



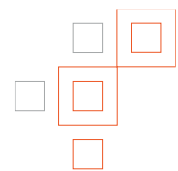
# DESAYUNO CON EL CEO

24 de Agosto 2021.



# AGENDA

1. Bienvenida
2. El modelo contra cíclico de FUNO
3. Comportamiento de FUNO en un ciclo
4. Análisis de valuación
5. Política de distribución
6. Use de recursos no distribuidos
7. Crecimiento histórico por CBFi
8. Panorama de recuperación
9. Retorno total de inversión desde IPO
10. Q&A



# MODELO DE NEGOCIOS CONTRA CÍCLICO



El objetivo es mantener flujos mas estables a través del ciclo de negocio

# Libran Fibras primera gran crisis

NALLELY HERNÁNDEZ

Para especialistas, los fideicomisos de inversión en bienes raíces (Fibras) libraron su primera gran crisis económica desde que llegó el instrumento a México hace casi 10 años.

José Carlos Alemán, director general Siila México, opinó que uno de los elementos que ha abonado a las Fibras, como instrumentos preferidos por inversionistas institucionales como Afores y Fondos, es la administración, los procesos para transparentar su información y tener criterios homologados.

“Definitivamente el vehí-

culo está probado, llegó para quedarse, tenemos jugadores expertos, profesionales con administraciones internas, que hacen las cosas de manera cuidadosa”, comentó Alemán.

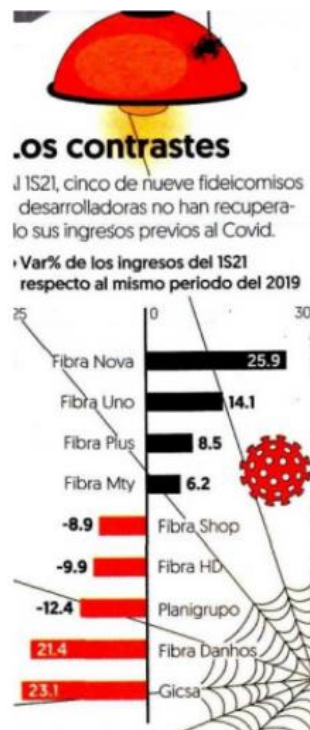
Consideró que incluso la suma de un fideicomiso más, Fibra Sites, de Telesites, enfocada al sector telecomunicaciones, es un guiño positivo al instrumento, por lo que lejos de esperarse una contracción es más factible ver la expansión de los jugadores y nuevos sectores.

Dijo que las Fibras se van a diversificar y van a nacer otras como en EU donde hay especializadas en antenas celulares,

en renta de espacio para sembrar árboles, para almacenar energéticos, entre otras.

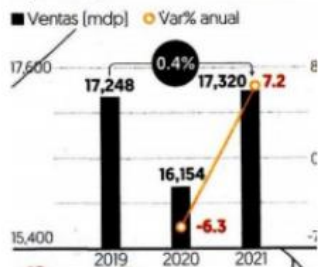
Diego León, analista de mercados en Newmark Knight Frank (NKF), dijo que la diversificación de los portafolios, así como el dinamismo de las propiedades del sector industrial, especialmente en parques industriales logísticos, dan una buena perspectiva a las Fibras en general.

Según datos presentados por NKF, los fideicomisos suman cerca de 27 mil 500 millones de dólares en activos, con 23 mil 800 millones de metros cuadrados en sus portafolios, que incluyen unas mil 750 propiedades.



## Apenas la libran

A junio del 2021, estas firmas generaron 17 mil 320 mdp en ingresos, apenas 0.4% arriba del 1S19.



Perspectivas  
con Signum Research

# Fibras durante la pandemia: una oportunidad hacia el futuro

El segmento industrial ha sido el más resiliente, principalmente por el cambio de hábitos de consumo de la población, lo que trajo como resultado un incremento en la demanda de inmuebles enfocados al e-commerce, centros de distribución e inmuebles logísticos.

Adolfo Margain  
Analista



El mercado de los fideicomisos de inversión en bienes raíces ("Fibras") en México ha mostrado resultados mixtos asumiendo el giro de cada fibra. Entre los enfoques más comunes se encuentran el industrial, comercial, hotelero, oficinas y educativo.

Sin duda, el segmento industrial ha sido el más resiliente durante la pandemia de Covid-19, debido principalmente al cambio de hábitos de consumo de la población, lo que trajo como resultado un incremento en la demanda de inmuebles enfocados al e-commerce, centros de distribución e inmuebles logísticos.

Un ejemplo muy claro es Prologis (clave de cotización: FIBRAPI), con 206 inmuebles industriales y área bruta rentable (ABR) de aproximadamente 3.7 millones de metros cuadrados. Prologis ha mostrado un alto nivel de cobranza, un aumento importante en rentas y un menor número de concesiones por parte de sus inquilinos, dadas las expectativas por

factor fue la campaña de vacunación, que le ha permitido a la población "regresar a la normalidad", lo que implicó un crecimiento importante en la movilidad en estos negocios al segundo trimestre del 2021.

El segmento hotelero fue afectado por la caída de turismo tanto nacional como internacional, hoteles de placer y de negocios cerraron sus puertas durante el segundo trimestre del 2020.

Las fibras de este segmento decidieron retener el pago de dividendos y aumentar su nivel de apalancamiento para poder hacer frente a este evento. Sin embargo, la recuperación del turismo ha permitido su reapertura mostrando niveles de ocupación con crecimiento constante desde el inicio del 2021, sin alcanzar aún niveles previos a la pandemia.

El sector de oficinas ha tenido un comportamiento particular. Al inicio de la pandemia, si bien comenzó la modalidad de *home office* (trabajo remoto desde casa), las expectativas se mantenían en el regreso a la oficina. Pero conforme ha avanzado la pandemia este panorama ha ido cambiando, con perspectivas divididas que dependen de cada inquilino.

En las llamadas trimestrales, la preocupación por este segmento ha sido una constante, pero dado que existen inquilinos que deman-

terencia a la pandemia, a pesar de que durante la mayor parte del 2020 y la primera mitad del 2021 las clases se impartieron en línea. Esto es explicado por el modelo de negocio a largo plazo de los centros educativos.

Si bien han existido acercamientos de los inquilinos buscando diferimientos y descuentos en las rentas, la cobranza se ha mantenido en términos generales.

El ejemplo más claro es el de Fibra Educa (clave de cotización: EDUCA) que reportó resultados sólidos al segundo trimestre del 2021, que se mantuvieron en línea con los de igual periodo del 2020. EDUCA ha sido de las únicas fibras sin impacto operativo y financiero alguno por el tema de la pandemia.

