

Resultados Trimestrales

FIBRA UNO



Análisis Bursátil

28 de octubre de 2025

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

Sector	Clave pizarra	Precio (al 28/10/2025)	Float	BETA (3a vs. MEXBOL)	Valor mercado (mdp)	Bursatilidad promedio (mdp)	
FIBRAS	FUNO11	\$27.96	~100%	0.653	106,397	177.21	

- Crecimiento en ingresos.** En 3T25 los ingresos de Funo aumentaron 4.1% a/a, mientras que el Flujo operativo (FFO) incrementó 4.9% a/a, cabe mencionar que aunque el reporte presentó avances, estuvo por debajo de lo esperado en ventas.
- Perspectiva.** Se espera que con el inicio de la renegociación del TMEC, México se vea beneficiado en el reacomodo de las cadenas de suministro.

Ocupación Estable. La ocupación a nivel consolidado cerró el trimestre en 95.0%, lo anterior a pesar de la apreciación del tipo de cambio impulsado principalmente por el segmento industrial 97.4% a/a, seguido del comercial 93.6% a/a. Los ingresos incrementaron 4.1% a/a derivado del incremento por inflación en contratos vigentes y efecto de renovación de contratos, contrarrestado por la apreciación 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 (97.4%), en este segmento el incremento en contratos renovados en pesos fue de 1,680 pb.

Segmento comercial. El segmento comercial cerró con una ocupación de 93.6%. Logrando incrementos en renovaciones de contratos de 890 pb en pesos.

Flujo. La distribución trimestral fue de P\$0.61 por CBFI lo que equivale al 94.5% del AFFO. Por otro lado, los gastos subieron 3.7% por incrementos superiores a inflación en algunos insumos y servicios, a pesar de lo anterior se observa un incremento en FFO y AFFO.

Utilidad Neta. Presentaron un avance de 15.0% a/a como consecuencia de la disminución en gastos por interés por la baja en tasas de interés y su efecto en la deuda variable de la fibra, adicionalmente tuvieron un beneficio por la utilidad de la venta de un terreno en Altamira.

La implicación del reporte nos parece neutral, aunque vimos presión en el margen NOI. Cabe mencionar que en términos de apalancamiento presenta un ratio ligeramente mejor a lo visto a finales del 2024, por una ligera disminución en deuda t/t. En términos de múltiplos la fibra se encuentra cotizando a descuento de 9.7% en P/FFO, contra su promedio de 5 años.

Tabla 1. Resultados (millones de pesos)

Resultados	3T25	3T24	Dif.
Ingresos	7,451	7,160	4.1%
NOI	5,581	5,413	3.1%
FFO	2,392	2,279	4.9%
AFFO	2,435	2,279	6.9%
Distribución	2,302	2,003	15.0%
Mgn. NOI (%)	74.9	75.6	-68 pb
Mgn. FFO (%)	32.1	31.8	27 pb
Distribución por CFBI	0.61	0.52	16.6%
Pay out	94.5%	87.9%	

Fuente: Análisis Bx+ / Reportes de la compañía.

Tabla 2. Múltiplos y cifras anuales

Resultados (mill. MXN)	2022	2023	2024	UDM
Ingresos	23,901	25,761	27,538	29,887
NOI	18,820	20,165	20,830	22,387
Margen NOI (%)	78.7%	78.3%	75.6%	74.9%
FFO	9,390	8,918	9,001	9,631
Distribución por CBFI	2.7	2.2	2.0	32.2%
Dividend Yield	11.8%	7.3%	8.9%	2.3
Apalancamiento (LTV)	42.1%	38.0%	43.3%	8.2%
Múltiplos	2022	2023	2024	UDM
P/FFO	9.3 x	13.0 x	9.8 x	11.0 x
P/NAV	0.5 x	0.6 x	0.5 x	0.6 x
Cap rate implícito	8.4%	17.3%	8.8%	8.8%

Fuente: Análisis Bx+ / Reportes de la compañía.



Resultados Trimestrales



Aviso legal y directorio
Grupo Financiero Bx+

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, Luis Pablo López Medrano, Ariel Méndez Velázquez, Baltasar Montes Guerrero y Elisa Alejandra Añorve Vargas, 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 Bx+ por los servicios prestados en beneficio de la clientela de Bx+. La remuneración variable o extraordinaria que han percibido está determinada en función de la rentabilidad de **Grupo Financiero Bx+** 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 Bx+ libera a ésta de cualquier responsabilidad derivada de su utilización para toma de decisiones de inversión.

Las Empresas de **Grupo Financiero Bx+** 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 Bx+**, fungen con algún cargo en las emisoras que son objeto de las recomendaciones.

Banco Bx+ y **Casa de Bolsa Bx+** 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 Bx+** 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 Bx+**, 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 Bx+**.

ESTUDIOS ECONÓMICOS Y ANÁLISIS BURSÁTIL

Economista en Jefe

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

Analista Económico

Luis Pablo López Medrano	55 56251500 x 31709	llopezm@vepormas.com
--------------------------	---------------------	----------------------

Analista Económico

Baltasar Montes Guerrero	55 56251500 x 31725	bmontes@vepormas.com
--------------------------	---------------------	----------------------

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
-------------------------------	---------------------	----------------------

ASUNTOS PÚBLICOS Y ATENCIÓN A MEDIOS

Director de Asuntos Públicos

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

PROMOCIÓN BURSÁTIL

Director Promoción Bursátil

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

Grupo Financiero Bx+

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

