

FUNO11-3T18

Concepto	3T18	3T17	Var. Vs 3T17	Var. Vs Est.
Ingresos	4,345	3,573	21.6%	4.0%
NOI	3,440	2,872	19.8%	4.8%
FFO	2,203	1,563	41.0%	23.6%
Mg NOI	79.2%	80.4%	-1.2 ppt	0.6 ppt
Mg FFO	53.2%	52.8%	0.4 ppt	3.1 ppt

+ Cifras en millones de pesos

DANHOS13-3T18

Concepto	3T18	3T17	Var. Vs 3T17	Var. Vs Est.
Ingresos	1,299	1,008	28.8%	10.5%
NOI	1,036	812	27.6%	9.4%
FFO	759	671	13.2%	-3.0%
Mg NOI	79.8%	80.5%	-0.8 ppt	-0.8 ppt
Mg FFO	53.2%	52.8%	0.4 ppt	3.1 ppt

+ Cifras en millones de pesos

Fibra Uno: Buen reporte en línea con los estimados. Los Ingresos Totales y el Ingreso Operativo Neto (NOI) aumentaron 21.6% y 19.8% respectivamente, ambos en línea con las estimaciones. **FUNO no forma parte de nuestro Portafolio de Mediano Plazo, tiene un PO'19 de P\$ 31.8 que implica un potencial de 32.6% vs. 16.7% estimado para el IPyC.**

Más detalles:

- La variación en **Ingresos Totales** se explica principalmente por integración de los portafolios Apolo II, Turbo y Montes Urales 620; además de la conclusión de obras en desarrollo Escatto, torre Cuarzo y Centrupark. Así como una mayor renta promedio superior a la inflación y una ocupación de 95.4% del portafolio total que mejoró 1.9 ppt.
- El crecimiento del **NOI** en menor proporción a los ingresos fue resultado de un aumento en el gasto operativo, seguro y predial. Lo anterior generó una contracción en el margen NOI de 1.2ppt.
- Se aprobó una distribución en efectivo de P\$ 0.555 por CBFI, equivalente a un rendimiento anualizado de 9.3% a precios actuales, la cual será pagada el 9 de noviembre de 2018.

Fibra Danhos: Reporte positivo, mejor a lo estimado. Las cifras al 3T18 reportaron crecimientos Ingresos de 28.8% y NOI de 27.6% ambas cifras por arriba de las expectativas. **DANHOS no forma parte de nuestro Portafolio de Mediano Plazo, tiene un PO'19 de P\$ 34.3 que implica un potencial de 20.1% vs. 16.7% estimado para el IPyC.**

Más detalles:

- La variación en **Ingresos Totales** se explica principalmente por la incorporación de Parque Las Antenas, Parque Puebla, así como la incorporación de Liverpool y el complejo de oficinas en Toreo.
- El **NOI** creció menos que los ingresos como resultado de un incremento en mayor proporción (44.2%) de gastos operativos. Cabe destacar que el crecimiento orgánico mismas propiedades fue de 6.6%
- Se aprobó una distribución en efectivo de P\$ 0.61 por CBFI equivalente a un rendimiento anualizado de 7.8%, la cual se pagará el 8 de noviembre.

VESTA* -3T18

Concepto	3T18	3T17	Var. Vs 3T17	Var. Vs Est.
Ingresos	34	28	20.1%	-0.5%
NOI	33	27	20.8%	-1.4%
FFO	4	15	-73.3%	-78.4%
Mg NOI	96.2%	95.7%	0.5 ppt	-0.9 ppt
Mg FFO	12.1%	54.6%	-42.5 ppt	-45.5 ppt

+ Cifras en millones de dólares

FIBRAMQ12-3T18

Concepto	3T18	3T17	Var. Vs 3T17	Var. Vs Est.
Ingresos	888	846	5.1%	1.4%
NOI	825	796	3.7%	5.5%
FFO	556	534	4.1%	8.2%
Mg NOI	92.8%	94.1%	-1.2 ppt	3.6 ppt
Mg FFO	62.5%	63.1%	-0.6 ppt	3.9 ppt

+ Cifras en millones de pesos

Inmobiliaria Vesta: Reporte positivo en línea con lo estimado. Las cifras al 3T18 reportaron crecimientos Ingresos de 20.1% y NOI de 20.8%, ambas en línea con las expectativas del consenso. **VESTA no forma parte de nuestro Portafolio de Mediano Plazo, tiene un PO'19 de P\$ 31.9 que implica un potencial de 17.9% vs. 16.7% estimado para el IPyC.**