El próximo ciclo escolar comenzará con un modelo híbrido en el que la mitad de los alumnos asistirán a clases presenciales mientras que la otra mitad continuará con el modelo en línea, por lo que se espera el regreso paulatino al modelo presencial, teniendo en consideración la posibilidad de un nuevo cierre debido al incremento en contagios en las últimas semanas. Estamos atentos a estas noticias que serán muy importantes para el sector educativo.



DESARROLLO INMOBILIARIO

Las Fibras resisten y se reactivan tras su primera gran crisis

Hace 10 años, los fideicomisos en bienes raíces aterrizaron en la Bolsa Mexicana de Valores. Su desempeño ha sido positivo, pero en el último año se enfrentaron a la pandemia.

mar 03 agosto 2021 09:00 AM





Tres tienen el 58.48% de valor de mercado

# Funo, Educa y Prologis, las fibras más valiosas en Bolsa

• Los fideicomisos más pequeños son HD, Inn y Upsite, con 1,454 millones, 2,020 millones y 2,110 millones de pesos, en ese orden

Judith Santiago

judith.santiago@eleconomista.mx

**Fibra Uno** (Funo), **Fibra Educa** (Educa) y **Fibra Prologis** (Fibra PL) son los tres fideicomisos de inversión en bienes raíces más valiosos entre las empresas de este sector que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores.

Solo estas tres concentran el 58.48% de todo el valor de capitalización bursátil de las fibras, el cual asciende a 281,686 millones de pesos.

Funo, que tiene en su portafolio una mezcla de propiedades como centros comerciales, edificios de oficinas, naves y bodegas industriales y que lleva más de 10 años cotizando en el mercado de valores, es la más grande, al alcanzar una capitalización de mercado de 82,165 millones de pesos.

Le sigue Fibra Educa, el único fideicomiso inmobiliario enfocado al sector educativo y con tan solo tres años de haberse listado en la BMV, tiene un valor bursátil de 44,862 millones de pesos. De inicios del año pasado a la fecha creció 32.92% y pasó de ser la tercera a la segunda más grande del sector.

El tercero en la lista es Fibra Prologis, que opera e invierte en propiedades industriales, con un va-

lor de mercado de 37,509 millones de pesos.

Los fibras más pequeños por valor de mercado son HD, Inn y Upsite, con 1,454 millones, 2,020 millones y 2,110 millones de pesos, en ese orden.

Carlos Hernández, analista senior de Masari Casa de Bolsa, explicó que Funo tiene un mayor peso en el mercado, ya que sus certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFI) son de alta bursatilidad (que son más operados porque se compran y venden con mayor facilidad).

Funo, como más de 10 años tiene un portafolio con 661 propiedades y 10.8 millones de metros cuadrados de área bruta rentable. Sus certificados se negocian a un precio de 21.70 pesos por unidad. En lo que va de este 2021, registran una minusvalía de 3.55 por ciento.

El especialista en Masari Casa de Bolsa dijo que el valor de Fibra Educa está en su especialización, al ofrecer una inversión en un sector que ha mostrado resiliencia en este periodo de pandemia y en los distintos ciclos económicos.

"En el caso de Educa es probable que los inversionistas estén observando su potencial de crecimiento y, siendo un instrumento de inversión en el sector educativo, podría ser una alternativa atractiva", expuso Carlos Hernández.

Al cierre del segundo trimestre del año, Educa reportó una cartera de 59 inmuebles que en total tienen un área bruta rentable de 449,196 metros cuadrados, los cuales están rentados en su totalidad. En su último reporte financiero, expuso que

## Apuestan por reconversión de edificios

SARA CANTERA

—sara.cantera@eluniversal.com.mx

Todavía con la vacunación en marcha, el retorno a las oficinas será gradual, por lo que los dueños de edificios con poca ocupación están buscando alternativas para convertir sus propiedades en otro tipo de inmuebles como hotel, vivienda, centros educativos y hospitales.

De acuerdo con Solili, plataforma de investigación inmobiliaria, en la Ciudad de México hay reconversiones importantes, como la Fase II de Antara, sobre Ejército Nacional, donde de un área glo-

# 3

PISOS

reconvirtió Hihab en habitaciones para renta en Guadalajara.

bal de 123 mil metros cuadrados, 25 mil serán destinados a un hotel, cuando se tenía previsto que fueran oficinas.

El complejo Neuchatel Cuadrante Polanco, que originalmente se concibió con cinco torres residenciales y tres de oficinas, ahora estima destinar una torre de viviendas a hotel.

En el corredor Insurgentes, el desarrollo Universidad 1080, que originalmente iba a ser un edificio corporativo, ahora será un hospital.

Por su parte, Fibra Uno convertirá un edificio de oficinas en La Viga y otro en Portal Satélite, en el Estado de México, en hospitales.

En Guadalajara, la empresa Hihab reconvirtió tres pisos de un edificio de oficinas en habitaciones para renta a jóvenes profesionistas.

El edificio se encuentra en la colonia Providencia, una de las zonas más céntricas de Guadalajara.

Hasta el momento ya se rentaron 100 habitaciones; sin embargo, el inmueble tiene un potencial de reconversión de hasta 300 espacios en nueve pisos.

El edificio cuenta con *roof garden* equipado, lavandería, *coworking*, servicios incluidos y WiFi. ●

# DESARROLLOS A Y A PLUS

# OFICINAS AGUANTAN CRISIS POR COVID

EXPERTOS SEÑALAN LA FORTALEZA DE ESTOS EDIFICIOS que están en portafolios de Fibras

POR GEORGINA OLSON  
georgina.olson@eluniversal.com.mx

A pesar de la contracción en el mercado de renta de oficinas, que para junio pasado representó una desocupación de 23.68 por ciento en las tipo A y A Plus, expertos señalan la fortaleza de estos desarrollos inmobiliarios.

"La demanda está congelada, aunque la ventaja de los edificios de oficinas A Plus es que pertenecen a grandes capitales, no es una inversión familiar; son corporativos grandes y aproximadamente 50 por ciento de estos edificios están en los portafolios de las Fibras, lo que les da un sostén financiero muy importante", señaló Horacio Urbano, socio fundador y director de Centro Urbano.

Las Fibras son fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores y mediante sus recursos es

posible construir edificios, en este caso para oficinas.

"A las inmobiliarias grandes evidentemente sí les afecta no estar rentando, pero perfectamente pueden aguantar la no ocupación gracias a las Fibras", añadió.

Gene Towle, socio director de Softec, empresa consultora de inmobiliarias, apunta dos factores que contribuirán a incrementar la demanda por oficinas: cada año se incorporan al mercado laboral 240 mil personas "y todos los empleos, sin excepción, usan espacio inmobiliario para desarrollarse".

Continúa en siguiente hoja

# COVID TRANSFORMA OFICINAS Y LOCALES PARA OTROS USOS



Desarrolladores analizan cómo aprovechar espacios que se han dejado de utilizar por home office y el distanciamiento social

Texto: SARA CANTERA

—sara.cantera@eluniversal.com.mx

Ilustración: DANTE DE LA VEGA

Con la recomendación de tener a pocas personas en las oficinas para evitar contagios de Covid-19, y ante una menor actividad comercial, algunas oficinas, locales y estacionamientos se están transformando en otro tipo de inmuebles.

