



DICIEMBRE 18, 2025

FUNO

SEGREGACIÓN DE ACTIVOS

FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN, S.C.

EVENTO RELEVANTE

SEGREGACIÓN DE ACTIVOS

Calificación HR Ratings: HR AAA / Estable

18 de diciembre 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.

Evento Relevante (Fuente: EMISNET)

FUNO INFORMA SOBRE EXITOSA SEGREGACIÓN DE SUS ACTIVOS INDUSTRIALES.

Fibra Uno (BMV: FUNO11) (“FUNO” o “Fideicomiso F/1401”), el primer y mayor Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces en México y América Latina informa que a la fecha ha concluido de manera exitosa la segregación de la totalidad de sus activos industriales mediante la conformación de un Joint Venture (Next Properties) con Fibra NEXT, operación a través de la cual se cristaliza el valor de nuestro portafolio industrial. La transacción contempló los siguientes elementos:

- Contribución de 182 propiedades industriales, a un valor de ~MXN\$116 mil millones.
- Transferencia de deuda bancaria e intercambio de bonos por ~MXN\$53 mil millones.
- Lo que resulta en un Valor Neto de los Activos de FUNO de ~MXN\$63 mil millones.

Como resultado de la aportación de activos y deuda, Fibra Uno obtuvo una participación de ~ 61% en Next Properties (JV). A través de esta estructura, FUNO continuará recibiendo los flujos generados por su portafolio industrial, ahora operado desde el JV.

En may’25, HR Ratings ratificó la calificación de ‘HR AAA(mex)’ con Perspectiva Estable para FUNO.

Calificación de HR Ratings

AAA (estable)

La ratificación de las calificaciones de Fibra Uno (FUNO o el Fideicomiso) obedece a la mejora proyectada de los niveles de rentabilidad, ante una mejor absorción de costos y gastos como parte del crecimiento proyectado en los ingresos. De igual forma, incorpora la venta de propiedades no estratégicas durante 2025, cuyos recursos serían utilizados para prepagar deuda existente.

Ingresos

En crecimiento

Al cierre de 1T25, FUNO alcanzó ingresos totales por MXN\$7,605m, que representó un crecimiento de 11.4% contra el 1T24 (MXN\$6,824m) y 11.2% contra estimados (MXN\$6,841m), derivado de una mayor SBA y el crecimiento del precio promedio de los contratos vigentes, así como mayor factor de ocupación.

Generación de FLE

Constante

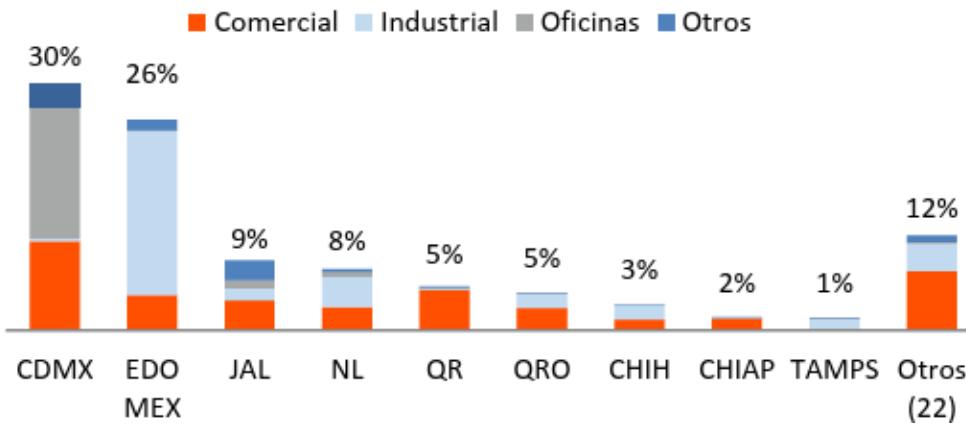
El Fideicomiso mostró menores requerimientos de capital de trabajo, principalmente en cuentas por cobrar, lo que reflejó una mayor generación de FLE en 1T25 por MXN\$4,910m (vs. MXN\$4,603m en 1T24 y MXN\$4,848m de sus estimaciones).

Endeudamiento

Creciendo

Al cierre de 1T25, el Fideicomiso reportó una deuda total de MXN\$151,746m en 1T25, equivalente a un incremento de 16.9% comparado al 1T24 (MXN\$129,832m) y de 9.0% en los estimados (MXN\$139,254m). Este incremento es derivado de nuevas disposiciones de créditos bancarios, así como por el impacto de la revaluación de la deuda en dólares.

