

FECHA: 03/06/2026

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

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

ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para las emisiones vigentes de FUNO

EVENTO RELEVANTE

03 de junio de 2026

La ratificación de las calificaciones de Fibra Uno (FUNO y/o el Fideicomiso) y sus emisiones vigentes 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 m² en 2030 (vs. 12,559 miles de m² 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

Estefanía Chávez
Analista
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