

FUNO

Reporte Trimestral 1T26

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

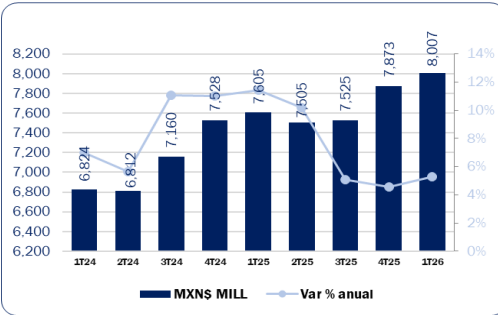
Trimestral

04 de Mayo, 2026

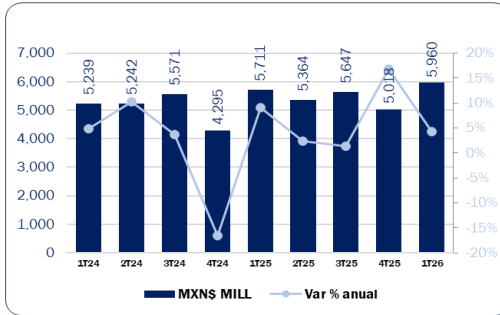


Fibra Uno es el fideicomiso de inversión en bienes raíces más grande de Latinoamérica, dedicado a la operación, adquisición, venta y desarrollo de inmuebles para uso comercial.

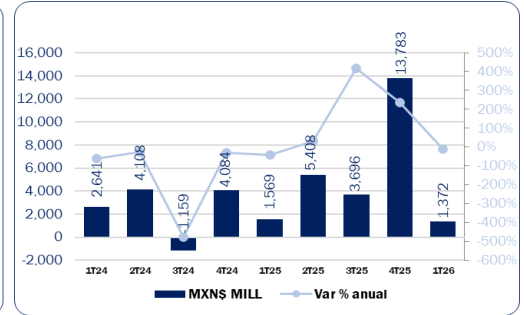
Ingresos Netos



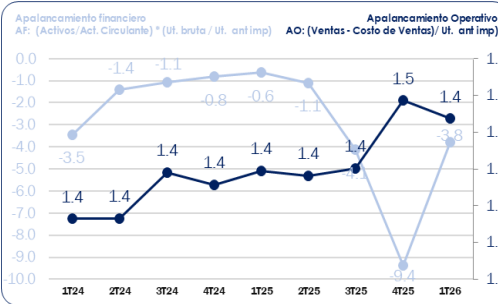
EBITDA



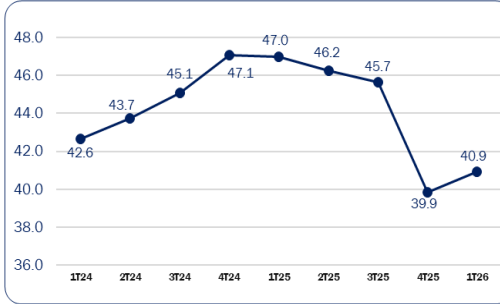
Utilidad Neta



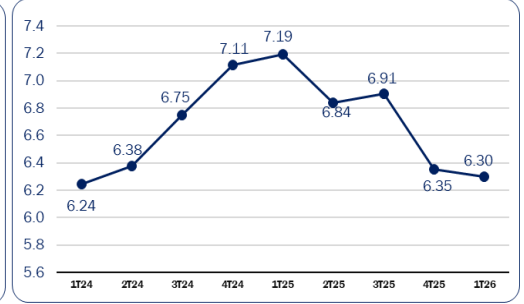
Apalancamiento (veces)



Pasivo Total / Activo Total



Márgenes (%)



Modelo Z Score para explicar trayectoria de solvencia

Utilizamos el modelo de Altman para países emergentes (ALTMAN EM 2005) debido a su utilidad como herramienta de análisis en la trayectoria de razones financieras concernientes a la solvencia de las empresas. Reiteramos el uso del modelo como instrumento de benchmark o punto de referencia.

$$\text{Fórmula: } Z \text{ score} = 3.25 + 6.56 * T1 + 3.26 * T2 + 6.72 * T3 + 1.05 * T4$$

Donde:

Constante exclusiva para países emergentes: 3.25

T1: Capital de Trabajo: ((Activo Corriente - Pasivo Corriente) / Activos Totales)

T2: Utilidad Retenida: (Utilidades no distribuidas 12M / Activos Totales)

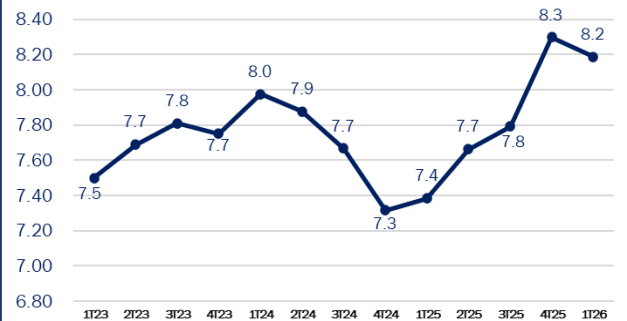
T3: EBITDA: (EBITDA / Activos Totales)

T4: Capital / Deuda: (Pasivo Total / (Capital Contable * Valor en Libros por Acción))

Sólo para análisis se incluye el rubro de Ventas: (Ventas Netas 12M / Activos Totales), variable incluida en modelos de Altman anteriores.

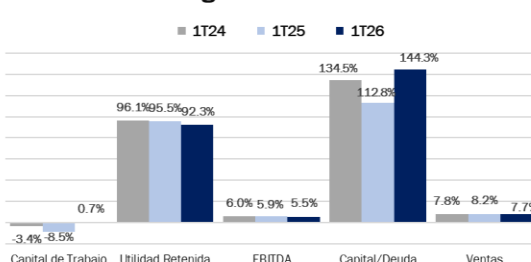
Lectura General: Z > 2.6 Zona Estable. Z Entre 2.6 y 1.1 Zona Neutral. Z < 1.1 Zona de Revisión.

Altman EM

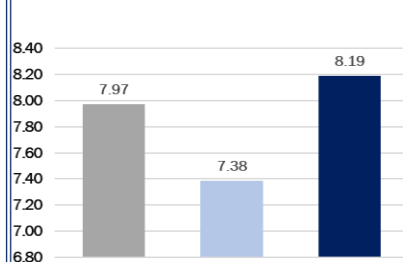


MODELO Z SCORE. Altman para Países Emergentes (Altman EM 2005)

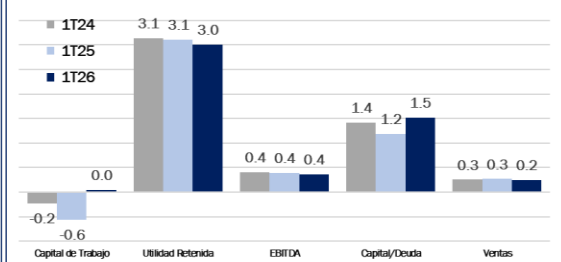
Desglose Altman EM



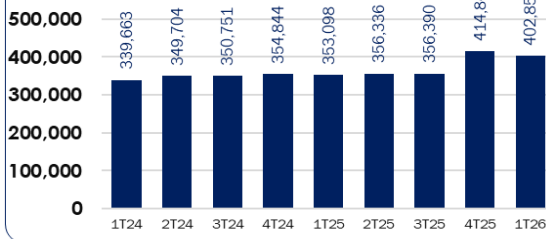
Altman EM



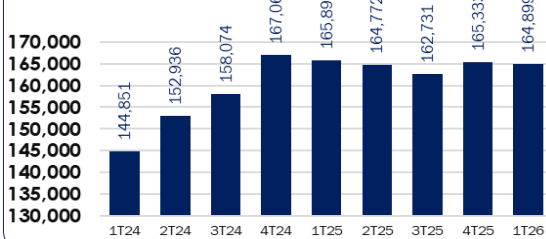
Ponderado Altman EM



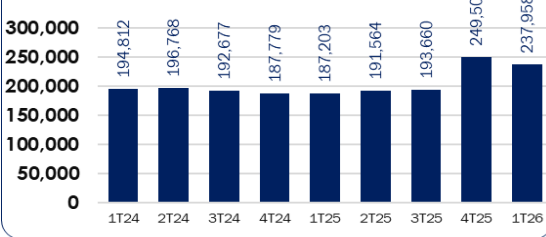
Activo Total (MXN\$ Millones)



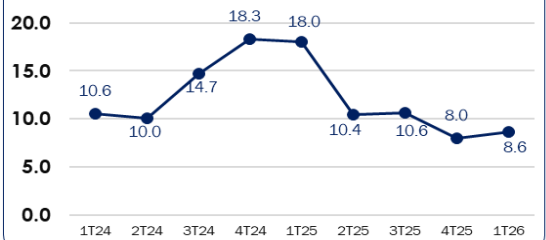
Pasivo Total (MXN\$ Millones)



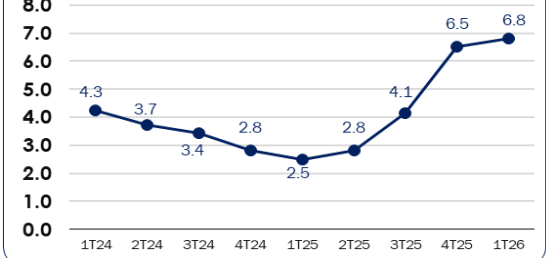
Capital Contable (MXN\$ Millones)



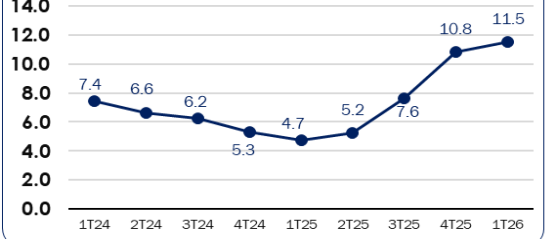
Deuda CP / Deuda Total (%)



ROA 12M (%)



ROE 12M (%)



Resumen Trimestral 1T26 (Cifras en MXN\$ Millones)

Ingresos Estables

Al 1T26 los ingresos alcanzaron MXN\$8,007 millones. A su interior, El sector arrendamiento generó MXN\$7,118.2 millones. Además de las rentas, FUNO generó flujos importantes por mantenimiento (MXN\$740.2 millones) e ingresos provenientes de sus activos financieros de propiedades (MXN\$70.4 millones).

Utilidad Neta Consolidada MXN\$1,372 Millones

La utilidad neta consolidada pasó de MXN\$1,569.1 millones en 2025 a MXN\$1,372.4 millones en 2026, un deterioro anual del 12.5%. La fuerte baja en gastos administrativos fue eclipsado por perdidas cambiarias.

Estrategia de Ocupación

La estrategia de crecimiento de Fibra Uno se ha centrado en adquirir propiedades que ya generen flujo inmediato: **Calopark (Quintana Roo)**: Esta adquisición clave del trimestre, con 50,000 m² de área bruta rentable, se integró al portafolio con una ocupación del 100%. **Enfoque Industrial**: La incorporación de activos industriales totalmente rentados refuerza el flujo de efectivo sin el riesgo de periodos de comercialización vacíos.

Apalancamiento 37.6%

El nivel de endeudamiento al cierre del primer trimestre del 2025 pasó de un 43.0% a un 37.6% al cierre del primer trimestre de 2026. Por otro lado, el índice de cobertura del servicio de la deuda al cierre del primer trimestre del 2025 pasó de un 1.14 a un 2.63 al cierre del primer trimestre de 2026.

Líneas Revolventes No utilizadas

Al cierre de marzo de 2026, se cuenta con MXN\$6,542 millones no utilizados de líneas revolventes, así como MXN\$13,500 millones y MXN\$410 millones de dólares norteamericanos por parte de la línea revolvente comprometida.

Blindaje con Derivados

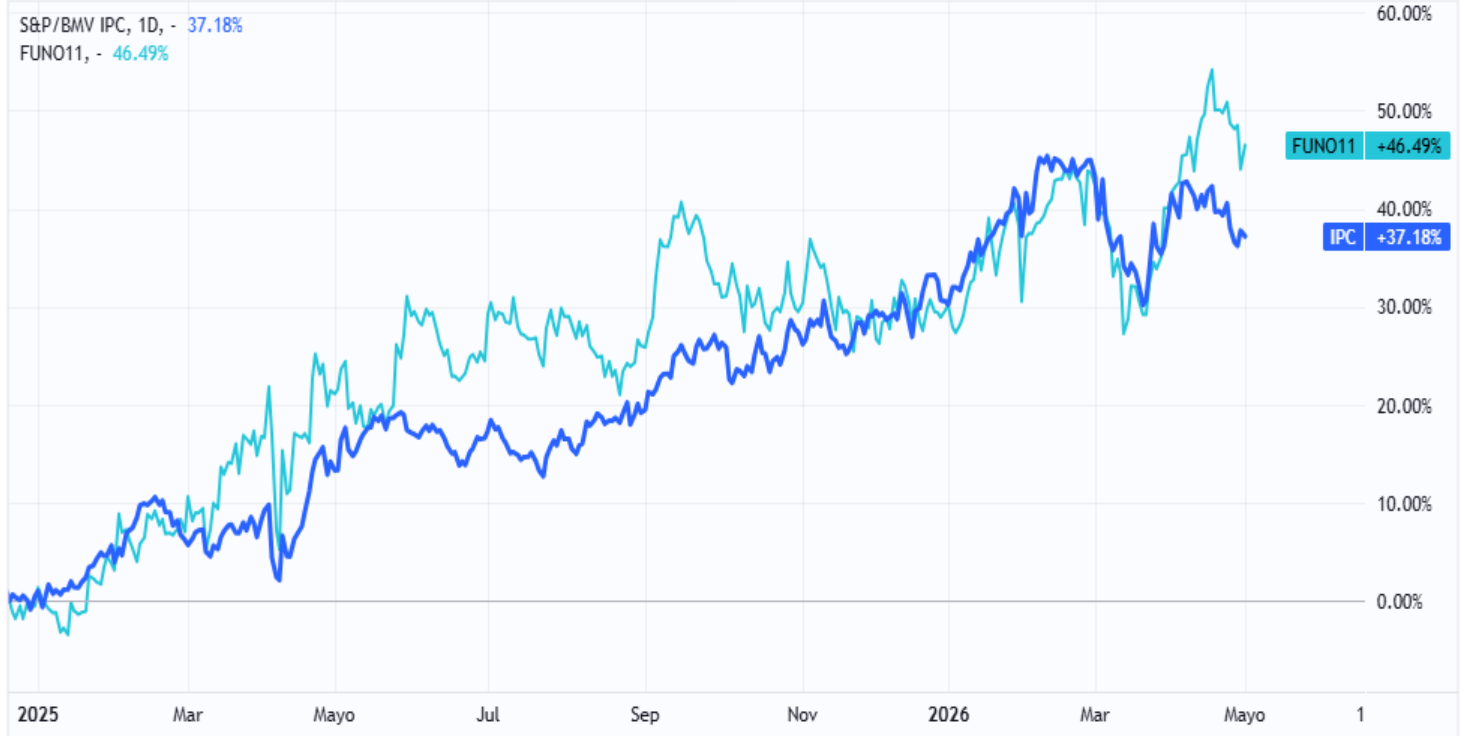
FUNO no está dejando su suerte al mercado. Es notable el uso intensivo de Swaps: **De Tasa de Interés**: Han transformado deudas de tasa variable a tasa fija (entre 5.70% y 9.12%). Esto los protege si el Banco de México sube las tasas. **De Moneda**: Cuentan con coberturas para sus bonos en dólares. Por ejemplo, aseguraron la compra de USDMXN\$275 millones a un tipo de cambio de MXN\$20.67 pesos, lo que les da certidumbre total frente a una posible devaluación.

Rol de NEXT y CKD Helios

La estructura operativa se ha vuelto más compleja pero eficiente. **Fibra NEXT**: A partir de noviembre de 2025, FUNO tomó el control total de sus decisiones y rendimientos, enfocándose agresivamente en el sector industrial (el más rentable actualmente por el nearshoring). **CKD Helios**: FUNO compró el 100% de este vehículo, lo que le permitió absorber por completo el proyecto Mitikah, uno de los desarrollos de usos mixtos más importantes de la Ciudad de México.

Desempeño con la BMV

FUNO11	Precio	Cap. Bursátil (MXN\$ Mil)	P/U	P/VL	P/EBITDA	UPA	ROE	Bursatilización Participación %	Tasa de Dividendo 12M	Correlación	Beta
	30.50	114,281,389	4.70	0.60	5.20	6.37	11.50	100.00	8.00	0.43	0.57

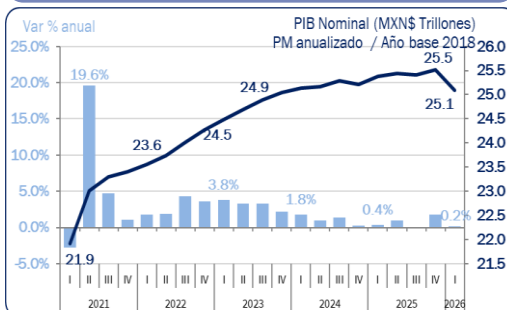


TradingView

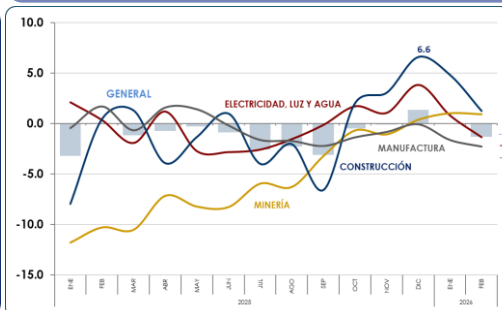
Fuente: hubinfosel

Indicadores Económicos seleccionados

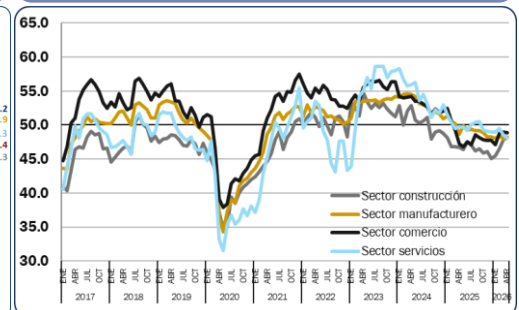
México – PIB Nominal (MXN\$ Trillones)



México – Producción Industrial Sectorial (anual)



México - Confianza Empresarial (pts)



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 mas 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 de 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 asumen 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 bAnualn 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 bAnualdas 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 bAnualr 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.