En la Ciudad de México la pandemia dejó vacantes 2.2 millones de metros cuadrados de oficinas,

por lo que los desarrolladores inmobiliarios están tratando de dar otro uso a ese espacio.

De acuerdo con Luis Mendoza, director de Luis Mendoza and Associates de Century21 Award, los edificios de oficinas Clase B y C tienen mayor potencial de reconversión, pues son más viejos y pequeños que los Clase A, más espaciosos, modernos y diseñados para grandes corporativos.

"La desocupación de oficinas está a 21% y esta tendencia de reconversión inmobiliaria que comenzó en Europa ya es una realidad en México", comenta.

"La pandemia trajo muchas oportunidades de nuevas industrias y negocios, y esos sectores son los que van a ocupar los espacios vacíos, ya sea en la parte médica, por las vacunas, estudios clínicos, tecnología o ciencia".

Continúa en siguiente hoja

Su situación mejora

## Fibras empiezan a recuperarse en Bolsa

Judith Santiago

judith.santiago@eleconomista.mx

Los fideicomisos de inversión en bienes raíces (Fibras) muestran señales de recuperación en su desempeño en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) durante este año.

El índice S&P/BMV Fibras, que concentra a 10 de los 17 fibras que hay en el mercado de valores, cerró febrero con un rendimiento de 2.80% y en el acumulado del 2021 alcanzan el mismo nivel que de inicios de enero al 2 de marzo del 2020.

Con niveles de 228.06 unidades, el referente está revirtiendo la pérdida con la que terminó el año pasado, cuando cayó 7.32% impactado por los efectos negativos de la crisis sanitaria que llevó al cierre temporal de centros comerciales, hoteles y las oficinas resintiéndolo la modalidad del trabajo en casa.

### Un año incierto

Armando Rodríguez, director general de Signum Research, explicó que este 2021 empieza a ser un poco más clara la recuperación, con mayor flexibilidad en la movilidad de los consumidores y la apertura gradual en cen-

tros comerciales.

Subrayó que los sectores inmobiliarios en los que operan las Fibras en México debe ser segmentados. El industrial, recalcó, ha sido el más defensivo en esta coyuntura, apalancado del comercio en línea y el negocio logístico; el educativo ha sido resiliente, mientras que el comercial, hoteles y oficinas han resentido los cierres temporales en actividades económicas no esenciales.

De los fideicomisos, Fibra Hotel, Fibra Uno y Fibra Educa son las ganadoras este 2021, con rendimientos de 32.48, 7.24 y 7%, en ese orden, en el precio de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFI).

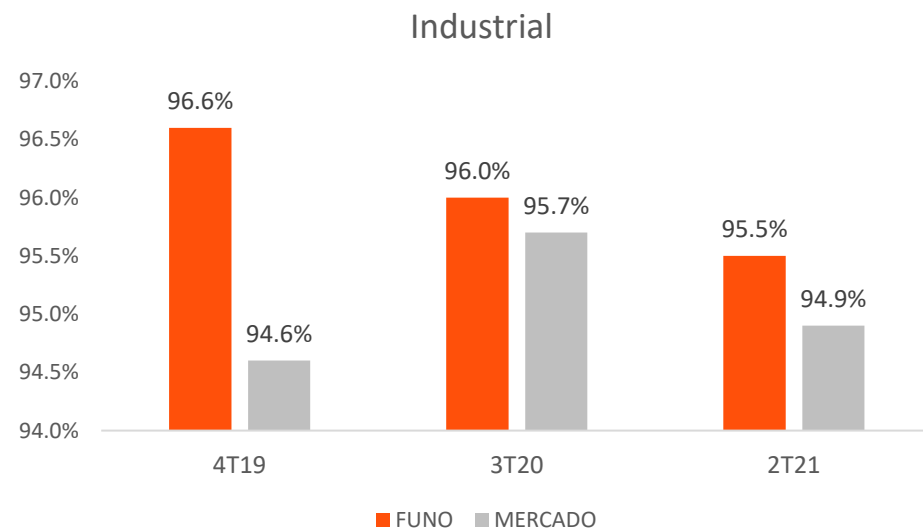
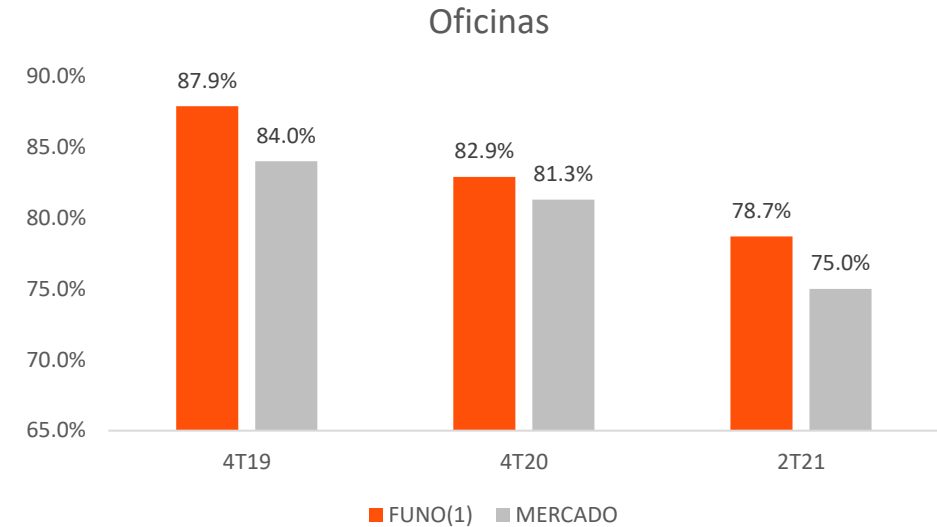
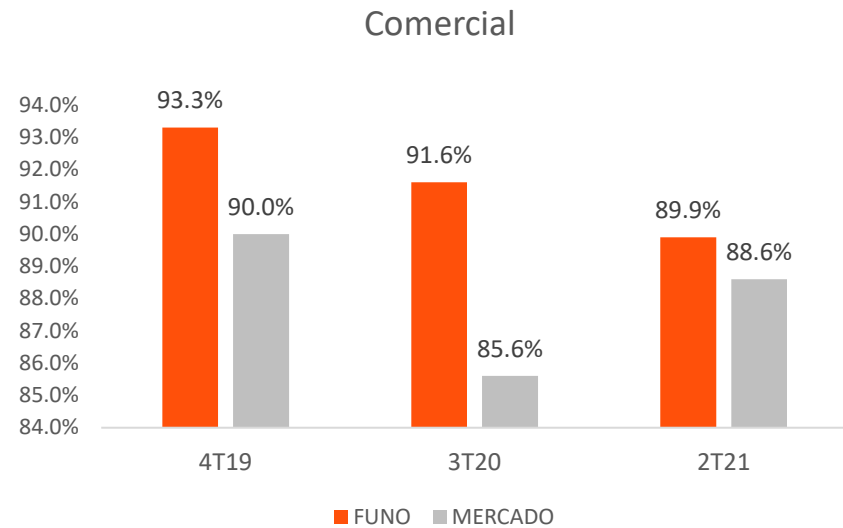
Fibra HD, Fibra Macquarie y Fibra Shop son las tres emisoras con las mayores bajas de 10.20, 9.69 y 4.45%, respectivamente.

