

RESUMEN

FIBRAS

FUNO11 MM

PRECIO

(MXN, al 25/10/2019)
P\$29.58

FLOAT
87.27%

BETA (3yr, vs. Mexbol)
0.856

VALOR DE MERCADO (MXN MN)
118,485.6

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)
183.2

Resultados 3T19

Ingresos impulsados por incremento en renta promedio-

Los ingresos totales incrementaron 9.5% a/a, gracias a una mayor renta por metro cuadrado, y un crecimiento en área bruta rentable de 3.4% a/a, ya que la ocupación vio un ligero deterioro.

Disminución en ocupación – La ocupación total del portafolio se ubicó en 94.3%, una reducción de 110 pb respecto 3T18 y de 90 pb respecto 2T19.

Ligero aumento en margen NOI – El Ingreso operativo neto (NOI) registró un incremento de 9.7% a/a, con lo que el margen NOI vio una mejora de 21 pb.

Crece distribución por CFBI a pesar de menor AFFO – El flujo por certificado (FFO) vio un aumento de 1.3% mientras el AFFO disminuyó -1.6% a/a. Sin embargo, la distribución por CBFI vio un incremento de 5.4% a/a, que implica un *dividend yield* anualizado de 8.1% al precio de cierre del trimestre.



Fuente: Infotel.

Resultados	3T19	3T18	Dif.
Ingresos	4,756	4,345	9.5%
NOI	3,775	3,440	9.7%
EBITDA	3,300	3,072	7.4%
FFO	2,221	2,203	0.8%
Mgn. NOI (%)	79.4	79.2	21 pb
Mgn. FFO (%)	46.7	50.7	-401 pb
Distribución por CFBI (MXN)	0.59	0.56	5.4%
Dividend Yield	8.1%	7.7%	42 pb

Datos en millones de pesos a menos que se indique lo contrario. Cifras pueden no coincidir debido a redondeo.

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

Múltiplos	2016	2017	2018	UDM
P/FFO	15.7 x	17.3 x	10.0 x	12.5 x
P/NAV	1.0 x	0.8 x	0.6 x	0.7 x
Cap rate	6.8%	6.9%	8.5%	8.3%

Resultados (mill. MXN)	2016	2017	2018	UDM
Ingresos	13,253	14,621	17,205	18,611
NOI	10,667	11,741	13,646	14,767
Margen NOI (%)	80.5%	80.3%	79.3%	79.3%
Ut. Neta por CFBI	3.2	3.1	4.4	4.8
FFO por CFBI	2.0	1.7	2.2	2.3
Distribución por CFBI	2.0	1.8	2.2	2.3
Dividend Yield	6.3%	6.2%	10.2%	8.0%

Fuente: Análisis BX+ y reportes de la compañía.

Eduardo López Ponce
elopezp@vepormas.com
(55) 5625 – 1500 ext. 31453

Octubre 28, 2019

Resultados 3T19

Ingresos – Los ingresos totales se ubicaron en P\$4,756 millones, un incremento de 9.5% a/a y de 0.4% t/t, mientras que los ingresos por rentas crecieron 8.9% a/a. El incremento en área bruta rentable de 3.4% a/a y los incrementos en las renovaciones de contratos explican lo anterior, ya que el nivel de ocupación vio una ligera disminución.

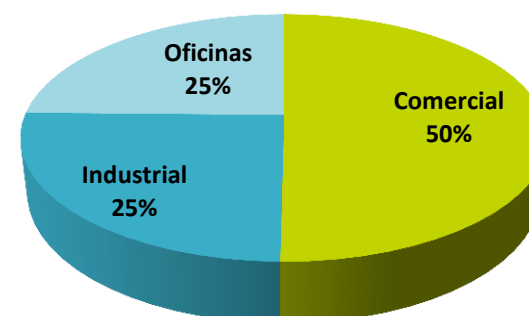
Propiedades constantes – Los ingresos mismas propiedades crecieron 8.3% a/a, gracias a un incremento en renta por metro cuadrado de 3.4% a/a, ya que la ocupación se mantuvo constante (94.2%). Por segmento los incrementos en ingreso fueron: Industrial +8.0% a/a, Comercial +7.6% a/a y Oficinas +10.0% a/a. El mayor incremento en oficinas obedeció a la renta de más metros cuadrados y la renovación de contratos por arriba de inflación.

Disminuye Ocupación – La ocupación, sin considerar las propiedades “In service”, se ubicó en 94.3%, lo que implica una disminución de 110 pb respecto al 3T18. Lo anterior se debe en parte a que el portafolio “centrumpark” migró de la categoría “In service” a la categoría operativa, afectando la ocupación en el segmento de oficinas. Las variaciones a/a en ocupación por segmento fueron : Comercial -50 pb, Industrial -30 pb y Oficinas -530 pb.

Ligera expansión en margen NOI – El Ingreso Operativo Neto incrementó 9.7 % a/a, con una expansión en margen NOI sobre ingresos totales de 20 pb a/a, para ubicarse en 79.4%, gracias a una disminución de -2.0% en gastos de administración.

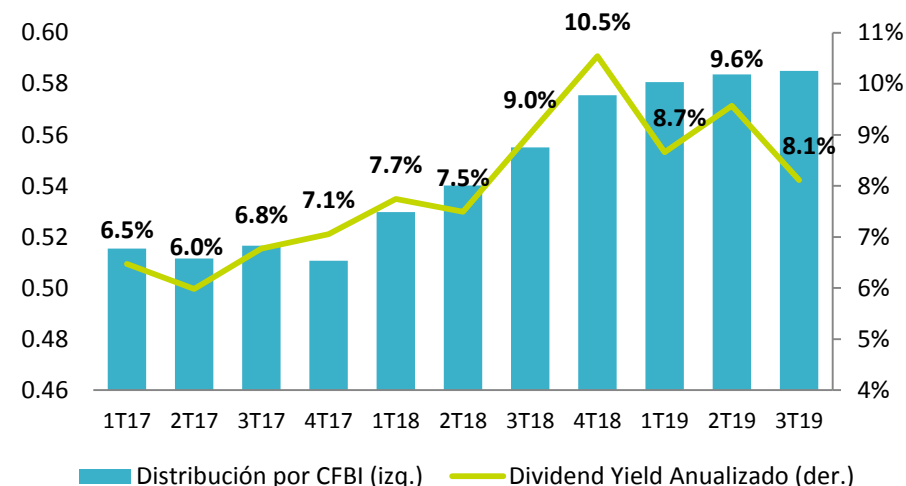
Gastos financieros afectan flujo – A pesar del crecimiento en NOI, el FFO registró una variación de apenas +0.8% a/a, por un mayor gasto por intereses y honorarios administrativos. Sin embargo, la distribución trimestral por CIFI se ubica en P\$0.5850, un crecimiento de 5.4% a/a, que representa un *dividend yield* anualizado de 8.1% considerando el precio de cierre del trimestre.

Ingresos por sector



Fuente: Reportes de la compañía.

Distribución por CIFI (MXN)



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 jrich@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