

## TRIMESTRAL

### FIBRAS

### FIBRAMQ12 MM

#### PRECIO

(MXN, al 27/04/2023)  
P\$29.88

FLOAT  
~96%

BETA (3yr, vs. Mexbol)  
0.541

VALOR DE MERCADO (MXN MN)  
22,747.3

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)  
33.7

#### PRECIO OBJETIVO\*

P\$32.9 / Var. PO +10.1%

#### COMPRA

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

## Resultados 1T23

**Crecimiento ingresos, ocupación en máximos** – Los ingresos de Fibra Macquarie aumentaron 3.6% a/a durante el 1T23, reconociendo el impacto de la apreciación del MXN vs el USD durante el trimestre, ya que la mayoría de los contratos de Macquarie se denominan en USD.

**Ocupación permanece alta** – La ocupación consolidada del 1T23 se ubicó en 97.3% desde 96.1% en 1T22. En el segmento industrial la ocupación fue de 98.2% y en el comercial de 91.0%.

**Distribución** – La distribución trimestral por CBFI será de P\$0.525, cifra en línea con la guía y que representa un rendimiento de 1.8% al último precio cierre.

**Guía 2023, cambia expectativa para tipo de cambio** – En la guía de inicios de año, Macquarie consideraba un tipo de cambio promedio para 2023 de P\$19.4 mientras que en la nueva guía el tipo de cambio asumido es de P\$18.38. Con lo anterior el rango esperado para el AFFO por CBFI pasó de P\$2.70-2.75 a un rango de entre P\$2.60 - 2.65.



Fuente: Refinitiv

	1T23	1T22	Var. a/a
Ingresos	1,092	1,054	3.58
NOI	950	930	2.24
FFO	641	625	2.61
AFFO	518	499	3.69
Distribución	400	381	5.00
Distribución por CBFI (MXN)	0.525	0.500	5.00
Dif pb			
Mgn. NOI (%)	87.1	88.2	-114
Mgn. FFO (%)	58.7	59.3	-55.4
Payout (%)	77.2%	76.3%	96.6

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	2020	2021	2022	UDM	2023e
P/FFO	9.0 x	8.6 x	8.6 x	8.9 x	9.7 x
P/NAV	0.8 x	0.6 x	0.6 x	0.7 x	0.7 x
Cap rate implícito	10.2%	9.9%	10.1%	9.9%	9.4%

	2020	2021	2022	UDM	2023e
Ingresos	4,224	4,040	4,297	4,334	4,469
NOI	3,693	3,543	3,753	3,774	3,922
Margen NOI (%)	87.4%	87.7%	87.4%	87.1%	87.8%
FFO	2,394	2,325	2,521	2,538	2,572
Margen AFFO (%)	56.7%	57.6%	58.7%	58.5%	57.6%
FFO por CFBI	3.1	3.1	3.3	3.3	3.4
Distribución por CFBI	1.9	1.9	2.0	2.0	2.1
Dividend Yield	6.7%	7.2%	7.0%	6.9%	6.4%
Apalancamiento (LTV)	35.4%	32.2%	31.8%	32.1%	30.6%

Datos en millones de MXN a menos que se exprese lo contrario  
Fuente: Análisis BX+ y reportes de la compañía.

**Sector industrial, ocupación en máximos** – La ocupación en el segmento industrial cerró 1T23 en 98.2% desde 97.1% en 1T22, mientras que la tasa de renta promedio industrial en USD aumentó 7.0% a/a. Un 91% de los arrendamientos en el segmento se denominan en USD, por lo que la tasa de crecimiento de los ingresos en MXN se vio contrarrestada por la apreciación del MXN vs el USD; sin embargo, el desempeño en USD sigue reflejando la tendencia positiva.

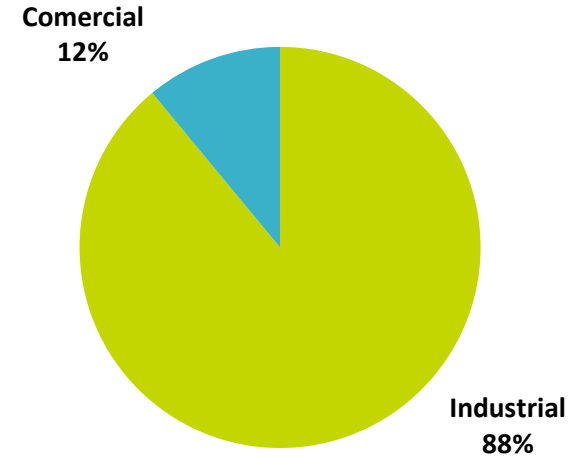
**Segmento comercial sigue recuperándose** – En la parte comercial, los ingresos aumentaron 13.8% a/a, en donde los ingresos por arrendamiento crecieron 11.9% a/a y los ingresos por renta variable aumentaron 6.2% a/a. La ocupación cerró en 91.0% mientras que hace un año era de 89.8%. La renta promedio incrementó 0.6%.

**Flujo consolidado** – El flujo (FFO) registró un aumento de 2.6% a/a, lo cual consideramos positivo considerando el efecto del tipo de cambio ya mencionado. Adicionalmente, el efecto de las mayores tasas de interés afectó en menor medida el flujo de Macquarie, en comparación a lo observado en otras Fibras con mayores proporciones de deuda a tasa variable. Al cierre del trimestre un 4% de la deuda de Macquarie se encontraba a tasa variable.

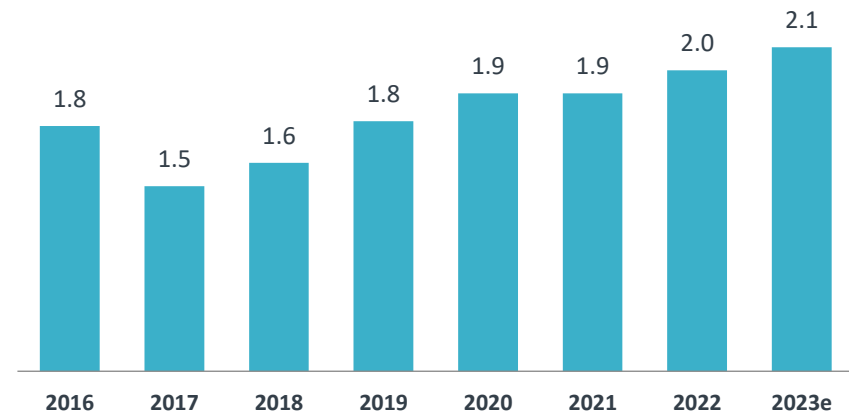
**Guía 2023** – En la guía se revisó a la baja el estimado de flujo ajustado (AFFO) por CBFi debido a la expectativa de un menor tipo de cambio USDMXN; sin embargo, la expectativa de distribución se mantuvo en P\$2.1 por CBFi, asumiendo un *payout* de 80%.

**Desarrollos, oportunidades por *nearshoring*** – Fibra Macquarie cuenta con desarrollos por 1.8 millones de pies cuadrados, equivalentes 5.1% del ABR actual. Algunos de estos proyectos esperan finalizarse en 2023 mientras que contribuirían a los ingresos de forma más clara en 2024.

## Ingreso Neto Operativo (NOI) por Segmento



## Distribución Anual por CBFi (MXN)



\*2022 no considera la distribución extraordinaria.  
Fuente: Análisis BX+ con información 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	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 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	27-mar-2023
Precio objetivo	28.4	29.0	32.9
Recomendación	1	1	1

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