Más detalles:

- El aumento en **Ingresos** se explica por un aumento en la renta promedio ajustado por inflación, así como una mejora en la ocupación de 98%, alcanzando su nivel más alto en el portafolio de mismas propiedades, debido a una mayor actividad de arrendamiento tanto de contratos nuevos como renovaciones.
- El incremento del **Ingreso Operativo Neto (NOI)** ligeramente mejor con respecto a los ingresos, fue resultado de eficiencias en costos, cabe destacar que el margen NOI de 96.2% supera ampliamente a las fibras industriales.
- Los **Fondos De Operación (FFO)** disminuyeron debido a la provisión en los impuestos del trimestre, producto de ganancias cambiarias basadas en la apreciación del peso. El efecto real del impuesto será determinado principalmente por el tipo de cambio al cierre del año.

Fibra Macquarie: Crecimiento moderado, mejor a lo estimado. Las cifras mostraron crecimientos en Ingresos de 5.1% y NOI de 3.7%. Respecto de los estimados, los Ingresos estuvieron en línea mientras que NOI fue mejor a lo esperado. **FIBRAMQ no forma parte de nuestro Portafolio de Mediano Plazo, tiene un PO'19 de P\$ 24.9 que implica un potencial de 22.5% vs. 16.7% estimado para el IPyC.**

Más detalles:

- La variación en **Ingresos Totales** se explica por el incremento en las rentas promedio de las propiedades industriales de 4.0% (82.5% del total de ingresos) y en menor proporción por las comerciales de 4.4%. (17.5% del total de ingresos). Además de una mejora en la ocupación de 1.5ppt, llegando a niveles de 94.3%.
- El menor crecimiento del **NOI** en relación a los ingresos fue resultado de mayores gastos relacionados con las propiedades, el margen NOI disminuyó 1.2ppt.
- Se aprobó una distribución en efectivo de P\$ 0.41 por CBFi equivalente a un rendimiento anualizado de 8.1% a precios actuales, que será pagado el próximo 9 de noviembre.

TERRA13-3T18

Concepto	3T18	3T17	Var. Vs 3T17	Var. Vs Est.
Ingresos	974	810	20.1%	-0.8%
NOI	913	738	23.8%	10.0%
FFO	592	457	29.7%	8.3%
Mg NOI	94.0%	93.2%	0.8 ppt	0.5 ppt
Mg FFO	61.0%	57.7%	3.2 ppt	1.0 ppt

+ Cifras en millones de pesos

FIBRAPL14 -3T18

Concepto	3T18	3T17	Var. Vs 3T17	Var. Vs Est.
Ingresos	907	832	9.0%	0.8%
NOI	781	713	9.5%	-0.7%
FFO	509	480	6.1%	2.8%
Mg NOI	86.0%	85.7%	0.4 ppt	-1.3 ppt
Mg FFO	56.1%	57.6%	-1.6 ppt	1.1 ppt

+ Cifras en millones de pesos

Terrafina: Buen reporte, NOI superó expectativas. Las cifras mostraron crecimientos en Ingresos de 20.1% y NOI de 23.8%. Respecto de los estimados, los Ingresos estuvieron en línea, mientras que el NOI resultó por encima. **TERRA no forma parte de nuestro Portafolio de Mediano Plazo, tiene un PO'19 de P\$ 33.3 que implica un potencial de 29.0% vs. 16.7% estimado para el IPyC.**

Más detalles:

- La variación en **Ingresos Totales** se explica principalmente por la incorporación de 19 propiedades al portafolio, así como al incremento en rentas promedio de 2.5%, sumado una ocupación estable en niveles de 95.2%.
- El mayor crecimiento del **NOI** en relación a los ingresos fue resultado de un aumento de los gastos operativos de 9.0%. Lo anterior generó una expansión en el margen NOI de 0.8ppt.
- Se aprobó una distribución en efectivo de P\$ 0.6993 por CBFi equivalente a un rendimiento anualizado de 9.9%.

