

RESUMEN

FIBRAS

FUNO11 MM

PRECIO

(MXN, al 26/02/2020)

P\$30.2

FLOAT

87.27%

BETA (3yr, vs. Mexbol)

0.782

VALOR DE MERCADO (MXN MN)

121,129.3

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)

246.9



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

Resultados 4T19

Reconoce integración de Titán – Los ingresos totales incrementaron 12.8% a/a, cifra que incluye la reciente adquisición del portafolio industrial *Titán*, con lo anterior el área bruta rentable se incrementó un 17.6% a/a, ubicándose en 10.3 millones de m².

Ligera disminución en ocupación – La ocupación total del portafolio se ubicó en 94.5%, una reducción de 90 pb respecto al 4T18; sin embargo, de forma secuencial se vio un aumento de 20 pb.

Margen NOI – El ingreso operativo neto (NOI) registró un incremento de 12.5% a/a, con lo que el margen NOI permaneció prácticamente estable ubicándose en 79%.

Crece distribución por CFBI – El flujo operativo (FFO) vio un aumento de 5.2% a/a, mientras el AFFO aumentó 3.1% a/a. Con lo anterior, la distribución por CFBI vio un incremento de 2.5% a/a, que implica un *dividend yield* anualizado de 8.1% al precio de cierre del trimestre.



| Resultados | 4T19 | 4T18 | Dif. |
|------------|-------|-------|-------|
| Ingresos | 5,093 | 4,515 | 12.8% |
| NOI | 4,024 | 3,578 | 12.5% |
| FFO | 2,476 | 2,353 | 5.2% |
| AFFO | 2,476 | 2,402 | 3.1% |

| | | | |
|-----------------------------|------|-------|---------|
| Mgn. NOI (%) | 79.0 | 79.2 | -23 pb |
| Mgn. FFO (%) | 48.6 | 53.2 | -460 pb |
| Distribución por CFBI (MXN) | 0.59 | 0.58 | 2.5% |
| Dividend yield (anualizado) | 8.1% | 10.5% | -248 pb |

Datos en millones de pesos a menos que se indique lo contrario

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

| Múltiplos | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | UDM |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| P/FFO | 15.7 x | 17.3 x | 10.0 x | 12.6 x | 13.0 x |
| P/NAV | 1.0 x | 0.8 x | 0.6 x | 0.7 x | 0.7 x |
| Cap rate | 6.8% | 6.9% | 8.5% | 7.3% | 7.2% |

| Resultados (mill. MXN) | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Ingresos | 13,253 | 14,621 | 17,205 | 19,189 |
| NOI | 10,667 | 11,741 | 13,646 | 15,214 |
| Margen NOI (%) | 80.5% | 80.3% | 79.3% | 79.3% |
| FFO | 6,411 | 6,670 | 8,505 | 9,121 |
| Margen FFO (%) | 48.4% | 45.6% | 49.4% | 47.5% |
| Distribución por CFBI | 2.0 | 2.1 | 2.2 | 2.3 |
| Dividend Yield | 6.4% | 7.0% | 10.1% | 8.0% |

Fuente: Análisis BX+ y reportes de la compañía.

Resultados 4T19

Ingresos – Los ingresos totales se ubicaron en P\$5,093 millones, un incremento de 12.8% a/a, mientras que los ingresos de las propiedades crecieron 12.1% a/a. Lo anterior reflejó la adquisición del portafolio *Titán*, el cual consiste en propiedades orientadas a la manufactura ligera. Con lo anterior, el área bruta rentable incrementó 17.6% a/a. Asimismo, los ingresos reflejaron el aumento en renta promedio, lo que permitió contrarrestar una ligera reducción en ocupación.

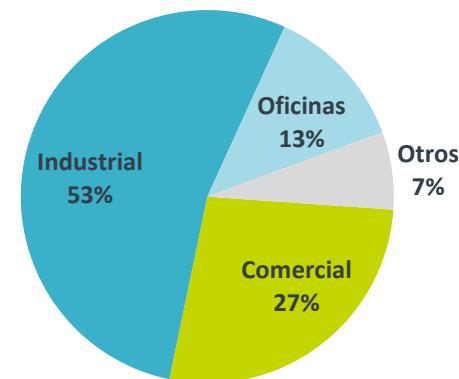
Propiedades constantes – Los ingresos mismas propiedades crecieron 6.4% a/a, gracias a un incremento en renta por metro cuadrado de 5.3% a/a, ya que la ocupación se redujo en 20 pb, ubicándose en 94.2%. Por segmento los incrementos en ingreso fueron: Industrial 6.1% a/a, Comercial 5.5% a/a y Oficinas 8.7% a/a.

Ocupación – La ocupación total se ubicó en 94.5%, cifra 90 pb menor respecto al 4T18, aunque 20 pb mayor al 3T19. La ocupación en el segmento Comercial fue de 93.3%, una disminución de 100 pb respecto a 3T19, debido a que algunas propiedades de este segmento se reclasificaron en “otros”. En el segmento industrial la ocupación fue de 96.6%, en oficinas 83.6% y otros 99.7%.

Incremento en *leasing spreads* – El cambio en precio por metro cuadrado de renta de los contratos que tuvieron modificaciones (*leasing spread*) respecto a la inflación fue de 8.6% en el segmento industrial, 5.7% en comercial y -1.3% en oficinas.

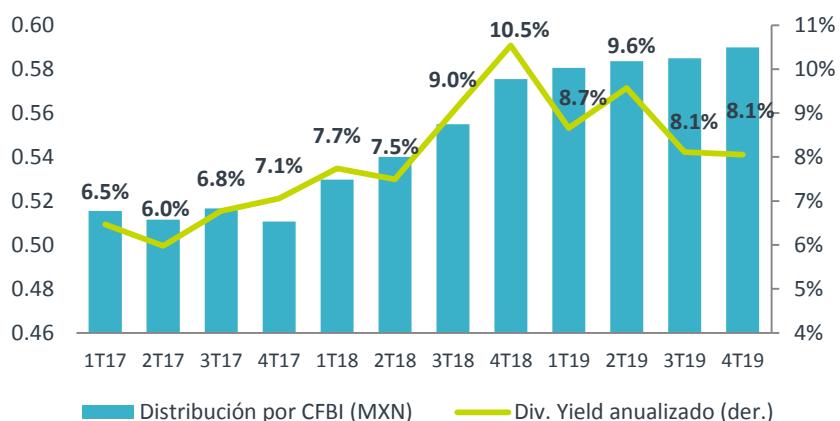
Distribución – Los incrementos en generación de flujo, según las métricas FFO y AFFO fueron de 5.2% a/a y 3.1% a/a, respectivamente, con lo que la distribución trimestral se ubicó en P\$0.5899 por CFBI, lo que representa un aumento de 2.5% a/a y un *dividend yield* anualizado de 8.1% considerando el precio de cierre del trimestre.

Área Bruta Rentable por Segmento al 4T19



*Otros: Hoteles, universidades, sucursales bancarias y un hospital
 Fuente: Reportes de la compañía.

Distribución por CFBI (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 acredecir 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 lleve 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 ghernandezo@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