

## Fitch Rating

AAA (mex) Observación en Evolución

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)  
21 de noviembre de 2023

New York - 21 Nov 2023: Fitch Ratings asignó la calificación 'AAA(mex)' con Observación en Evolución a las emisiones propuestas de certificados bursátiles fiduciarios (CBF) denominados **FUNO 23-3L** y **FUNO 23-4L** de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso 1401 (Fideicomiso Fibra Uno) por un monto en conjunto de hasta MXN2,000 millones. FUNO 23-3L será a tasa fija con un plazo de hasta siete años y FUNO 23-4L a tasa variable a un plazo de hasta tres años. Los recursos de las emisiones propuestas se utilizarán para realizar el pago anticipado de deuda bursátil.

La Observación en Evolución de las calificaciones internacionales y nacionales de FUNO (incluyendo sus notas sénior, CBF y CBF propuestos) refleja el riesgo sustancial relacionado con la transacción que la fibra enfrenta al ejecutar la escisión de sus activos industriales, el subsecuente intercambio de bonos y la Oferta Pública Inicial (OPI) de Fibra NEXT.

En nov'23 Fitch asignó su rating en AAA con Observación en Evolución

**1. Riesgo de Ejecución en la Transacción.** El impacto en las calificaciones de FUNO se analizará después de la OPI de Fibra NEXT y de la creación de NEXT Properties [BBB(EXP)]. La creación de NEXT Properties y las calificaciones esperadas están sujetas a la creación de Fibra NEXT y a la materialización de la OPI. También se realizará un intercambio de deuda que transferiría parte de la deuda existente de FUNO a NEXT Properties, el vehículo nuevo de inversión para el segmento de propiedades industriales.

**2. NEXT Properties.** estará compuesta de una escisión de los activos industriales de FUNO, una parte de la deuda de FUNO (resultante de un intercambio simultáneo de deuda), el portafolio industrial de e-Group (Júpiter) y los ingresos de la OPI de Fibra Next. FUNO y Fibra NEXT poseerán conjuntamente NEXT Properties. Fibra NEXT controlará y consolidará NEXT Properties mientras que FUNO controlará y consolidará Fibra NEXT a través del control de su Consejo de Administración. Inicialmente, FUNO no tendrá interés económico en Fibra NEXT.

**3. Estrategia de Crecimiento.** Se espera que FUNO continúe aprovechando el impulso fuerte de la relocalización cercana industrial (nearshoring) en México, esto a través de adquisiciones o desarrollos nuevos de manera más gradual, al mantener el apalancamiento neto por debajo de 7.0x en el mediano plazo.

**4. Riesgo de Tipo de Cambio Mitigado.** Al 30 de septiembre de 2023, alrededor de 44.0% (incluye coberturas) de la deuda total de MXN131,000 millones (USD7,400 millones) de FUNO estaba denominada en dólares estadounidenses. A lo largo de su historia, aproximadamente 60% a 65% del EBITDA ha sido en moneda local. FUNO mantiene una cobertura natural con una proporción objetivo de ingresos denominados en dólares estadounidenses a gastos por intereses en dólares estadounidenses de entre 1.0x y 1.5x.

Ingresos Netos



Utilidad Neta



### Factores de Riesgo (Fuente: Fitch)

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

- Una relación de pago de dividendos a flujo generado por las operaciones (FFO; funds from operations) que excede constantemente 100%;
- Un apalancamiento neto superior a 7.0x de manera sostenida;
- La cobertura de EBITDA sobre gastos de intereses pagados se mantenga por debajo de 2.0x de manera sostenida;
- LTV superior a 50% de manera sostenida;
- Cobertura de activos no gravados a deuda no garantizada consistentemente por debajo de 2.0x.

## Resumen de la Oferta

	Tasa Fija: FUNO 23 3L	Tasa Variable: FUNO 23 4L
<b>Emisor</b>	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fideicomiso Fibra Uno 1401	
<b>Fideicomitente</b>	Fibra Uno Administración, S.C.	
<b>Tipo de Instrumento</b>	Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBF's")	
<b>Monto Máximo</b>	Hasta MXN\$2,000 millones	
<b>Destino de los Recursos</b>	Repago de deuda	
<b>Fechas Clave</b>	Cierre de Libro:[29 de noviembre de 2023] / Fecha de Emisión: [1 de diciembre de 2023]	
<b>Plazo</b>	[2,548] días, aproximadamente [7] ([siete]) años	[1,092] días, aproximadamente [3] ([tres]) años
<b>Formato</b>	Bonos Vinculados a la Sostenibilidad("SLB")	
<b>Calificaciones</b>	[AAA(mex)] / [HR AAA] por parte de Fitch y HR Ratings, respectivamente	
<b>Garantía</b>	Quirografaria	
<b>Amortización</b>	Un solo pago al vencimiento	
<b>Pago de Intereses</b>	Cada [182] días	Cada [28] días
<b>Tasa de Interés</b>	Fija ([MBono <sub>29-31</sub> ] + <i>Spread</i> )	TIE <sub>28+</sub> <i>Spread</i>
<b>Intermediario Colocador</b>	Actinver	
<b>Asesor Financiero</b>	MexCap Partners	

Fuente: <https://www.bmv.com.mx/es/listados-y-prospectos/solicitudes-y-tramites-de-listado>

## 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.