

## TRIMESTRAL

### FIBRAS

### FUNO11 MM

#### PRECIO

(MXN, al 29/04/2021)

P\$25.32

#### FLOAT

87.27%

#### BETA (3yr, vs. Mexbol)

1.375

#### VALOR DE MERCADO (MXN MN)

99,059.1

#### BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)

182.4

## Resultados 1T21

**Mejoría en ingresos** – Los ingresos totales aumentaron 3.9% a/a antes del impacto por las ayudas a arrendatarios, sin esto, el incremento hubiera sido marginalmente mayor en 4.0% a/a. Aunque aún resiente los efectos de la pandemia, vemos de forma positiva la mejora secuencial que Funo ha venido registrando en los últimos trimestres.

**Mayor distribución**– La distribución del trimestre será de P\$0.32 por CBFI, 5.3% mayor a lo distribuido en 4T20 y 13.1% por arriba de la distribución de hace un año, ante un mayor *payout* y un menor número de CBFI's luego de las recompras. El *dividend yield* al último precio es de 1.3%.

**Menor ocupación** – La ocupación a nivel consolidado se redujo en 200 pb a/a, para ubicarse en 92.5%, afectada principalmente por el segmento de oficinas.

**Apalancamiento** – La razón de deuda a activos cerró en 42.6%, cifra mayor al 41.4% registrado al cierre de 2020.



Resultados	1T21	1T20	Dif (%)
Ingresos	5,370	5,169	3.87
NOI	4,220	4,160	1.44
FFO	2,059	2,282	-9.77
AFFO	2,106	2,282	-7.70
Distribución	1,248	1,141	9.36
			Dif pb.
Mgn. NOI (%)	78.6	80.5	-188
Mgn. FFO (%)	38.3	44.1	-580
Distribución por CBFI	0.33	0.29	13.1%
Payout	59.2%	50.0%	

\*Datos en millones de pesos a menos que se indique lo contrario  
Fuente: Análisis BX+ y reporte trimestral de la compañía.

Múltiplos	2017	2018	2019	2020	UDM
P/FFO	17.1 x	10.0 x	12.6 x	14.1 x	16.4 x
P/NAV	0.8 x	0.6 x	0.7 x	0.5 x	0.6 x
Cap rate	6.7%	8.5%	6.9%	7.2%	6.9%

Resultados (mill. MXN)	2017	2018	2019	2020	
Ingresos	14,621	17,205	19,189	19,193	19,393
NOI	11,741	13,646	15,214	14,926	14,986
Margen NOI (%)	80.3%	79.3%	79.3%	77.8%	77.3%
FFO	6,670	8,505	9,121	6,260	6,037
Margen FFO (%)	45.6%	49.4%	47.5%	32.6%	31.1%
Distribución por CBFI	2.1	2.2	2.3	1.2	1.2
Dividend Yield	7.0%	10.1%	8.0%	5.3%	4.9%
Apalancamiento (LTV)	30.5%	32.8%	38.7%	41.4%	42.6%

\*Datos en millones de pesos a menos que se indique lo contrario  
Fuente: Análisis BX+ y reporte trimestral de la compañía.

**Desempeño mixto por segmento** – El desempeño por segmento ha sido diferenciado. En sentido positivo, el segmento industrial sigue beneficiándose del buen momento en la demanda tanto de espacio manufacturero como de logística. En el segmento comercial, las restricciones a la movilidad siguieron afectando a principios del año, los inquilinos han requerido apoyos, aunque cada vez en menor medida, se espera que con la reapertura de actividades se observe una recuperación. El segmento más afectado, tanto a nivel de mercado como para Funo, ha sido oficinas, ante la menor demanda y desocupaciones de espacio.

