Resultados Trimestrales

FIBRA UNO

Análisis Bursátil

29 de abril de 2025

Por: E. Alejandra Vargas Añorve | evargas@vepormas.com

Sector	Clave pizarra	Precio (al 29/04/2025)	Float	BETA (3a vs. MEXBOL)	Valor mercado (mdp)	Bursatilidad promedio (mdp)	
FIBRAS	FUNO11	$25.0	~100%	0.625	95,133	178.56	

- **Crecimiento en ingresos**. En 1T25 los ingresos de Funo aumentaron 10.4% a/a, mientras que el Flujo operativo (FFO) incrementó 6.9% a/a.
- **Reporte Mixto.** A nivel de ingresos el reporte se ubicó mejor que lo esperado, sin embargo, los márgenes continúan presionados.

Mejora ocupación. La ocupación a nivel consolidado cerró el trimestre en 95.4% impulsado principalmente por la recuperación del segmento comercial y solidez en el industrial. Los ingresos incrementaron 10.4% a/a derivado de un incremento en el área bruta rentable, efecto de incrementos en renovaciones de contratos y depreciación del tipo de cambio.

Industrial mantiene sólido desempeño. En el portafolio industrial la ocupación se mantuvo estable vs el trimestre anterior, continua en niveles altos (98.2%), en este segmento el incremento en contratos renovados en pesos fue de 1,770 pb.

Segmento comercial. El segmento comercial cerró con una ocupación de 93.8%. Logrando incrementos en renovaciones de contratos de 760 pb en pesos.

Oficinas, mejora ocupación. En oficinas la ocupación cerró el trimestre en 82.4%, una disminución de 130 pb respecto al 4T24.

Flujo. El flujo operativo (FFO) incrementó 6.9% a/a. La distribución trimestral fue de P$0.5550 por CBFI lo que equivale al 88.6% del AFFO. La diferencia entre el NOI y el FFO se debe al gasto por intereses que se vio afectado por el costo de mantener bonos al 2032 y 2037 recién emitidos.

Utilidad Neta. Presentaron un retroceso de 40.5% a/a como consecuencia de un incremento en gastos financieros de 46.9%.

La implicación del reporte nos parece neutral, aunque vimos presión en márgenes. Cabe mencionar que en términos de apalancamiento presenta un ratio prácticamente sin cambios.

Tabla 1. Resultados (millones de pesos)

Resultados	1T25	1T24	Dif.
Ingresos	7,530	6,823	10.4%
NOI	5,650	5,187	8.9%
FFO	2,385	2,230	6.9%
AFFO	2,385	2,230	6.9%
Distribución	2,112	1,534	37.6%
Mgn. NOI (%)	75.0	76.0	-99 pb
Mgn. FFO (%)	31.7	32.7	-102 pb
Distribución por CFBI	0.56	0.70	37.7%
Pay out	88.6%	68.8%	

Fuente: Análisis B×+ / Reportes de la compañía.

Tabla 2. Múltiplos y cifras anuales

Resultados (mill. MXN)	2022	2023	2024	UDM
Ingresos	23,901	25,761	27,538	28,938
NOI	18,820	20,165	20,830	21,759
Margen NOI (%)	78.7%	78.3%	75.6%	75.2%
FFO	9,390	8,918	9,001	9,359
Distribución por CBFI	2.7	2.2	2.0	2.2
Dividend Yield	11.8%	7.3%	8.9%	8.6%
Apalancamiento (LTV)	42.1%	38.0%	43.3%	43.4%

Múltiplos	2022	2023	2024	UDM
P/FFO	9.3 x	13.0 x	9.8 x	10.2 x
P/NAV	0.5 x	0.6 x	0.5 x	0.5 x
Cap rate implícito	8.4%	17.3%	8.8%	8.8%

Fuente: Análisis B×+ / Reportes de la compañía.

Resultados Trimestrales

Aviso legal y directorio Grupo Financiero B×+

REVELACIÓN DE INFORMACIÓN DE REPORTES DE ANÁLISIS DE **CASA DE BOLSA VE POR MÁS, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS**, destinado a los clientes de CONFORME AL ARTÍCULO 47 DE LAS Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades financieras y demás personas que proporcionen servicios de inversión (las "Disposiciones").

