



# ENTENDIENDO LA INTERNALIZACIÓN



# INTERNALIZACIÓN DE FUNDO

## ¿Qué es la internalización?

Es una transacción diseñada para alinear aún más los intereses de los tenedores que controlan el grupo.

## ¿Cómo se hace?

En el sector de las FIBRAS, mediante la “adquisición” del asesor o gestor externo de la FIBRA. Usualmente, la FIBRA paga al asesor mediante una combinación de capital y/o efectivo.

# INTERNALIZACIÓN DE FUNO

## ¿Cómo pagará FUNO por la internalización del Asesor?

- FUNO **no** emitirá Capital debido a que los CBFIs están cotizando a 0.5x valor en libros.
- FUNO **no** utilizará efectivo ya que las tasas de interés siguen altas y no busca incrementar más su nivel de apalancamiento.
- FUNO **pagará** utilizando activos inmobiliarios a 1.0x valor en libros.
  - 60% del segmento de oficinas
  - 34% del segmento comercial
  - 6% del segmento otros (hoteles)

# INTERNALIZACIÓN EN NÚMEROS

*Cifras en millones de pesos*

ACTIVOS	VALOR BRUTO	DEUDA	VALOR NETO (NAV)	2025E NOI	CAP RATE IMPLÍCITO
SAMARA	5,538.5	1,890.7	3,647.8	358.1	6.5%
MIDTOWN JALISCO	5,646.3	0.0	5,646.3	448.0	7.9%
MONTES URALES 620	1,173.8	0.0	1,173.8	96.1	8.2%
<b>TOTAL</b>	<b>12,358.7</b>	<b>1,890.7</b>	<b>10,467.9</b>	<b>902.2</b>	<b>7.3%</b>

Propiedad	ABR (m2)
MONTES URALES 620	17,173
SAMARA	133,387
MIDTOWN JALISCO	109,377
<b>Total</b>	<b>259,936</b>

# INTERNALIZACIÓN EN NÚMEROS

*Cifras en millones de pesos*

Honorarios	2025E <sup>(1)</sup>
50 pbs NAV	929.9
2.0% Renta Cobrada	536.1
3.0% Fusiones y adq.	0
<b>TOTAL</b>	<b>1,466.0</b>

Deuda de Samara	Al 1T25
HSBC	1,431.7
Sabadell	468.5
Total Debt	1,900.1
Costo (TIIE + 2.75%)	11.5%
Gasto por intereses anual	219.1

## AHORROS TOTALES

Ahorros de honorarios	1,466.0
Ahorro en gastos por intereses	219.1
<b>Ahorros totales</b>	<b>1,685.1</b>

NOI propiedades	-902.2
Gasto administrativo FUNO (SG&A)	-360.0
<b>Costo Total</b>	<b>-1,262.2</b>

<b>Adición Neta</b>	<b>422.9</b>
---------------------	--------------

(1) 1T25 Anualizado.

# ENTENDIENDO LA INTERNALIZACIÓN