**Menores apoyos por pandemia** – Los ingresos antes de apoyo fueron de P\$5,375 millones, a lo que se restan P\$155 millones por notas de crédito por la pandemia. En sentido positivo, se observó una liberación de reservas de P\$149 millones. El impacto de la pandemia en ingresos ha venido disminuyendo de forma secuencial

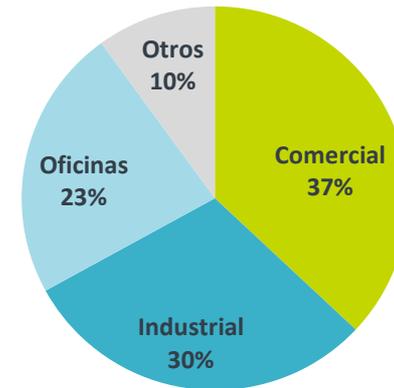
**Industrial, positivo** – La ocupación en el portafolio industrial permanece en un nivel alto, ubicándose en 96.0% vs 96.6% en 1T20, mientras que el *leasing spread* (diferencia en contratos renovados vs inflación) en pesos fue de 570 pb y en USD se mantuvo estable (0 pb).

**Comercial, resiente menor afluencia**– La ocupación en el segmento fue de 90.2% vs 93.0% en 1T20. El *leasing spread* en pesos fue de 0 pb y de 60 pb en USD

**Oficinas, el más afectado**– El segmento tuvo una ocupación de 76.4% vs 83.0% en 1T20. El *leasing spread* en pesos fue de -230 pb y de -540 pb en USD.

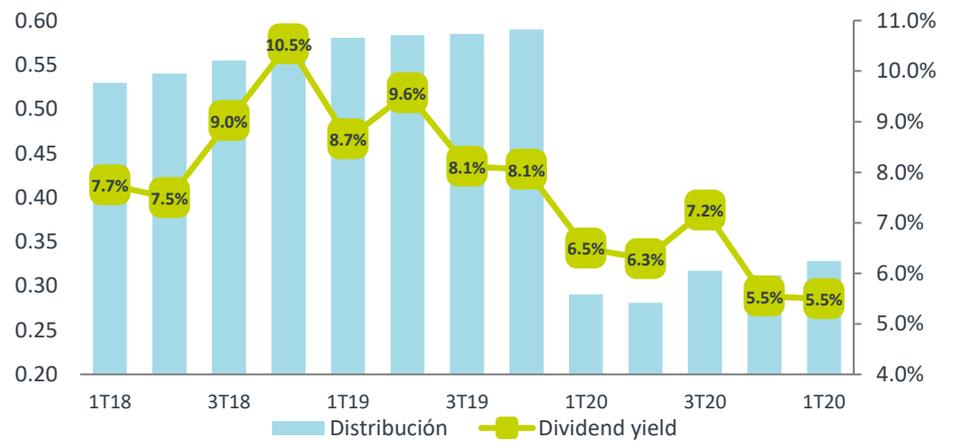
**Mantiene apalancamiento** – La razón de deuda sobre activos (LTV) se ubicó en 42.6%, lo cual es ligero aumento respecto al nivel de 41.4% que se registró en 4T20. A finales del trimestre, Funo reabrió sus Bono 2026 por USD\$300 millones, los recursos se usaron para pagar deuda, aunque lo anterior no se reflejó del todo en el trimestre. El costo de la deuda de Funo es de 6.4%.

## Ingresos por Sector



Fuente: Reportes de la compañía.

## Distribución por CFBI (MXN)



Dividend yield: Dividendo del trimestre anualizada entre precio de cierre de cada trimestre  
Fuente: Reportes de la compañía.

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 y Gustavo Hernández Ocadiz, analistas responsables de la elaboración de este Reporte están disponibles en, [www.vepormas.com](http://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 55 1102 1800

y del Interior sin costo 800 837 676 27

## ANÁLISIS BURSÁTIL

### Director de Análisis y Estrategia

Juan F. Rich Rena	55 56251500 x 31465	jrich@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
---------------------	---------------------	-------------------------