

Resultados Trimestrales

FIBRA UNO



Análisis Bursátil

24 de abril de 2024

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

Sector	Clave pizarra	Precio (al 24/04/2024)	Float	BETA (3a vs. MEXBOL)	Valor mercado (mdp)	Bursatilidad promedio (mdp)	
FIBRAS	FUNO11	\$25.71	~42%	0.707	97,886	190.1	

- **Crecimiento en ingresos; presión en flujo.** En 1T24 los ingresos de Funo aumentaron 8.3% a/a, mientras que el Flujo operativo (FFO) incrementó marginalmente 0.5% a/a.
- **Reporte Mixto.** A nivel de ingresos el reporte se ubicó ligeramente mejor que lo esperado. A nivel de flujo (FFO), el reporte estuvo por arriba a lo esperado por el consenso.

Mejora ocupación. La ocupación a nivel consolidado cerró el trimestre en 95.0%, el área bruta rentable (ABR) incrementó 0.8% a/a. Los incrementos en rentas, ya sea por inflación o por renovación de contratos, siguen apoyando el crecimiento en ingresos.

Industrial mantiene sólido desempeño. En el portafolio industrial la ocupación se ha mantenido estable, en niveles altos (98.4%) mientras que los incrementos en rentas siguen siendo considerables, este trimestre sería de 1,250 pb.

Segmento comercial. El segmento comercial cerró con una ocupación de 92.2%. Logrando incrementos en renovaciones de contratos de 790 pb en pesos.

Oficinas, mejora ocupación. En oficinas la ocupación cerró el trimestre en 81.6% y comienza a presentar incrementos en renovaciones de contratos de 260 pb en pesos.

Fujo. El flujo operativo (FFO) incrementó 0.5% a/a, lo anterior a pesar de del incremento en las tasas de interés.

La implicación del reporte nos parece neutral, aunque vimos presión en márgenes. Consideramos que el principal tema para Funo es la materialización de los anuncios recientes, es decir la Oferta Pública Inicial de Fibra Next o la combinación de activos con Fibra Terrafina.

Tabla 1. Resultados (millones de pesos)

	1T24	1T23	Var. a/a
Ingresos	6,823	6,302	8.3%
NOI	5,187	5,000	3.7%
FFO	2,230	2,220	0.5%
Distribución	1,534	1,470	4.3%
Mgn. NOI (%)	76.0	79.3	-332 pb
Mgn. FFO (%)	32.7	35.2	-253 pb
Distribución por CFBI	0.40	0.39	3.6%
Pay out	68.7%	66.2%	

Fuente: Análisis Bx+ / Reportes de la compañía.

Tabla 2. Múltiplos y cifras anuales

Resultados (mill. MXN)	2021	2022	2023	UDM
Ingresos	21,869	23,901	25,761	26,282
NOI	17,422	18,820	20,165	20,352
Margen NOI (%)	79.7%	78.7%	78.3%	77.4%
FFO	8,999	9,390	8,918	8,929
Distribución por CBFI	1.7	2.7	34.6%	34.0%
Dividend Yield	7.9%	11.8%	2.2	2.3
Apalancamiento (LTV)	43.8%	42.1%	7.3%	8.9%
Múltiplos	2021	2022	2023	UDM
P/FFO	9.2 x	9.3 x	13.0 x	11.1 x
P/NAV	0.5 x	0.5 x	0.6 x	0.6 x
Cap rate implícito	8.1%	8.4%	17.3%	9.3%

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**, 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 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
--------------------------------	---------------------	-----------------------

ANÁLISIS BURSÁTIL

Analista Bursátil

Ariel Méndez Velázquez	55 56251500 x 31453	amendezv@vepormas.com
------------------------	---------------------	-----------------------

Analista Bursátil

Elisa Alejandra Vargas Añorve	55 56251500 x 31508	evargas@vepormas.com
-------------------------------	---------------------	----------------------

Analista Proyectos y Procesos Bursátiles y Mercado

Gustavo Hernández Ocadiz	55 56251500 x 31709	ghernandez@vepormas.com
--------------------------	---------------------	-------------------------

ANÁLISIS ECONÓMICO

Analista Económico

Angel Iván I. Huerta M.	55 56251500 x 31725	ahuerta@vepormas.com
-------------------------	---------------------	----------------------

ASUNTOS PÚBLICOS Y ATENCIÓN A MEDIOS

Director de Asuntos Públicos

Adolfo Ruiz Guzmán	55 11021800 x 32056	aruiz@vepormas.com
--------------------	---------------------	--------------------

Director de Tesorería y Relación con Inversionistas

Javier Torroella de Cima	55 56251500 x 31603	jtorroella@vepormas.com
--------------------------	---------------------	-------------------------

Director Promoción Bursátil Centro – Sur

Manuel Ardines Pérez	55 56251500 x 31675	mardines@vepormas.com
----------------------	---------------------	-----------------------

Director Promoción Bursátil Norte

Lidia Gonzalez Leal	81 83180300 x 37314	ligonzalez@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

