Fibra Macquarie

Julio 13, 2023

PREVIO

Fibras

FIBRAMQ12 MM

PRECIO
(MXN, al 12/07/2023)
P$31.42

FLOAT
47%

BETA (3yr, vs. Mexbol)
0.598

VALOR DE MERCADO (MXN MN)
23,930.2

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)
36.9

PRECIO OBJETIVO
P$32.9 / Var. PO +4.7%

COMPRA

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

Estimados 2T23

Ingresos – Para el trimestre esperamos una variación en ingresos de -0.6% a/a. En el trimestre, el MXN registró una apreciación de 11.6% vs el USD, por lo que veríamos un impacto en los ingresos reportados debido a que 85% de los ingresos de Macquarie se denominan en USD.

Segmento industrial – Para este segmento, que representa 88% los ingresos netos operativos (NOI) de Macquarie, esperamos seguir viendo un impulso por la fuerte demanda de espacio industrial en México. La ocupación seguiría cercana a 98%.

Segmento comercial – El segmento comercial, que representa 12% del NOI, seguiría registrando una ocupación cercana a 90%, mientras que esperamos seguir viendo crecimientos en ingresos, gracias aumentos en rentas.

Generación de flujo – A nivel de flujo esperamos una disminución de 1.2% a/a, debido principalmente al efecto del tipo de cambio. En USD, veríamos aumentos gracias a la alta ocupación y aumentos en rentas.

Fuente: Refinitiv.

Distribución – La guía 2023 contempla una distribución de P$2.1 por CBFI, dividida en cuatro pagos iguales, por lo que la distribución del trimestre sería de P$0.525 por CBFI, al último precio el rendimiento de la distribución sería de 1.7%.

Proyectos – Durante el trimestre Macquarie anunció la firma de un contrato de arrendamiento de 510,000 pies cuadrados (representa 1.7% del portafolio industrial) por un edificio situado en el corredor logístico de Cuautitlán, donde esperan un retorno a la inversión a nivel del ingreso neto operativo del 11.8%.

Fibra Macquarie dará a conocer su reporte trimestral el 27 de julio después del cierre del mercado y realizará su conferencia de resultados el 28 de julio a las 11:00 am.

Múltiplos	2020	2021	2022	UDM	2023e
P/FFO	9.0 x	8.6 x	8.6 x	9.4 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%	9.5%	9.4%

	2T23e	2T22	Dif (%)
Ingresos	1,043	1,049	-0.57
NOI	912	919	-0.74
FFO	612	619	-1.18
AFFO	502	511	-1.60
Distribución	400	381	5.00
Distribución por CBFI (MXN)	0.525	0.500	5.00
			Dif pb
Mgn. NOI (%)	87.5	87.7	-15.0
Mgn. FFO (%)	58.7	59.1	-36.0
Payout (%)	79.5%	74.5%	

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, 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