

FLASH Bx+

FUNO Day – 2021

Noviembre 11, 2021

Fibra Uno realizó un evento con analistas e inversionistas donde compartió como ha sido su recuperación de la pandemia, y sus perspectivas. La empresa reafirmó su modelo de negocio de mantener rentas por debajo de mercado para ser defensivos en ante los ciclos económicos: ser los últimos en desocuparse y los primeros en ocuparse con la recuperación.

Segmento comercial (37% de los ingresos) – Sus centros comerciales registran un tráfico de 85% respecto a niveles pre pandemia mientras que las ventas se encuentran en un 90% vs niveles pre pandemia. La renta promedio para Funo pasó de P\$278.9 en 4T19 a P\$292.6 en 3T21, un aumento de 4.9%. La ocupación en 4T19 era de 93.3% y en 3T21 fue de 89.6%.

Segmento industrial (32% de los ingresos) – Es el segmento que vive el mejor momento, gracias a la reubicación de empresas asiáticas en México (*nearshoring*) y la necesidad de más espacio logístico por el crecimiento en el comercio digital. Los niveles de ocupación se han mantenido altos y la renta estable en USD\$5.0 por pie cuadrado. Ante la tendencia de la demanda deberían aumentar las rentas.

Segmento de oficinas (23% de los ingresos) – Es el segmento que más preocupa al mercado, aunque Funo mantiene su visión de que eventualmente se recuperará el trabajo presencial. Para el caso de México, creen que las condiciones generales de vivienda no favorecen el trabajo en casa, además de que ellos comentan que se pierden beneficios del trabajo presencial.

Proyectos – Los principales proyectos actualmente son en el desarrollo de uso mixto. *Mitikah*, con un avance de 92% en su fase 1, donde Torre Mitikah (departamentos) lleva un avance de 90% y un avance en ventas de 90%, mientras que Torre M (oficinas) lleva un avance de 100% y se ha rentado en un 90%. En la zona comercial el avance en construcción es de 80% y en rentas de casi el 100%. El otro proyecto relevante es *Tepozpark* (industrial), con un ABR de 4 millones de pies cuadrados de los cuales se han entregado 1.8 millones. Se espera su entrega final en 4T22.

Perspectivas – Funo compartió su expectativa a 3 años, donde esperan incrementos anuales en rentas en línea con inflación. En renovaciones de contratos esperan incrementos para el segmento industrial de 6-9%; comercial 1-5% y oficinas 0-2%. La ocupación se estabilizaría en 90-95%. Por portafolio, la expectativa a 2024 es: industrial 97.5%; comercial 94.4% y oficinas 89.4%. Margen NOI en 80% y FFO *payout* 60%. La generación de efectivo les permitiría evaluar si realizan recompras de acciones, adquisiciones o disminuciones de deuda. El rendimiento de la distribución sería constante. Con lo anterior, mantenemos nuestra perspectiva de que la empresa ofrece un portafolio diversificado con un descuento atractivo.

Guía 2021-2024	2021e	2024e	Var.
Ingreso neto operativo (NOI) (millones MXN)	17,270	23,003	33.2%
Area Bruta Rentable (miles de pies cuadrados)	116,279	120,290	3.4%
Deuda (millones MXN)	131,539	124,295	-5.5%
Deuda/activos	41.70%	34.30%	-7.4%
Flujo operativo (FFO) (mill. MXN)	8,754	13,706	56.6%
FFO por certificado			
- parte alta	2.33	3.84	64.8%
- parte baja	2.29	3.54	54.6%
Promedio	2.31	3.69	59.7%

Fuente : Información 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, 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

DIRECCIÓN ANÁLISIS Y ESTRATEGIA

Director de Análisis y Estrategia

Juan F. Rich Rena 55 56251500 x 31465 jrich@vepormas.com

ANÁLISIS BURSÁTIL

Analista Consumo / Minoristas

Marisol Huerta M. 55 56251500 x 31514 mhuerta@vepormas.com

Analista Financieras / Fibras

Eduardo López P. 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 G. 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 L. 81 83180300 x 37314 ligonzalez@vepormas.com

FUNO "11" : precios objetivo y recomendaciones históricas

Fecha del cambio 23-sep-21

Precio objetivo 27.2

Recomendación 1

*Recomendación: 1=Compra, 2=Mantener, 3=Venta