

Reporte de fibras

3Q 2023

MTY

UPSITE

MACQUARIE

PROLOGIS

DANHOS

TERRAFINA

PLUS

NOVA

FUNO



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.

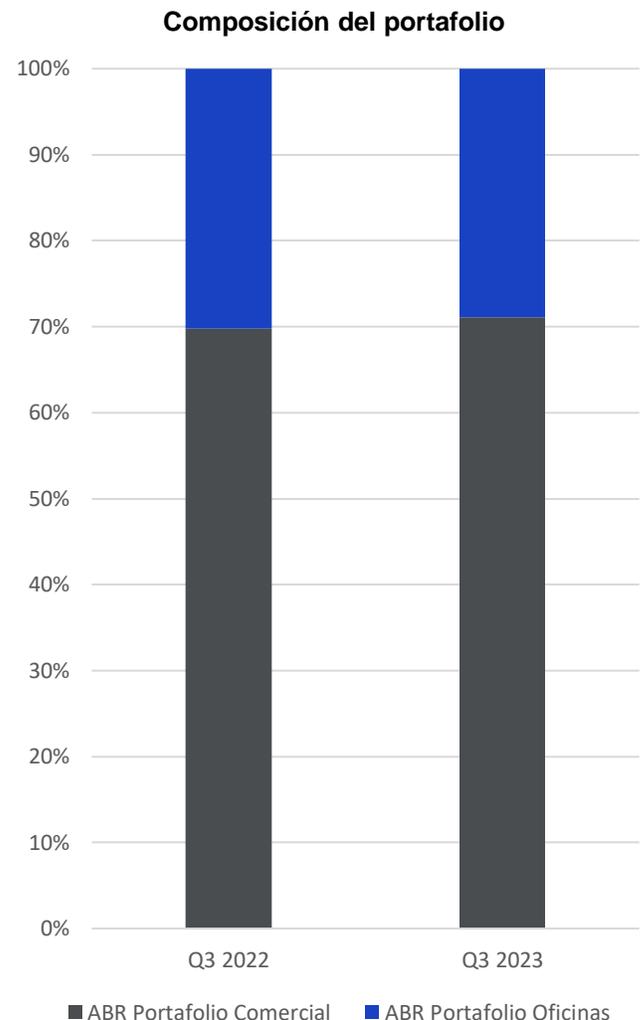
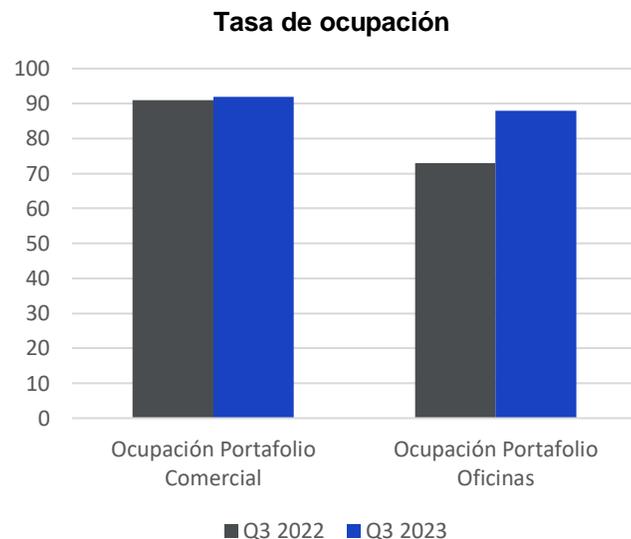
La tasa de ocupación del portafolio de la Fibra fue de 86.2%. La tasa del portafolio comercial fue de 91.7%, mientras que la del portafolio de oficinas fue de 88.2%.