## 32.48

POR CIENTO

es el rendimiento de Fibra Hotel en el presente año, siendo la que más gana en Bolsa.

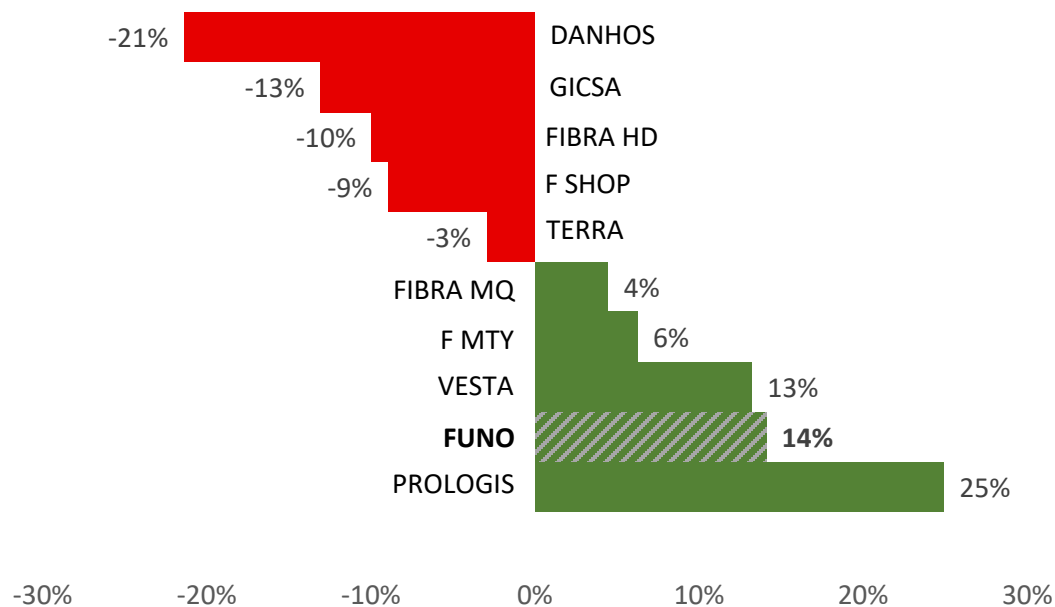
# ANÁLISIS DEL MODELO CONTRA CÍCLICO DE FUNO



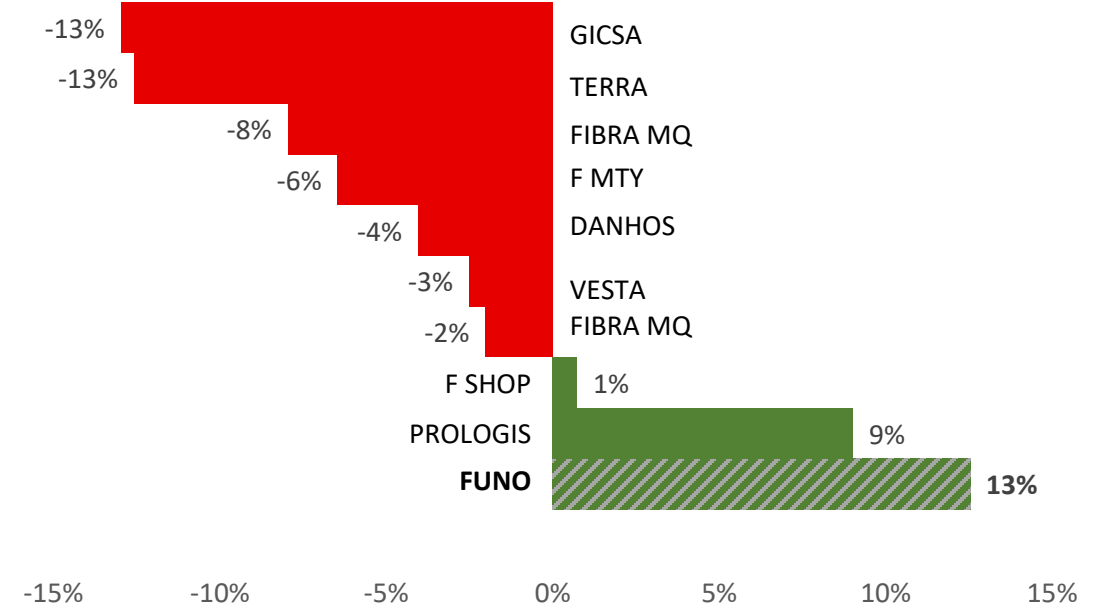
**FUNO demuestra estabilidad en ocupación comparada con el mercado**

