

Reporte de fibras 3Q 2023

DANHOS FUNO MTY PLUS



Elaborado por:



En colaboración con:

fibraspy

datoz.com

ANÁLISIS FINANCIERO

Fibra Danhos reportó un ingreso operativo (NOI) de \$1,197.5 millones MXN al cierre del 3Q 2023, 12.1% superior al 3Q 2022. Además, tuvo un incremento de 5.28% en el flujo operativo (FFO) por CBFi, al cotizarse en \$0.53 pesos. Esto por el aumento en ingresos de rentas, estacionamiento, publicidad.

El nivel de endeudamiento o LTV se ubicó en 11.14%, un incremento de 253 puntos base respecto al 3Q 2022. Esto por la colocación de su primer Bono vinculado a la sostenibilidad por 2,500 millones de pesos a 7 años y tasa fija.

ANÁLISIS OPERATIVO

Fibra Danhos finalizó el 3Q 2023 con un portafolio total de 937,790 m² de ABR en 15 inmuebles, de los cuales el 71.06% del área es comercial y el 28.93% de oficinas.

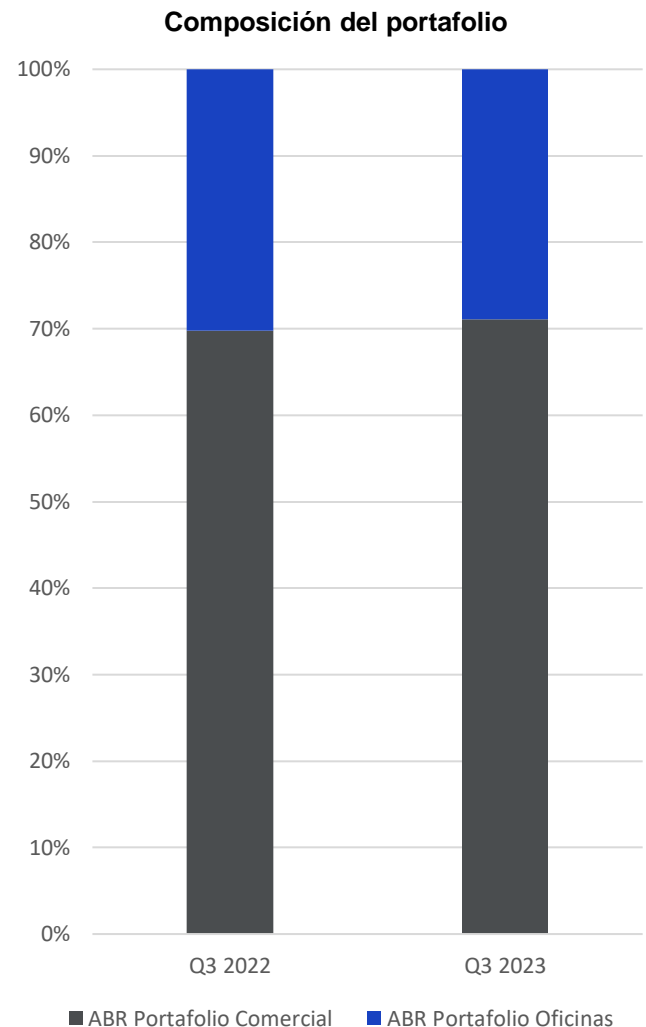
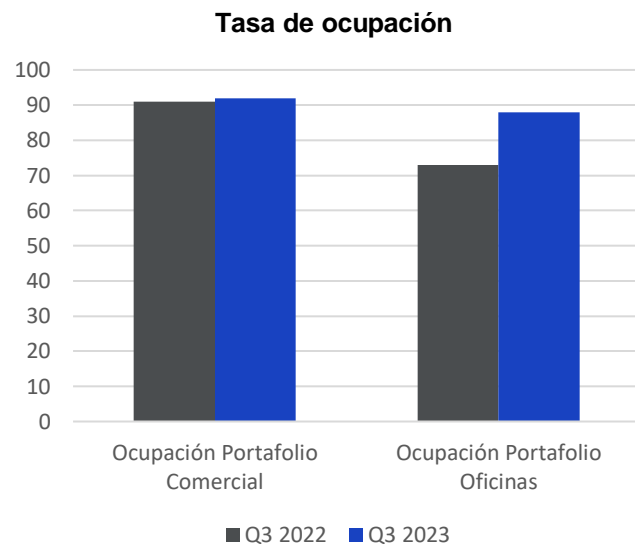
La tasa de ocupación del portafolio de la Fibra fue de 86.2%. La tasa del portafolio comercial fue de 91.7%, mientras que la del portafolio de oficinas fue de 88.2%.

