

RESUMEN

FIBRAS

FIBRAMQ12 MM

PRECIO

(MXN, al 12/05/2020)

P\$21.02

FLOAT

~96%

BETA (3yr, vs. Mexbol)

0.885

VALOR DE MERCADO (MXN MN)

16,081.0

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)

25.5

Resultados 1T20

Reafirma distribución para 2020 – Macquarie confirmó su guía de distribución para este año en P\$1.90 por CFBI, (*dividend yield* de 9.0% al cierre de ayer.) El tipo de cambio promedio considerado en la guía es de P\$22.7. La distribución trimestral será de P\$0.4750, cifra que representa un aumento de 11.8% a/a; con fecha de pago el 12 de junio.

Impacto por crisis sanitaria – Del mismo modo que otras empresas del sector, FibraMQ ha realizado negociaciones con arrendatarios que solicitan diferir pagos. En la parte industrial la empresa ha recibido solicitudes de clientes que equivalen a un 36% de la renta efectiva anual. En el portafolio comercial, los clientes cuya actividad fue considerada no esencial y por ende interrumpieron operaciones representan un 58% de la renta anualizada del portafolio comercial.

Trimestre en línea – Los ingresos totales aumentaron 12.5% a/a, gracias a una mayor ocupación total (95.3%) y al aumento en renta promedio y la depreciación del peso, contrarrestando así un menor ABR. En AFFO se observó un aumento de 18.2% a/a, que además de lo anterior, reconoce un ingreso por una terminación anticipada.



Fuente: Refinitiv

Cifras (mill. MXN)	1T20	1T19	Dif.
Ingresos	1,066	947	12.5%
NOI	952	829	14.7%
FFO	655	565	16.0%
AFFO	573	484	18.2%
Márgenes de rentabilidad (%)			
Mgn. NOI (%)	89	88	175 pb
Mgn. FFO (%)	61	60	187 pb
Mgn. AFFO (%)	54	51	260 pb

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

Cifras incluyen resultados de propiedades mantenidas en *Joint Venture*

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

Múltiplos	2017	2018	2019	UDM
P/FFO	7.9 x	6.3 x	8.2 x	6.7 x
P/NAV	0.6 x	0.5 x	0.7 x	0.5 x
Cap rate implícito	10.2%	11.6%	10.3%	10.4%

Resultados (mill. MXN)	2017	2018	2019	UDM
Ingresos	3,703	3,778	3,877	3,995
NOI	3,222	3,307	3,404	3,526
Margen NOI (%)	87.0%	87.5%	87.8%	88.3%
FFO	2,110	2,180	2,304	2,394
Margen FFO (%)	57.0%	57.7%	59.4%	59.9%
Distribución por CFBI	1.5	1.6	1.8	1.9
Dividend Yield	7.2%	9.0%	7.2%	9.0%
Apalancamiento (LTV)	36.5%	35.5%	34.8%	41.4%

Cifras incluyen resultados de propiedades mantenidas en *Joint Venture*

Fuente: Análisis BX+ y reportes de la compañía.

