

Reporte de fibras

3Q 2023

MACQUARIE

UPSITE

TERRAFINA

NOVA



Elaborado por:



En colaboración con:

fibraspy

datoz.com

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%.

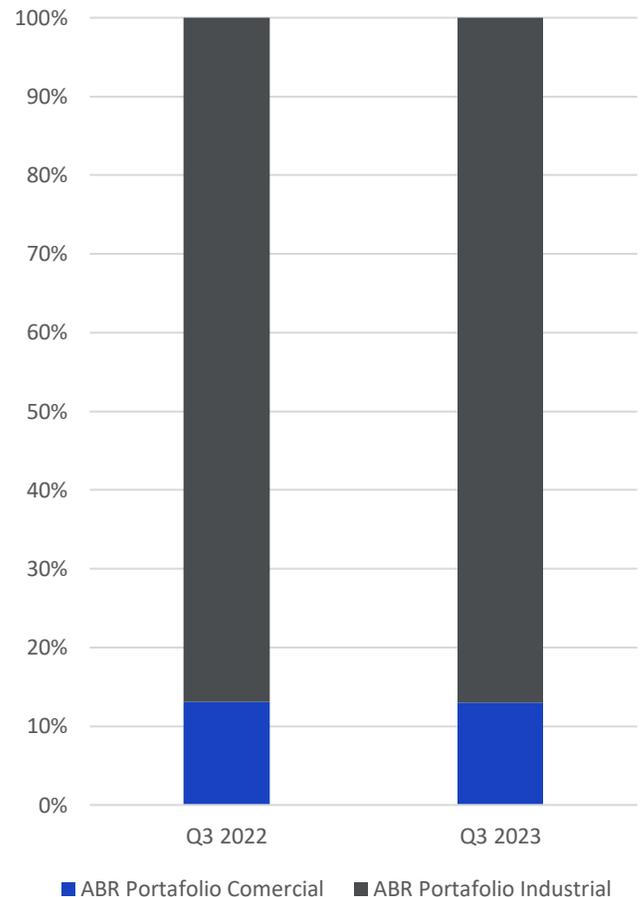
Fibra Macquarie tiene más de 185,000 m² de ABR industrial en proceso de desarrollo o estabilización, ubicados en CDMX, Monterrey, Juárez, Reynosa y Tijuana.

VARIABLES FINANCIERAS

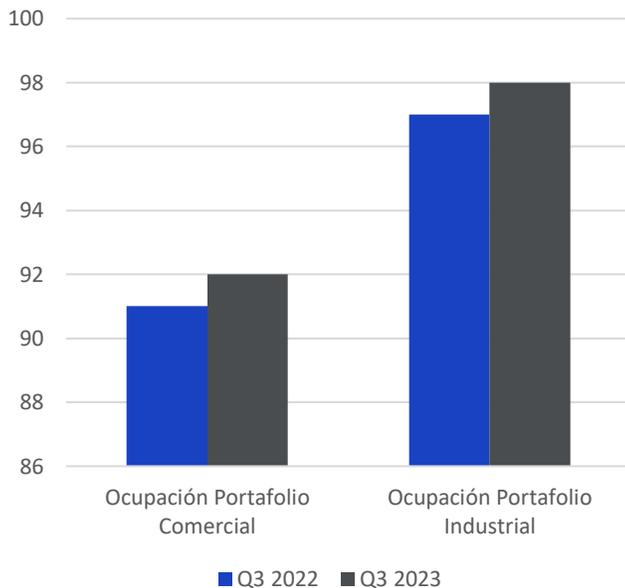
Variable	Q3 2022	Q3 2023	Cambio porcentual
CBFIS en Circulación	\$758,691,727	\$761,289,000	0.34%
NOI	\$957,400,000	\$904,300,000	-5.55%
Efectivo	\$727,072,000	\$533,273,000	-26.65%
Dividendos decretados por CBFi	\$0.5	\$0.52	5%
FFO que reporta FIBRA por CBFi	\$0.85	\$0.78	-7.96%
NAV por CBFi	\$46.23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

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.

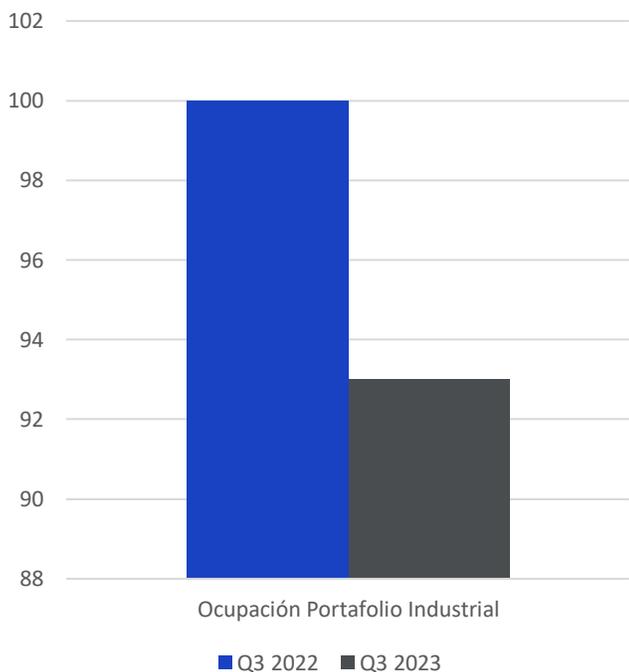
Upsite destacó que cerró un contrato de arrendamiento con Schneider Electric de Francia por el edificio de 31,920 m², ubicado en Tlaxcala, con lo que se consolida como su cliente principal en términos de espacio arrendado.

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 CBFÍ	\$0	\$0	--
FFO que reporta FIBRA por CBFÍ	-\$1.61	\$0.01	--
NAV por CBFÍ	\$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

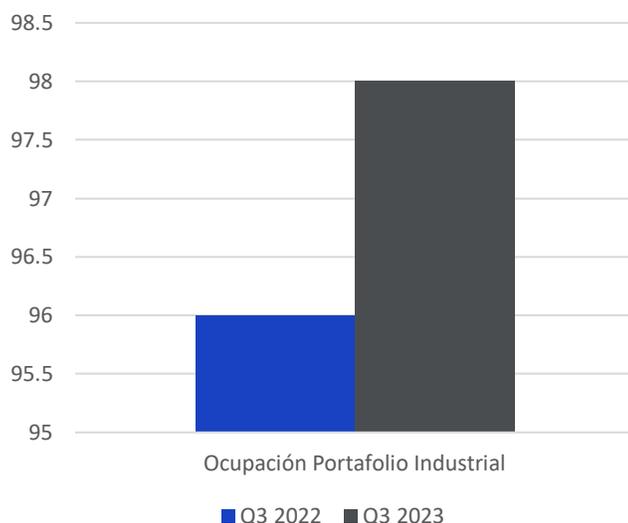
Variable	Q3 2022	Q3 2023	Cambio porcentual
CBFIS en Circulación	\$773,037,136	\$772,500,000	-0.07%
NOI	\$947,700,000	\$871,600,000	-8.03%
Efectivo	\$918,209,000	\$729,470,000	-20.56%
Dividendos decretados por CBFi	\$0.47	\$0.43	-10.19%
FFO que reporta FIBRA por CBFi	\$0.79	\$0.7	-10.59%
NAV por CBFi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

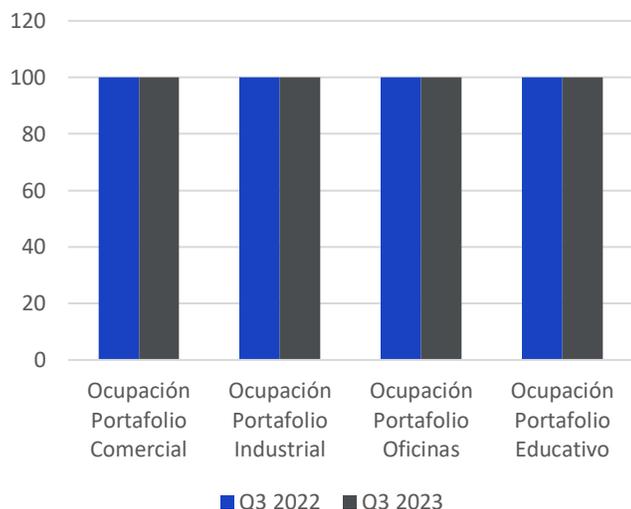
La distribución de Fibra Nova ascendió a \$217.6 millones MXN, con un factor de \$0.5068 MXN por CBFi.

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