La Fibra destacó que incursionará en el sector industrial, con un primer proyecto de 200,000 m² de ANR de naves industriales en el Estado de México. Además de un *join venture* con Fibra Hotel para desarrollar un hotel de lujo.

VARIABLES FINANCIERAS

| Variable | Q3 2022 | Q3 2023 | Cambio porcentual |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| CBFIS en Circulación | \$1,541,508,931 | \$1,558,494,005 | 1.1% |
| NOI | \$1,067,853,882 | \$1,197,474,512 | 12.14% |
| Efectivo | \$157,571,000 | \$718,043,000 | 355.69% |
| Dividendos decretados por CBFi | \$0.6 | \$0.45 | -25% |
| FFO que reporta FIBRA por CBFi | \$0.51 | \$0.53 | 5.28% |
| NAV por CBFi | \$39.68 | \$39.59 | -0.21% |

| Variable | Q3 2022 | Q3 2023 | Diferencia en puntos base |
|---------------------------|---------|---------|---------------------------|
| Cap Rate Implícito | 6.59% | 7.14% | 55 |
| Ingresos en USD | 0% | 0% | 0 |
| Ingresos en MXN | 100% | 100% | 0 |
| LTV | 8.6% | 11.14% | 253 |
| Margen NOI | 79.15% | 77.18% | -198 |



ANÁLISIS FINANCIERO

Al cierre del 3Q 2023, Fibra Uno (FUNO) reportó un ingreso operativo neto (NOI) de \$5,030.2 millones de MXN, 5.12% mayor al 3Q 2022, por lo que se mantiene estable y con margen sobre ingresos por rentas de propiedades, pese a la salida del portafolio Reynosa.

El nivel de endeudamiento o LTV se ubicó en 39.1%, 424 puntos base menor al del 3Q 2022, con una deuda de \$131,665.7 millones MXN. FUNO distribuirá, el 100% del FFO que equivale a \$0.58 MXN por CBFi.

ANÁLISIS OPERATIVO

FUNO cerró el trimestre con 586 propiedades y un área bruta rentable (ABR) de 11.03 millones de m², con una ocupación total del 94.0%. El segmento industrial continúa con una tasa de ocupación alta, con 97.6%, seguido por el comercial, con 90.7%. Mientras que, las oficinas tienen una tasa de 79.7%.

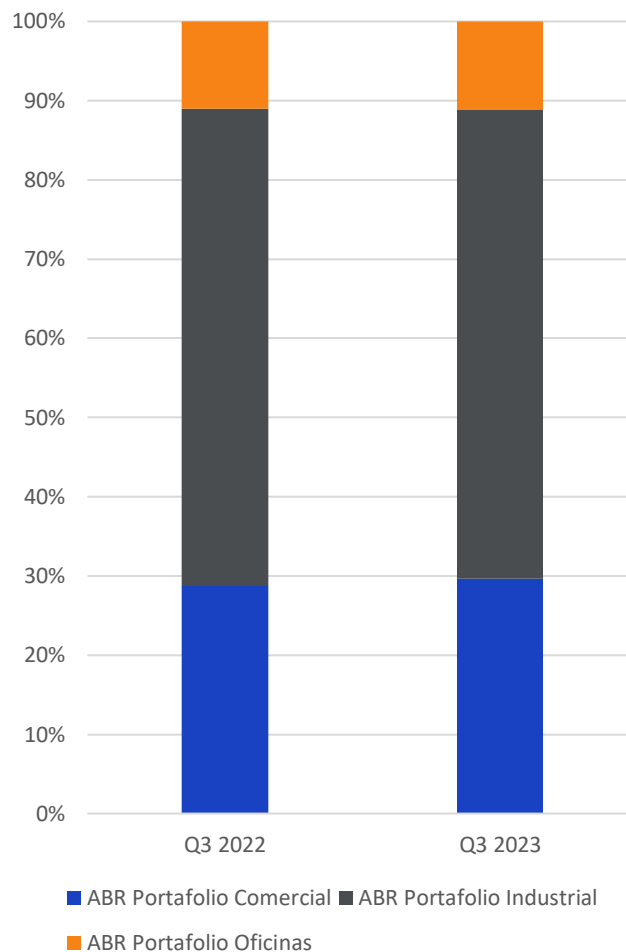
Funo está por escindir su portafolio industrial para lanzar al mercado el fideicomiso de inversión en bienes raíces: Nearshoring Experts and Technologies (FIBRA NEXT), que será la Fibra industrial más grande de México, con más de 6 millones de m² de ANR.

