

RESUMEN

FIBRAS

FIBRAMQ12 MM

PRECIO

(MXN, al 24/10/2019)
P\$25.69

FLOAT
~96%

BETA (3yr, vs. Mexbol)
0.492

VALOR DE MERCADO (MXN MN)
20,431.5

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)
23.6

Resultados 3T19

Vuelve a incrementar guía – Revisó al alza su expectativa de distribución por CFBI para 2019 a P\$1.78 desde P\$1.76, con lo que el incremento anual en distribución sería de 11.3% a/a.

Buen desempeño del portafolio industrial – El portafolio industrial (84% de los ingresos consolidados) registró un aumento en ingresos de 4.7% a/a, mientras que el NOI y FFO aumentaron 6.0% a/a y 4.9%, respectivamente.

Portafolio comercial estable – Los ingresos del portafolio comercial se mantuvieron prácticamente en el mismo nivel que en el 3T18 (+0.4% a/a), con variaciones en NOI y FFO de +0.2% a/a y 2.9% a/a, respectivamente.

Aumenta ocupación total – La ocupación se ubicó en 95.6% lo que representó un incremento de 122 pb a/a, principalmente gracias al portafolio industrial, ya que en la parte comercial permaneció estable.



Fuente: Infotel.

Cifras (mill. MXN)	3T19	3T18	Dif.
Ingresos	924	888	4.1%
NOI	834	793	5.2%
FFO	568	541	4.9%
AFFO	490	478	2.4%
Utilidad Neta	716	-655	-209.3%
Márgenes de rentabilidad (%)			
Mgn. NOI (%)	90	89	97 pb
Mgn. FFO (%)	61	61	49 pb
Mgn. AFFO (%)	53	54	-85 pb

Datos en millones de pesos a menos que se exprese lo contrario. Datos pueden no sumar debido a redondeo.

Fuente: Análisis BX+ y reporte trimestral de la compañía.

Múltiplos	2016	2017	2018	UDM
P/FFO	9.1 x	8.2 x	6.5 x	8.8 x
P/NAV	0.6 x	0.6 x	0.5 x	0.7 x
Cap rate implícito	9.2%	9.7%	11.1%	9.4%

Resultados (mill. MXN)	2016	2017	2018	UDM
Ingresos	3,373	3,556	3,566	3,625
NOI	3,115	3,094	3,180	3,233
Margen NOI (%)	92.4%	87.0%	89.2%	89.2%
Ut. Neta por CFBI	6.4	2.4	2.5	2.7
FFO por CFBI	2.3	2.5	2.7	2.8
Distribución por CFBI	1.8	1.5	1.6	1.7
Dividend Yield	8.2%	7.2%	9.0%	7.0%
Apalancamiento (LTV)	39.2%	36.5%	35.5%	35.6%

Fuente: Análisis BX+ y reportes de la compañía.

Resultados 3T19

Incremento en ocupación – A nivel operativo, se observó una mejora en ocupación consolidada, la cual se ubicó en 95.6% desde el 94.3% en 3T18. La mejora en ocupación se explica principalmente por el portafolio industrial, en donde la ocupación mejoro 141 pb, y se ubicó en 95.9%. En el portafolio comercial la ocupación permaneció estable, ubicándose en 93.7%.

Incremento en rentas – La renta promedio por metro cuadrado incrementó 1.6% a/a para el portafolio industrial, mientras que en el comercial el aumento fue de 4.8% a/a.

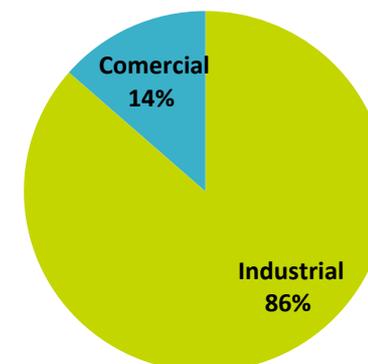
Ingresos crecen y expande margen NOI – Derivado de la mejor ocupación y aumentos en rentas promedio, los ingresos totales subieron 4.0% a/a para el portafolio consolidado. Considerando los ingresos de su negocio combinado, el incremento también fue de 4.0% a/a. El ingreso operativo neto (NOI) registró un amento de 5.2% a/a, con lo que el margen NOI vio una expansión de 97 pb.

Portafolio Industrial – Los ingresos de las propiedades aumentaron 4.7% a/a mientras que los gastos disminuyeron 8.6% a/a. El NOI aumentó 6.0% a/a y el margen incrementó 112 pb. En mismas propiedades, el NOI incrementó 6.8% a/a, y la ocupación ubicó en 95.9% (+111 pb), con un incrementó en la renta promedio de 1.2% a/a.

Portafolio comercial – Incluyendo *el joint venture*, la ocupación mejoró 7 pb ubicándose en 93.7%. Considerando sólo el negocio consolidado, la ocupación disminuyó 83 pb. La renta promedio considerando el JV subió 4.8% a/a mientras que en el negocio consolidado incrementó 6.3% a/a.

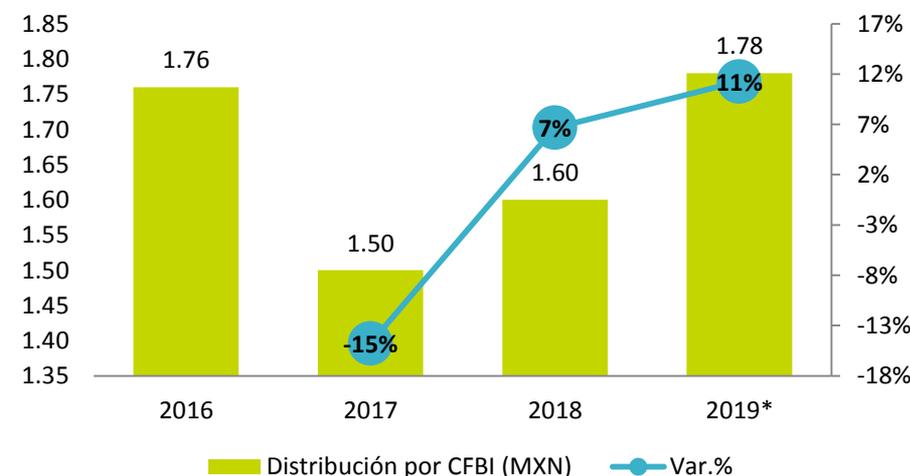
Incremento en guía – Considerando el buen desempeño acumulado, la guía para este año fue revisada al alza. Se espera una distribución de P\$1.78 por CFBI y un AFFO por CFBI de P\$2.6. Con esta guía, el incremento en distribución sería de 11.3% a/a.

NOI por tipo de portafolio



Fuente: Reportes de la compañía.

Distribuciones anuales



*Guía 2019
Fuente: 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").

Juan F. Rich Rena, Marisol Huerta Mondragón, Eduardo Lopez Ponce, Elisa Alejandra Vargas Añorve, Alejandro Javier Saldaña Brito, Angel Ignacio Ivan Huerta Monzalvo, Pamela Vázquez Flores 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 jrlich@vepormas.com

Asistente Dirección de Análisis y Estrategia

Pamela Vázquez F. 55 56251500 x 31541 pvazquez@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 Gonzalez Leal 81 83180300 x 37314 ligonzalez@vepormas.com