

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 03/06/2026

### BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	FUNO
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO
<b>LUGAR</b>	Ciudad de México

### ASUNTO

HR Ratings ratificó las calificaciones de HR AAA con Perspectiva Estable y de HR+1 para FUNO

### EVENTO RELEVANTE

03 de junio de 2026

La ratificación de las calificaciones de Fibra Uno (FUNO y/o el Fideicomiso) se fundamenta en la mejora proyectada de los niveles de rentabilidad como parte de la internalización y en la reducción esperada de los niveles de endeudamiento como parte de los prepagos de deuda bancaria. Lo anterior daría como resultado una deuda total de P\$142,093m en 2030 (vs. P\$152,011m en 2025) y una deuda neta de P\$138,227m para el mismo año (vs. P\$138,134m en 2025). Por su parte, estimamos un crecimiento y desempeño positivo en el portafolio del Fideicomiso hacia el periodo proyectado (2026-2030) como resultado del joint venture con Fibra Next (NEXT o Next Properties). En el cual consideramos la reciente adquisición de Calopark y la próxima adquisición y desarrollo del portafolio THR, entre otros inmuebles industriales que se encuentran en el pipeline de NEXT. Asimismo, consideramos que la Superficie Bruta Arrendable (SBA) se incrementaría a 13,414 miles de m<sup>2</sup> en 2030 (vs. 12,559 miles de m<sup>2</sup> en 2025), con un factor de ocupación de 95.8% para el mismo año (vs. 95.5% en 2025). Como resultado de lo anterior y la internalización del asesor, proyectamos un NOI de P\$30,952m en 2030 (vs. P\$22,889m en 2025). En cuanto a la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE), estimamos una generación promedio de P\$25,115m durante el periodo proyectado, como resultado del crecimiento en EBITDA y un promedio de requerimientos de capital de trabajo de P\$1,031m, principalmente por un crecimiento en cuentas por cobrar y en pagos anticipados asociados con la operación de sus inmuebles. Respecto a la estructura de financiamiento, consideramos la renovación de sus líneas de capital de trabajo en 2026 por un monto total de ~P\$6,090m y el refinanciamiento de sus emisiones vigentes y Senior Notes a su vencimiento. Es importante mencionar el uso de las nuevas líneas comprometidas de FUNO y NEXT, que en su conjunto suman P\$11,500m y US\$1,000m, las cuales representan una fortaleza para el cumplimiento del servicio de la deuda. Finalmente, al considerar los niveles de FLE y deuda para los años proyectados, estimamos métricas promedio ponderado DSCR de 2.0x (vs. 1.5x en 2025), DSCR con Caja de 2.6x (vs. 1.9x en 2025), 6.0 Años de Pago medida a través de la razón deuda neta a FLE (vs. 7.3 años en 2025) y un Loan to Value (LTV) de 36.8% (vs. 36.6% en 2025).

Para consultar el reporte y/o comunicado completo favor de dirigirse a nuestro sitio web en <https://www.hrratings.com/>

### Contactos

Jesús Pineda  
Subdirector de Corporativos  
Analista Responsable  
[jesus.pineda@hrratings.com](mailto:jesus.pineda@hrratings.com)

Estefanía Chávez  
Analista  
[estefania.chavez@hrratings.com](mailto:estefania.chavez@hrratings.com)

Alfredo Márquez  
Analista Sr.

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 03/06/2026

---

alfredo.marquez@hrratings.com

Heinz Cederborg  
Director Ejecutivo Sr. De Corporativos / ABS  
heinz.cederborg@hrratings.com

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación.

### MERCADO EXTERIOR