

Resultados Trimestrales

FIBRA UNO



Análisis Bursátil

29 de abril de 2026

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

Sector	Clave pizarra	Precio (al 29/04/2026)	Float	BETA (3a vs. MEXBOL)	Valor mercado (mdp)	Bursatilidad promedio (mdp)	
FIBRAS	FUNO11	\$30.9	~100%	0.607	117,720	154.3	

- **Crecimiento en ingresos.** En 1T26 los ingresos de Funo aumentaron 6.4% a/a, mientras que el Flujo operativo (FFO) incrementó 3.9% a/a, cabe mencionar que el reporte estuvo en línea con lo esperado.
- **Perspectiva.** Se espera que con el inicio de la renegociación del TMEC, México se vea beneficiado en el reacomodo de las cadenas de suministro. Cabe mencionar que este trimestre refleja el efecto de la internalización del asesor.

Ocupación Estable. La ocupación a nivel consolidado cerró el trimestre en 95.7%, lo anterior impulsado principalmente por el segmento industrial 97.8% a/a, seguido del comercial 94.1% a/a. Los ingresos incrementaron 6.3% a/a derivado del incremento por inflación en contratos vigentes y consolidación de Fibra Next, parcialmente compensados por la salida de activos relacionados con la internalización del asesor y desinversiones en el portafolio Memorial.

Industrial mantiene sólido desempeño. En el portafolio industrial la ocupación se mantuvo estable vs el trimestre anterior, continua en niveles altos (97.8%). En este segmento, los incrementos en contratos renovados en pesos fueron de 1,140 pb mientras que en contratos denominados en USD alcanzaron 1,470 pb reflejando fortaleza.

Segmento comercial. El segmento comercial cerró con una ocupación de 94.1%. Logrando incrementos en renovaciones de contratos de 720 pb en pesos.

Flujo. La distribución trimestral fue de P\$0.62 por CBFi lo que equivale al 92.3% del AFFO. Por otro lado, los gastos subieron 21.3% por la reclasificación de algunos gastos, así como el efecto de consolidación de Fibra Next.

Utilidad Neta. Presentaron un retroceso de 12.5% a/a en la Utilidad atribuible a la participación controladora, pero en la consolidada presentan avance como consecuencia de mayores resultados operativos y ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión.

La implicación del reporte nos parece de neutral a positiva, aunque vimos presión en el margen NOI. Cabe mencionar que en términos de apalancamiento presenta un ratio menor a lo visto a finales del 2025, por una incremento en deuda a largo plazo. En términos de múltiplos la fibra se encuentra cotizando en 12.1x en P/FFO, lo que es 5.9% por arriba de su promedio de 5 años.

Tabla 1. Resultados (millones de pesos)

Resultados	1T26	1T25	Dif.
Ingresos	8,007	7,530	6.3%
NOI	5,926	5,650	4.9%
FFO	2,478	2,385	3.9%
AFFO	2,561	2,385	7.4%
Distribución	2,363	2,112	11.9%
Mgn. NOI (%)	74.0	75.0	-102 pb
Mgn. FFO (%)	31.0	31.7	-72 pb
Distribución por CBFi	0.62	0.56	11.7%
Pay out	92.3%	88.6%	

Fuente: Análisis Bx+ / Reportes de la compañía.

Tabla 2. Múltiplos y cifras anuales

Resultados (mill. MXN)	2023	2024	2025	UDM
Ingresos	25,761	27,538	30,360	23,165
NOI	20,165	20,830	22,889	75.1%
Margen NOI (%)	78.3%	75.6%	75.4%	9,763
FFO	8,918	9,001	9,670	31.7%
Distribución por CBFi	2.2	2.0	2.4	2.5
Dividend Yield	7.3%	8.9%	8.1%	8.0%
Apalancamiento (LTV)	38.0%	43.3%	43.5%	38.1%

Múltiplos	2023	2024	2025	UDM
P/FFO	13.0 x	9.8 x	11.7 x	12.1 x
P/NAV	0.6 x	0.5 x	0.6 x	0.6 x
Cap rate implícito	17.3%	8.8%	9.0%	9.0%

Fuente: Análisis Bx+ / Reportes de la compañía.



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

