

TRIMESTRAL

FIBRAS

FIBRAMQ12 MM

PRECIO

(MXN, al 27/10/2021)
P\$23.72

FLOAT
~96%

BETA (3yr, vs. Mexbol)
0.690

VALOR DE MERCADO (MXN MN)
18,057.8

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)
26.4

PRECIO OBJETIVO

P\$ 28.4 / Var. PO 19.7%

COMPRA

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

Resultados 3T21

Ingresos en línea – Los resultados de Macquarie estuvieron en línea con nuestros estimados tanto a nivel de ingresos como de flujo, por lo que vemos una implicación neutral del reporte.

Incrementan guía 2021 – Macquarie incrementó su expectativa de generación de flujo (AFFO) para el año a P\$2.34 por certificado, desde un rango previo de P\$2.27-2.32. La distribución se reafirma en P\$1.9 por CBFI para todo el año.

Distribución estable, rendimiento atractivo – La distribución trimestral por CBFI será de P\$0.475, lo que representa un *dividend yield* de 2.0% al último cierre y de 8.0% anualizado.

Aumenta tasa de ocupación – La ocupación total se ubicó en 94.8%, nivel superior al 93.7% registrado hace un año. En el segmento industrial la ocupación fue de 95.5% y en el comercial de 90.0%.



Fuente: Refinitiv

	3T21	3T20	Var. a/a
Ingresos	1,001	1,045	-4.2%
NOI	875	907	-3.6%
FFO	575	575	0.1%
AFFO	455	466	-2.4%
Distribución	362	362	0.0%
Distribución por CBFI (MXN)	0.475	0.475	0.0%
Mgn. NOI (%)	87.4	86.8	62 pb
Mgn. FFO (%)	57.5	55.0	249 pb
Payout	80%	78%	2%

Datos en millones de MXN a menos que se exprese lo contrario. Cifras incluyen resultados de propiedades mantenidas en *Joint Venture*
Fuente: Análisis BX+ y reporte trimestral de la compañía.

Múltiplos	2019	2020	UDM	2021e	2022e
P/FFO	8.1 x	9.0 x	7.9 x	7.9 x	8.5 x
P/NAV	0.7 x	0.8 x	0.6 x	0.8 x	1.8 x
Cap rate implícito	10.3%	10.2%	10.5%	10.4%	10.5%

	2019	2020	UDM	2021e	2022e
Ingresos	3,877	4,224	4,052	4,034	4,405
NOI	3,404	3,693	3,527	3,545	3,863
Margen NOI (%)	87.8%	87.4%	87.1%	87.9%	87.7%
FFO	2,304	2,394	2,277	2,312	2,542
Margen AFFO (%)	59.4%	56.7%	56.2%	57.3%	57.7%
FFO por CFBI	3.0	3.1	3.0	3.0	3.3
Distribución por CFBI	1.78	1.90	1.90	1.90	2.03
Dividend Yield	7.2%	6.7%	8.0%	7.9%	7.1%
Apalancamiento (LTV)	34.8%	35.4%	35.1%	35.0%	34.0%

Fuente: Análisis BX+ y reportes de la compañía.

Industrial mantiene buen desempeño, comercial da señales de recuperación

– El segmento de bienes raíces industriales ha seguido mostrando un buen desempeño para las fibras, con ocupaciones cercanas a 95% e incrementos en rentas, mientras que el segmento comercial parece haber llegado aun punto de inflexión, con señales de recuperación gracias a la mayor movilidad y afluencia de personas en centros comerciales.

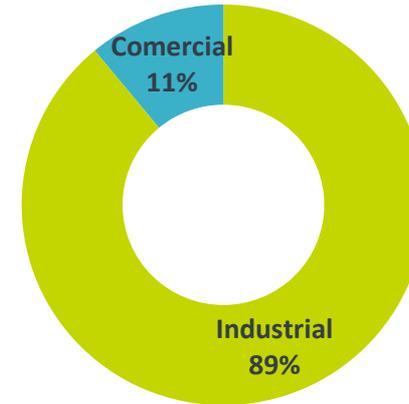
Segmento industrial – En la parte industrial (89% del NOI), la ocupación cerró en 95.5% al cierre del 2T21, registrando un aumento de 153 pb a/a, mientras que la renta en USD aumentó 3.7% a/a. El segmento registró una disminución de ingresos en MXN de 5.1% a/a, por el efecto de la apreciación del MXN vs el USD en la comparación anual. En NOI la disminución fue de 4.4% a/a en MXN. Durante el trimestre, el MXN en promedio se apreció 9.3% a/a vs el USD.

