



¡BursaTris!

FUNO: COMPRA CON CAP RATE 8.7%

GRUPO FINANCIERO
BX+

LA NOTICIA: MEGA COMPRA CON CAP RATE DE 8.7%

Funo anunció el acuerdo de adquisición de un complejo inmobiliario (“Samara”) de uso mixto ubicado en la ciudad de México con una inversión de P\$5,400mn. Esta es la mayor inversión hecha por la Fibra para una sola propiedad y añadirá 144,000m² al portafolio de la FIBRA (~3% del SBA total de la FIBRA al 1T'14). Incorporando esta adquisición, el incremento en nuestros estimados para NOI próximos 12M es de ~6%, comenzando en el 3T14, por lo tanto, estaremos revisando nuestros estimados y PO 2014 los cuales publicaremos, luego del reporte de la compañía (28 de julio). **Funo forma parte del grupo de emisoras que denominamos “comodines”, con representación en el portafolio BX+CAP.**

IMPACTO POSITIVO

En línea con su estrategia de crecimiento, Funo continúa incorporando propiedades con tasas de retorno atractivas. Lejos de disminuir el ritmo de ejecución, Funo sigue trabajando en el cierre de compras adicionales. El objetivo primordial de las próximas transacciones será balancear el portafolio consolidado de la Fibra, con el objetivo de mantener una cartera de propiedades con una ponderación 40% industrial, 40% comercial y 20% en oficinas.

PREVIO 2T14: OTRO SÓLIDO REPORTE

Funo reportará sus resultados al 2T14 el próximo lunes 28 de julio tras el cierre de mercado. Para este trimestre esperamos ingresos totales por P\$1,880 (98%a/a), P\$1,490 en NOI (82%a/a), P\$1,1316 en Ebitda (82%a/a) y P\$943 en FFO (40%a/a). Tras la conferencia de resultados a realizarse el 29 de julio realizaremos los ajustes necesarios a nuestros estimados y PO.

DETALLES DE LA ADQUISICIÓN

SAMARA. Es un complejo inmobiliario súper premium que incorpora tres torres de oficinas, un hotel de lujo 5 estrellas (operado por Hilton) y un centro comercial. El inmueble se ubica en Santa Fe y cuenta con accesos a avenidas principales y autopistas. Se estableció sobre una superficie de más de 300mil m². Funo recibirá rentas previas por un monto de P\$100mn por lo que la inversión efectiva es de P\$5,300mn por lo que el Cap Rate de la adquisición es de 8.7%, siendo una adquisición aditiva.

| Fibra Uno - Resumen de Adquisiciones | | | | | | |
|--------------------------------------|------------|----------|-----------------------|-----------------------------|----------|---------------|
| Propiedad | Inversión | NOI | SBA (m ²) | Ocupación | Cap Rate | Forma de pago |
| SAMARA | P\$5,300mn | P\$460MN | 144,000 | 95% oficinas/ 97% comercial | 8.7% | DEUDA/CBFIs |

Fuente: Fibra Uno. Cifras en millones de pesos



Fuente: Fibra Uno.

25 de julio de 2014



| IMPACTO DE LA NOTA | POSITIVO |
|-----------------------------|-------------|
| PRECIO OBJETIVO 2014 (\$PO) | En revisión |
| POTENCIAL \$PO | NA |
| POTENCIAL IPyC | 6.3% |
| PESO EN EL PTBBX+ (BX+ CAP) | 5.0% |
| PESO EN IPyC | 0.0% |
| VAR PRECIO EN EL AÑO | 7.4% |
| VAR IPyC EN EL AÑO | 3.5% |

OBJETIVO DE LA NOTA

Comentario breve y oportuno de un evento sucedido en los últimos minutos

TIEMPO ESTIMADO DE LECTURA

¡Un Tris!

Marco Medina

mmedinaz@veformas.com.mx

5625-1500 ext. 1453



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 50 DE LAS Disposiciones de carácter general aplicables a las casas de bolsa e instituciones de crédito en materia de servicios de inversión (las "Disposiciones").

Carlos Ponce Bustos, Rodrigo Heredia Matarazzo, Laura Alejandra Rivas Sánchez, Marco Medina Zaragoza, José María Flores Barrera, Andrés Audiffred Alvarado, Juan Elizalde Moreras, Juan José Reséndiz Téllez, Juan Antonio Mendiola Carmona, José Isaac Velasco, Edmond Kuri Sierra, Dolores María Ramón Correa y Daniel Sánchez Uranga, Analistas responsables de la elaboración de este Reporte están disponibles en, www.veportomas.com.mx, 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 Ve Por Más, S.A. de C.V. libera a ésta de cualquier responsabilidad derivada de su utilización para toma de decisiones de inversión.

Las Empresas de Grupo Financiero Ve por Más 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, fungen con algún cargo en las emisoras que son objeto de las recomendaciones.

Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V. y Banco ve por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, brindan servicios de inversión asesorados y no asesorados a sus clientes personas físicas y corporativos 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 Ve Por Más 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 Ve por Más, 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.

Toda vez que 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 Ve por Más.