# ANÁLISIS DEL MODELO CONTRA CÍCLICO DE FUNO

Variación en Ingresos <sup>(1)</sup>  
1S19 vs 1S21



Crecimiento en Ingresos <sup>(1)</sup>  
1S20 vs 1S21



**FUNO demuestra estabilidad y crecimiento en flujos a pesar de la peor crisis en 80 años en México**

(1) Calculado en Pesos



# Goldman, BofA See Lost Decade Over for Emerging Markets

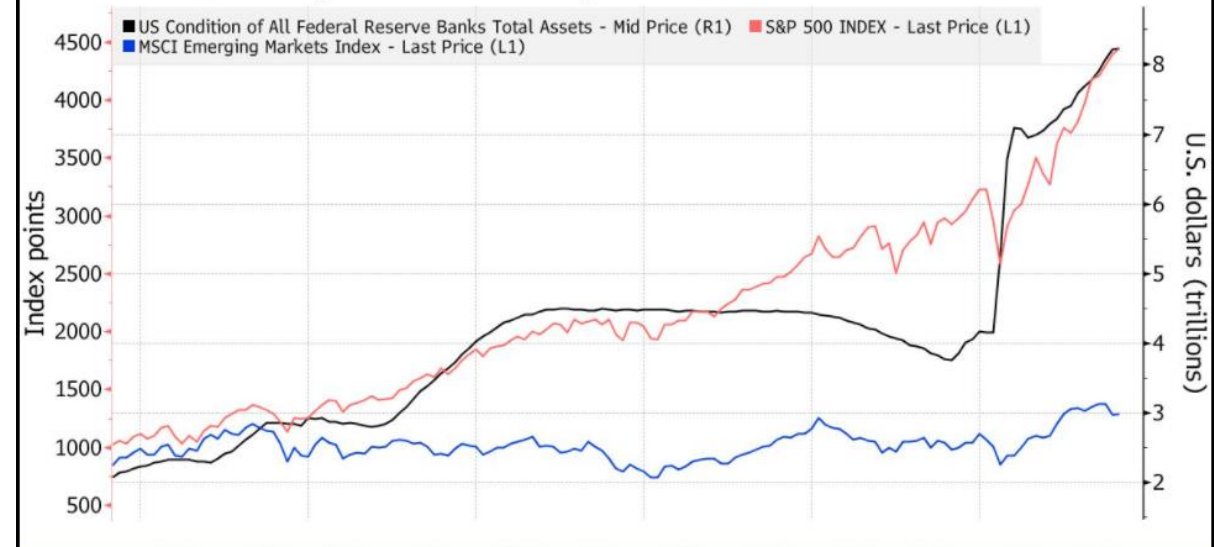
by Farah Elbahrawy, Ben Bartenstein and Srinivasan Sivabalan

Updated on August 23, 2021 9:48 AM

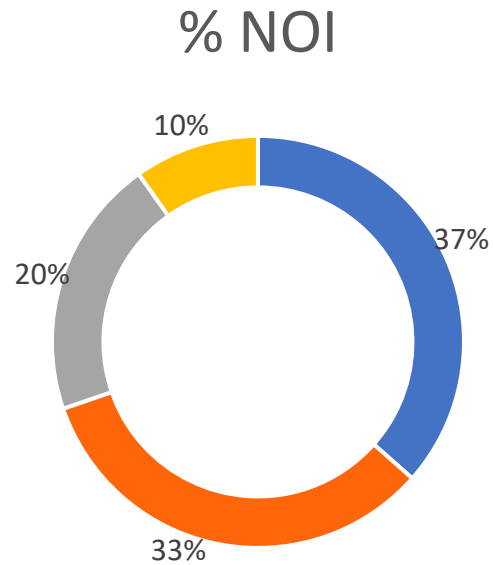


## Follow the Money

**Fed balance-sheet expansion was the key differentiator for U.S. stocks**



# ANÁLISIS DE VALUACIÓN



■ Comercial ■ Industrial ■ Oficinas ■ Otros

Activos Totales FUNO	308,632
Pasivos Totales FUNO	137,396
Valor Neto Activos FUNO	171,236
Capitalización de Mercado (2Q21)	81,814
<b>P/NAV</b>	<b>0.48</b>

Activos Industriales (33% del NOI)	101,849
Pasivos Industriales (33% de pasivos totales)	45,341
Valor Neto de Activos Industriales	56,508
Capitalización de Mercado (Industrial)	56,508
<b>P/NAV - Portafolio Industrial</b>	<b>1.00</b>

Activos Residuales FUNO	206,783
Pasivos Residuales FUNO	92,055
Valor Neto de Activos Residuales	114,728
Capitalización de Mercado (Residual)	25,306
<b>P/NAV- Portafolio Residual</b>	<b>0.22</b>

A pesar de la estabilidad de flujos, FUNO cotiza a un fuerte descuento vs. el valor de sus activos.

# POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN

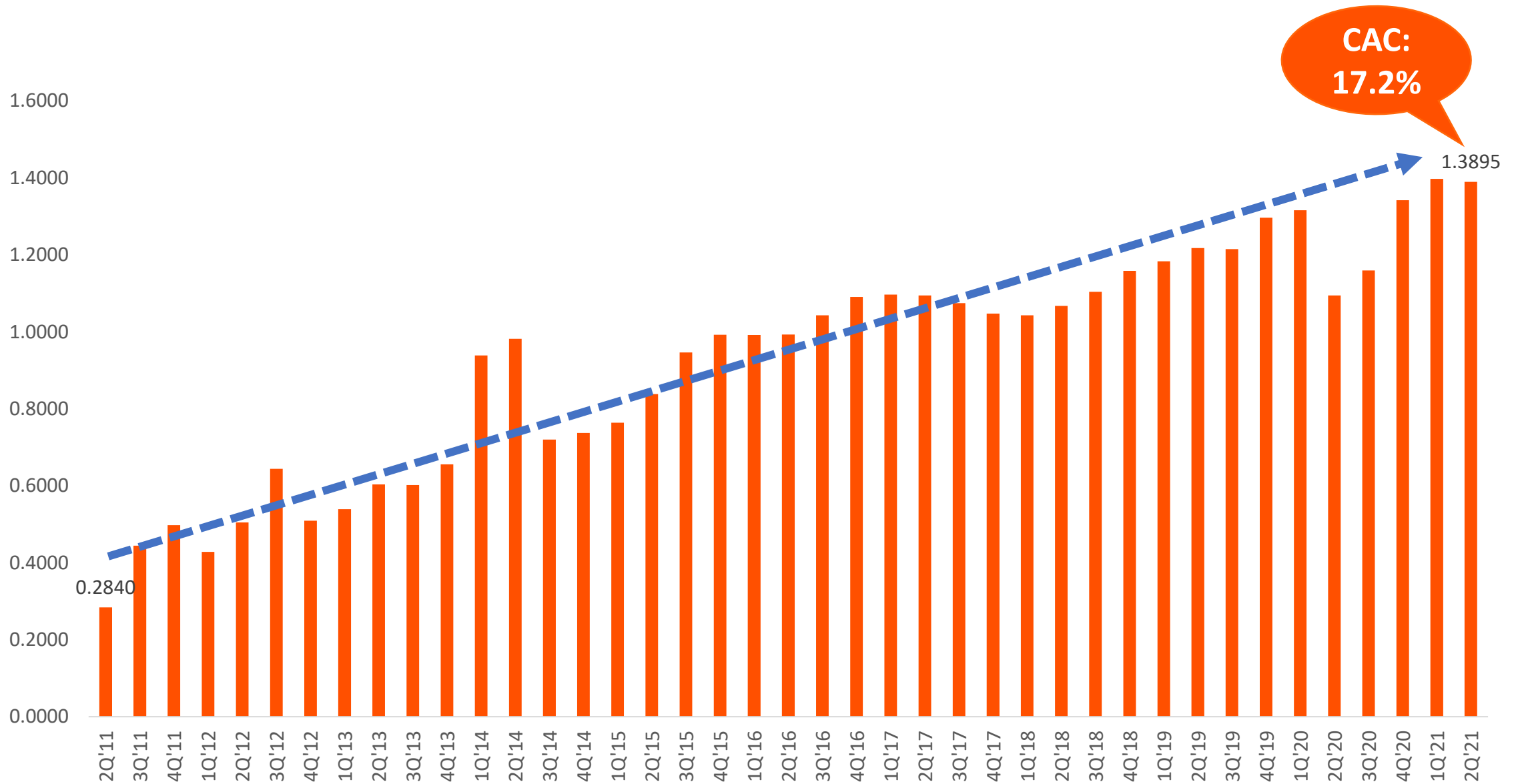
- Distribución similar en rendimiento al trimestre inmediato anterior y/o el mínimo requerido por ley (95% de utilidad fiscal neta)
- Los recursos no distribuidos podrá utilizarse únicamente para dos cosas:
  - Prepago de deuda
  - Recompra de CBFIs
- Los CBFIs recomprados no tienen derechos corporativos ni económicos y serán cancelados
- Programa de recompra: 5% de los CBFIs en circulación