VARIABLES FINANCIERAS

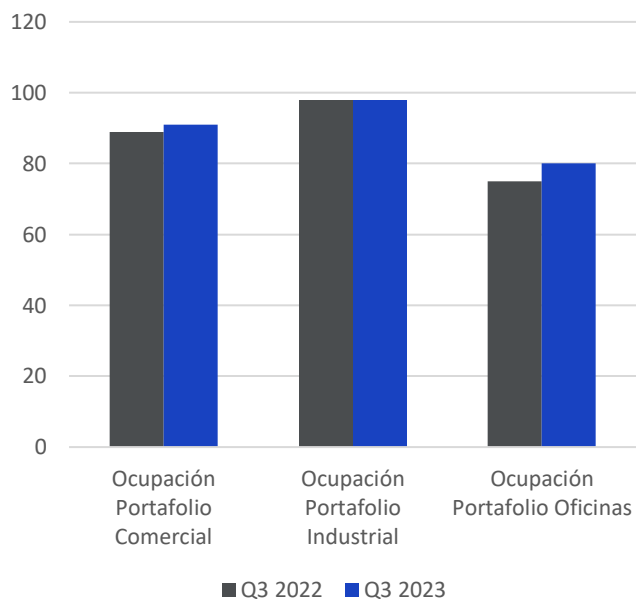
| Variable | Q3 2022 | Q3 2023 | Cambio porcentual |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| CBFIS en Circulación | \$3,779,000,000 | \$3,807,300,000 | 0.75% |
| NOI | \$4,785,000,000 | \$5,030,200,000 | 5.12% |
| Efectivo | \$4,878,639,000 | \$2,663,601,000 | -45.4% |
| Dividendos decretados por CBFi | \$0.57 | \$0.58 | 2.9% |
| FFO que reporta FIBRA por CBFi | \$0.6 | \$0.58 | -3.3% |
| NAV por CBFi | \$46.35 | \$50.01 | 7.91% |

| Variable | Q3 2022 | Q3 2023 | Diferencia en puntos base |
|--------------------|---------|---------|---------------------------|
| Cap Rate Implícito | 6.21% | 6.56% | 35 |
| Ingresos en USD | 24% | 21% | -300 |
| Ingresos en MXN | 76% | 79% | 300 |
| LTV | 43.38% | 39.14% | -424 |
| Margen NOI | 79.51% | 78.01% | -150 |

Composición del portafolio



Tasa de ocupación



ANÁLISIS FINANCIERO

Al cierre del 3Q 2023, Fibra MTY reportó un ingreso operativo neto (NOI) de \$523.3 millones MXN, 60.4% mayor al 3Q 2022, impulsado por los seis meses de operación del portafolio Zeus. El flujo de operación (FFO) por CBFÍ fue de \$0.24 MXN.

El nivel de endeudamiento o LTV de la Fibra fue de 25.41%, 128 puntos base superior al del 3Q 2022. Esto porque la deuda total alcanzó \$7,836 millones MXN debido a diversas disposiciones de crédito para hacer frente a la expansión del portafolio.

ANÁLISIS OPERATIVO

Fibra MTY reportó 106 propiedades y un área bruta rentable (ABR) de 1.6 millones de m² distribuidos en los segmentos industrial, comercial y oficinas con una tasa de ocupación de 95.3%. El portafolio industrial tiene una tasa de 99%, el comercial de 100% y las oficinas de 73.8%.

