FLASH BX+

Fibra Uno – Adquisición Portafolio Titán

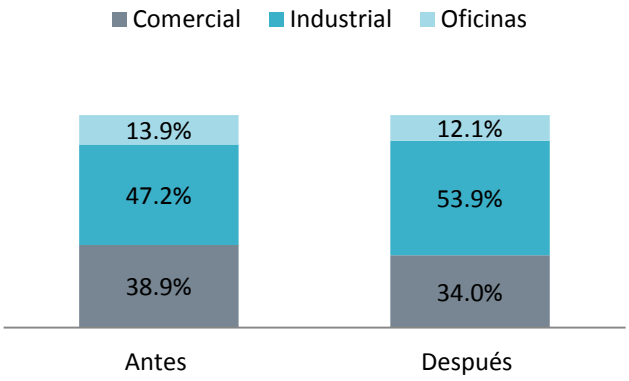
Noviembre 14, 2019

Adquisición de tamaño relevante – FUNO dio a conocer la firma de un acuerdo vinculante para la adquisición de un portafolio de 74 propiedades industriales ubicadas al norte del país, con un área bruta rentable (ABR) de 1,262,457 m2, lo que representa un 14% del ABR total de FUNO, y un 31% de su ABR industrial. Por otro lado, el Ingreso Operativo Neto (NOI) estimado del portafolio, representaría cerca de un 8.7% del NOI UDM de FUNO.

***Cap rate* en línea –** El monto de la adquisición asciende a USD$822 millones, mientras que el NOI estimado para 2020 es de USD$66.3 millones, lo que implica un *cap rate* de la transacción de 8.1%. Cifra en línea con comparables del sector industrial. Calculamos que el *cap rate* implícito consolidado de FUNO sería de 7.8%.

Buen nivel de ocupación – La ocupación del portafolio adquirido es de 95.1%, mientras que la ocupación del portafolio industrial de FUNO es de 97.1%. A nivel consolidado, la tasa de ocupación del portafolio de FUNO es de 94.3%.

Área Bruta Rentable por tipo de portafolio



Fuente: Reportes de la compañía

Recursos suficientes – Al 3T19, FUNO contaba con una posición en caja de aproximada de USD$706 millones, luego de que en 2T19 la empresa realizó una colocación de deuda por USD$1,000 millones. La empresa ha señalado que en caso de realizar una adquisición en el corto plazo no emitiría certificados (CBFI´s), por lo que no esperamos un efecto dilutivo derivado de la compra.

> Con la adquisición, el ABR del portafolio industrial aumentaría en 30.6% mientras que el ABR total incrementaría en 14.4%.

Apalancamiento controlado – Al 3T19, el nivel de apalancamiento se ubicó en 37% (razón de deuda a activos), no se espera que la compra deteriore métricas de endeudamiento.

Por último, la empresa señaló que en adición al portafolio operativo, adquirió una reserva de tierra con una superficie de 1 millón de m2 ubicada en 6 ciudades por un monto de USD$19.4 millones. El precio de ambas adquisiciones es de USD$841 millones, los cuales serán pagados en efectivo.

Fuente: Infosel

Eduardo López Ponce **elopezp@vepormas.com** 55 56251500 x 31453

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 47 DE LAS Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades financieras y demás personas que proporcionen servicios de inversión (las "Disposiciones").

Juan F. Rich Rena, Marisol Huerta Mondragón, Eduardo Lopez Ponce, Elisa Alejandra Vargas Añorve, Alejandro Javier Saldaña Brito, Angel Ignacio Ivan Huerta Monzalvo, Pamela Vázquez Flores y Gustavo Hernández Ocadiz, analistas responsables de la elaboración de este Reporte están disponibles en, www.vepormas.com, 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, brinda servicios de inversión asesorados y no asesorados a sus clientes personas físicas y corporativas 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.

Grupo Financiero Ve por Más

Paseo de la Reforma 243 piso 20, Col. Cuauhtémoc, 06500, CDMX Teléfonos (01 55) 1102 1800 y del Interior sin costo 01 800 837 676 27

ANÁLISIS BURSÁTIL

Director de Análisis y Estrategia		
Juan F. Rich Rena	55 56251500 x 31465	jrich@vepormas.com
Asistente Dirección de Análisis y Estrategia		
Pamela Vázquez F.	55 56251500 x 31541	pvazquez@vepormas.com
Analista Consumo / Minoristas		
Marisol Huerta M.	55 56251500 x 31514	mhuerta@vepormas.com
Analista Financieras / Fibras		
Eduardo Lopez Ponce	55 56251500 x 31453	elopezp@vepormas.com
Analista Industriales		
Elisa A. Vargas A.	55 56251500 x 31508	evargas@vepormas.com
Analista Proyectos y Procesos Bursátiles y Mercado		
Gustavo Hernández O.	55 56251500 x 31709	ghernandezo@vepormas.com

ESTRATEGIA ECONÓMICA

Subdirector de Análisis Económico		
Alejandro J. Saldaña B.	55 56251500 x 31767	asaldana@vepormas.com
Analista Económico		
Angel Iván I. Huerta M.	55 56251500 x 31725	ahuerta@vepormas.com

COMUNICACIÓN Y RELACIONES PÚBLICAS

Director de Comunicación y Relaciones Públicas		
Adolfo Ruiz Guzmán	55 11021800 x 32056	aruiz@vepormas.com

DIRECCIÓN GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, S.A. DE C.V.

Director de Tesorería y Relación con Inversionistas		
Javier Torroella de C.	55 56251500 x 31603	jtorroella@vepormas.com
Director Promoción Bursátil Centro – Sur		
Manuel A. Ardines P.	55 56251500 x 31675	mardines@vepormas.com
Director Promoción Bursátil Norte		
Lidia Gonzalez Leal	81 83180300 x 37314	ligonzalez@vepormas.com