# USO DE RECURSOS NO DISTRIBUIDOS

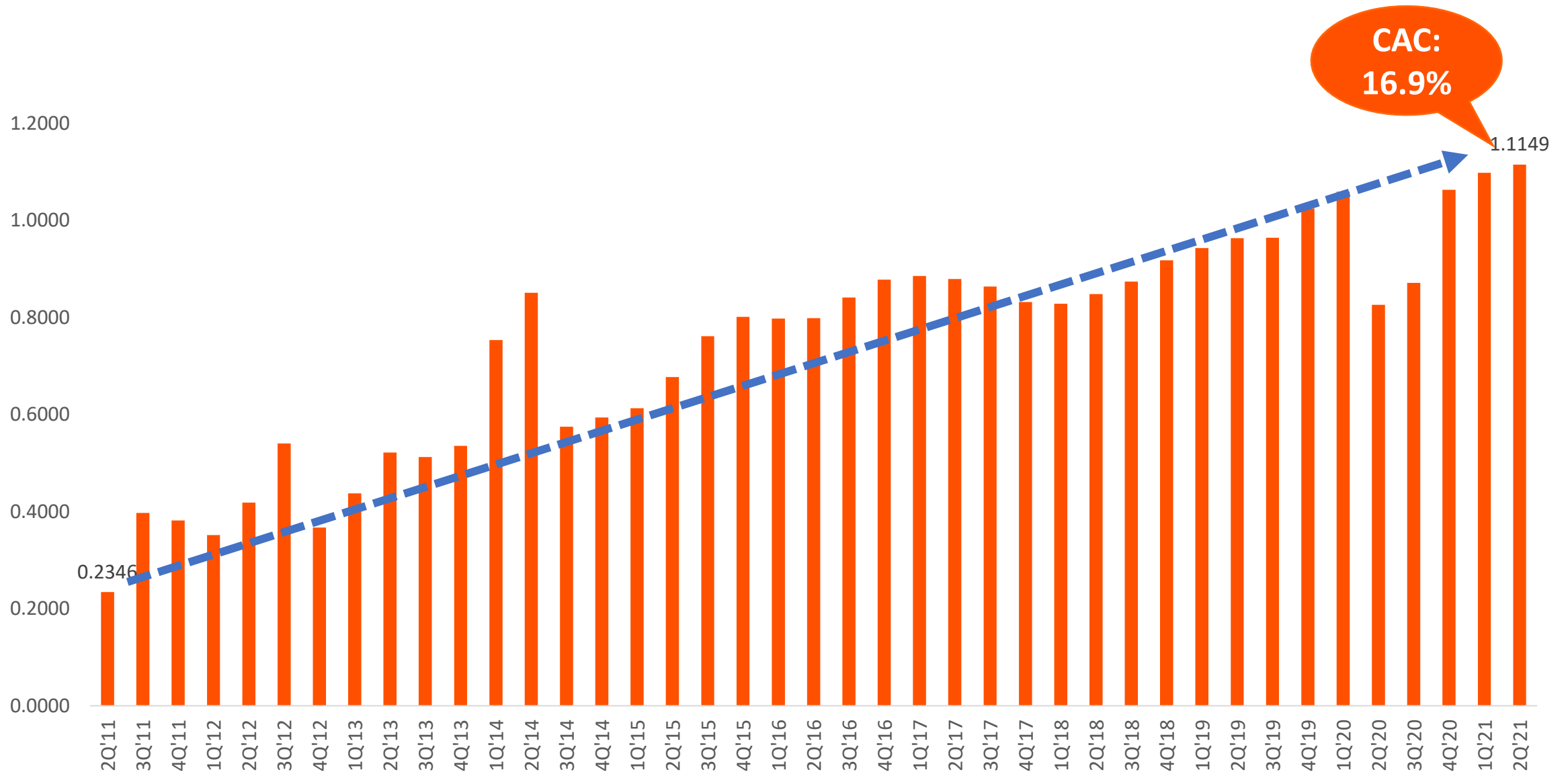
Ps. millones	2020	1S21	Acumulado
FFO	6,260.0	4,238.6	10,498.6
(+) Utilidad venta de propiedades	489.7	47.2	536.9
AFFO	6,749.7	4,285.8	11,035.5
(+) Ingreso por venta de propiedades	1,753.5	226.2	1,979.7
<b>Dinero disponible para Distribución</b>	<b>8,503.2</b>	<b>4,512.1</b>	<b>13,015.2</b>
(-) Distribución	4,670.8	2,505.9	7,176.7
<b>Efectivo retenido</b>	<b>3,832.4</b>	<b>2,006.2</b>	<b>5,838.5</b>
(-) Recompra de CBFIs	1,302.4	1,732.6	3,035.0
(-) Prepago de deuda	872.0	800.0	1,672.0
<b>Efectivo disponible</b>	<b>1,657.9</b>	<b>-526.5</b>	<b>1,131.5</b>



