

Fibra MTY

Histórico de Noticias

Actinver Análisis

Actinver: (55) 1103 6600

Última actualización al 25 de abril de 2024

FIBRA MTY 1T24: Los ingresos totales alcanzaron P\$551.4 millones, un avance de 62% respecto a los ingresos reportados en el 1T23. El ingreso operativo neto (NOI), fue de P\$551.4 millones, +67% respecto al nivel del primer trimestre del año pasado, con un margen de 91.1%. En materia de capacidad de crecimiento, fibra Mty tiene la posibilidad de invertir cerca de US\$900 millones en el sector industrial sin Fibra pagará un dividendo por \$0.227 por CBFI, considerando las distribuciones anticipadas de enero y febrero de 2024.

29 de enero de 2024

FMTY: El 31 de enero de 2024, Fibra Monterrey pagará un dividendo en efectivo equivalente a P\$0.08 por certificado, con un retorno implícito de 0.65% al compararse con el último precio de cotización. Con este dividendo, FMTY ha repartido un acumulado de \$0.62 pesos por certificado. El retorno implícito sobre el acumulado de dividendos es equivalente a +5.1%. Noticia Positiva.

27 de octubre de 2023

FMTY 3T23: Sólido crecimiento en ingresos y utilidad operativa explicado principalmente por el incremento que tuvo la fibra a través de la incorporación del portafolio Zeus. La Fibra pagará un dividendo de \$0.235 por CBFI, lo que representa un retorno anualizado de 8%.

13 de septiembre de 2023

FMTY: Fibra Monterrey anunció que concluyó la contratación de un crédito simple por un monto de US\$ 63 M cuyo destino será la expansión de 3 propiedades industriales, lo que servirá para que la fibra siga capitalizando las oportunidades que se presentan en el país por inversiones ligadas al *nearshoring*.

21 de agosto de 2023

FMTY: Anunció que concluyó la adquisición de un terreno para la expansión de un inmueble industrial que forma parte del portafolio Zeus. Dicho terreno, cuenta con una superficie de aproximadamente 18 mil m2 y está localizado en Aguascalientes. Aquí se realizará una expansión de una

nave industrial que ya es propiedad de Fibra Monterrey, agregando 11,700 m2 de área bruta rentable equivalente al 1% aproximadamente del área bruta rentable actual. Noticia positiva.

27 de julio de 2023

FMTY Reporte 2T23: Reporte positivo, reflejando la adquisición del portafolio Zeus, cerrando así el trimestre con 103 propiedades en su portafolio. El área rentable supera 1.6 millones de metros cuadrados, dos veces superior a la reportada hace un año. La Fibra pagará un dividendo por \$0.223 por CBF, lo que representa un retorno sobre el dividendo anualizado de 7.8%.

27 de junio de 2023

FMTY (Superior): Fibra MTY anunció que recibió la devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por la adquisición del portafolio industrial Zeus. Asimismo, el fideicomiso destacó que dicha devolución se dio ~3 meses después de la liquidación de dicha compra, y que el ingreso asciende a \$80 millones de dólares. Según el reporte del 1T23 de la fibra, dichos ingresos se destinarán a prepagar el revolving de \$80 millones de dólares del préstamo sindicado que se contrató para la adquisición de Zeus y con este movimiento FMTY cierra el prepago de todas las líneas revolventes utilizadas para la adquisición. Desde nuestro punto de vista, lo anterior es una noticia positiva, ya que no sólo refleja una sólida ejecución de todo el proceso de adquisición de Zeus, sino también su eficaz y equilibrada asignación de capital. Reiteramos 'Superior'.

16 de junio de 2023

FMTY (Superior): Anunció que celebró un crédito bilateral por un monto de US\$ 150 millones. Lo anterior, se utilizó para prepagar y sustituir el saldo de un crédito sindicado celebrado el 3 de diciembre del 2021 por lo que no hay un efecto en el nivel de endeudamiento de la fibra. Sin embargo, la sustitución del crédito tendrá una reducción de 60 puntos base en el costo financiero, con lo que se verá un ligero aumento en la distribución a los inversionistas. Consideramos que es una noticia positiva y alineada a los intereses de los accionistas. Reiteramos 'Superior'.

27 de abril de 2023

FMTY (Superior): Fibra MTY reportó resultados positivos en el 1T23 que estuvieron alineados con nuestros

estimados a nivel operativo. Dicho desempeño reflejó los primeros frutos de su reciente adquisición, el portafolio industrial Zeus, una transacción verdaderamente transformadora para la tesis de inversión del fideicomiso que le permitirá capitalizar la oportunidad que representa el "nearshoring" con mayor impulso. Si bien FMTY consolidó 43 nuevas propiedades durante sólo 3 días durante el trimestre, esto fue más que suficiente para compensar el efecto negativo de conversión de divisas que enfrentó el fondo, en medio de la fuerte apreciación de -4.7% del P\$ frente al US\$ de manera secuencial. Aunque los resultados de FMTY fueron inferiores a nuestras previsiones, debido a unos gastos por intereses superiores a los previstos, animamos a los inversores a centrarse en las tendencias seculares positivas que se pusieron de manifiesto. Dicho esto, reiteramos nuestra calificación de "Superior". Nota fundamental. [Nota completa.](#)

19 de abril de 2023

Sector Bienes Raíces - Expectativas Reportes 1T23: La temporada de reportes trimestrales del 1T23 dio inicio el día de ayer, donde esperamos un comportamiento dicotómico entre las FIBRAS industriales, como FIBRAPL y TERRA, y las diversificadas, como FIBRAMQ, FMTY y FUNO, debido a su diferente exposición al dólar y al posible impulso del crecimiento orgánico derivado de la recuperación del segmento comercial y del de oficinas. Los ingresos dolarizados enfrentarán un efecto negativo de conversión cambiaria, lo que afectará los resultados de los fideicomisos en términos de pesos. No obstante, cabe señalar, que los resultados subyacentes seguirán siendo positivos, ya que el impulso que sigue generando la reubicación de las cadenas de suministro a nivel global ha mantenido el mercado de bienes raíces industriales en México muy sólido y en constante crecimiento. [Reporte completo aquí.](#)

13 de febrero de 2023

FMTY (Superior): Fibra MTY anunció que obtuvo la autorización por parte de los tenedores para adquirir el portafolio industrial Zeus. Dicho portafolio, está compuesto por 46 propiedades industriales con un área bruta rentable (ABR) de 822,052 M2 repartida en 11 estados del país. El precio de dicha adquisición será aproximadamente por US\$ 662 M que se pagarán con el efectivo proveniente colocación que se llevó a cabo en septiembre del 2022, con líneas de crédito disponible y no dispuestas, los recursos provenientes de la suscripción que está actualmente en curso y la disposición parcial de una o varias líneas de crédito. Dicha adquisición ya cuenta con todas las autorizaciones corporativas y gubernamentales

necesarias. Consideramos que se trata de una noticia positiva que impulsará el crecimiento de la FIBRA hacia el segmento industrial en el momento adecuado para hacerlo. Reiteramos 'Superior'.

25 de enero de 2023

FMTY (Superior): Recibió aprobación para realizar una emisión adicional de hasta 690 millones de CBFIs (55% del total actualmente en circulación) para la adquisición de propiedades. Éstos no podrán ser colocados a un precio por debajo de P\$12.20 /CBFI, representando recursos por hasta US\$447 millones, por lo que, de concretarse en su totalidad, la posicionaría como la cuarta FIBRA más grande en términos de capitalización de mercado (ligeramente arriba de FIBRAMQ y TERRA). También, recibió autorización para obtener un crédito sindicado por hasta US\$470 millones. Los recursos serán utilizados para la adquisición del portafolio de 46 propiedades industriales, distribuidas en 12 mercados de México, [previamente anunciada](#). Consideramos que es una noticia positiva que impulsará el crecimiento de la FIBRA de manera exponencial, en el momento adecuado para hacerlo, para capitalizar la oportunidad que brinda el 'nearshoring'. Reiteramos nuestra recomendación de 'Superior'.

23 de diciembre de 2022

FMTY (Superior): Fibra Monterrey anunció que el pago de su dividendo correspondiente al mes de diciembre será de P\$.083 /acción. Éste se realizará el viernes 30 de diciembre e implicaría un atractivo rendimiento anualizado por dividendo de 8.0%. Consideramos que se trata de una noticia positiva, tras la cual reiteramos nuestra recomendación de 'Superior'.

16 de noviembre de 2022

FMTY (Superior): El día de ayer, tras el cierre del mercado, Fibra Monterrey anunció que ha alcanzado un acuerdo para evaluar una posible transacción de compraventa de un portafolio industrial. Dicho portafolio está integrado por 46 propiedades industriales que se localizan en 12 mercados del país y alcanzan un área bruta rentable (ABR o GLA por sus siglas en inglés) de 822,052 m². Asimismo, comunicó que el precio de compra sería liquidado mediante una combinación de efectivo, líneas de crédito y capital. Si bien el fideicomiso no brindó mayores detalles respecto de la operación, en primera instancia, consideramos que se trata de una noticia positiva. Seguiremos pendientes del flujo de información e iremos incorporando a nuestro modelo de proyecciones los

detalles que se vayan revelando. Por lo pronto, reiteramos nuestra recomendación de 'Superior a Mercado'. [Reporte completo aquí.](#)

20 de octubre de 2022

FMTY (Superior): Fibra MTY reportó un sólido 3T22, en línea con nuestras expectativas al excluir un par de partidas no recurrentes relacionadas con gastos extraordinarios y la estabilización de las utilidades por acción para cumplir con los requerimientos en materia fiscal. Al interior del reporte, destaca que el portafolio industrial siguió beneficiándose de las tendencias de nearshoring, mientras que el segmento de oficinas continuó reflejando recuperación. En este contexto, FMTY reiteró su guía de utilidad por acción, no obstante, su reciente levantamiento de capital, por lo que esperamos una reacción positiva de corto plazo en el precio de la acción. Sin embargo, consideramos que más allá del reporte, la atención de los inversionistas permanecerá centrada en el inminente crecimiento que tendrá el fideicomiso, conforme éste ejecuta los recursos que recibió, adquiriendo propiedades industriales estabilizadas para capitalizar el entorno sumamente favorable que vive el sector de bienes raíces industriales en México. Por último, también destaca que la FIBRA declaró la distribución de un dividendo por acción de P\$0.2503 / acción, equivalente a un atractivo rendimiento anualizado de 8.3%. [Reporte completo aquí](#)

21 de abril de 2022

FMTY (Superior): Reporte 1T22 Positivo, Impulsado por Adquisiciones. El reporte del 1T22 de Fibra MTY fue positivo, reflejando crecimientos secuenciales de un dígito alto y superando nuestras proyecciones, gracias a que el entorno para los activos de bienes raíces industriales sigue siendo sumamente favorable debido a la aceleración de las tendencias de 'nearshoring' y la creciente demanda por espacios de oficina en los mercados de Guadalajara y Monterrey, a lo que habría que añadir el impulso de las nuevas adquisiciones. [Reporte completo aquí](#)

20 de abril de 2022

FMTY (Superior): Asumimos la cobertura de Fibra MTY con recomendación de 'Superior' y Precio Objetivo 2022 de P\$14.10 /acción. Creemos que la recuperación más acelerada del embate de la pandemia en los mercados de oficinas de Guadalajara y Monterrey, de la mano de las recientes adquisiciones realizadas, impulsarían los mayores crecimientos del sector y podrían favorecer

distribuciones más atractivas hacia 2024, de manera orgánica. Al mismo tiempo, el fideicomiso se ha embarcado en una cuarta ola de crecimiento acelerado, con un pipeline de adquisiciones potenciales para incluso duplicar el tamaño de la FIBRA en el futuro, lo que creemos es positivo.

22 de marzo de 2022

FMTY (Superior): Fibra Monterrey anunció que iniciará el proceso de certificación LEED O+M, para 11 de sus propiedades de oficinas, esperando concluir el mismo en un plazo de 6 a 18 meses. En ese sentido, vale la pena recordar que dicha certificación es reconocida mundialmente porque los inmuebles que la ostentan cumplen con los más altos estándares de eficiencia energética y de bajo impacto ambiental, lo que sin lugar a duda es positivo. Especialmente estos momentos en que los criterios ASG cada vez toman más relevancia entre los inversionistas. Tras la noticia, reiteramos nuestra recomendación de 'Superior'.

15 de marzo de 2022

FMTY (Superior): Fibra Monterrey anunció que iniciará el proceso de certificación LEED O+M, para 11 de sus propiedades de oficinas, esperando concluir el mismo en un plazo de 6 a 18 meses. En ese sentido, vale la pena recordar que dicha certificación es reconocida mundialmente porque los inmuebles que la ostentan cumplen con los más altos estándares de eficiencia energética y de bajo impacto ambiental, lo que sin lugar a duda es positivo. Especialmente estos momentos en que los criterios ASG cada vez toman más relevancia entre los inversionistas. Tras la noticia, reiteramos nuestra recomendación de 'Superior'.

24 de febrero de 2022

FMTY (Superior): Fibra Monterrey presentó un reporte del 4T21 positivo, en el que las propiedades industriales compradas recientemente apoyaron el crecimiento operativo del fideicomiso. Reiteramos 'Superior'. Reporte completo aquí

09 de diciembre de 2021

FMTY (Superior): anunció la adquisición de un activo industrial en Ciénega de Flores, Nuevo León, por US\$22.4 M. Dicha propiedad se encuentra 100% arrendada a DHL para su nuevo centro de distribución en un contrato con

duración de 10 años. Esta noticia es positiva, pues abonará al crecimiento de los dividendos del fideicomiso. Reiteramos 'Superior'.

03 de diciembre de 2021

FMTY (Superior): Fibra Monterrey anunció que finalmente concluyó la venta de su propiedad industrial, Cuprum, por P\$155 M. Los recursos de la transacción serán destinados a la adquisición de activos estabilizados, lo que consideramos es positivo ya que abonará el crecimiento de las distribuciones. Reiteramos 'Superior'.

23 de noviembre de 2021

FMTY (Superior): Fibra Monterrey anunció que completó la adquisición de una propiedad industrial en Ciénega de Flores, Nuevo León, por US\$20.4 M. Se espera que esta propiedad añada ~2.9% a los resultados de la FIBRA, por lo que consideramos que la noticia es positiva. Reiteramos 'Superior'.

08 de noviembre de 2021

Sector de Bienes Raíces: FIBRA Day 2021. Asistimos al FIBRA Day 2021 organizado por la AMEFIBRA. En términos generales, destacamos la resiliencia que mostró el sector ante el duro embate de la pandemia y el optimismo generalizado que existe sobre que las FIBRAS se encuentran en una etapa de franca recuperación y listas para capitalizar las oportunidades que se presentan, mientras que sus acciones cotizan con descuentos importantes, abriendo interesantes oportunidades de inversión de largo plazo.

01 de noviembre de 2021

Fibra Mty (FMTY14) recibió la devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente a la adquisición del inmueble La Perla. El importe de la devolución asciende a la cantidad de \$157.8 millones de pesos, la cual incluye una actualización de \$2.2 millones de pesos. Los recursos provenientes de dicha devolución generarán un ingreso financiero mediante la inversión en valores gubernamentales y serán destinados principalmente para la adquisición y/o expansión de inmuebles con base en el pipeline de posibles operaciones de Fibra Mty.

25 de octubre de 2021

FMTY (Superior): La conferencia de resultados del 3T21 reforzó nuestra perspectiva positiva para Fibra MTY. El crecimiento orgánico e inorgánico potencial se perfila tal vez incluso superior y más rápido de lo previsto. El fideicomiso adelantó que espera cerrar contratos de arrendamiento que podrían impulsar el ingreso operativo neto +5.4%, al tiempo que estima concretar un par de adquisiciones de activos industriales por US\$75 millones en las próximas semanas. Reiteramos nuestra recomendación de 'Superior'.

22 de octubre de 2021

Fibra Monterrey publicó un reporte positivo. A pesar de las caídas interanuales por la apreciación del peso, hubo crecimiento secuencial y logró arrendar 8% del espacio disponible.

07 de octubre de 2021

FMTY (Superior): Convocará a una asamblea extraordinaria de accionistas para solicitar autorización para obtener un crédito de hasta US\$150 M. Los recursos serán utilizados para financiar adquisiciones de naves industriales, lo que creemos podría incrementar la distribución anual de dividendos en P\$0.09 a P\$0.97 por acción; implicando un atractivo rendimiento del 7.3%. Lo anterior, de la mano de la recuperación esperada en el segmento de oficinas, nos hacen reiterar nuestra recomendación de 'Superior'.

22 de septiembre de 2021

Bienes raíces en México con impacto limitado por el “Efecto Evergrande”. El inminente incumplimiento de Evergrande ha afectado el desempeño de los mercados financieros en días recientes, al tiempo que ha levantado preocupaciones en torno al posible efecto que ello podría suponer sobre el sector de bienes raíces en México. En ese sentido vale la pena notar que, de acuerdo con el último informe anual de Evergrande, el desarrollador chino tenía presencia únicamente en China continental, Taiwán y las islas al sur de China. Dicho lo anterior, prevemos un contagio limitado hacia emisores del sector en México, al menos desde el punto de vista fundamental, recordando que las FIBRAS y empresas bajo cobertura tienen presencia únicamente local, por lo que consideramos están “blindadas” contra dicho efecto. No obstante, reconocemos que el sentimiento del mercado hacia el sector de bienes raíces podría verse impactado por dichas preocupaciones e incluso reflejarse en algo de volatilidad. Lo anterior, especialmente hacia empresas con estructuras

de capital debilitadas por el impacto de la pandemia. En este contexto, reiteramos nuestra postura optimista en títulos con atractivas valuaciones, sólidos balances y perspectivas de recuperación como FUNO y FIBRAMQ, que forman parte de nuestras favoritas.

08 de septiembre de 2021

FIBRAS: Analizamos la bursatilidad del sector de FIBRAS encontrando una clara divergencia en el desempeño de dicho indicador. En términos generales, sólo FUNO y FIBRAMQ (ambas dentro de nuestras favoritas) son catalogadas por la BMV como de “alta bursatilidad”, aunque con una clara divergencia entre sus respectivas métricas de liquidez, considerando que el monto operado de FibrMacquarie durante el último año tan sólo representó el 15% de los P\$137.6 M /día de Fibr Uno. Por su parte, el resto de FIBRAS bajo cobertura son de “mediana de bursatilidad” (excepto FINN), aunque también reflejando una clara dominancia por las dos industriales (TERRA, y FIBRAPL) y por supuesto de DANHOS. Por último, concluimos que prácticamente la mitad de las FIBRAS listadas son de baja o mínima bursatilidad, incluso registrando –en algunos casos– un porcentaje de días operados del 1%, aunque destacamos que FINN, FSHOP y FPLUS operaron prácticamente todos los días, no obstante, su “baja bursatilidad”.

29 de julio de 2021

FMTY (Superior): Reporte del 2T21 muy activo y positivo en diversos frentes, dando importantes pasos.

10 de marzo de 2021

FMTY (Superior): Hoy es fecha ex-cupón, (acción cotiza sin derecho; se reconoce el pago) del dividendo mensual de P\$0.0836 /CBFI. Representa una tasa anualizada de 8.8% (o 0.7% en directo) sobre el último precio de FMTY. El 87% proviene de utilidad fiscal y el 12% se paga como reembolso de capital.

2 de marzo de 2021

FMTY (Superior): A pesar del entorno retador que presentó el 2020, entregó un dividendo de P\$1.0495 por CBFI durante todo el año. Representó una tasa de rendimiento de 9.2% sobre el último precio y estuvo en línea con nuestras expectativas. Se espera un 2021 más retador. Reiteramos ‘Superior’ a largo plazo.

24 de febrero de 2021

FMTY (Superior): Hoy es fecha ex-cupón, (acción cotiza sin derecho; se reconoce el pago) del dividendo mensual por P\$0.0836 /CBFI. El dividendo representa una tasa de rendimiento de anualizada de 8.6% sobre el último precio de cierre de FMTY (1.0% en directo).

27 de enero de 2021

FMTY (Superior): Hoy es fecha ex-cupón, (acción cotiza sin derecho; se reconoce el pago) del dividendo mensual de P\$0.0838 /CBFI. El dividendo representa una tasa de rendimiento de anualizada de 9.0% sobre el último precio de FMTY (0.7% en directo). Es una de nuestras emisoras [Favoritas](#).

11 de diciembre de 2020

Fibras Inmobiliarias: En Diario Oficial de la Federación (DOF), la CNBV hizo pública la Resolución sobre modificaciones a la regulación de las FIBRAS. En general son positivas ya que les otorgan mayor flexibilidad para el uso eficiente del capital, eliminando los límites regulatorios al nivel de endeudamiento, mismo que ahora será determinado por cada una de las Asambleas Generales de Tenedores de las FIBRAS. Los límites internos deberán de ser anunciados al Mercado, siguiendo las métricas establecidas por la CNBV. En nuestra opinión, esto es positivo para todas las FIBRAS, beneficiando más a FUNO en el corto plazo, seguido de TERRA y FIBRAMQ. Capturarán mayores oportunidades de inversión. [Nota aquí](#).

01 de octubre de 2020

Sector Inmobiliario: Tuvimos la oportunidad de atender el evento virtual “Fibra Day 2020” de la AMEFIBRA. Participaron los CEOs de 13 Fibras. Fue muy relevante conocer sus perspectivas, abarcando sus operaciones y estrategias de negocio bajo el entorno de la pandemia. [Consulta reporte completo aquí](#).

Centros Comerciales (CCs): En el “Fibra Day 2020” se destacó la pronta recuperación que han tenido los CCs conforme avanzan los aforos permitidos a nivel estatal. A pesar del crecimiento acelerado del ‘e-commerce’, el segmento comercial mantendrá su crecimiento en los próximos años (‘post-Covid’).

Hoteles: La manufactura de exportación es el principal

'driver' de la demanda de cuartos de grupos hoteleros como FINN. Esto ha sido positivo para los hoteles de negocios, particularmente con la entrada en vigor del T-MEC. Brindar confianza a los huéspedes en materia de seguridad de salud será clave.

Oficinas: El segmento seguirá presentando un proceso de transformación importante. Algunas empresas dejarán el 'home-office' de manera permanente, mientras que otras facilitarán la rotación semanal de sus empleados (por días y horarios). El uso de tecnologías 'contactless' y 'big data' han llegado para quedarse.

Naves Industriales: Este segmento ha sido el menos afectado por la pandemia del Covid-19. Los niveles de ocupación se mantienen sin cambios vs. 2019. Los 2 motores de la demanda han sido: consumo y manufactura. El 'nearshoring' representa una oportunidad para las Fibras con exposición a manufactura.

27 de agosto de 2020

FMTY (Superior): Hoy es fecha ex-dividendo (acción cotiza sin derecho; se reconoce el pago). El dividendo mensual por P\$0.089696, correspondiente al mes de mayo, representa una tasa anualizada de 10.8% sobre el último precio de la acción (0.9% en directo). FMTY es una de nuestras Top 5 Favoritas.

23 de julio de 2020

FMTY (Superior): [Reporte positivo al 2T20, en línea con lo esperado. Reiteramos "Superior a Mercado".](#)

26 de junio de 2020

FMTY (Superior): Hoy es fecha ex-cupón (acción cotiza sin derecho; se reconoce el pago) del dividendo mensual de P\$0.08708 por acción, correspondiente a marzo. Representa una tasa de rendimiento de 0.9% sobre el último precio, equivalente a 10.5% anualizada. FMTY es una de nuestras [Favoritas](#).

23 de junio de 2020

FMTY (Superior): El próximo 30-jun-20 realizará el pago del dividendo mensual correspondiente al mes de marzo, equivalente a P\$0.08708 por acción. Representa una tasa anualizada de 10.4% sobre el último precio de FMTY. Será pagadero 100% como retorno de capital. Fecha excupón es el 26-jun-20. [Favorita](#).

27 de mayo de 2020

FMTY (Superior)

Hoy es fecha ex-dividendo (acción cotiza sin derecho; se reconoce el pago). El dividendo de P\$0.087 /acción representa una tasa de 0.8% sobre el último precio, equivalente a 10% a tasa anual. Cabe recordar que FMTY paga dividendos mensualmente. Es una de nuestras [Favoritas](#).

15 de mayo de 2020

Bienes Raíces: Vemos una gran oportunidad de inversión en **FUNO** y **FMTY (Superior)**. La demanda de espacio de oficinas se incrementará con la necesidad de reducir la densificación las oficinas y serán las más beneficiadas. Cotizan a descuentos de 53% y 26% vs. el valor neto de sus activos, respectivamente.

29 de abril de 2020

FMTY (Superior): Reporte Positivo; Sin Impacto Por COVID-19

FMTY tuvo un 1T20 positivo, básicamente sin impacto por la pandemia de Covid-19, como se esperaba. La ocupación se mantuvo en 96.4%, mientras que el ingreso operativo neto de propiedades comparables aumentó +1.3% AsA (margen en 90%). El dividendo por acción (DPA) del trimestre completo fue de P\$0.261, lo que representa una tasa anualizada de 11% sobre el último precio de FMTY. Para los próximos meses, anticipamos un impacto moderado de corto plazo en los ingresos de la Fibra, relacionado al brote de Covid-19 en México, pero con un efecto marginal en la generación de flujo de efectivo para el año completo. Tiene una amplia flexibilidad para enfrentar la crisis, considerando sus niveles de apalancamiento y liquidez financiera (31% deuda /activos; P\$3,700 M en efectivo más P\$1,400 M en líneas de crédito disponibles). El equipo de administración decidió dejar su guía para 2020 sin cambios por el momento. También fue positivo ver que, en días recientes, FMTY implementó una política de dividendos de pagos mensuales y mantuvo sin cambios su razón de pago en 100% de los fondos de operación ajustados (AFFO).

23 de abril de 2020

FMTY (Superior): Mejora Política De Dividendos A Pagos Mensuales

Anunció que modificará su política de dividendos de pagos

trimestrales a mensuales, a partir del 1 de enero de 2020. Una de las principales razones detrás del cambio es proporcionar una mayor certeza de flujo de efectivo a sus inversionistas, a través de pagos frecuentes con intervalos iguales de 3 meses (por ejemplo, dividendos correspondiente a enero se paga en abril). Los dividendos mensuales también son más atractivos para el inversionista (persona física), lo que también puede ayudar en aumentar la liquidez del CBFÍ. FMTY también mencionó que continuará distribuyendo el 100% de los fondos de la operación ajustada (AFFO), que también vemos como noticias positiva, ya que otra Fibras han tomado medidas más conservadoras. Cabe mencionar que FMTY tiene una sólida liquidez financiera (efectivo no comprometido de US\$150 M) y un apalancamiento sano (28% LTV) para enfrentar la crisis sanitaria

02 de abril de 2020

FMTY (Superior a Mercado) **Suspende indefinidamente la adquisición de “La Perla”**

Fibra MTY decidió suspender indefinidamente la adquisición del portafolio de oficinas localizadas en el complejo mixto "Distrito La Perla", en Zapopan, Jalisco (área metropolitana de Guadalajara), anunciado el 6 de febrero de 2020. El precio total de compra dado a conocer inicialmente fue de US\$100.5 millones (más impuestos y gastos relacionados con la adquisición), que representaba ~51% del último incremento de capital del fideicomiso (P\$3,900 millones). La decisión básicamente responde a las condiciones actuales del mercado, en las que la FMTY ha decidido privilegiar su liquidez financiera en los próximos meses. Con esta decisión la Fibra está adoptando una postura más conservadora durante el brote de Covid-19, la cual consideramos adecuada. FMTY mantendrá un fuerte balance, con una posición de efectivo relevante y una muy saludable proporción de créditos a activos (LTA) de 28% (al cierre del 4T19). Vemos que el precio de las acciones de FMTY ha caído fuertemente, -43% desde principios de marzo (en términos de dólares), lo que claramente encontramos injustificado. Note que el fideicomiso está expuesto a los segmentos más defensivos de bienes raíces industriales y de oficinas, para los cuales esperamos un impacto limitado por el brote de coronavirus en México. Así mismo, las FIBRAS siguen siendo un “puerto seguro” dentro del entorno actual, impulsado por el beneficio adicional de las menores tasas de interés en el país, con rendimientos de dividendos relativamente más altos (más rentables), así como la depreciación del peso frente al dólar estadounidense (FMTY tiene 70% de sus rentas denominadas en dólares). Reiteramos con fuerte convencimiento nuestra recomendación de Superior a

Mercado en este nombre.

20 de febrero de 2020

FMTY (Superior a Mercado, P.O. P\$14.80)
Sólidos resultados del 4T19, excediendo la guía para el año completo 2019; presenta guía para 2020; revela nuevos movimientos estratégicos

Fibra MTY publicó otro trimestre positivo conduciéndola a exceder su guía de dividendos por CBFÍ en 3.5% en el año completo 2019, a P\$1.12 (frente al rango estimado de P\$1.07-1.09), a pesar del efecto de dilución natural de corto plazo relacionado con la última oferta subsecuente del fideicomiso (P\$3,900 M; ~US\$205 M). El dividendo por CBFÍ del 4T19 fue de P\$0.2676 (P\$1.07 anualizado), que representa un sólido rendimiento por dividendos anualizado de 9.0% sobre el último precio de cierre del FMTY. El fideicomiso dio a conocer su guía de dividendos para 2020, con dos rangos diferentes dependiendo del tipo de cambio asumido: i) dividendo por CBFÍ de P\$1.06-1.08 con un rango de tipo de cambio de P\$19.00-19.49 /US\$; y ii) dividendo por CBFÍ de P\$1.08-1.10 con un rango de tipo de cambio de P\$19.50-20.00. Note que el 70% de los ingresos de FMTY están denominados en dólares estadounidenses. Esta guía representa un rendimiento por dividendos de 9.0% a 9.3% sobre el último precio de FMTY, o de 8.8% a 9.2% sobre el precio de la oferta subsecuente de P\$12.00. Los resultados del trimestre coincidieron mayormente con nuestras previsiones, con las ventas (P\$316 M) y el EBITDA (P\$259 M) aumentando 24.1% y 29.1% frente al 4T18, respectivamente, ambos +2% frente a lo estimado. Es importante señalar que el margen EBITDA alcanzó 82.0%, un nivel sin precedentes para esta eficiente FIBRA que es 100% administrada internamente, +3.1 pp por encima del 4T18 y +0.9 pp frente al 3T19. No hubo sorpresas en los fondos por operación (FFO), que se incrementaron +39.1% AsA y +24.3% TsT a P\$243 M, nivel que representa un sólido rendimiento anualizado del FFO de 9.7%. En la utilidad neta, el fideicomiso registró una generación de fondos por operación ajustados (AFFO) de P\$229 M, equivalente a P\$0.270/CBFÍ.

[Ver reporte completo aquí](#)

19 de febrero de 2020

FMTY (Superior a Mercado, P.O. P\$14.80)
Anuncia el segundo componente del dividendo del 4T19; la distribución completa representa un saludable rendimiento anual de 8.9%

Fibra MTY registró un dividendo por CBFÍ de P\$0.172784

(P\$0.163684 de efectivo y P\$0.0091 de retorno de capital) correspondiente al segundo componente de sus resultados del 4T19. Esta segunda porción por sí sola representa un rendimiento por dividendos de 1.4%. Recordemos que el fideicomiso pagó anticipadamente la primera porción (P\$0.07581 /CBFI) del dividendo trimestral el 24 de octubre de 2019 con el fin de limitar el efecto de dilución natural sobre los accionistas existentes con la oferta que tuvo lugar el 28 de octubre (en la que obtuvo ingresos brutos totales de ~US\$205 M; P\$3,900 M). El dividendo total por CBFI del 4T19 de FMTY fue de P\$0.2675, por encima de nuestro estimado de P\$0.2492. Representa un saludable 8.9%, aún con la oferta. Reiteramos firmemente nuestra recomendación de "Superior a Mercado" en este nombre después de esta noticia positiva.

07 de febrero de 2020

FMTY (Superior a Mercado, P.O. P\$14.80)
Adquirirá un complejo de oficinas por US\$100 millones

Fibra MTY anunció que firmó un acuerdo vinculante para adquirir un portafolio de oficinas de US\$100.5 millones (más impuestos y gastos relacionados con la adquisición) denominada "Garibaldi", ubicada en la zona de Zapopan, en Guadalajara (Estado de Jalisco). El portafolio consiste en un complejo con 2 propiedades premium (Clase A) (Bio & Esfera), con 43,067 metros cuadrados de área bruta arrendable (ABA), desarrollados dentro del Plan Maestro de uso mixto "Distrito La Perla". Ejecutado en su totalidad, FMTY estaría generando un ingreso neto operativo estabilizado incremental de US\$8.4 millones a través de estos activos, representando un cap rate de entrada del ingreso neto operativo de 8.4%, que está dentro de su objetivo de inversiones. Todo considerado, es una transacción sólida (considerando su tamaño relativo; representando ~15% de las propiedades de inversión al 3T19) y generadora de valor, consistente con la estrategia de largo plazo de FMTY de construir una cartera de activos inmobiliarios de primera calidad en mercados estratégicos, con operaciones estables y rentables.

09 de noviembre de 2019

FMTY (Superior a Mercado, PO P\$14.80)
Adquiere terreno para proyecto de expansión

FMTY anunció la adquisición de un terreno de 10,045 metros cuadrados, ubicado en San Luis Potosí, para ampliar la propiedad industrial conocida como "Fagor", una de las 5 naves industriales del portafolio "Huasteco", que fue adquirida en mayo de 2017 por un total de P\$1,128 M. La expansión agregará 5,400 metros cuadrados de área

bruta arrendable (ABA), se sumará al actual contrato de arrendamiento bajo el esquema de triple neto (NNN) en dólares y comenzará a generar ingresos adicionales a partir del 1 de enero de 2020. La duración restante del contrato actual es de 7.6 años. El precio pagado por el terreno fue US\$0.4 M (más los costos y gastos relacionados con la adquisición), a los que FMTY añadirá una inversión de US\$1.7 M en desarrollo y construcción, que se espera esté completada en 6 meses. La expansión generará un ingreso operativo neto incremental de US\$0.2 M, implicando un cap rate de 11.8%. El proyecto supondrá un incremento de 39% en el ABA actual de la propiedad de Fagor y un incremento del 0.8% en el ABA total de FMTY. La valuación de este proyecto sólo representa 0.4% del valor total de las propiedades de la Fibra. Dado su tamaño, se trata de una noticia marginalmente positiva para los accionistas de FMTY. Reiteramos a nuestra recomendación de Superior a Mercado sobre este nombre.

29 de noviembre de 2019

FMTY (Superior a Mercado, P.O. P\$14.80)
Primera adquisición después de la oferta subsecuente; portafolio "Garibaldi" cerrado a un Cap Rate bruto esperado de 8.6%

Sólida primera adquisición después de la oferta subsecuente. Fibra MTY anunció que ha cerrado con éxito la adquisición del portafolio "Garibaldi", en menos de un mes después de la oferta subsecuente de CBFIs del fideicomiso de ~US\$200 millones (28 de octubre de 2019). El precio total de compra se fijó en US\$33.94 M (~P\$~660 M), más el impuesto sobre el valor agregado (IVA) y otros gastos relacionados con la adquisición, lo que representando 18% de los ingresos de la oferta. Este portafolio industrial fue previamente dado a conocer por la Fibra como el "Portafolio #2" en el roadshow. Representa el 22% del portafolio de 4 adquisiciones potenciales con cartas de intención y 15% del portafolio total del fondo en proceso. Es generador de valor para FMTY. Tomando en cuenta exclusivamente la generación de ingreso operativo neto estimado (US\$2.92 M para los próximos 12 meses, se trata de una transacción generadora de valor para la Fibra con un cap rate bruto del ingreso operativo neto de US\$8.6%, superior al cap rate actual implícito del ingreso operativo neto respecto a los activos productivos de FMTY de US\$8.1%. Sin embargo, debemos tener en cuenta que el cap rate del ingreso operativo neto de los proyectos del fideicomiso es de 9.3%. En conclusión, una vez más Fibra MTY demuestra su fuerte compromiso con sus inversionistas a través de su sólida capacidad de ejecución. Garibaldi es una 1a adquisición generadora de valor posterior a la oferta subsecuente que ya está

compensando el efecto dilutivo natural a corto plazo de la oferta. Esperamos que el 100% de las adquisiciones potenciales del fideicomiso haya sido ejecutado en su totalidad para mediados de 2020, llevando la rentabilidad por dividendos anualizada a 9.5%+ posteriormente. Esta noticia refuerza nuestra postura positiva en este nombre, que pronto actualizaremos.

[Ver reporte completo aquí](#)

27 de noviembre de 2019

Bienes Inmuebles

Bajando recomendación en FIBRAMQ & TERRA; vemos una oportunidad de inversión más atractiva en FUNO

Estamos bajando nuestras recomendaciones en FIBRAMQ (a Inferior a Mercado) y TERRA (a Igual a Mercado). La primera, que cotiza con un rendimiento por dividendos implícito 2019 de 6.4% y de 7.0% para 2020E, ya ha superado nuestro precio objetivo para el cierre de 2020 de P\$27.50. FIBRAMQ ha generado un rendimiento total de +64.0% en lo que va del año, impulsado principalmente por las fuertes condiciones operativas en los mercados de bienes raíces industriales (particularmente en aquellos vinculados a los mercados de manufactura y exportación en la región norte), así como por el ciclo de flexibilización de las tasas de interés en México. En términos de valor neto de los activos (VNA), su descuento implícito se ha reducido de -42% a principios de 2019 al -15% en la actualidad (parcialmente justificado por su estructura de consejo externo y la penalización por rescisión que impiden el pleno reconocimiento de en el VNA por CBFÍ). En el caso de TERRA, destacamos que actualmente cotiza con un rendimiento implícito por dividendos 2019 de 7.6% 2019 y de 6.6% para 2020E (lo que supone una reducción en la razón de distribución de dividendos del fideicomiso a 85% de los fondos por operación ajustados. