

# FLASH Bx+

## Conferencia de Resultados 4T19 – FMTY

Febrero 20, 2020

**Guía 2020** – Para este año, Fibra Monterrey contempla que la distribución por certificado (CBFI) estaría en un rango de entre P\$1.06 y P\$1.10, lo que a su vez contempla un rango para el tipo de cambio USD/MXN de entre P\$19.00 y P\$20.00. En el punto medio de esta guía, la distribución sería de P\$1.08 por CBFI, cifra que representaría un dividend yield de 9.1% al cierre de ayer. Cabe señalar que esta guía ya contempla el efecto dilutivo por la emisión de certificados realizada en 2019, y una ejecución del 80% de los recursos de la oferta.

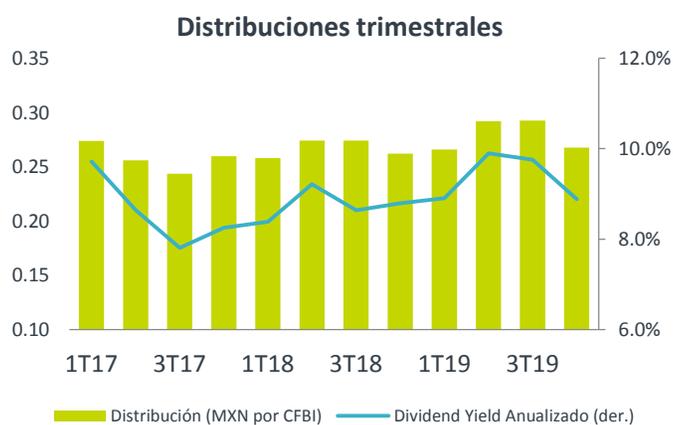
**Resultados reflejan adquisiciones** – Durante el cuarto trimestre los ingresos de FMTY incrementaron 24.1% a/a, reflejando la adquisición de tres propiedades del portafolio Garibaldi, mientras que el Flujo ajustado (AFFO) creció 37.1% a/a. En mismas propiedades, los ingresos aumentaron 3.0% a/a y la ocupación se ubicó en 95.2%, 110 pb menos que en 4T18, debido a una desocupación parcial del portafolio *Huasteco Nippon*.

**Adquisiciones** – La empresa espera concluir la adquisición del portafolio “La Perla” antes de que concluya el primer semestre de este año. Con lo anterior, FMTY habrá ejercido el 80% de los recursos obtenidos en su última colocación. El portafolio a adquirir consiste en dos edificios de oficinas con un ABR de 43,067 m2, ubicados en Zapopan, Jalisco. El precio de adquisición estimado será de USD\$100.5 millones y con un NOI esperado de USD\$8.4 millones, con lo que el *cap rate* de la transacción es de 8.4%.

La empresa mantiene un dividend yield atractivo, a pesar del incremento de CBFI en circulación a finales del 2019.

**Apalancamiento** – La razón de apalancamiento de deuda/activos se ubicó en 28%. La empresa cuenta con aprobación de llevarlo a 35%, si existen oportunidades de inversión interesantes.

**Distribución 4T19** – La distribución del 4T19 será de P\$227 millones, (P\$ 0.2676 por CBFI) de los cuales hay que descontar P\$60.5 millones que fueron pagados antes de la colocación de octubre para evitar el efecto dilutivo.



Fuente: Reportes de la compañía

### Guía 2019

Tipo de Cambio MXN/USD	19.00-19.49	19.5-20.0
Distribución por CBFI (MXN)	1.06-1.08	1.08-1.10

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](http://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 González Leal	81 83180300 x 37314	ligonzalez@vepormas.com
---------------------	------------------------	-------------------------