Participación por Ingresos del Portafolio (% RFA, al 3T25)



Fuente: Reporte Trimestral 3T25

Ingresos Netos

Utilidad Neta



Factores de Riesgo

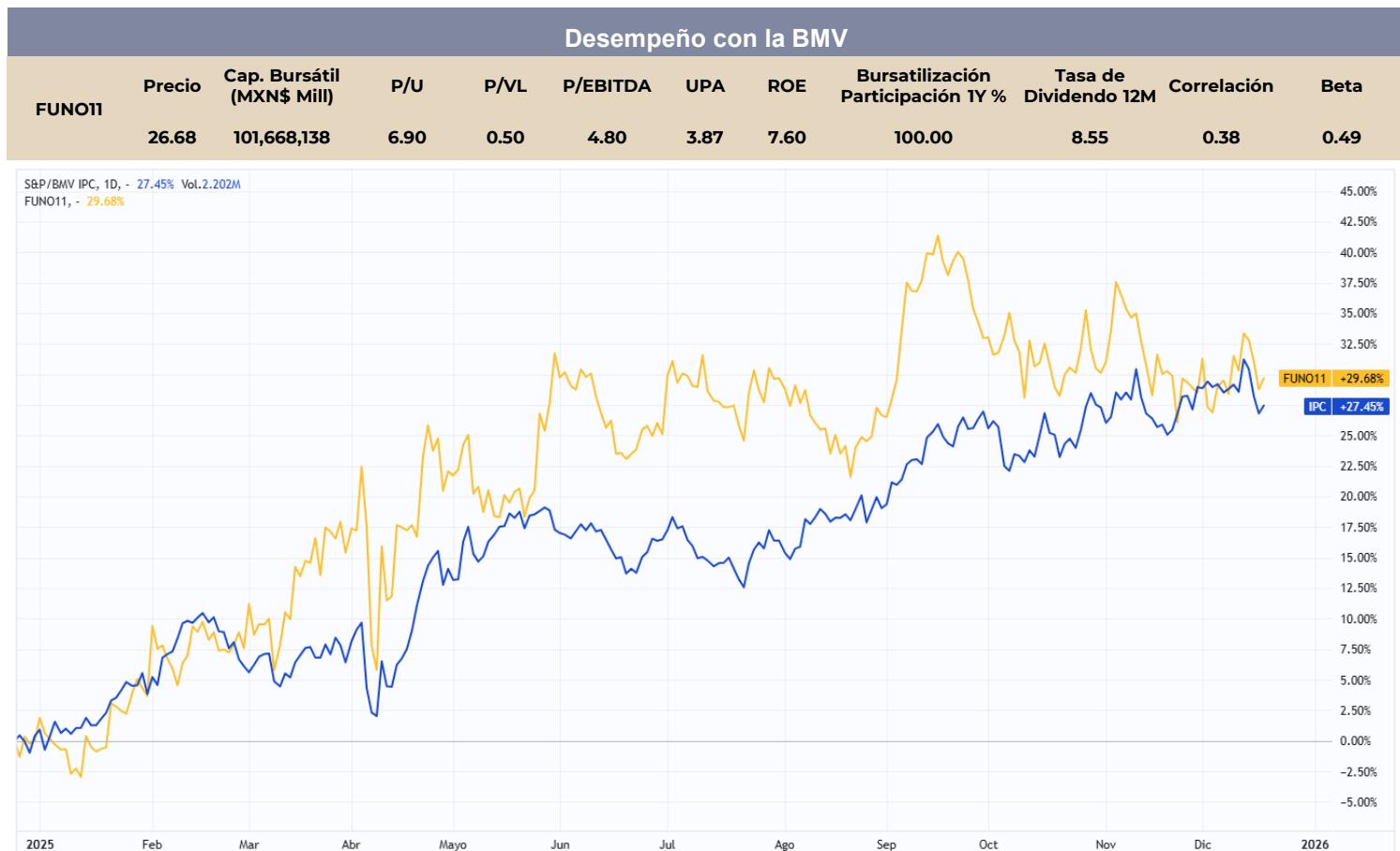
Menor Fle

En caso de que el Fideicomiso presente una menor generación de FLE o un incremento en el servicio de la deuda, lo cual derive en una métrica de Razón de Cobertura de Servicio de la Deuda (DSCR) promedio por debajo de 1.6x a lo largo del periodo de proyección y de manera sostenida, esto podría generar la baja de la calificación.

SEGREGACIÓN DE ACTIVOS

Calificación HR Ratings: HR AAA / Estable

18 de diciembre de 2025



TradingView

Fuente: hubinfosel

INDICADORES DE MERCADO DE LA EMISORA AL CIERRE



Visítanos en: www.indexity.mx

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.