

Rating HR AAA estable (mx)

www.Indexity.mx

FUNO

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 BMV) 12 de septiembre de 2023

Resumen Ejecutivo

- FUNO (legalmente Fideicomiso 1401 y en adelante la "Compañía") está explorando la internalización de su asesor externo que actualmente opera a través de Fibra Uno Administración y F-2 Services (en adelante el "Asesor Externo") – Los inversionistas minoritarios y los analistas de research, durante más de 5 años, han expresado constantemente su preferencia de que FUNO opere bajo una estructura corporativa internalizada.

- Una alternativa viable para la internalización de FUNO sería la adquisición del Asesor Externo – Ambos vehículos del Asesor Externo tienen derechos económicos y activos asociados, por lo tanto, los dueños actuales esperarán el pago de una consideración económica.

- Beneficios identificados de una internalización – Se ha identificado una alternativa mediante la cual FUNO puede buscar una internalización adquiriendo al Asesor Externo y pagando con activos inmobiliarios, efectivo o una combinación de ambos

- Creencia generalmente aceptada de que la internalización puede ser beneficiosa para FUNO y es consistente con la tendencia global de los REITS.

- La internalización será voluntariamente enviada a la Asamblea de Tenedores para su aprobación, los estatutos de FUNO o la ley aplicable no requieren que esta transacción sea aprobada por la Asamblea de Tenedores.

- Si la internalización no es aceptada por la Asamblea de Tenedores o los dueños del Asesor Externo, se mantendría el status quo – No podemos asegurar que la transacción de internalización será aceptada por los dueños del Asesor Externo, pero creemos que es posible.

En abr'23 HR ratificó su rating en AAA con Perspectiva Estable en escala nacional

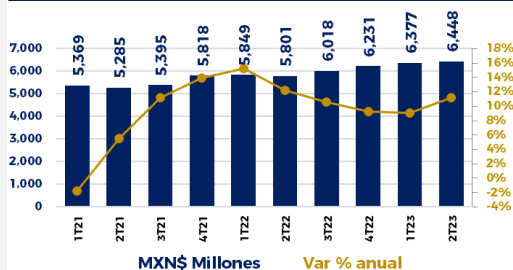
1. Rating AAA. FUNO es considerada la FIBRA más grande en América Latina con un portafolio de 585 propiedades y una SBA de 10,987,299 m² al cierre de 2022. La SBA se encuentra distribuida de la siguiente manera: Industrial (54.6%), Comercial (27.3%), Oficinas (10.3%) y Otros (7.8%).

2. Desempeño de los Ingresos. Durante 2022, la Empresa alcanzó ingresos totales por MXN\$23,901M (+9.3% vs. MXN\$21,869m en 2021 y +4.1% vs. MXN\$22,952M en nuestro escenario base). Lo anterior fue apoyado por el aumento del SBA ocupada tras la incorporación de proyectos que se encontraban en desarrollo y el aumento en el precio promedio por m² de los contratos vigentes y las renovaciones.

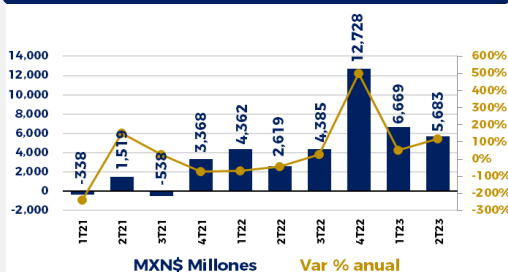
3. Generación de FLE. A pesar de que se observaron mayores requerimientos de capital de trabajo relacionados con el aumento de operaciones y el crecimiento de los pagos anticipados, FUNO generó MXN\$19,666M en 2022 (+8.6% vs. MXN\$18,113M en 2021 y +11.8% vs. MXN\$17,588M en nuestro escenario base). Este crecimiento fue apoyado por la expansión del EBITDA y un mayor resultado cambiario favorable.

4. Factores ESC. Se incorporó dentro de la calificación la fortaleza que mantiene FUNO con relación a sus factores ambientales, sociales y de gobernanza. Destacando su certificación como EDGE Champion por la Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés).

Ingresos Netos



Utilidad Neta



Factores de Riesgo (Fuente: HR)

1. Endeudamiento. Al cierre de 2022, FUNO presentó una deuda total de MXN\$139,439m, un crecimiento de 2.5% año contra año (a/a) (MXN\$136,026M en 2021) y -0.4% contra nuestros estimados (MXN\$139,956M). El crecimiento anterior obedece a la disposición de recursos adicionales para financiar los proyectos en desarrollo, así como adquisiciones de propiedades de inversión. Cabe señalar que, al cierre de 2022, únicamente el 5.0% de la deuda se encuentra garantizada, por lo que le da a la Empresa flexibilidad y acceso a financiamiento en caso de requerirlo.

2. Línea de Crédito Comprometida. FUNO cuenta con una línea de crédito revolvable comprometida de dos tramos, uno por MXN\$13,500M y otro por US\$410m. Esta línea de crédito se considera una fortaleza para el cumplimiento del servicio de deuda. Al cierre de 2022 se encuentra disponible al 100.0% y tiene vencimiento en el año 2024, con la posibilidad de extenderse un periodo adicional de 24 meses o hasta dos periodos adicionales cada uno de 12 meses.

Desempeño con la BMV

S&P/BMV INDICE DE PRECIOS Y COTIZACIONES, 1D, - 9.57%

FUNO11, - 23.97%



TradingView

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.