

Enero 27, 2021

PREVIO

Fibras

FIBRAMQ12 MM

PRECIO

(MXN, al 26/01/2021)
P\$26.73

FLOAT
47%

BETA (3yr, vs. Mexbol)
0.747

VALOR DE MERCADO (MXN MN)
20,358.2

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)
34.3

PRECIO OBJETIVO

P\$ 28.4 / Var. PO 6.2%

COMPRA

Eduardo López Ponce
elopezp@vepormas.com
(55) 5625 – 1500 ext. 311453

Estimados 4T20

Menor efecto por depreciación – Esperamos un aumento de ingresos en MXN de 4.7% a/a, considerando el efecto de una depreciación del peso respecto al dólar de 7.0%. Con lo anterior, en USD se observaría un retroceso en ingresos.

Segmento industrial (85% del NOI) – Para este segmento, que es el principal para la Fibra, esperamos seguir observando un buen desempeño. Durante el 2020 la demanda de espacio industrial continuó creciendo en las regiones vinculadas al comercio con EEUU, a pesar de la crisis derivada de la pandemia. En ese sentido, esperamos niveles de ocupación estables e incluso ligeros incrementos en rentas

Segmento comercial (15% del NOI) – El segmento se ha visto especialmente afectado por las medidas de confinamiento, tanto en ocupaciones como en rentas. A finales del año se empezaba a recuperar la afluencia a centros comerciales, aunque permanecía debajo de niveles de 2019.



Fuente: Refinitiv.

Esperamos detalles sobre el impacto que tendrán las medidas para contener el virus, las cuales se endurecieron a finales de diciembre 2020, sobre todo, respecto a los niveles de cobranza y en apoyos a arrendatarios.

Flujo de acuerdo a guía – Esperamos que el flujo ajustado (AFFO) se ubique en P\$449 millones, con lo que en el año se ubicaría en línea con la guía de la empresa que es de un rango de P\$ P\$2.56-2.59 por certificado.

Distribución – Esperamos una distribución de P\$0.475, en línea con lo distribuido en 3T20 y con la expectativa de la fibra. Lo anterior implica un aumento de 4.4% a/a, por el efecto del tipo de cambio y un mayor *payout*.

Fibra Macquarie dará a conocer su reporte trimestral el 04 de febrero después del cierre del mercado y realizará su conferencia de resultados el 05 de febrero a las 7:30 am.

Múltiplos	2018	2019	UDM	2021e
P/FFO	6.3 x	8.2 x	8.5 x	8.5 x
P/NAV	0.5 x	0.7 x	0.7 x	0.6 x
Cap rate implícito	11.6%	10.3%	9.7%	9.8%
	4T20	4T19	Dif.	
Ingresos	1,034	988	4.7%	
NOI	895	859	4.2%	
FFO	558	572	-2.3%	
AFFO	449	495	-9.2%	
Distribución	362	348	3.8%	
Distribución por CFBI (MXN)	0.475	0.455	4.4%	
Mgn. NOI (%)	87	87	-46 pb	
Mgn. FFO (%)	54	58	-388 pb	
Payout	81%	70%		

Cifras en millones de pesos a menos que se indiquen lo contrario
Fuente: Análisis BX+ y 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 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
-------------------	---------------------	--------------------

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