

FIBRA Macquarie México es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA. Se enfoca en adquirir, arrendar y administrar portafolios de propiedades industriales y comerciales en México

Evento Relevante (Fuente: EMISNET BMV) 22 de octubre de 2023

CIUDAD DE MÉXICO, Octubre 22, 2023 – FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) anunció la celebración de un contrato de arrendamiento para su edificio de 210 mil pies cuadrados recientemente entregado en Apodaca, Nuevo León, en el área metropolitana de Monterrey. El contrato de arrendamiento a 10 años, denominado en dólares estadounidenses, se celebró con un fabricante mundial de autopartes, que es un valioso cliente existente. Esta propiedad, arrendada al 100%, ofrece un rendimiento del Ingreso Neto Operativo (NOI) de 11.9% para FIBRA Macquarie.

Se espera que la propiedad contribuya un Ingreso Neto Operativo (NOI) de aproximadamente US\$2.7 millones anualmente, a partir de mediados de 2024. La inversión total, incluyendo el terreno contribuido, los costos de construcción y las mejoras para el inquilino, es de aproximadamente US\$22.2 millones.

El contrato de renta está alineado con los estándares de arrendamiento verde de FIBRA Macquarie y la construcción del edificio se adhiere a los lineamientos de Core and Shell Development de LEED® v4.0 por el U.S. Green Building Council, y FIBRA Macquarie espera obtener una certificación de nivel Oro o Platino.

La propiedad está ubicada en un parque industrial Clase A que está siendo desarrollado por FIBRAMQ y tiene un ABA potencial total de 790 mil pies cuadrados, de los cuales FIBRAMQ ya ha arrendado 390 mil pies cuadrados, y tiene un edificio adicional de 200 mil pies cuadrados en construcción.

Resultados 2T23 (Fuente: BX+)

1. Crecimiento en ingresos. Los ingresos reportados de FIBRA Macquarie aumentaron 3.5% anual durante el 2T23, reconociendo el impacto de la apreciación del MXN vs el USD; medidos en USD los ingresos aumentaron 17.0% anual. Un 76.6% de los contratos se denominan en USD.

2. Ocupación permanece alta. La ocupación consolidada del 2T23 se ubicó en 97.5% desde 96.2% en 2T22. En el segmento industrial la ocupación fue de 98.4% y en el comercial de 91.3%

3. Distribución. La distribución trimestral por CBFI será de MXN\$0.525, cifra en línea con la guía y que representa un rendimiento de 1.6% al último precio cierre.

4. Guía 2023, cambia expectativa para tipo de cambio. Derivado del comportamiento del tipo de cambio, Macquarie modificó su guía de AFFO por CBFI para 2023 a un rango de MXN\$2.53-MXN\$2.58, considerando un tipo de cambio de MXN\$16.75 por USD. La guía previa era de un rango de AFFO MXN\$2.60-MXN\$2.65 con un tipo de cambio de MXN\$18.25 por USD.

5. Sector industrial sigue impulsando los resultados. La ocupación en el segmento industrial cerró el 2T23 en 98.4% desde 97.1% en 2T22, mientras que la tasa de renta promedio industrial en USD aumentó 7.2% anual, y la tasa de retención fue de un 93.4%. Por otro lado, se registró un aumento en renovaciones de contratos de 9.8%. Un 91% de los contratos del segmento industrial se encuentran en USD, por lo que los ingresos reportados del sector reconocen el efecto de la apreciación del MXN.

6. Segmento comercial, mejora paulatina en ocupación. En la parte comercial, los ingresos aumentaron 16.9% anual, en donde los ingresos por arrendamiento crecieron 14.8% anual, y los ingresos por renta variable aumentaron 22.0% anual. La ocupación cerró en 91.3% mientras que hace un año era de 90.4%. La renta promedio incrementó 7.2% anual.

7. Flujo consolidado. El flujo (FFO) registró un aumento de 0.7% anual y de 13.9% anual medido en USD. El Flujo ajustado (AFFO) disminuyó 2.8% anual mientras que en USD aumentó 9.9% anual.

8. Balance sólido. La razón de deuda sobre activos (LTV) se ubicó en 30.9%, por lo que se ha visto una reducción en el año, ya que en 2022 cerró en 31.8%. Un 96% de la deuda de Macquarie se encuentra a tasa fija, por lo que no se ha visto afectada significativamente por las mayores tasas de interés.

9. Reporte positivo. Excluyendo los efectos por tipo de cambio, consideramos que los números de FIBRA Macquarie continúan siendo sólidos gracias al buen momento del segmento industrial.

Ingresos Netos



Utilidad Neta



Desempeño con la BMV

S&P/BMV INDICE DE PRECIOS Y COTIZACIONES, 1D, -6.46%

FIBRAMQ12, -0.03%



FIBRAMQ12 +0.03%

IPC -6.46%

-8.00%

TradingView

Fuente: infoselhub.com

Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V., no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V., no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.