Alejandro Javier Saldaña Brito, Ariel Méndez Velázquez, Elisa Alejandra Añorve Vargas y Gustavo Hernández Ocadiz, analistas responsables de la elaboración de este documento están disponibles en **www.vepormas.com**, el cual refleja exclusivamente el punto de vista de los analistas quienes únicamente han recibido remuneraciones por parte de B×+ por los servicios prestados en beneficio de la clientela de **B×+.** La remuneración variable o extraordinaria que han percibido está determinada en función de la rentabilidad de **Grupo Financiero B×+** y el desempeño individual de cada analista.

El presente documento fue preparado para (uso interno/uso personalizado) como parte de los servicios asesorados y de Análisis con los que se da seguimiento a esta Emisora, bajo ningún motivo podrá considerarse como una opinión objetiva sobre la Emisora ni tampoco como una recomendación generalizada, por lo que su reproducción o reenvío a un tercero que no pueda acreditar su recepción directamente por parte de Casa de Bolsa B×+ libera a ésta de cualquier responsabilidad derivada de su utilización para toma de decisiones de inversión.

Las Empresas de **Grupo Financiero B×+** no mantienen inversiones arriba del 1% del valor de su portafolio de inversión al cierre de los últimos tres meses, en instrumentos objeto de las recomendaciones. Los analistas que cubren las emisoras recomendadas es posible que mantengan en su portafolio de inversión, la emisora recomendada. Conservando la posición un plazo de por lo menos 3 meses. Ningún Consejero, Director General o Directivo de las Empresas de **Grupo Financiero B×+**, fungen con algún cargo en las emisoras que son objeto de las recomendaciones.

Banco B×+ y **Casa de Bolsa B×+** brindan servicios de inversión asesorados y no asesorados a sus clientes personas físicas y corporativas en México y en el extranjero. Es posible que a través de su área de Finanzas Corporativas, Cuentas Especiales, Administración de Portafolios u otras le preste o en el futuro le llegue a prestar algún servicio a las sociedades Emisoras que sean objeto de nuestros reportes. En estos supuestos las entidades que conforman **Grupo Financiero B×+** reciben contraprestaciones por parte de dichas sociedades por sus servicios antes referidos. La información contenida en el presente reporte ha sido obtenida de fuentes que consideramos fidedignas, aún en el caso de estimaciones, pero no es posible realizar manifestación alguna sobre su precisión o integridad. La información y en su caso las estimaciones formuladas, son vigentes a la fecha de su emisión, están sujetas a modificaciones que en su caso y en cumplimiento a la normatividad vigente señalarán su antecedente inmediato que implique un cambio. Las entidades que conforman **Grupo Financiero B×+**, no se comprometen, salvo lo dispuesto en las "Disposiciones" en términos de serializar los reportes, a realizar compulsas o versiones actualizadas respecto del contenido de este documento.

Este documento se formula como una recomendación generalizada o personalizada para los destinatarios específicamente señalados en el documento, no podrá ser reproducido, citado, divulgado, utilizado, ni reproducido parcial o totalmente aún con fines académicos o de medios de comunicación, sin previa autorización escrita por parte de alguna entidad de las que conforman **Grupo Financiero B×+.**

ANÁLISIS Y ESTRATEGIA

Economista en Jefe

Alejandro Javier Saldaña Brito	55 56251500 x 31767	asaldana@vepormas.com

ANÁLISIS BURSÁTIL

Analista Bursátil

Ariel Méndez Velázquez	55 56251500 x 31453	amendezv@vepormas.com

Analista Bursátil

Elisa Alejandra Vargas Añorve	55 56251500 x 31508	evargas@vepormas.com

Analista Proyectos y Procesos Bursátiles y Mercado

Gustavo Hernández Ocadiz	55 56251500 x 31709	ghernandezo@vepormas.com

ASUNTOS PÚBLICOS Y ATENCIÓN A MEDIOS

Director de Asuntos Públicos

Adolfo Ruiz Guzmán	55 11021800 x 32056	aruiz@vepormas.com

Director Promoción Bursátil

Manuel Ardines Pérez	55 56251500 x 31675	mardines@vepormas.com

Grupo Financiero B×+
Paseo de la Reforma 243 piso 21,
Alcaldía y Col. Cuauhtémoc, 06500, CDMX
Teléfonos 55 1102 1800 y 800 837 676 27