

Enero 30, 2023

## PREVIO

Fibras

FIBRAMQ12 MM

### PRECIO

(MXN, al 30/01/2023)  
P\$31.23

FLOAT  
47%

BETA (3yr, vs. Mexbol)  
0.702

VALOR DE MERCADO (MXN MN)  
23,785.5

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)  
22.0

### PRECIO OBJETIVO\*

P\$29.0 / Var. PO -7.1%

### COMPRA

\*En Revisión

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

## Estimados 4T22

**Crecimiento en ingresos** – Para el 4T22 esperamos ver un crecimiento de ingresos en MXN de 3.4% a/a. En el trimestre, el tipo de cambio promedio USDMXN registró una variación de -5.0% en la comparación a/a, por lo que los ingresos reconocen la apreciación del MXN, ya que 85% de los ingresos de Macquarie se denominan en USD.

**Segmento industrial seguiría impulsando resultados** - El segmento industrial, 88% los ingresos netos operativos (NOI) de Macquarie, seguiría registrando un nivel de ocupación alto, en línea con lo que se ha observado para el sector de bienes raíces ante el impulso del *nearshoring*.

**Segmento comercial** – El segmento comercial, que representa 12% del NOI, debería seguir observando aumentos en ingresos debido a la mayor afluencia en centros comerciales.



Fuente: Refinitiv.

**Generación de flujo** – El flujo operativo ajustado (AFFO) sería de P\$530 millones, un aumento de 7.5% a/a. Con lo anterior, para todo 2022 el AFFO por CBFI terminaría en P\$2.73, mientras que la guía de Macquarie contempla un AFFO de P\$2.70, por lo que nuestra estimación estaría prácticamente en línea con la guía. La distribución por CBFI se ubicaría en P\$0.50, en línea con la guía de la empresa.

**Perspectiva** – Esperamos detalles sobre las perspectivas de la empresa para 2023, en un entorno que sugiere otro buen año para el segmento de bienes raíces industriales.

**Fibra Macquarie dará a conocer su reporte trimestral el 02 de febrero después del cierre del mercado y realizará su conferencia de resultados el 03 de febrero a las 7:30 am.**

Múltiplos	2019	2020	2021	UDM	2022e
P/FFO	8.1 x	9.0 x	8.6 x	9.6 x	8.5 x
P/NAV	0.7 x	0.8 x	0.6 x	0.7 x	0.6 x
Cap rate implícito	10.3%	10.2%	9.9%	9.2%	10.1%

	4T22e	4T21	Dif (%)
Ingresos	1,079	1,044	3.36
NOI	960	918	4.59
FFO	650	605	7.47
AFFO	530	471	12.5
Distribución	381	362	5.26
Distribución por CBFI (MXN)	0.500	0.475	5.26
			Dif pb
Mgn. NOI (%)	88.9	87.9	104
Mgn. FFO (%)	60.2	57.9	231
Payout (%)	71.8	76.8	4.94

Cifras en millones de MXN 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](http://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	28-jul-2022
Precio objetivo	28.4	29.0
Recomendación	1	1

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