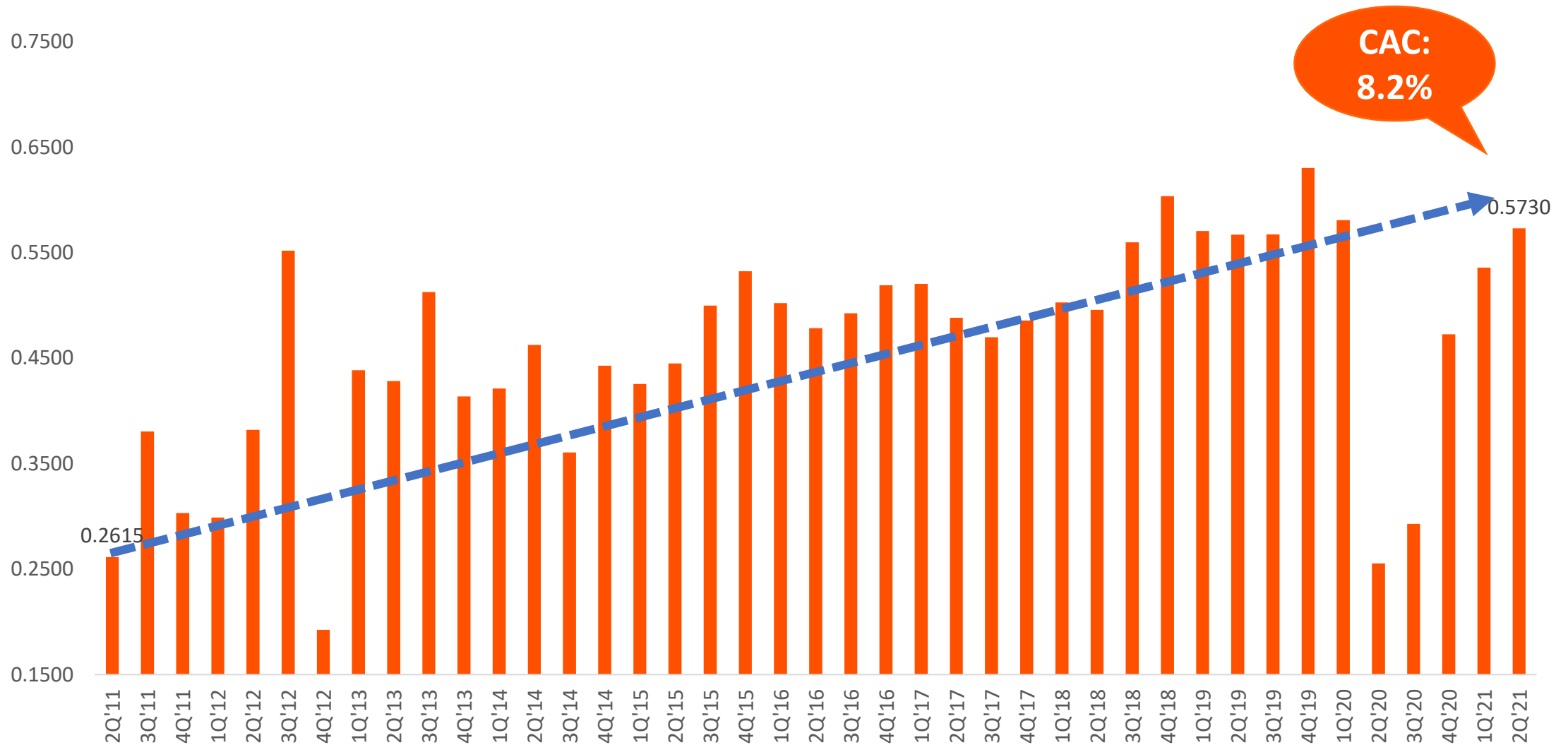
# CRECIMIENTO INGRESOS POR CBFi



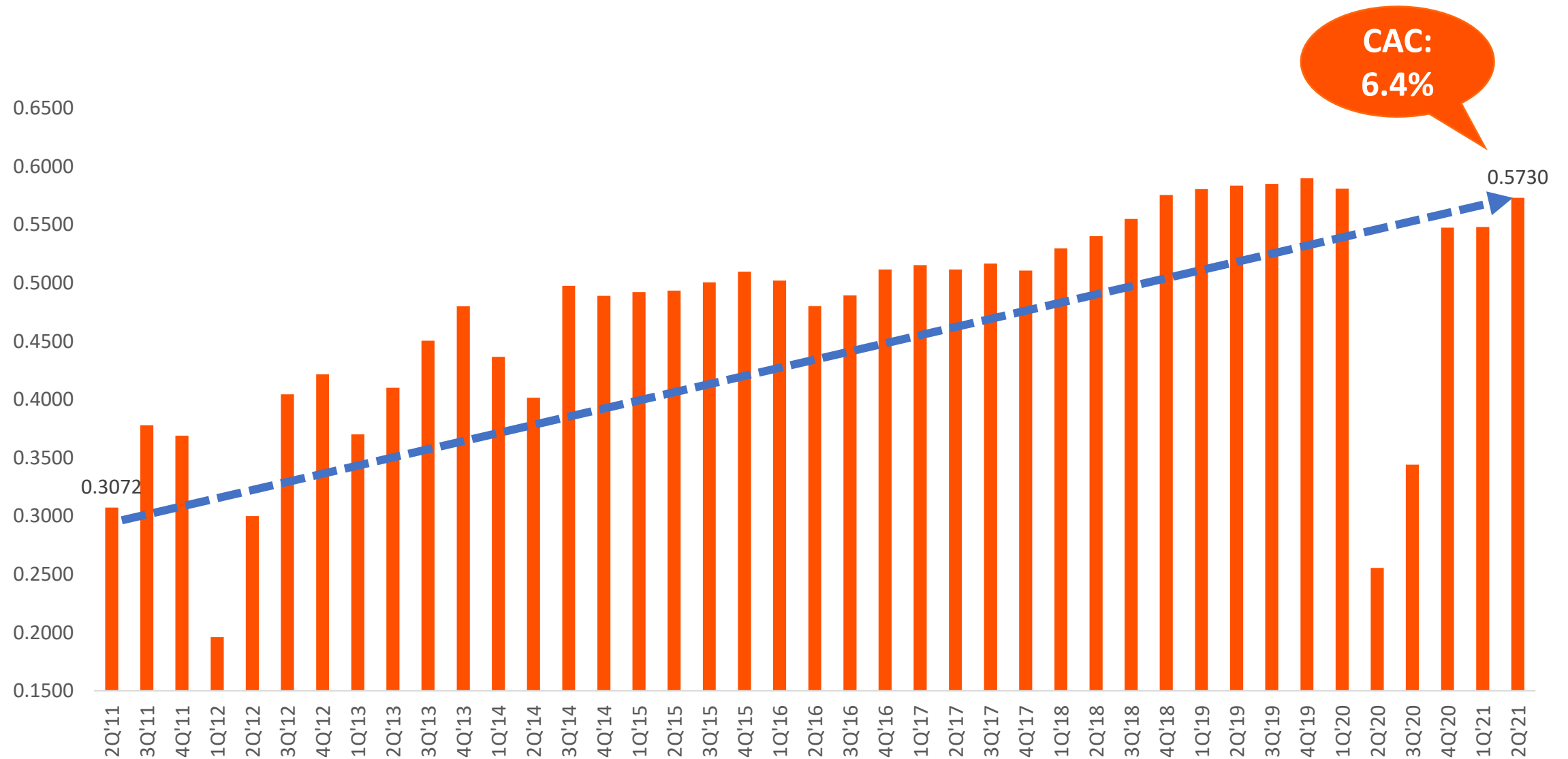
# CRECIMIENTO NOI POR CBFI



# CRECIMIENTO FFO POR CBFI



# CRECIMIENTO DISTRIBUCIÓN POR CBFi



(1) Distribución 2020-2021 incluye recompra de CBFIs.

