

FLASH Bx+

FUNO – Venta de activos

Diciembre 09, 2020

Anuncia venta de activos – Fibra Uno concretó una venta de activos anunciada previamente, a un precio de USD\$98.8 millones. Los activos consisten en tres propiedades industriales ubicadas al norte del país con una Área Bruta Rentable (ABR) de 89,945 m2 y tres terrenos con una superficie de 409,525 m2.

Implicación positiva – Creemos que la venta se realizó a una valuación atractiva para Funo, además de que los recursos permitirán reducir deuda y realizar recompras de certificados, lo cuales cotizan a descuento vs valor en libros, aunque el tamaño de la transacción es pequeño respecto al tamaño de las operaciones de la empresa.

Portafolio pequeño respecto al total – Al 3T20 el ABR industrial de FUNO era de 5.7 millones de m2, por lo que los activos vendidos representan apenas 1.6% del portafolio industrial de Funo y 0.9% del portafolio total. El monto de la venta representa 2.4% de la capitalización de mercado de la empresa al cierre de ayer.

Generación de valor – El precio de venta implica un premio de 33% respecto al valor en libros de los activos, mientras que el *cap rate* implícito de la transacción fue de 7.25%.

Transacciones Recientes de Fibras Industriales

Fibra	Operación	Fecha	Superficie (miles m2)	Valor de la transacción (millones USD)	Precio por m2	Tipo	Lugar
Funo*	Venta de activos	08/12/2020	90	88	974	Industrial	Reynosa, Cd. Juárez y Ramos Arizpe
Terrafina	Venta de activos	24/11/2020	279	127	456	Industrial	Norte, Bajío y Centro
Prologis	Adquisición	04/11/2020	37	27	728	Industrial	Nuevo León
Prologis	Adquisición	23/06/2020	13	10	778	Logística	CDMX y Guadalajara
Prologis	Adquisición	06/04/2020	371	353	952	Logística	CDMX
Total			790	605	766		

* Sólo considera las naves industriales
Fuente: Reportes de las compañías

Al precio de cierre de ayer el *cap rate* para Funo se ubica en 7.1%, con cifras 12 meses. Por otro lado, de acuerdo con Funo, la venta se dio a un precio 1.7 veces por encima del precio de adquisición original

Transacciones recientes arriba de valuación de mercado – El precio por metro cuadrado para las naves industriales fue de USD\$974, lo cual indica que en las transacciones privadas se reconoce un mayor valor respecto al que se refleja en los precios de los certificados de la Fibras industriales.

Funo cerró la venta de un portafolio industrial por un monto de USD\$ 98.8 millones, lo que representa un premio de 33% respecto a su valor en libros

Reduciría ligeramente el apalancamiento – El 40% de los recursos (USD\$39.5 millones) se utilizarán para repagar o recomprar deuda, al cierre del 3T20 la deuda neta de la empresa era de USD\$6,342 millones y la razón de deuda a activos (LTV) se ubicaba en 45.6%, por lo que la reducción en apalancamiento sería marginal. El 60% restante de los recursos se utilizaría para recompras de certificados, al precio de ayer implicaría una recompra de 58 millones de CFBI'S, cerca de un 1.5% del total en circulación.

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

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	ghernandez@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 González Leal	81 83180300 x 37314	ligonzalez@vepormas.com
---------------------	---------------------	-------------------------