Categorías y Criterios de Opinión

| CATEGORÍA CRITERIO | CARACTERÍSTICAS | CONDICION EN ESTRATEGIA | DIFERENCIA VS. RENDIMIENTO IPyC |
|-----------------------|--|---|-------------------------------------|
| FAVORITA | Emisora que cumple nuestros dos requisitos básicos: 1) Ser una empresa extraordinaria; 2) Una valuación atractiva. Los 6 elementos que analizamos para identificar una empresa extraordinaria son: Crecimiento, Rentabilidad, Sector, Estructura Financiera, Política de Dividendos, y Administración. Una valuación atractiva sucede cuando rendimiento potencial del Precio Objetivo es superior al estimado para el IPyC. | Forma parte de nuestro portafolio de estrategia | Mayor a 5.00 pp |
| ¡ATENCIÓN! | Emisora que está muy cerca de cumplir nuestros dos requisitos básicos: 1) Ser una empresa extraordinaria; 2) Una valuación atractiva. Los 6 elementos que analizamos para identificar una empresa extraordinaria son: Crecimiento, Rentabilidad, Sector, Estructura Financiera, Política de Dividendos, y Administración. Una valuación atractiva sucede cuando rendimiento potencial del Precio Objetivo es superior al estimado para el IPyC. | Puede o no formar parte de nuestro portafolio de estrategia | En un rango igual o menor a 5.00 pp |
| NO POR AHORA | Emisora que por ahora No cumple nuestros dos requisitos básicos: 1) Ser una empresa extraordinaria; 2) Una valuación atractiva. Los 6 elementos que analizamos para identificar una empresa extraordinaria son: Crecimiento, Rentabilidad, Sector, Estructura Financiera, Política de Dividendos, y Administración. Una valuación atractiva sucede cuando rendimiento potencial del Precio Objetivo es superior al estimado para el IPyC. | No forma parte de nuestro portafolio de estrategia | Menor a 5.00 pp |



Directorio

| DIRECCIÓN | | | |
|-----------------------------------|--|--------------------|--|
| Alejandro Finkler Kudler | Director General / Casa de Bolsa | 55 56251500 x 1523 | afinkler@veformas.com.mx |
| Carlos Ponce Bustos | Director Ejecutivo de Análisis y Estrategia | 55 56251537 x 1537 | cponce@veformas.com.mx |
| Fernando Paulo Pérez Saldivar | Director Ejecutivo de Mercados | 55 56251517 x 1517 | fperez@veformas.com.mx |
| Juan Mariano Cerezo Ruiz | Director de Mercados | 55 56251609 x 1609 | jcerezo@veformas.com.mx |
| Manuel Antonio Ardines Pérez | Director De Promoción Bursátil | 55 56251500 x 9109 | mardines@veformas.com.mx |
| Jaime Portilla Escalante | Director De Promoción Bursátil Monterrey | 81 83180300 x 7329 | jportilla@veformas.com.mx |
| Ingrid Monserrat Calderón Álvarez | Asistente Dirección de Análisis y Estrategia | 55 56251541 x 1541 | icalderon@veformas.com.mx |
| ANÁLISIS BURSÁTIL | | | |
| Rodrigo Heredia Matarazzo | Subdirector - Sector Minería | 55 56251515 x 1515 | rheredia@veformas.com.mx |
| Laura Alejandra Rivas Sánchez | Proyectos y Procesos Bursátiles | 55 56251514 x 1514 | lrivas@veformas.com.mx |
| Marco Medina Zaragoza | Vivienda / Infraestructura / Fibras | 55 56251500 x 1453 | mmedinaz@veformas.com.mx |
| Jose María Flores Barrera | Alimentos / Bebidas / Consumo Discrecional | 55 56251500 x 1451 | jfloresb@veformas.com.mx |
| Andrés Audiffred Alvarado | Telecomunicaciones / Financiero | 55 56251530 x 1530 | aaudiffred@veformas.com.mx |
| Juan Elizalde Moreras | Comerciales / Aeropuertos / Industriales | 55 56251709 x 1709 | jeлизalde@veformas.com.mx |
| Juan Jose Reséndiz Téllez | Ánalisis Técnico | 55 56251511 x 1511 | jresendiz@veformas.com.mx |
| Juan Antonio Mendiola Carmona | Analista Proyectos y Procesos Bursátiles y Mercado | 55 56251508 x 1508 | jmendiola@veformas.com.mx |
| Daniel Sánchez Uranga | Editor Bursátil | 55 56251529 x 1529 | dsanchez@veformas.com.mx |
| ESTRATEGIA ECONOMICA | | | |
| José Isaac Velasco Orozco | Analista Económico | 55 56251500 x 1454 | jvelascoo@veformas.com.mx |
| Edmond Kuri Sierra | Analista Económico | 55 56251500 x 1725 | ekuri@veformas.com.mx |
| Dolores María Ramón Correa | Analista Económico | 55 56251500 x 1546 | dramon@veformas.com.mx |
| ADMINISTRACION DE PORTAFOLIOS | | | |
| Mónica Mercedes Suárez | Director de Gestión Patrimonial | 55 11021800 x 1964 | mmsuarezh@veformas.com.mx |
| Mario Alberto Sánchez Bravo | Subdirector de Administración de Portafolios | 55 56251513 x 1513 | masanchez@veformas.com.mx |
| Ana Gabriela Ledesma Valdez | Gestión de Portafolios | 55 56251526 x 1526 | gledesma@veformas.com.mx |
| Ramón Hernández Vargas | Sociedades de Inversión | 55 56251536 x 1536 | rfernandez@veformas.com.mx |
| Juan Carlos Fernández Hernández | Sociedades de Inversión | 55 56251545 x 1545 | jfernandez@veformas.com.mx |
| Heidi Reyes Velázquez | Promoción de Activos | 55 56251534 x 1534 | hreyes@veformas.com.mx |