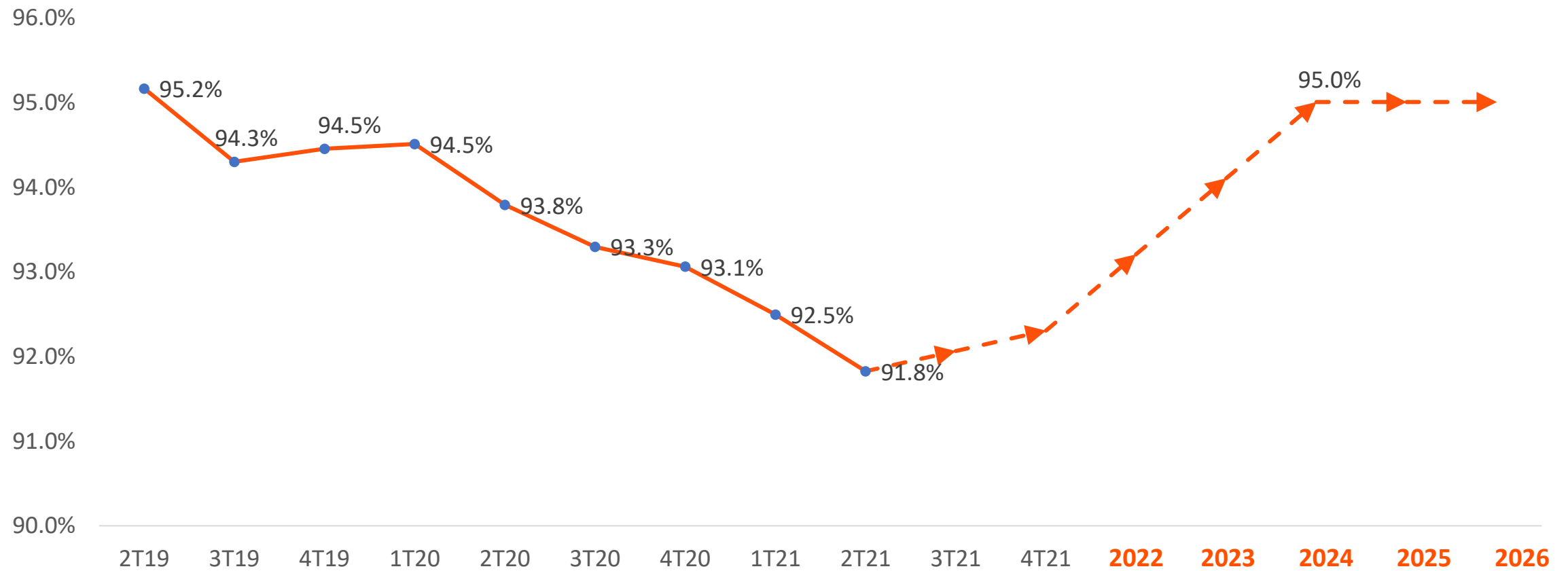


# PANORAMA DE RECUPERACIÓN

- Consumo en México en recuperación.
- Aumento significativo en el costo de construcción.
- La crisis llega en un buen momento porque el precio de las rentas es muy bajo comparado contra los comparables.
- Cuando aumenta el costo de reposición, las rentas tienden a incrementarse proporcionalmente.
- La pregunta no es, si subirán rentas, la pregunta es cuándo?
- De acuerdo a la dinámica de oferta y demanda que observamos creemos que las rentas crecerán:
  - 1° en Industrial, a partir de ahora.
  - 2° en Comercial con algunos meses de retraso vs. Industrial.
  - 3° en Oficinas cuando se presente una absorción que indique que comenzará a escasear espacios disponibles.

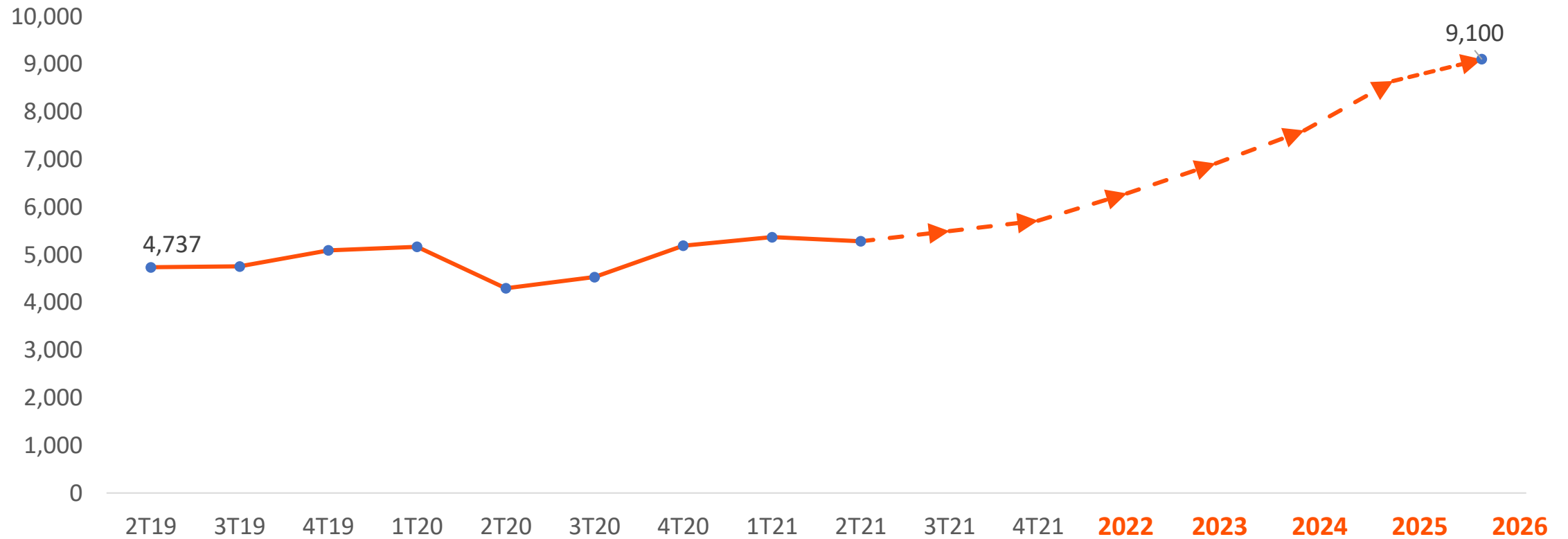
# PANORAMA DE RECUPERACIÓN

## Ocupación



# PANORAMA DE RECUPERACIÓN

## Ingresos trimestrales



# RETORNO TOTAL DE INVERSIÓN DESDE IPO

— Inversión IPO:  
Ps. \$19.5

+

Dividendo histórico:  
Ps. \$18.4

Precio salida @ Ps. \$ 21.39  
(30 junio 2021)

**10.5%**

Liquidación @ NAV Ps. \$ 45.06  
(30 junio 2021)

**22.5%**