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

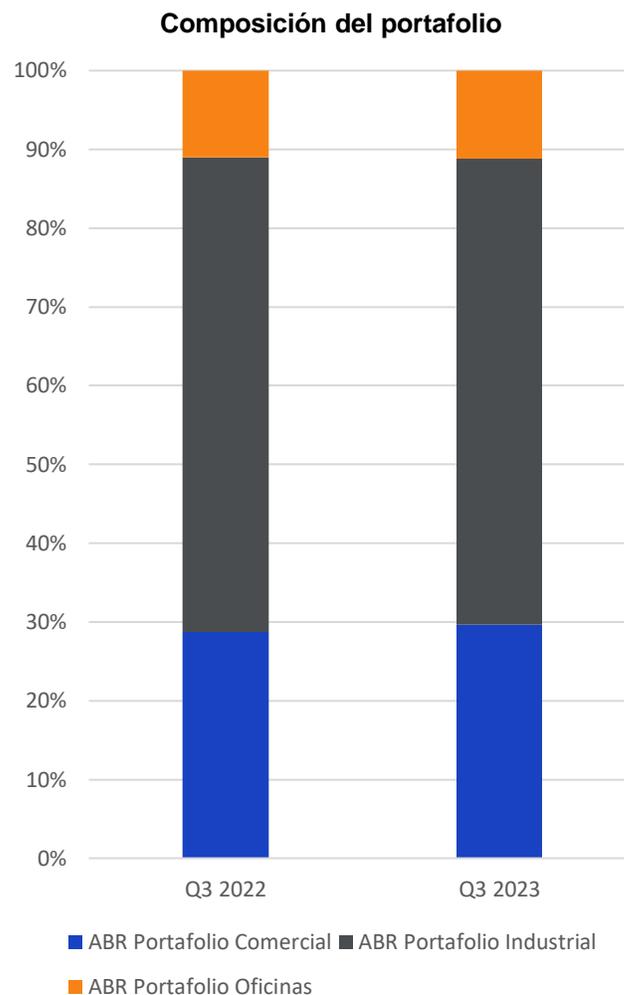
FUNO cerró el trimestre con 586 propiedades y un área bruta rentable (ABR) de 11.03 millones de m², con una ocupación total del 94.0%. El segmento industrial continúa con una tasa de ocupación alta, con 97.6%, seguido por el comercial, con 90.7%. Mientras que, las oficinas tienen una tasa de 79.7%.

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



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%.

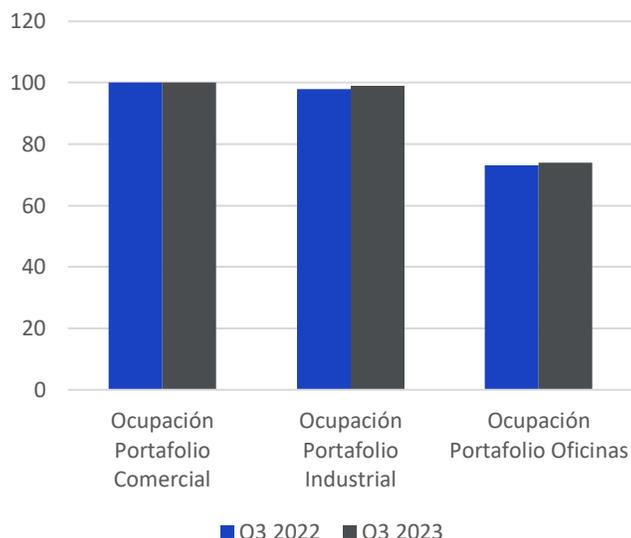
Este trimestre Fibra MTY incorporó la segunda parte del portafolio Zeus con un ABR de 41,068 m² y una ocupación del 100%. Asimismo, anunció que tiene alrededor de \$90 millones USD en requerimientos de expansiones industriales.

