

# Resultados Trimestrales

## FIBRA UNO



Análisis Bursátil

27 de febrero de 2025

Por: E. Alejandra Vargas Añorve | evargas@vepormas.com

Sector	Clave pizarra	Precio (al 27/02/2025)	Float	BETA (3a vs. MEXBOL)	Valor mercado (mdp)	Bursatilidad promedio (mdp)	
FIBRAS	FUNO11	\$22.5	~100%	0.625	88,300	178.56	

- **Crecimiento en ingresos; presión en flujo.** En 4T24 los ingresos de Funo aumentaron 10.3% a/a, mientras que el Flujo operativo (FFO) incrementó 8.8% a/a.
- **Reporte Mixto.** A nivel de ingresos y de FFO el reporte se ubicó mejor que lo esperado, sin embargo, los márgenes continúan presionados.

**Mejora ocupación.** La ocupación a nivel consolidado cerró el trimestre en 95.6%. Los ingresos incrementaron 10.3% a/a derivado de un incremento en el área bruta rentable +30 pb, efecto de incrementos en renovaciones de contratos y depreciación del tipo de cambio.

**Industrial mantiene sólido desempeño.** En el portafolio industrial la ocupación cayó ligeramente, aunque se ha mantenido estable, en niveles altos (98.2%), en este segmento el incremento en contratos renovados en pesos fue de 1,670 pb.

**Segmento comercial.** El segmento comercial cerró con una ocupación de 93.7%. Logrando incrementos en renovaciones de contratos de 830 pb en pesos.

**Oficinas, mejora ocupación.** En oficinas la ocupación cerró el trimestre en 83.7%, creciendo 20pb.

**Flujo.** El flujo operativo (FFO) incrementó 8.8% a/a. La distribución trimestral fue de P\$0.55 por CBFI lo que equivale al 83.7% del AFFO.

**Utilidad Neta.** Presentaron un retroceso de 21.5% a/a como consecuencia de un incremento en gastos financieros de 78.9%.

La implicación del reporte nos parece neutral, aunque vimos presión en márgenes. Cabe mencionar que la deuda incrementó a 9.5% desde 7.3% a finales del 2023, derivado del efecto de depreciación en el tipo de cambio, entre otros.

Tabla 1. Resultados (millones de pesos)

Resultados	4T24	4T23	Dif.
Ingresos	7,401	6,709	10.3%
NOI	5,577	5,111	9.1%
FFO	2,510	2,306	8.8%
AFFO	2,510	2,306	8.8%
Distribución	2,100	2,676	-21.5%
Mgn. NOI (%)	75.4	76.2	-83 pb
Mgn. FFO (%)	33.9	34.4	-46 pb
Distribución por CFBI	0.55	0.70	-21.6%
Pay out	83.7%	116.0%	

Fuente: Análisis Bx+ / Reportes de la compañía.

Tabla 2. Múltiplos y cifras anuales

Resultados (mill. MXN)	2021	2022	2023	2024
Ingresos	21,869	23,901	25,761	27,538
NOI	17,422	18,820	20,165	20,830
Margen NOI (%)	79.7%	78.7%	78.3%	75.6%
FFO	8,999	9,390	8,918	9,001
Distribución por CBFI	1.7	2.7	34.6%	32.7%
Dividend Yield	7.9%	11.8%	2.2	2.1
Apalancamiento (LTV)	43.8%	42.1%	7.3%	9.5%
Múltiplos	2021	2022	2023	2024
P/FFO	9.2 x	9.3 x	13.0 x	9.8 x
P/NAV	0.5 x	0.5 x	0.6 x	0.5 x
Cap rate implícito	8.1%	8.4%	17.3%	8.8%

Fuente: Análisis Bx+ / 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").

Alejandro Javier Saldaña Brito, Ariel Méndez Velázquez, Elisa Alejandra Añorve Vargas, Ángel Ignacio Iván Huerta Monzalvo y Gustavo Hernández Ocadiz, analistas responsables de la elaboración de este documento 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 asesores 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 Bx+ libera a ésta de cualquier responsabilidad derivada de su utilización para toma de decisiones de inversión.

Las Empresas de **Grupo Financiero Bx+** 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 Bx+**, fungen con algún cargo en las emisoras que son objeto de las recomendaciones.

**Banco Bx+** y **Casa de Bolsa Bx+** brindan 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 Bx+** 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 Bx+**, 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.

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 Bx+**.

## ANÁLISIS Y ESTRATEGIA

### Economista en Jefe

Alejandro Javier Saldaña Brito 55 56251500 x 31767 [asaldana@vepormas.com](mailto:asaldana@vepormas.com)

## ANÁLISIS BURSÁTIL

### Analista Bursátil

Ariel Méndez Velázquez 55 56251500 x 31453 [amendezv@vepormas.com](mailto:amendezv@vepormas.com)

### Analista Bursátil

Elisa Alejandra Vargas Añorve 55 56251500 x 31508 [evargas@vepormas.com](mailto:evargas@vepormas.com)

### Analista Proyectos y Procesos Bursátiles y Mercado

Gustavo Hernández Ocadiz 55 56251500 x 31709 [ghernandez@vepormas.com](mailto:ghernandez@vepormas.com)

## ANÁLISIS ECONÓMICO

### Analista Económico

Angel Ignacio I. Huerta M. 55 56251500 x 31725 [ahuerta@vepormas.com](mailto:ahuerta@vepormas.com)

## ASUNTOS PÚBLICOS Y ATENCIÓN A MEDIOS

### Director de Asuntos Públicos

Adolfo Ruiz Guzmán 55 11021800 x 32056 [aruiz@vepormas.com](mailto:aruiz@vepormas.com)

### Director Promoción Bursátil

Manuel Ardines Pérez 55 56251500 x 31675 [mardines@vepormas.com](mailto:mardines@vepormas.com)

### Grupo Financiero Bx+

Paseo de la Reforma 243 piso 21,  
Alcaldía y Col. Cuauhtémoc, 06500, CDMX  
Teléfonos 55 1102 1800 y 800 837 676 27

