

## TRIMESTRAL

### FIBRAS

### FIBRAMQ12 MM

### PRECIO

(MXN, al 24/10/2022)

P\$25.44

### FLOAT

~96%

BETA (3yr, vs. Mexbol)

0.697

VALOR DE MERCADO (MXN MN)

19,375

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)

17.1

### PRECIO OBJETIVO

P\$29.0 / Var. PO 13.9%

### COMPRA

Eduardo López Ponce

[elopezp@veformas.com](mailto:elopezp@veformas.com)

(55) 5625 – 1500 ext. 31453



## Resultados 3T22

**Resultados sólidos** – Los resultados de Fibra Macquarie fueron ligeramente mejor a nuestra expectativa, reflejando el buen momento del sector de bienes raíces industriales.

**Crecimiento ingresos, ocupación permanece alta** – Los ingresos aumentaron 9.2% a/a. La ocupación del 3T22 se ubicó en 96.2%, desde 94.3% en 3T21. Asimismo, los ingresos reconocen una mayor tasa promedio de renta tanto en el segmento industrial como en el comercial.

**Distribución de acuerdo a lo esperado** – La distribución trimestral por CBFI será de P\$0.50, lo que representa un *dividend yield* de 1.96%. La fecha de pago se espera para el 30 de enero de 2023.

**Nuevamente revisan al alza la guía** – Macquarie revisó al alza su expectativa para 2022 en generación de flujo (FFO). La nueva guía contempla un AFFO por certificado de P\$2.7 desde el rango previo de P\$2.6-2.65.



	3T22	3T21	Dif %
Ingresos	1,093	1,001	9.19
NOI	957	875	9.45
FFO	646	575	12.3
AFFO	540	455	18.8
Distribución	381	362	5.26
Distribución por CBFI (MXN)	0.500	0.475	5.25
<b>Dif pb</b>			
Mgn. NOI (%)	87.6	87.4	20.8
Mgn. FFO (%)	59.1	57.5	163
Payout (%)	70.5%	79.5%	

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	2021	UDM	2022e
P/FFO	8.1 x	9.0 x	8.6 x	7.8 x	8.8 x
P/NAV	0.7 x	0.8 x	0.6 x	0.6 x	0.6 x
Cap rate implícito	10.3%	10.2%	9.9%	10.6%	10.0%

	2019	2020	2021	UDM	2022e
Ingresos	3,877	4,224	4,040	4,239	4,305
NOI	3,404	3,693	3,543	3,724	3,766
Margen NOI (%)	87.8%	87.4%	87.7%	87.8%	87.5%
FFO	2,304	2,394	2,325	2,495	2,540
Margen AFFO (%)	59.4%	56.7%	57.6%	58.8%	59.0%
FFO por CFBI	3.0	3.1	3.1	3.3	3.3
Distribución por CFBI	1.78	1.90	1.90	1.98	2.00
Dividend Yield	7.2%	6.7%	7.2%	7.8%	6.9%
Apalancamiento (LTV)	34.8%	35.4%	32.2%	32.0%	32.0%

Datos en millones de MXN a menos que se exprese lo contrario

Fuente: Análisis BX+ y reportes de la compañía.

**Buen momento del sector industrial** – La ocupación en el segmento industrial cerró 3T22 en 97.0% desde 95.5% en 3T21, mientras que la tasa de renta promedio industrial aumentó 4.5% a/a. La tasa de retención fue de 87%. Con lo anterior, los ingresos de propiedades del segmento aumentaron 9.2% a/a y el NOI creció 8.6% a/a.

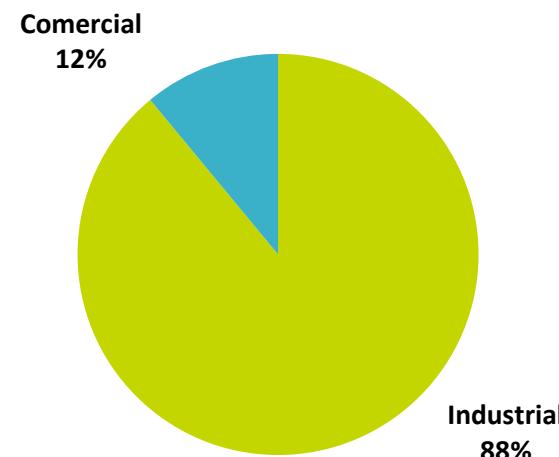
**Mejoran métricas en segmento comercial** – En la parte comercial, los ingresos aumentaron 9.2% a/a, en donde los ingresos por arrendamiento crecieron 6.1% a/a y los ingresos por renta variable aumentaron 16.4% a/a. La ocupación cerró en 91.0% mientras que hace un año era de 90.0%. La renta promedio incrementó 5.3% y la tasa de retención fue de 97.0%, mientras que hace un año fue de 63.5%.

