

Abril 16, 2021

PREVIO

Fibras

FIBRAMQ12 MM

PRECIO

(MXN, al 15/04/2021)
P\$24.23

FLOAT
47%

BETA (3yr, vs. Mexbol)
0.735

VALOR DE MERCADO (MXN MN)
18,393

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)
33.5

PRECIO OBJETIVO

P\$28.4 / Var. PO 16.8%

COMPRA

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

Estimados 1T21

Desempeño mixto por segmento – Esperamos que los ingresos de la Fibra se ubiquen en P\$1,005 millones, nivel muy similar al del 4T20 y que representa una disminución de 5.7% a/a, reconociendo un tipo de cambio 2.2% mayor al promedio de operación del 1T20. Creemos que el segmento industrial (86% del NOI) seguirá registrando una buena dinámica, mientras que el segmento comercial (14% del NOI) seguirá resintiendo los efectos de la pandemia. Para este último, esperamos tener más claridad sobre la recuperación, ante la mayor afluencia en centros comerciales.

Demanda de espacio industrial mantiene buen dinamismo – La demanda de bienes raíces en el norte del país ha seguido registrando un buen desempeño, ante la llegada de empresas estadounidenses y asiáticas y la expansión de empresas ya instaladas, por lo que esperamos que el sector mantenga niveles de ocupación altos y que se observen ligeros aumentos en renta por metro cuadrado.



Fuente: Refinitiv.

Segmento Comercial – Los ingresos del segmento se han visto afectados por los apoyos en formas de aplazamientos de pagos y descuentos a raíz de la pandemia. Aunque la mayor parte de los aplazamientos de pagos ocurrieron en 2020, creemos que los niveles de renta promedio y ocupación seguirían disminuyendo, aunque hacia adelante, la mayor afluencia en centros comerciales debería ayudar.

Distribución – En línea con la guía de Macquarie para este año, esperamos una distribución trimestral de P\$0.475 por CBFI, nivel similar a lo distribuido hace un año. A pesar de que esperamos una caída en flujo, un mayor *payout* ayudaría a mantener estable la distribución.

Fibra Macquarie dará a conocer su reporte trimestral el 29 de abril después del cierre del mercado y realizará su conferencia de resultados el 30 de abril a las 7:30 am.

Múltiplos	2018	2019	2020	UDM	2021e
P/FFO	6.2 x	8.1 x	9.0 x	7.7 x	9.6 x
P/NAV	0.5 x	0.7 x	0.7 x	0.6 x	0.8 x
Cap rate implícito	11.6%	10.3%	9.5%	10.4%	9.8%

	1T21e	1T20	Dif (%)
Ingresos	1,005	1,066	-5.68
NOI	884	952	-7.06
FFO	563	655	-14.1
AFFO	464	573	-19.0
Distribución	362	362	-0.01
Distribución por CFBI (MXN)	0.475	0.475	0.00
			Dif pb
Mgn. NOI (%)	88.0	89.3	-131
Mgn. FFO (%)	56.0	61.5	-546
Dividend yield anualizado (%)	7.00	7.34	-34.0
Payout	78%	63%	

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

FIBRAMQ "12" : precios objetivo y recomendaciones históricas

Fecha del cambio	16-jul-20
------------------	-----------

Precio objetivo	28.4
-----------------	------

Recomendación	1
---------------	---

*Recomendación: 1=Compra, 2=Mantener, 3=Venta