Fibra Prologis: Reporte positivo, en línea con los estimados. Los Ingresos y el Ingreso Operativo Neto (NOI) aumentaron 9.0% y 9.5% respectivamente, ambos en línea con las estimaciones. **FIBRAPL no forma parte de nuestro Portafolio de Mediano Plazo, tiene un PO'19 de P\$ 41.7 que implica un potencial de 15.0% vs. 16.7% estimado para el IPyC.**

Más detalles:

- La variación en **Ingresos** se explica principalmente por incrementos en rentas del 10.6% y una ocupación estable de 96.5% durante el periodo.
- El crecimiento en **NOI** vs el renglón anterior fue resultado de un aumento proporcional en los gastos de operación y servicios públicos. Lo anterior generó una ligera expansión en el margen NOI de 0.4ppt.



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 50 DE LAS Disposiciones de carácter general aplicables a las casas de bolsa e instituciones de crédito en materia de servicios de inversión (las "Disposiciones").

Rodrigo Heredia Matarazzo, Rafael Antonio Camacho Peláez, Dianna Paulina Iñiguez Tavera, Carlos Norman Pérez Carrizosa, Marisol Huerta Mondragón, Alejandro Javier Saldaña Brito, Maricela Martínez Álvarez y Gustavo Hernández Ocadiz, analistas responsables de la elaboración de este Reporte están disponibles en, www.veporamas.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.

Categorías y Criterios de Opinión

Table with 4 columns: Categoría, Criterio, Características, Condición En Estrategia, Diferencia Vs. Rendimiento IPyC. Rows include FAVORITA, ¡ATENCIÓN!, and NO POR AHORA.

**Grupo Financiero Ve por Más, S.A. de C.V.****Dirección**

Alejandro Finkler Kudler	Director General Casa de Bolsa	55 56251500	
Rodrigo Heredia Matarazzo	Director de Análisis y Estrategia Bursátil	55 56251500 x 1515	rheredia@vepormas.com
Gilberto Romero	Director de Mercados	55 56251500	
Javier Torroella de Cima	Director de Tesorería y Relación con Inversionistas	55 56251500 x 1603	jtorroella@vepormas.com
Manuel Antonio Ardines Pérez	Director Promoción Bursátil Centro – Sur	55 56251500 x 9109	mardines@vepormas.com
Lidia Gonzalez Leal	Director Promoción Bursátil Norte	81 83180300 x 7314	liqonzalez@vepormas.com
Ingrid Monserrat Calderón Álvarez	Asistente Dirección de Análisis y Estrategia	55 56251500 x 1541	icalderon@vepormas.com

Análisis Bursátil

Rafael Antonio Camacho Peláez	Analista Telcos / Aeropuertos / Aerolíneas	55 56251500 x 1530	racamacho@vepormas.com
Dianna Paulina Iñiguez Tavera	Analista Consumo / Minoristas	55 56251500 x 1508	dlniguez@vepormas.com
Carlos Norman Pérez Carrizosa	Analista Fibras / Vivienda / Materiales	55 56251500 x 1465	cnperez@vepormas.com
Marisol Huerta Mondragón	Analista Financieras / Industriales / Automotriz	55 56251500 x 1514	mhuerta@vepormas.com
Gustavo Hernández Ocadiz	Analista Proyectos y Procesos Bursátiles y Mercado	55 56251500 x 1709	ghernandez@vepormas.com
Maricela Martínez Álvarez	Editor	55 56251500 x 1529	mmartineza@vepormas.com

Estrategia Económica

Alejandro J. Saldaña Brito	Gerente de Análisis Económico	55 56251500 x 1767	asaldana@vepormas.com
----------------------------	-------------------------------	--------------------	--

Administración de Portafolios

Mario Alberto Sánchez Bravo	Subdirector de Administración de Portafolios	55 56251500 x 1513	masanchez@vepormas.com
Piero Gutiérrez Arienzo	Director de Inversiones	55 56251500 x 1536	pquierrez@vepormas.com
Juan Carlos Fernández Hernández	Sociedades de Inversión	55 56251500 x 1545	jfernandez@vepormas.com
Belem Isaura Ávila Villagómez	Promoción de Activos	55 56251500 x 1534	bavila@vepormas.com

Comunicación y Relaciones Públicas

Adolfo Ruiz Guzmán	Comunicación y Relaciones Públicas / DGA Desarrollo Comercial	55 11021800 x 32056	aruiz@vepormas.com
--------------------	---	---------------------	--