectivas** sobre el desempeño, la situación financiera, los planes de inversión y las expectativas de FIBRA UNO y FIBRA NEXT. Dichas declaraciones se basan en supuestos y en la información disponible a la fecha de esta presentación, y están sujetas a riesgos e incertidumbres, incluyendo las condiciones económicas, inmobiliarias y de los mercados financieros, los tipos de cambio, las tasas de interés, la demanda de espacios industriales, la ejecución de adquisiciones y desarrollos, así como cambios regulatorios y fiscales. Los resultados reales pueden diferir materialmente de los expresados o implícitos.

FIBRA UNO y FIBRA NEXT no asumen obligación alguna de actualizar o revisar estas declaraciones como resultado de nueva información, eventos futuros u otros factores, salvo lo exigido por la regulación aplicable.

La información financiera no está auditada y se presenta de conformidad con las NIIF (IFRS). Algunas cifras corresponden a métricas no definidas por las NIIF (NOI, EBITDA, FFO y AFFO). Las cifras pueden no coincidir exactamente debido al redondeo. Las cifras ilustrativas, los rangos y los objetivos no constituyen una proyección o guía de resultados.

Esta presentación no constituye una oferta de venta ni una solicitud de oferta de compra de valor alguno.