Resultados Trimestrales

Fibra Macquarie

Análisis Bursátil

29 de abril de 2025

Por: E. Alejandra Vargas Añorve | elvargas@vepormas.com

Sector	Clave pizarra	Precio (al 29/04/2025)	Float	BETA (3a vs. MEXBOL)	Valor mercado (mdp)	Bursatilidad promedio (mdp)	
FIBRAS	FIBRAMQ12 MM	$30.6	~100%	0.636	22,894	47.88	

- **Crecimiento en ingresos**. En el 1T25 tanto los ingresos como el FFO de Fibra Macquarie incrementaron. Las variaciones fueron +20.4% en ingresos y +19.7% en FFO.
- **Reporte Neutral-Positivo.** Esperamos que la acción refleje una tendencia positiva, ya que el reporte presentó incrementos en todas sus líneas, sin embargo los resultados estuvieron por debajo de lo esperado.

Mantiene ocupación alta.
La ocupación a nivel consolidado cerró el trimestre en 94.4%, lo que ayudaría al incremento en ingresos, sin embargo, el margen FFO continúa presentando presiones.

Segmento industrial impulsa resultados.
El desempeño del portafolio industrial se mantiene sólido, a pesar de presentar una caída en la ocupación pasando de 98.2% al 1T24 a 94.7% al cierre del 1T25. Los ingresos netos operativos en USD del portafolio industrial de Macquarie aumentaron 22.8% a/a incluyendo rentas, asimismo presentó un margen NOI de 89.1% a/a, lo que es 15 pb mayor al 1T24. La ocupación fue de 94.7%. Es importante mencionar que se generó una tasa de retención de 78.8% en los últimos doce meses.

Rentas.
De los arrendamientos de la fibra 69.5% están ligados a la inflación de México o EE.UU., estos tuvieron un incremento de 383 pb en los últimos doce meses. El portafolio logró un incremento en rentas de 14.6%.

Distribución.
La distribución del trimestre será de P$0.6125 por CBFI, en línea con la guía de la compañía.

Distribución de 2025.
La guía AFFO para 2025 fue reiterada en un rango de entre MXN$2.95 a MXN$3.05 por certificado. El AFFO se espera de USD$115 millones- USD$119 millones. En términos de distribución se espera MXN$2.45 por certificado.

Notas relevantes.
En el trimestre finalizaron un nuevo desarrollo de 385 mil pies cuadrados en Tijuana.

Tabla 1. Resultados (millones de pesos)

	1T25	1T24	Var. a/a
Ingresos	1,339	1,112	20.4%
Ingreso Neto Operativo (NOI)	1,150	953	20.7%
FFO	735	614	19.7%
AFFO	603	489	23.1%
Distribución por CBFI	0.613	0.525	16.7%
Mgn. NOI (%)	85.9	85.7	22 pb
Mgn. FFO (%)	54.9	55.2	-32 pb
Pay out	81.1%	82.4%	

Fuente: Análisis B×+ / Reportes de la compañía.

Tabla 2. Múltiplos y cifras anuales

Resultados (mill. MXN)	2022	2023	2024	UDM
Ingresos	4,297	4,090	4,819	5,046
NOI	3,753	3,739	4,114	4,311
Margen NOI (%)	87.4%	91.4%	85.4%	85.4%
FFO	2,521	2,475	2,631	2,753
Distribución por CBFI	2.0	2.0	2.1	2.2
Dividend Yield	7.0%	7.2%	6.5%	7.3%
Apalancamiento (LTV)	31.8%	29.6%	30.9%	30.3%

Múltiplos	2022	2023	2024	UDM
P/FFO	8.6 x	8.6 x	9.4 x	8.3 x
P/NAV	0.6 x	0.6 x	0.6 x	0.5 x
Cap rate implícito	10.1%	10.3%	9.3%	8.9%

Fuente: Análisis B×+ / Reportes de la compañía.

Resultados Trimestrales

Aviso legal y directorio Grupo Financiero B×+

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").

Alejandro Javier Saldaña Brito, Ariel Méndez Velázquez, Elisa Alejandra Añorve Vargas y Gustavo Hernández Ocadiz, analistas responsables de la elaboración de este documento 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 B×+ por los servicios prestados en beneficio de la clientela de **B×+.** La remuneración variable o extraordinaria que han percibido está determinada en función de la rentabilidad de **Grupo Financiero B×+** 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 B×+ libera a ésta de cualquier responsabilidad derivada de su utilización para toma de decisiones de inversión.

Las Empresas de **Grupo Financiero B×+** 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 B×+**, fungen con algún cargo en las emisoras que son objeto de las recomendaciones.

Banco B×+ y **Casa de Bolsa B×+** brindan 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 B×+** 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 B×+**, 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.

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 B×+.**

ANÁLISIS Y ESTRATEGIA

Economista en Jefe

Alejandro Javier Saldaña Brito	55 56251500 x 31767	asaldana@vepormas.com

ANÁLISIS BURSÁTIL

Analista Bursátil

Ariel Méndez Velázquez	55 56251500 x 31453	amendezv@vepormas.com

Analista Bursátil

Elisa Alejandra Vargas Añorve	55 56251500 x 31508	evargas@vepormas.com

Analista Proyectos y Procesos Bursátiles y Mercado

Gustavo Hernández Ocadiz	55 56251500 x 31709	ghernandezo@vepormas.com

ASUNTOS PÚBLICOS Y ATENCIÓN A MEDIOS

Director de Asuntos Públicos

Adolfo Ruiz Guzmán	55 11021800 x 32056	aruiz@vepormas.com

Director Promoción Bursátil

Manuel Ardines Pérez	55 56251500 x 31675	mardines@vepormas.com

Grupo Financiero B×+
Paseo de la Reforma 243 piso 21,
Alcaldía y Col. Cuauhtémoc, 06500, CDMX
Teléfonos 55 1102 1800 y 800 837 676 27