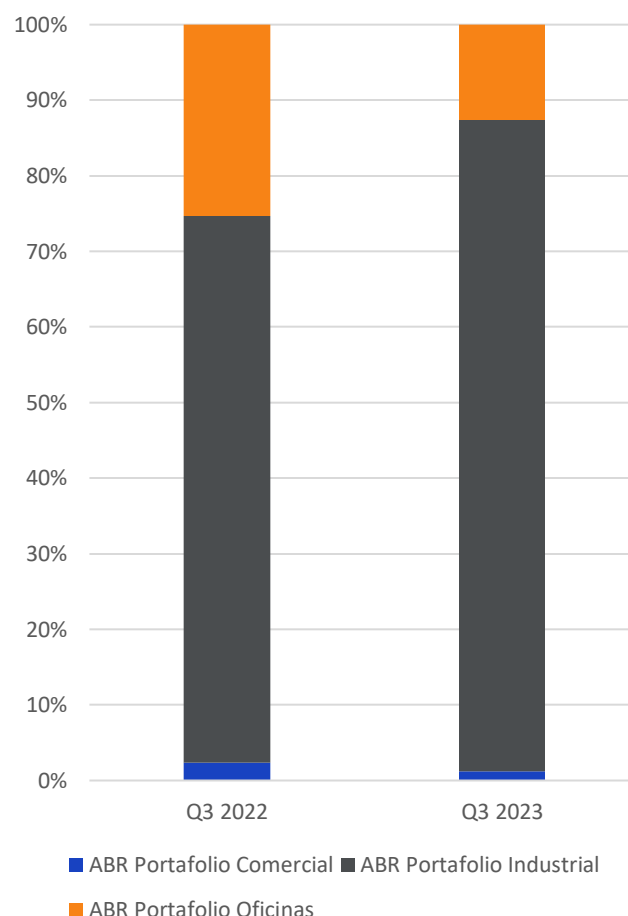
Este trimestre Fibra MTY incorporó la segunda parte del portafolio Zeus con un ABR de 41,068 m² y una ocupación del 100%. Asimismo, anunció que tiene alrededor de \$90 millones USD en requerimientos de expansiones industriales.

VARIABLES FINANCIERAS

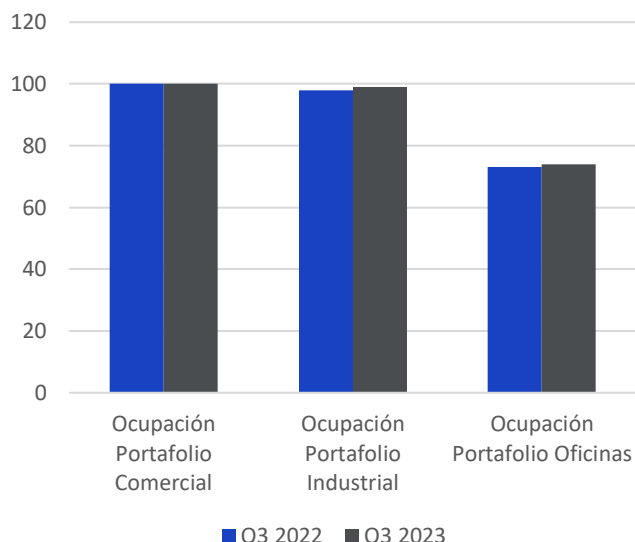
| Variable | Q3 2022 | Q3 2023 | Cambio porcentual |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| CBFIS en Circulación | \$1,255,047,994 | \$1,813,077,953 | 44.46% |
| NOI | \$326,242,000 | \$523,374,000 | 60.43% |
| Efectivo | \$4,437,217,000 | \$2,229,302,000 | -49.76% |
| Dividendos decretados por CBFÍ | \$0.25 | \$0.24 | -6% |
| FFO que reporta FIBRA por CBFÍ | \$0.21 | \$0.24 | 13.78% |
| NAV por CBFÍ | \$13.13 | \$11.95 | -9.03% |

| Variable | Q3 2022 | Q3 2023 | Diferencia en puntos base |
|---------------------------|---------|---------|---------------------------|
| Cap Rate Implícito | 7.21% | 7.36% | 15 |
| Ingresos en USD | 77.6% | 82.7% | 510 |
| Ingresos en MXN | 22.4% | 17.3% | -510 |
| LTV | 24.13% | 25.41% | 128 |
| Margen NOI | 86.97% | 90.44% | 346 |

