*AGOSTO 26, 2025*

# FUNO

# REPORTE TRIMESTRAL 2T25

## FIDEICOMISO FIBRA UNO (FUNO)

**TRIMESTRAL**

*Visítanos en: www.indexity.mx*

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

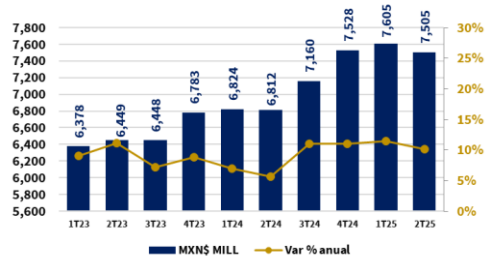
# FIDEICOMISO FIBRA UNO (FUNO)

## REPORTE TRIMESTRAL 2T25

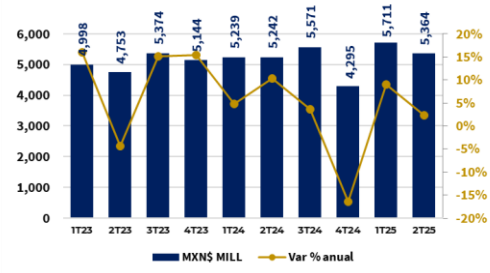
**Calificación HR Ratings: AAA (Estable)** | **26 de agosto de 2025**

**FIBRA UNO ES EL FIDEICOMISO DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES MÁS GRANDE DE LATINOAMÉRICA. DEDICADOS A LA OPERACIÓN, ADQUISICIÓN, VENTA Y DESARROLLO DE INMUEBLES PARA USO COMERCIAL.**

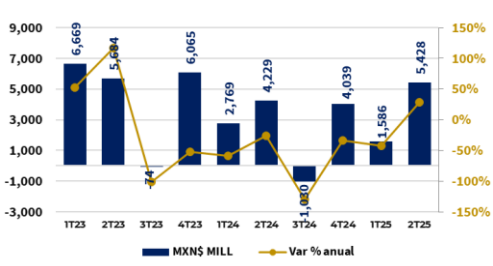
### Ingresos Netos



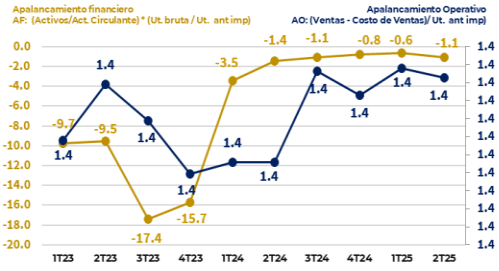

### EBITDA



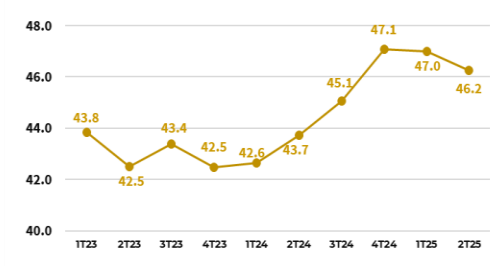

### Utilidad Neta



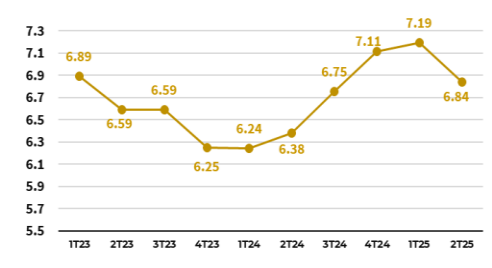

### Apalancamiento (veces)




### Pasivo Total / Activo Total




### Deuda Neta / EBITDA (%)

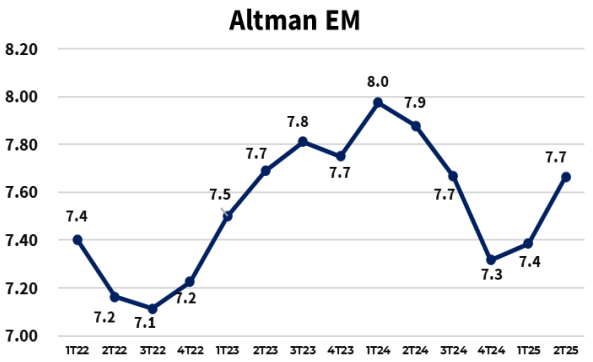



### Modelo Z Score para explicar trayectoria de solvencia

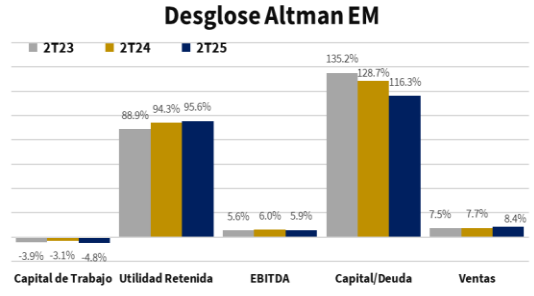
Utilizamos el modelo de Altman para países emergentes (ALTMAN EM 2005) debido a su utilidad como herramienta de análisis en la trayectoria de razones financieras concernientes a la solvencia de las empresas. Reiteramos el uso del modelo como instrumento de benchmark o punto de referencia.

