

Fitch Rating
AAA 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)
15 de noviembre de 2023

HR Ratings retiró la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para las emisiones FUNO 23-4L de Fibra Uno y ratificó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para la emisión FUNO 23-3L de FUNO.

El retiro de la calificación para la emisión de Certificados Bursátiles (CEBURS) con clave de pizarra FUNO 23-4L (la Emisión) de Fibra Uno (FUNO y/o la Empresa) se debe a que la misma no será colocada en el mercado. La emisión FUNO 23-4L se pensaba colocar en conjunto con la emisión FUNO 23-3L bajo la modalidad de vasos comunicantes, cuyo monto objetivo era de hasta MXN\$2,000m para ambas emisiones.

Además, La ratificación de la calificación para la emisión FUNO 23-3L de FUNO refleja la calificación corporativa de la Empresa de largo plazo, la cual se ratificó en HR AAA con Perspectiva Estable el 19 de abril de 2023 como parte de la actualización de sus condiciones, anteriormente considerada mediante vasos comunicantes, así como el cambio en monto a MXN\$1,500 millones (m) (anteriormente hasta por MXN\$2,000 millones). A su vez la calificación toma en consideración la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE), que alcanzó los MXN\$19,177m en los últimos doce meses (UDM) al tercer trimestre de 2023 (3T23) (vs. MXN\$21,913m en los UDM al 3T22 y vs. MXN\$17,573m en el escenario base).

En nov'23 Fitch colocó su rating en AAA en Observación en Evolución para escala nacional de largo plazo

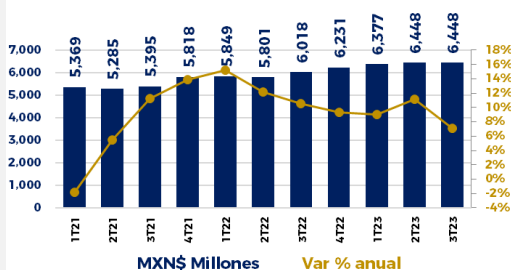
1. Riesgo de Ejecución en la Transacción. El impacto en las calificaciones de Fibra Uno se analizará después de la OPI de Fibra NEXT y de la creación de NEXT Properties [BBB(EXP)]. La creación de NEXT Properties [BBB(EXP)] y las calificaciones esperadas están sujetas a la creación de Fibra NEXT y a la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

2. Mejora en Estructura de Capital. Bajo la estructura corporativa actual, se espera que el apalancamiento neto de FUNO se ubique por debajo de 7.0x al cierre de 2023 (2022: 7.4x). Últimos 12 meses (UDM) a septiembre de 2023, el apalancamiento neto mejoró a 6.8x (UDM a septiembre 2022: 7.7x), como resultado de la recuperación continua del sector de oficinas, el aumento sostenido en los niveles de ocupación y renta de locales comerciales, y el crecimiento de doble dígito en las rentas del portafolio industrial..

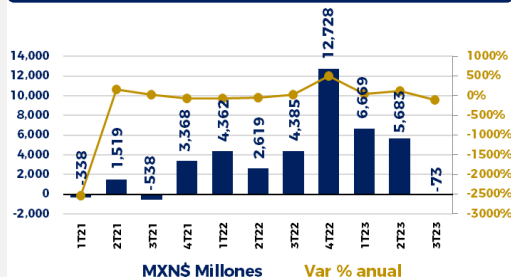
3. Fundamentos de Mercado Adecuados. El nearshoring es una oportunidad importante de crecimiento para México, dadas las tensiones crecientes entre Estados Unidos y China, y la búsqueda de cadenas de suministro más resilientes y eficientes.

4. Riesgo de Tipo de Cambio Mitigado. Al 30 de septiembre de 2023, alrededor del 44% (incluye coberturas) de su deuda total de MXN131,000 millones (USD 7,400 millones) estaba denominada en dólares. Históricamente, aproximadamente el 60-65% 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.

Desempeño con la BMV



TradingView

Fuente: Hubinfosel.com

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.