Composición del portafolio



Tasa de ocupación



ANÁLISIS FINANCIERO

Fibra Plus reportó un ingreso operativo neto (NOI) de \$178.3 millones MXN al cierre del 3Q 2023, 26.3% mayor al año previo, impulsado por las adquisiciones industriales, la incorporación de Héredit Comercial al portafolio operativo y los ingresos no facturados de un cliente en litigio.

El nivel de apalancamiento o LTV se ubicó en 29.8%, un incremento anual de 194 puntos base. Fibra Plus cerró con una deuda de \$5,718 millones MXN, 17.7% superior al 3Q 2022 debido a las disposiciones de deuda recientes. En abril, Fibra Plus llevó a cabo una distribución de efectivo por reembolso de capital, equivalente a \$0.09 MXN por CBFÍ.

ANÁLISIS OPERATIVO

Fibra Plus finalizó el 3Q 2023 con un portafolio operativo de 46 propiedades industriales, comerciales y oficinas, que suman un área bruta rentable (ABR) de 470,969 m², con una tasa de ocupación de 93.9%.

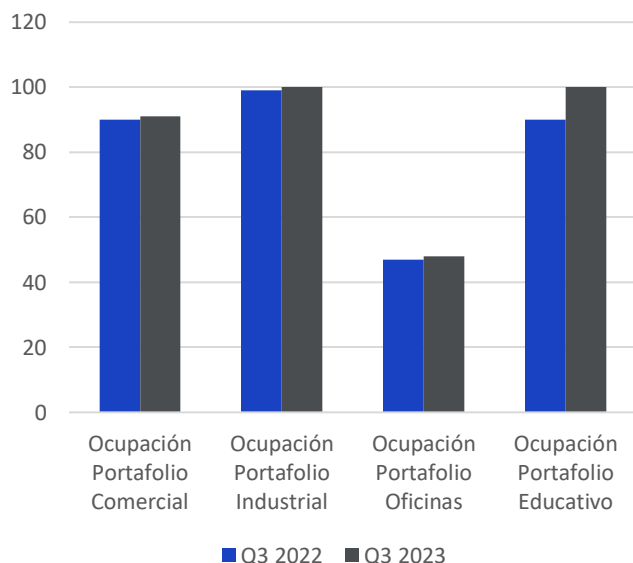
Además, cuenta con 4 propiedades en proceso de estabilización, 3 en desarrollo y 5 en fase de planeación. También tiene un portafolio de desinversión de más de \$3,400 millones MXN, equivalente al 20% de los activos totales.

VARIABLES FINANCIERAS

| Variable | Q3 2022 | Q3 2023 | Cambio porcentual |
|---------------------------------------|---------------|---------------|-------------------|
| CBFIS en Circulación | \$625,412,588 | \$636,201,174 | 1.73% |
| NOI | \$141,265,000 | \$178,355,000 | 26.26% |
| Efectivo | \$764,965,000 | \$709,881,000 | -7.2% |
| Dividendos decretados por CBFÍ | \$0 | \$0.09 | ND |
| FFO que reporta FIBRA por CBFÍ | -\$0.05 | \$0.08 | ND |
| NAV por CBFÍ | \$17.48 | \$17.33 | -0.87% |

| Variable | Q3 2022 | Q3 2023 | Diferencia en puntos base |
|---------------------------|---------|---------|---------------------------|
| Cap Rate Implícito | 3.87% | 3.8% | -6 |
| Ingresos en USD | 39% | 35% | -400 |
| Ingresos en MXN | 61% | 65% | 400 |
| LTV | 27.89% | 29.83% | 194 |
| Margen NOI | 81.15% | 88.3% | 715 |

Tasa de ocupación



Composición del portafolio

