

03/feb/2023



FUNO

**Rating HR
AAA estable (mx)**

Fibra Uno es el Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces más grande de Latinoamérica. Dedicados al operación, adquisición, venta y desarrollo de inmuebles para uso comercial.

**Evento Relevante (Fuente: EMISNET BMV)
02 de febrero de 2023**

Fibra Uno (BMV: FUNO11) ("FUNO" o "Fideicomiso Fibra Uno"), el primer y mayor fideicomiso de inversión en bienes raíces en México y América Latina informa que llevará a cabo una distribución en efectivo de MXN\$1.1068 por CBF, récord en la historia del Fideicomiso Fibra Uno, equivalente a MXN\$4,182.5 millones.

El monto a distribuir es de MXN\$4,182.5 millones, equivalentes a MXN\$1.1068 por CBF correspondiente en un 100% a resultado fiscal. Adicionalmente, comunicamos que no contrataremos deuda para esta distribución, y se utilizarán recursos propios para llevar a cabo el pago correspondiente.

FUNO pagará a sus tenedores la distribución de MXN\$1.1068 por CBF en dos exhibiciones, la primera el día 10 de febrero de 2023 por MXN\$0.9514 por CBF, y la segunda el día 15 de marzo de 2023 por MXN\$0.1554 por CBF.

En abr'22 HR ratificó su rating en AAA con Perspectiva Estable en escala nacional

1. Rating AAA. FUNO es considerada la FIBRA más grande en América Latina con un portafolio de 635 propiedades y una SBA de 10,881,061 m² al cierre de 2021. La SBA se encuentra de la siguiente manera: Industrial (55.4%), Comercial (26.3%), Oficinas (10.5%) y Otros (7.8%).

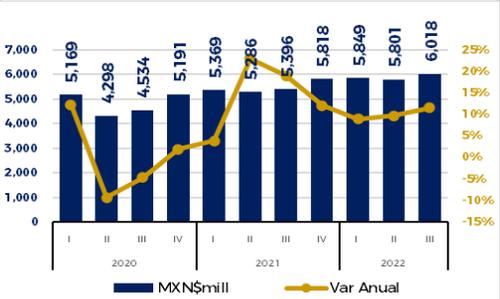
2. Generación de FLE. La Empresa generó MXN\$18,113M en 2021 (+21.3% vs. MXN\$14,938M en 2020 y +4.0% vs. MXN\$17,413M en nuestro escenario base). Lo anterior fue resultado del crecimiento en el EBITDA y un mejor desempeño en capital de trabajo, principalmente por el financiamiento de sus gastos operativos con sus acreedores diversos.

3. Mayor superficie bruta arrendable. La Superficie Bruta Arrendable (SBA) mostró un crecimiento de 1.5% en comparación con 2020 debido a la incorporación de 16 propiedades de Grupo Gayosso ubicadas dentro del portafolio Memorial, así como la incorporación de la propiedad Los Quemados en el portafolio Kansas.

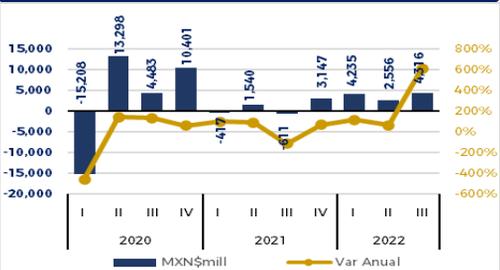
4. Recuperación tras la pandemia. HR espera una recuperación progresiva en los niveles de ocupación del segmento comercial y de oficinas, así como un crecimiento moderado en el margen EBITDA. Lo anterior apoyará en la generación de FLE, lo que, en conjunto con la estructura de deuda de largo plazo y la capacidad de refinanciamiento de la Empresa, resultará en una razón de cobertura de deuda (DSCR) promedio de 1.8 veces (x).

5. Aumento esperado en las propiedades de inversión. HR contempla en sus escenarios que, a partir de 2022, el valor de las propiedades de inversión aumentará al menos la inflación, con ello, la métrica la LTV se ve beneficiada de 2023 en adelante.

Ingresos Netos



Utilidad Neta



Factores de Riesgo (Fuente: HR)

1. Deuda. Al cierre de 2021, FUNO alcanzó una deuda total de MXN\$136,026M (+8.4% vs. MXN\$125,530M en 2020 y +11.2% vs. MXN\$122,334M en nuestro escenario base). El crecimiento anterior obedece a que la Empresa realizó la disposición de recursos para financiar proyectos en desarrollo (Mitikah, Tepozpark y Galerías Valle Oriente). Es importante mencionar que, al cierre de 2021, únicamente el 7.0% de los inmuebles están gravados, lo que le da a la Empresa flexibilidad y acceso a financiamiento en caso de requerirlo.

Contacto Indexity: contacto@indexity.mx

Desempeño con la BMV

IPC

54,024.86 +0.27% (+149.95)

Estudios Mis listas

Comparar 1

Fuente: hubinfosel



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.