Segmento comercial – El segmento ha visto el beneficio de la mayor afluencia a centros comerciales, por lo que las fibras han visto el beneficio de menores apoyos a inquilinos respecto a 2020. La ocupación en el segmento para cerró en 90.0% vs 92.1% en 2T20, mientras que respecto a 2T21 disminuyó 60 pb. La renta promedio aumentó 1.8% a/a. Los ingresos del segmento aumentaron 1.0% a/a.

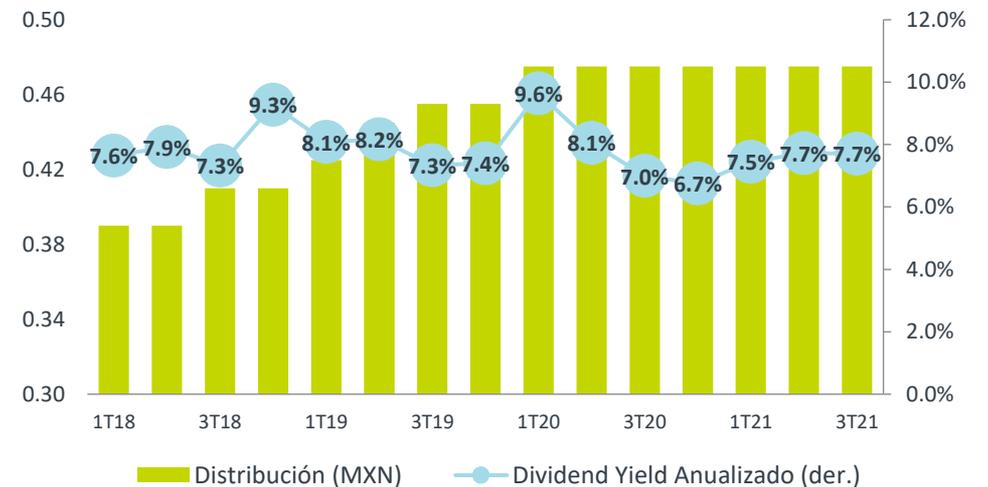
Buen desempeño del flujo en USD – Las métricas de flujo en MXN, FFO y AFFO, registraron variaciones de 0.1% a/a y -2.4% a/a, respectivamente, reconociendo el efecto de la apreciación del MXN. En USD, el FFO aumentó 10.6% a/a y el AFFO aumentó 7.8% a/a.

Resultados en línea; sesgo positivo – Vemos elementos positivos como el desempeño sólido del portafolio industrial y la menor presión en la parte comercial. Adicionalmente, nos parece positiva la revisión al alza de la guía, aunque es algo que podría ya estar previsto por el mercado. Por último, destacamos que al último precio de cierre, el rendimiento de la distribución de Fibra MQ se ubica dentro de los más atractivos del segmento de Fibras, con un rendimiento de 2% trimestral al último precio de cierre.

Ingreso Neto Operativo (NOI) por Segmento



Distribución Trimestral



*Dividend yield: distribución trimestral anualizada sobre precio de cierre de cada trimestre.
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 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

DIRECCIÓN ANÁLISIS Y ESTRATEGIA

Director de Análisis y Estrategia

Juan F. Rich Rena	55 56251500 x 31465	jrich@vepormas.com
-------------------	---------------------	--------------------

ANÁLISIS BURSÁTIL

Analista Consumo / Minoristas

Marisol Huerta M.	55 56251500 x 31514	mhuerta@vepormas.com
-------------------	---------------------	----------------------

Analista Financieras / Fibras

Eduardo Lopez P.	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 G.	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 L.	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