**Crecimiento en flujo a doble dígito** – El ingreso neto operativo (NOI) incrementó 9.5% a/a, con lo que el margen NOI se expandió 21 pb a/a. En cuanto a las métricas de flujo, el FFO aumentó 12.3% a/a y el AFFO 18.8% a/a.

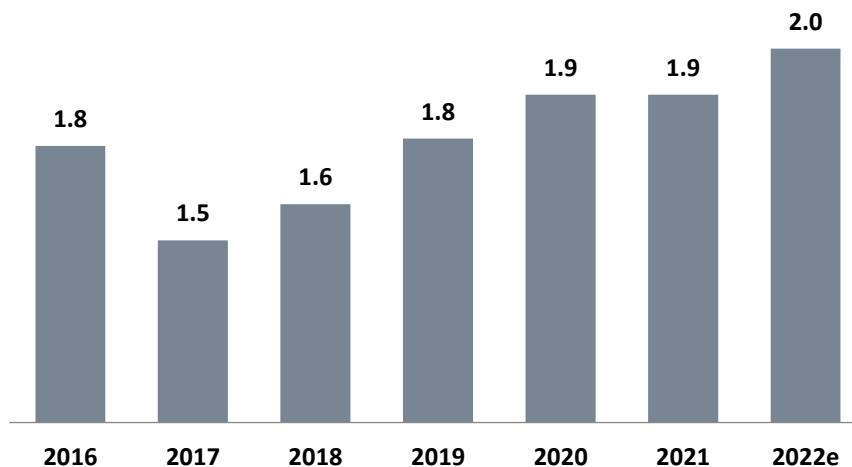
**Revisión al alza en guía** – La compañía revisó nuevamente al alza su expectativa de generación de AFFO por certificado, siendo la segunda vez en el año que la expectativa revisa al alza. Ahora la expectativa es un AFFO por CBFI de P\$2.7 desde el rango previo de P\$2.6-2.65, una revisión de 2.9%. En comparación con 2021, se espera un crecimiento en AFFO de 13.3% a/a. Para las distribuciones, la guía se mantuvo en P\$2.0 por certificado, distribuido en 4 pagos de P\$0.50, de los cuales se han realizado dos.

**Reporte positivo** – Consideramos que el reporte sigue reflejando solidez a nivel operativo, además de una buena generación de flujo, por lo que vemos una implicación positiva. Por otro lado, la ligera revisión al alza en guía ya debería estar descontada por el mercado.

## Ingreso Neto Operativo (NOI) por Segmento



## Distribuciones anuales por certificado (MXN)



*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.veformas.com](http://www.veformas.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 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@veformas.com

#### ANÁLISIS BURSÁTIL

##### Analista Consumo / Minoristas

Marisol Huerta M. 55 56251500 x 31514 mhuerta@veformas.com

##### Analista Financieras / Fibras

Eduardo Lopez P. 55 56251500 x 31453 elopezp@veformas.com

##### Analista Industriales

Elisa A. Vargas A. 55 56251500 x 31508 evargas@veformas.com

##### Analista Proyectos y Procesos Bursátiles y Mercado

Gustavo Hernández O. 55 56251500 x 31709 ghernandezo@veformas.com

#### ESTRATEGIA ECONÓMICA

##### Subdirector de Análisis Económico

Alejandro J. Saldaña B. 55 56251500 x 31767 asaldana@veformas.com

##### Analista Económico

Angel Iván I. Huerta M. 55 56251500 x 31725 ahuerta@veformas.com

#### COMUNICACIÓN Y RELACIONES PÚBLICAS

##### Director de Comunicación y Relaciones Públicas

Adolfo Ruiz G. 55 11021800 x 32056 aruiz@veformas.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@veformas.com

##### Director Promoción Bursátil Centro – Sur

Manuel A. Ardines P. 55 56251500 x 31675 mardines@veformas.com

##### Director Promoción Bursátil Norte

Lidia Gonzalez L. 81 83180300 x 37314 ligonzalez@veformas.com

#### FIBRAMQ "12" : precios objetivo y recomendaciones históricas

Fecha del cambio	16-jul-20	28-jul-2022
------------------	-----------	-------------

Precio objetivo	28.4	29.0
-----------------	------	------

Recomendación	1	1
---------------	---	---

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