VARIABLES FINANCIERAS

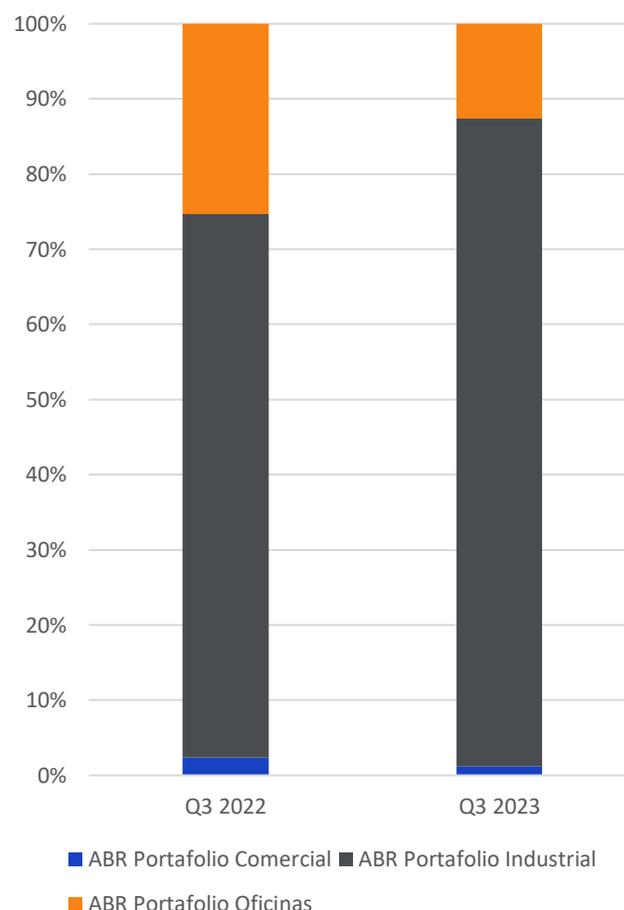
Variable	Q3 2022	Q3 2023	Cambio porcentual
CBFIS en Circulación	\$1,255,047,994	\$1,813,077,953	44.46%
NOI	\$326,242,000	\$523,374,000	60.43%
Efectivo	\$4,437,217,000	\$2,229,302,000	-49.76%
Dividendos decretados por CBFÍ	\$0.25	\$0.24	-6%
FFO que reporta FIBRA por CBFÍ	\$0.21	\$0.24	13.78%
NAV por CBFÍ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

Tasa de ocupación



Composición del portafolio



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%.

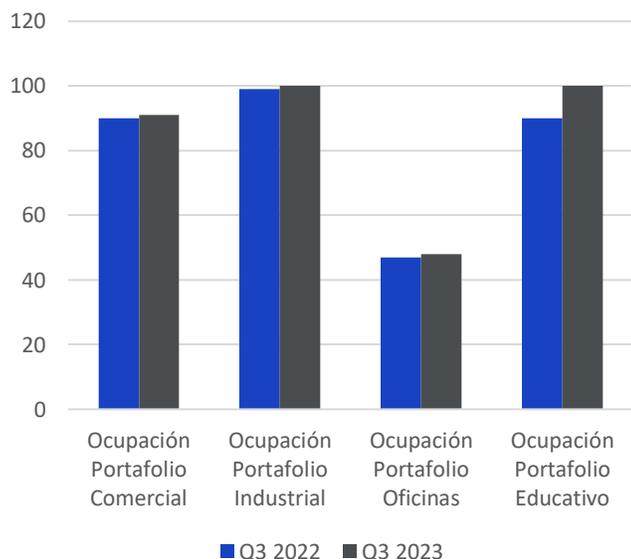
Además, cuenta con 4 propiedades en proceso de estabilización, 3 en desarrollo y 5 en fase de planeación. También tiene un portafolio de desinversión de más de \$3,400 millones MXN, equivalente al 20% de los activos totales.

VARIABLES FINANCIERAS

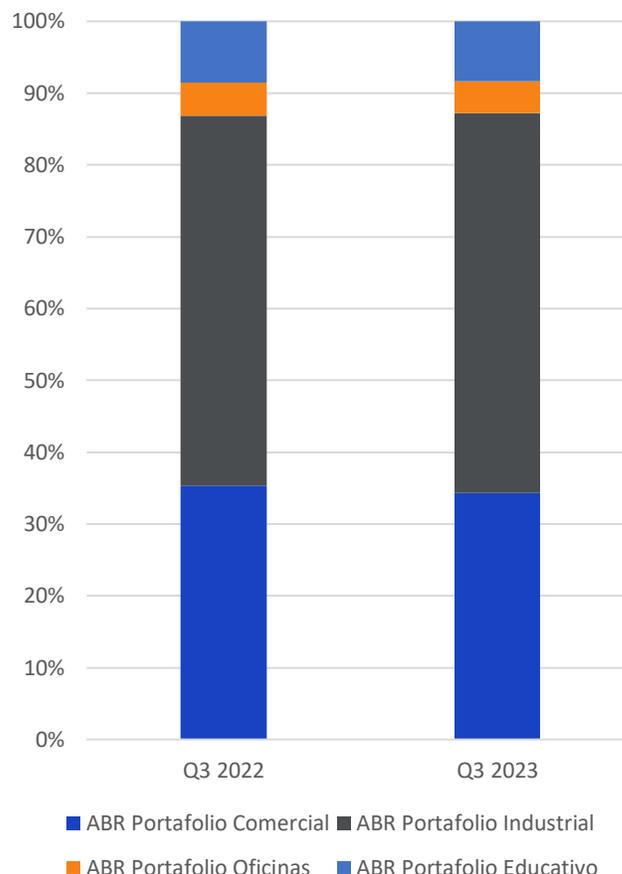
Variable	Q3 2022	Q3 2023	Cambio porcentual
CBFIS en Circulación	\$625,412,588	\$636,201,174	1.73%
NOI	\$141,265,000	\$178,355,000	26.26%
Efectivo	\$764,965,000	\$709,881,000	-7.2%
Dividendos decretados por CBFÍ	\$0	\$0.09	ND
FFO que reporta FIBRA por CBFÍ	-\$0.05	\$0.08	ND
NAV por CBFÍ	\$17.48	\$17.33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



ANÁLISIS FINANCIERO

Al cierre del 3Q 2023, Fibra Macquarie reportó un ingreso operativo neto (NOI) de \$ 904.3 millones MXN, un decremento de 5.5% respecto al 3Q 2022. El flujo de operación (FFO) por CBFi decreció 8%, al ubicarse en \$0.78 MXN. Aún cuando incrementaron los ingresos de rentas por renovaciones, el tipo de cambio continuó afectando los resultados de la Fibra.

El nivel de endeudamiento o LTV de la Fibra fue de 30.7%, una disminución de 134 puntos base respecto al 3Q 2022. El dividendo para este periodo equivale \$0.5250 MXN por CBFi.

ANÁLISIS OPERATIVO

El portafolio de Fibra Macquarie está compuesto por 255 propiedades del segmento industrial y retail, las cuales suman 3.3 millones m² de área bruta rentable (ABR). La Fibra reportó una tasa de ocupación total de 97.1%. La tasa del portafolio industrial se ubicó en 97.9%.

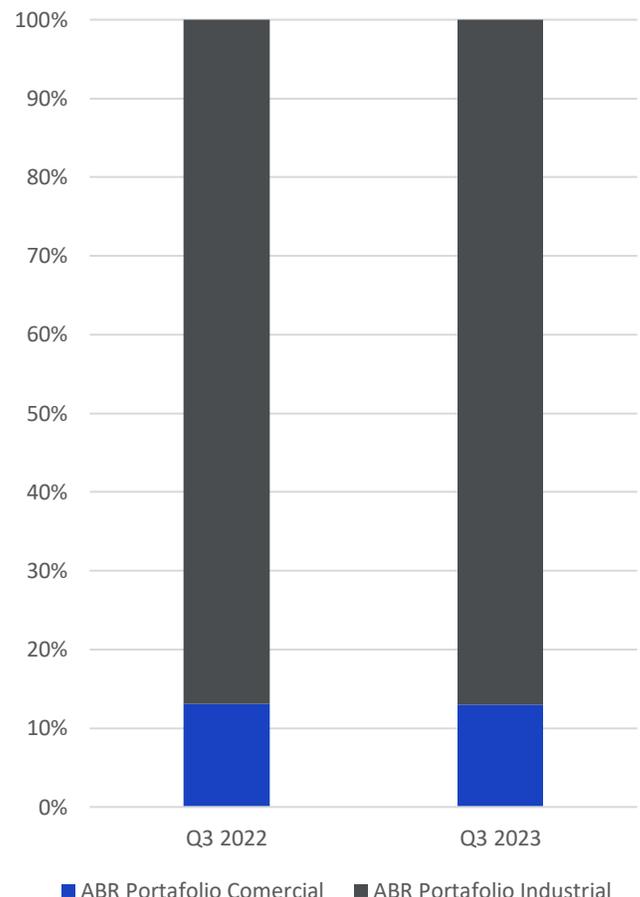
Fibra Macquarie tiene más de 185,000 m² de ABR industrial en proceso de desarrollo o estabilización, ubicados en CDMX, Monterrey, Juárez, Reynosa y Tijuana.

VARIABLES FINANCIERAS

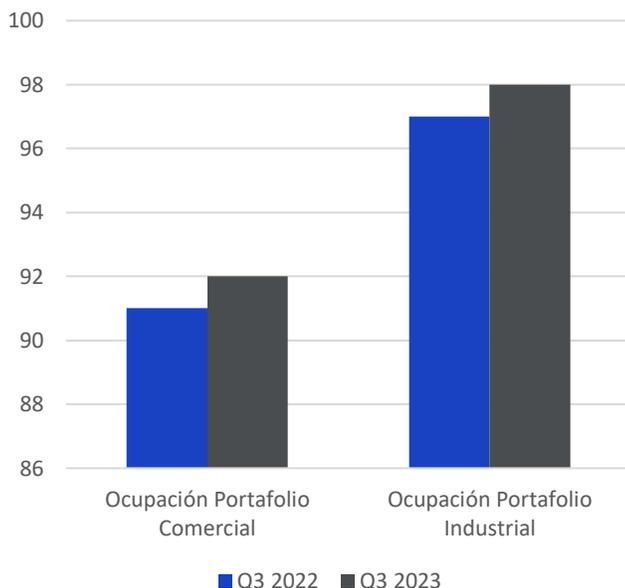
Variable	Q3 2022	Q3 2023	Cambio porcentual
CBFIS en Circulación	\$758,691,727	\$761,289,000	0.34%
NOI	\$957,400,000	\$904,300,000	-5.55%
Efectivo	\$727,072,000	\$533,273,000	-26.65%
Dividendos decretados por CBFi	\$0.5	\$0.52	5%
FFO que reporta FIBRA por CBFi	\$0.85	\$0.78	-7.96%
NAV por CBFi	\$46.23	\$46.63	0.86%

Variable	Q3 2022	Q3 2023	Diferencia en puntos base
Cap Rate Implícito	6.86%	6.34%	-52
Ingresos en USD	85%	84%	-100
Ingresos en MXN	15%	16%	100
LTV	32.03%	30.69%	-134
Margen NOI	92.56%	91.69%	-86

Composición del portafolio



Tasa de ocupación



ANÁLISIS FINANCIERO

Fibra Upsite registró un incremento anual de 78.1% en el ingreso operativo neto (NOI), al sumar \$44.8 millones MXN, debido al aumento en los ingresos por rentas, que alcanzó \$54.2 millones MXN. A diferencia del 3Q 2023, la Fibra presentó un flujo operativo positivo, resultando en \$825,168 MXN, \$0.01 MXN por CBFi.

Durante el 3Q 2023, Fibra Upsite llevó a cabo la sexta disposición de deuda por \$24.6 millones USD con Bancomext, con lo que la deuda total cerró en \$1,542 millones MXN. Con todo, el nivel de apalancamiento de la Fibra es de 32.51%.

ANÁLISIS OPERATIVO

Fibra Upsite continúa concentrando su portafolio en propiedades de uso industrial. Al finalizar el 3Q 2023 alcanzó una tasa de ocupación de 92.8%, con un promedio de vencimiento de los contratos de arrendamiento de 6.5 años.

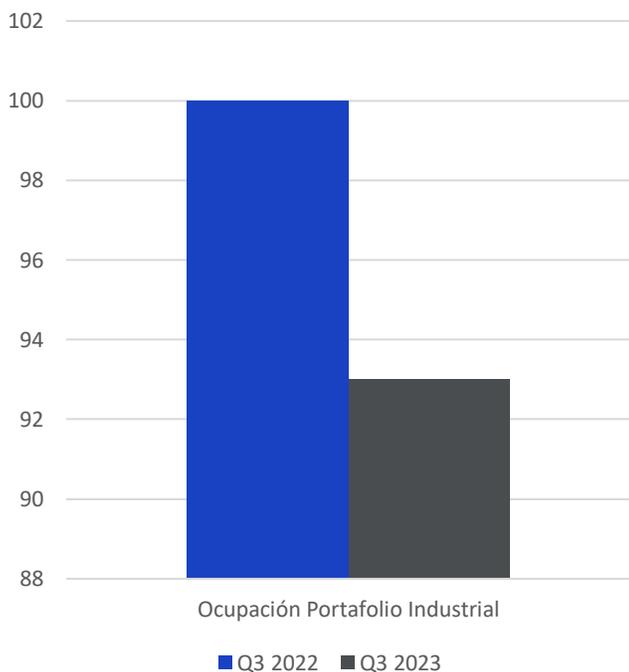
Upsite destacó que cerró un contrato de arrendamiento con Schneider Electric de Francia por el edificio de 31,920 m², ubicado en Tlaxcala, con lo que se consolida como su cliente principal en términos de espacio arrendado.

VARIABLES FINANCIERAS

Variable	Q3 2022	Q3 2023	Cambio porcentual
CBFIS en Circulación	\$56,257,000	\$56,257,365	0%
NOI	\$25,200,235	\$44,880,228	78.09%
Efectivo	\$707,145,000	\$671,744,000	-5.01%
Dividendos decretados por CBFi	\$0	\$0	--
FFO que reporta FIBRA por CBFi	-\$1.61	\$0.01	--
NAV por CBFi	\$52.61	\$54.88	4.31%

Variable	Q3 2022	Q3 2023	Diferencia en puntos base
Cap Rate Implícito	3.91%	5.61%	170
Ingresos en USD	100%	100%	0
Ingresos en MXN	0%	0%	0
LTV	25.61%	32.51%	690
Margen NOI	79.24%	82.84%	361

Tasa de ocupación



Composición del portafolio



ANÁLISIS FINANCIERO

Al cierre del 3Q 2023, Fibra Terrafina reportó un ingreso operativo neto (NOI) de \$871.6 millones MXN, 8% menor respecto al 3Q 2022. Mientras que el FFO por CBFi disminuyó 10.6%, al pasar de \$0.79 MXN a \$0.7 MXN. El tipo de cambio continúa influyendo en los resultados de la Fibra, aun cuando haya registrado mayores ingresos.

El nivel de apalancamiento (LTV) fue de 30.7%, con una deuda total de \$17,774 millones MXN.

El monto total de distribuciones para el 3Q 2023 fue de \$329.4 millones MXN. Como resultado, Terrafina distribuirá \$0.4264 MXN por CBFi.

ANÁLISIS OPERATIVO

Terrafina cuenta con un portafolio industrial de 290 propiedades que suman un área bruta rentable (ABR) de 3.9 millones m². La tasa de ocupación fue del 98%, un incremento de 190 puntos base comparado al 3Q 2022. Alcanzando un nivel record de ocupación.

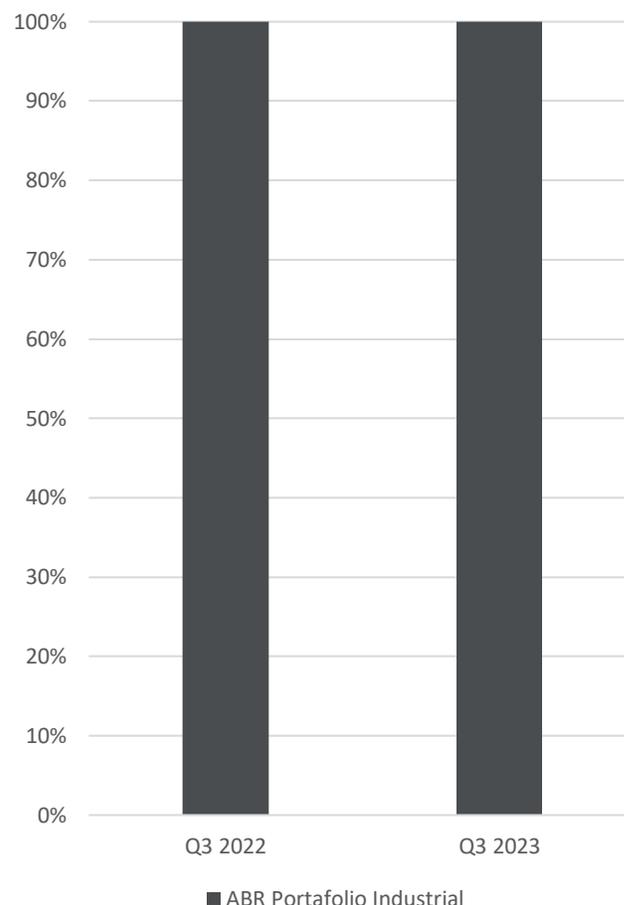
Terrafina concluyó la primera transacción de adquisición mediante el vehículo *sidecar* durante el trimestre. Esto agregó un total de 242,000 m² al portafolio, ubicados en Tijuana y Estado de México.

VARIABLES FINANCIERAS

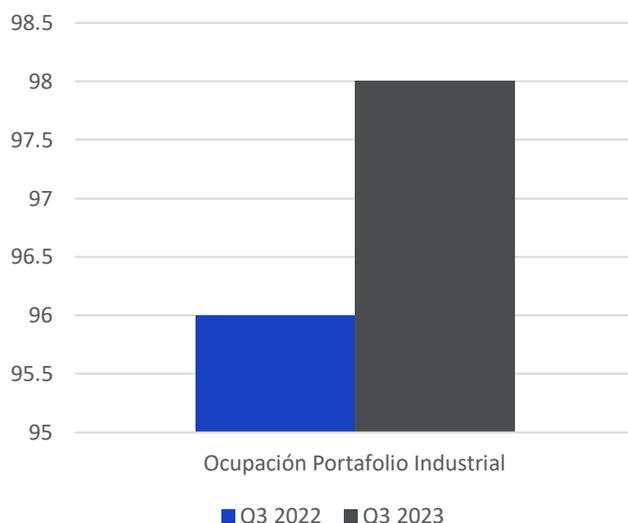
Variable	Q3 2022	Q3 2023	Cambio porcentual
CBFIS en Circulación	\$773,037,136	\$772,500,000	-0.07%
NOI	\$947,700,000	\$871,600,000	-8.03%
Efectivo	\$918,209,000	\$729,470,000	-20.56%
Dividendos decretados por CBFi	\$0.47	\$0.43	-10.19%
FFO que reporta FIBRA por CBFi	\$0.79	\$0.7	-10.59%
NAV por CBFi	\$50.11	\$48.38	-3.44%

Variable	Q3 2022	Q3 2023	Diferencia en puntos base
Cap Rate Implícito	6.25%	5.70%	-55
Ingresos en USD			
Ingresos en MXN			
LTV	30.14%	30.71%	57
Margen NOI	93.5%	93.51%	51

Composición del portafolio



Tasa de ocupación



ANÁLISIS FINANCIERO

Al cierre del 3Q 2023, Fibra Nova reportó un ingreso operativo neto (NOI) de \$255.5 millones MXN, un decremento anual de -0.8%, debido al efecto del tipo de cambio sobre sus ingresos en dólares. Por su parte, el flujo de operación (FFO) por CBFi tuvo un decremento anual de 5.3%, al ubicarse en \$0.58 MXN.

El nivel de apalancamiento (LTV) se ubicó en 29.7%, 1,420 puntos base menos respecto al 3Q 2022. Esto al registrar una deuda de \$4,372 millones MXN. El 100% de la deuda de la Fibra está en dólares.

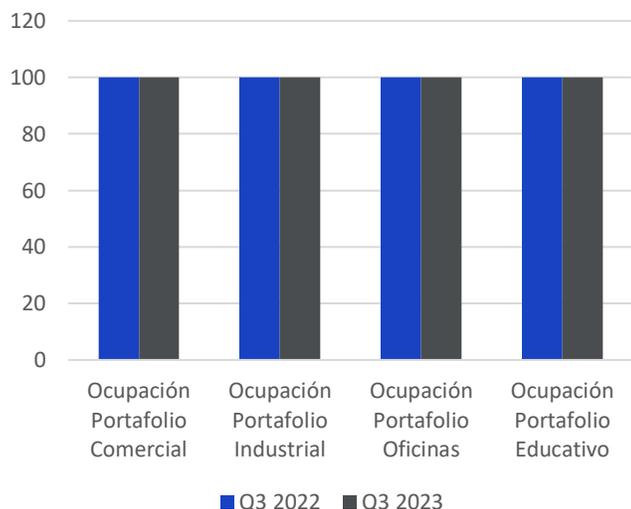
La distribución de Fibra Nova ascendió a \$217.6 millones MXN, con un factor de \$0.5068 MXN por CBFi.

ANÁLISIS OPERATIVO

Fibra Nova tiene 550,182 m² de ABR distribuidos en 112 propiedades de edificios industriales, educativos, de oficinas y comerciales, así como, 1,653 hectáreas agroindustriales. Todos los segmentos mantienen su tasa de ocupación en 100%.

Fibra Nova concentra sus desarrollos en naves especulativas dentro de su nuevo parque industrial de Ciudad Juárez.

Tasa de ocupación



VARIABLES FINANCIERAS

Variable	Q3 2022	Q3 2023	Cambio porcentual
CBFIS en Circulación	\$335,760,456	\$429,487,916	27.91%
NOI	\$255,600,000	\$255,595,000	-0.8%
Efectivo	\$69,203,000	\$334,017,000	382.66%
Dividendos decretados por CBFi	\$0.58	\$0.51	-13.95%
FFO que reporta FIBRA por CBFi	\$0.61	\$0.58	-5.31%
NAV por CBFi	\$22.04	\$23.26	5.52%

Variable	Q3 2022	Q3 2023	Diferencia en puntos base
Cap Rate Implícito	7.79%	7.12%	-67
Ingresos en USD	63%	64%	100
Ingresos en MXN	37%	36%	-100
LTV	43.91%	29.71%	-1420
Margen NOI	97.17%	97.77%	59

Composición del portafolio