Eduardo López Ponce

elopezp@vepormas.com

(55) 5625 – 1500 ext. 31453

Resultados 1T20

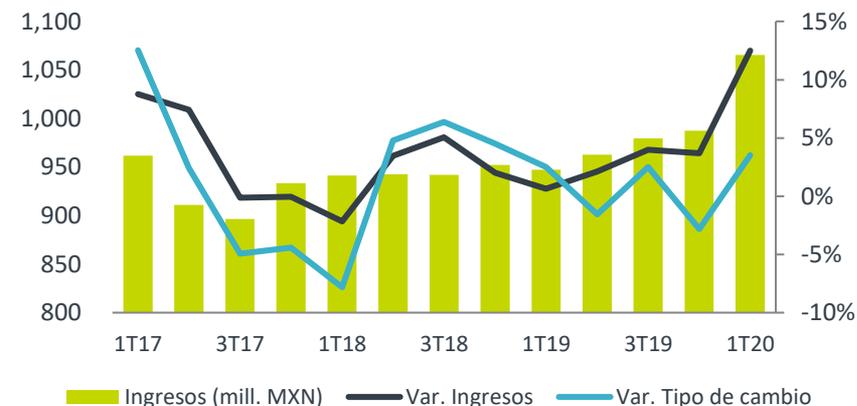
Guía 2020 – Para 2020 esperan una generación de AFFO por CFBI de entre P\$2.52 y P\$2.62, revisando a la baja la parte baja del rango, que originalmente era de entre P\$2.57 y P\$2.62. Esta nueva guía se ve favorecida por el tipo de cambio y se contempla un tipo de cambio promedio de P\$22.7, mientras que en la guía anterior era de P\$19.15. Cabe recordar que el 77% del ingreso neto operativo esta denominado en USD. En cuanto al dividendo, se reafirmó la guía en P\$1.9 por CFBI para todo el año, (dividend yield de 9.0% al último cierre) y será distribuido en 4 pagos iguales de P\$0.475, el primero de ellos a pagarse el próximo 12 de junio.

Buen desempeño operativo del portafolio industrial – En el portafolio industrial la ocupación permaneció en niveles altos, ubicándose en 95.7%, un incremento de 86 pb a/a. El área bruta rentable permaneció prácticamente sin cambios mientras que la renta promedio incrementó 1.6% a/a para ubicarse en USD\$4.93 por metro cuadrado. Lo anterior, sumado a la depreciación del promedio de operación del USDMXN de 3.4% en el trimestre, explica el aumento de 5.8% a/a en los ingresos de este segmento. Cabe recordar que un 93% de las rentas del portafolio industrial se denominan en dólares. Por otro lado, 39% de las rentas se generan en el sector automotriz el cual se vio afectado por cierre de operaciones; sin embargo, las autoridades ya contemplan este sector en la reapertura de actividades.

Portafolio comercial – En este segmento los ingresos aumentaron 36.7% a/a, viéndose influenciados por los ingresos de P\$106.6 millones recibidos por la terminación anticipada de un contrato de una propiedad 17 mil m2. Macquarie ya se encuentra evaluando las opciones para un nuevo uso de tal propiedad. La ocupación y el ABR del segmento disminuyeron 42 pb a/a y 7.0% a/a, respectivamente.

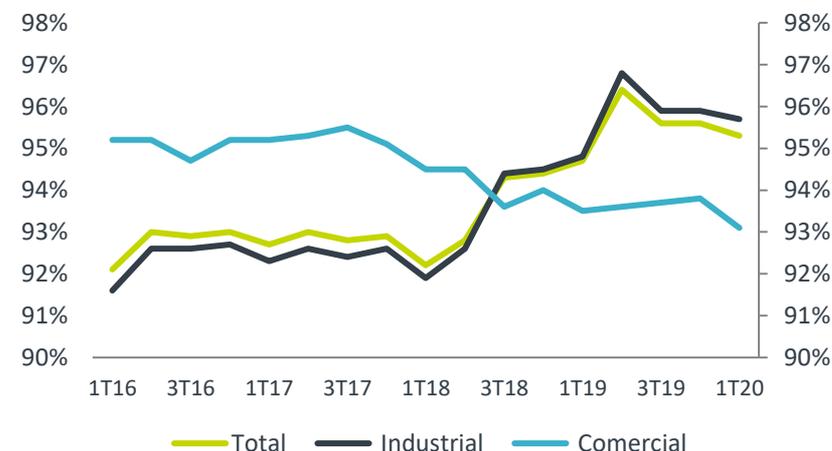
Generación de Flujo – El flujo, medido por el FFO y AFFO, registró incrementos de 16.0% a/a y 18.2% a/a, respectivamente. Lo anterior reconoce P\$106.6 millones de ingreso por la terminación anticipada en el contrato de una propiedad. Excluyendo lo anterior, el AFFO por certificado hubiera aumentado 2.0% a/a.

Ingresos Trimestrales



Fuente: Reportes de la compañía.

Ocupación Trimestral



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
---------------------	---------------------	-------------------------