

Resultados Trimestrales

Fibra Macquarie



Análisis Bursátil

26 de julio de 2024

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

Sector	Clave pizarra	Precio (al 25/07/2023)	Float	BETA (3a vs. MEXBOL)	Valor mercado (mdp)	Bursatilidad promedio (mdp)	
FIBRAS	FIBRAMQ12 MM	\$32.0	~96%	0.736	24,372	41.8	

- Crecimiento en ingresos; presión en flujo.** En 2T24 los ingresos de Fibra Macquarie incrementaron, mientras que el Flujo operativo (FFO) disminuyó. Las variaciones fueron +5.0% en ingresos y -0.8% en FFO.
- Reporte Mixto, con implicación negativa.** El reporte se ubicó ligeramente por debajo de lo esperado, por lo que la implicación es de neutral a negativa.

Mantiene ocupación alta. La ocupación a nivel consolidado cerró el trimestre en 96.9%, lo que ayudaría al incremento en ingresos, sin embargo, los márgenes NOI y FFO presentaron presiones.

Segmento industrial impulsa resultados. El desempeño del portafolio industrial se mantiene sólido, con incrementos tanto en ocupación +64 pb como en tasas de renta promedio. Los ingresos netos operativos en USD del portafolio industrial de Macquarie aumentaron 2.8% a/a, asimismo presentó un incremento en NOI de 5.9% a/a, la ocupación fue de 97.6%.

Rentas. De los arrendamientos de la fibra 65.9% están ligados a la inflación de México o EE.UU., estos tuvieron un incremento de 478 pb en los últimos doce meses. El portafolio logró un incremento en rentas de 13.0%.

Distribución. La distribución del trimestre será de P\$0.525 por CBFI, en línea con la guía de la compañía.

Eventos relevantes. La fibra firmó un contrato de arrendamiento de un edificio de 225 mil pies cuadrados, generando un retorno por desarrollo de 12.0% en USD.

Terrafina. FibraMQ obtuvo la aprobación de los tenedores de certificados de Terrafina, por lo que lanzó una oferta pública de adquisición e intercambio de CBFIs a una razón de intercambio de 1.125x de FIBRAMQ por cada CBFI de Terrafina.

Tabla 1. Resultados (millones de pesos)

	2T24	2T23	Var. a/a
Ingresos	1,140	1,085	5.0%
Ingreso Neto Operativo (NOI)	972	939	3.6%
FFO	618	624	-0.8%
AFFO	481	496	-3.2%
Distribución por CBFI	0.525	0.525	0.0%
Mgn. NOI (%)	85.3	86.5	-119 pb
Mgn. FFO (%)	54.3	57.5	-321 pb
Pay out	87.1%	82.9%	

Fuente: Análisis Bx+ / Reportes de la compañía.

Tabla 2. Múltiplos y cifras anuales

Resultados (mill. MXN)	2021	2022	2023	UDM
Ingresos	4,040	4,297	4,090	4,412
NOI	3,543	3,753	3,739	3,775
Margen NOI (%)	87.7%	87.4%	91.4%	85.6%
FFO	2,325	2,521	2,475	2,443
Distribución por CBFI	1.9	2.0	3.2	3.2
Dividend Yield	7.2%	7.0%	2.0	2.5
Apalancamiento (LTV)	32.2%	31.8%	7.2%	7.8%
Múltiplos	2021	2022	2023	UDM
P/FFO	8.6 x	8.6 x	8.6 x	10.0 x
P/NAV	0.6 x	0.6 x	0.6 x	0.6 x
Cap rate implícito	9.9%	10.1%	10.3%	8.9%

Fuente: Análisis Bx+ / 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").

Alejandro Javier Saldaña Brito, Ariel Méndez Velázquez, Elisa Alejandra Añorve Vargas, Ángel Ignacio Iván Huerta Monzalvo 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 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 Bx+ libera a ésta de cualquier responsabilidad derivada de su utilización para toma de decisiones de inversión.

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

Banco Bx+ y **Casa de Bolsa Bx+** 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 Bx+** 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 Bx+**, 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 Bx+**.

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	ghernandez@vepormas.com
--------------------------	---------------------	-------------------------

ANÁLISIS ECONÓMICO

Analista Económico

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

ASUNTOS PÚBLICOS Y ATENCIÓN A MEDIOS

Director de Asuntos Públicos

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

Director de Tesorería y Relación con Inversionistas

Javier Torroella de Cima	55 56251500 x 31603	jtorroella@vepormas.com
--------------------------	---------------------	-------------------------

Director Promoción Bursátil Centro – Sur

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

Director Promoción Bursátil Norte

Lidia Gonzalez Leal	81 83180300 x 37314	ligonzalez@vepormas.com
---------------------	---------------------	-------------------------

Grupo Financiero Bx+

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