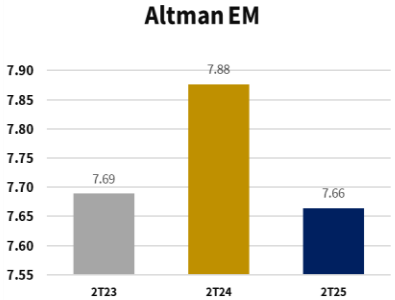
Fórmula: Z score= 3.25 + 6.56*T1 + 3.26*T2 + 6.72*T3 + 1.05*T4
Donde:
Constante exclusiva para países emergentes: 3.25
T1: Capital de Trabajo: ((Activo Corriente – Pasivo Corriente) /Activos Totales)
T2: Utilidad Retenida: (Utilidades no distribuidas 12M / Activos Totales)
T3: EBITDA: (EBITDA anual/ 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.

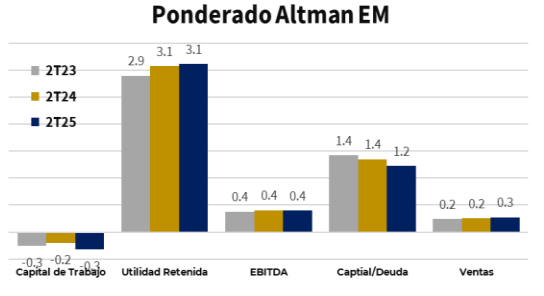
Lectura General: Z > 2.6 Zona Estable. Z Entre 2.6 y 1.1 Zona Neutral. Z < 1.1 Zona de Revisión.




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



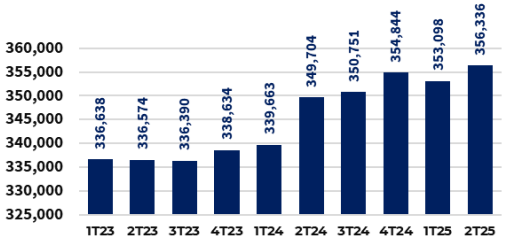



# FIDEICOMISO FIBRA UNO (FUNO)

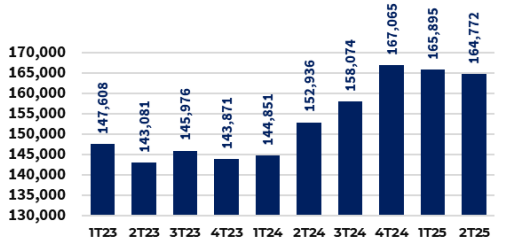
## REPORTE TRIMESTRAL 2T25

**Calificación HR Ratings: AAA (Estable)** | **26 de agosto de 2025**

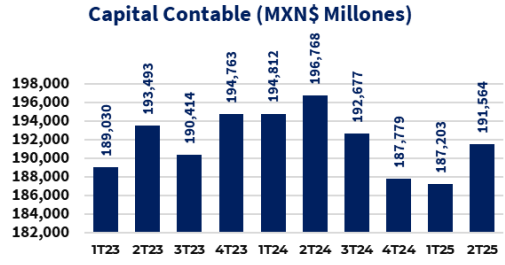
### Activo Total (MXN$ Millones)



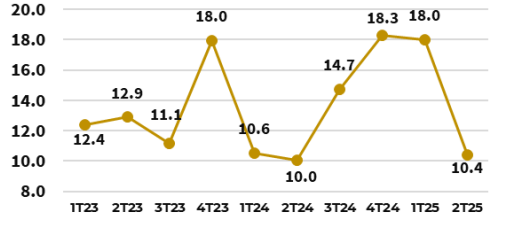

### Pasivo Total (MXN$ Millones)



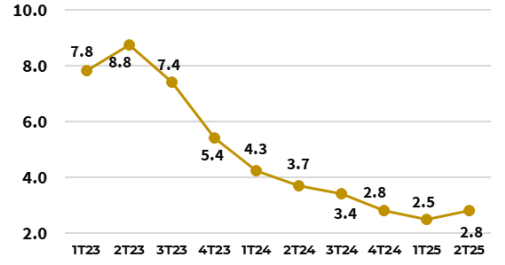

### Capital Contable (MXN$ Millones)



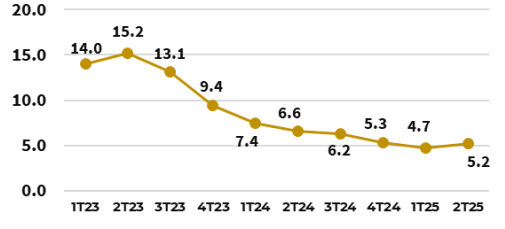

### Deuda CP / Deuda Total (%)




### ROA 12M (%)




### ROE 12M (%)




## Resumen Financiero al 2T25 (Millones de Pesos)

### Ventas netas

MXN7,505 millones

Los ingresos totales disminuyeron en MXN$99.5 millones o -1.3% respecto al trimestre anterior, alcanzando MXN$7,505.3 millones durante el trimestre. Esto se debe principalmente a la disminución en ingresos variables y a un efecto de apreciación del tipo de cambio.

### Ocupación

95.0%

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al cierre del trimestre fue de 95.0%, es decir, una disminución de 40 pbs respecto al trimestre anterior afectado por una disminución de 20 pbs en el segmento de oficinas.

### Utilidad Neta Consolidada

MXN$5,428 millones

La Utilidad Neta Consolidada en el segundo trimestre fue de MXN$5,428 millones, una variación del 28% respecto a la utilidad de MXN$4,229 millones del mismo periodo pero de un año antes.

### Deuda

MXN$147,300 millones

La deuda total en el 2T25 alcanzó los MXN$147,430.0 millones contra MXN$151,746.2 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente al Prepago de los bonos FUNO-15 y FUNO 21-2X por MXN$7,484.4 millones y MXN$5,200 millones respectivamente.

### ASG

Avances

Fibra UNO fue una de las empresas reconocidas con el Distintivo Empresa Comprometida con la Inclusión Laboral de Personas con Discapacidad 2025. Además, es nuevamente parte del índice de sostenibilidad FTSE4Good.

Fuente: Reporte Trimestral BMV

# FIDEICOMISO FIBRA UNO (FUNO)

## REPORTE TRIMESTRAL 2T25

**Calificación HR Ratings: AAA (Estable)** | **26 de agosto de 2025**

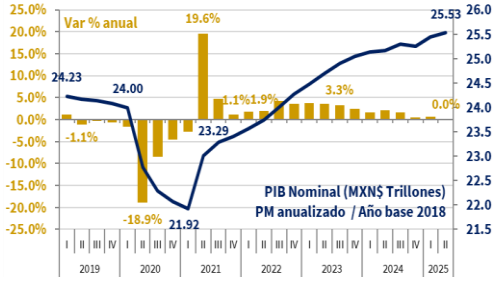
### Desempeño con la BMV

| FUNO* | Precio | Cap. Bursátil (MXN$ Mill) | P/U | P/VL | P/EBITDA | UPA | ROE | Bursatilización Participación 1Y % | Tasa de Dividendo 12M | Correlación | Beta |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 25.68 | 97,720,609 | 9.90 | 0.50 | 4.70 | 2.59 | 5.20 | 100.00 | 8.57 | 0.49 | 0.69 |

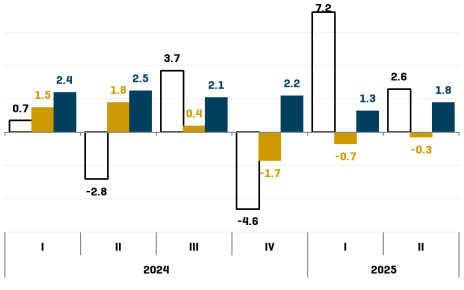
Fuente: hubinfosel

### INDICADORES ECONÓMICOS SELECCIONADOS

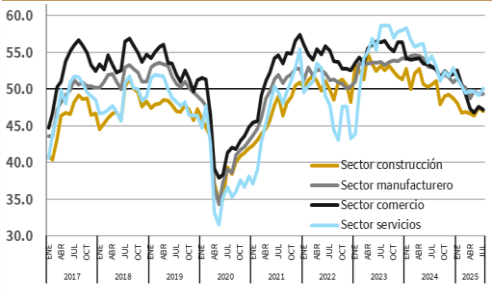
**México – Comportamiento del PIB (Var % anual y Nominal)**




**México – PIB Sectorial (anual)**



**México – Conf. del Inversionista por sector (pts)**



## 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 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 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.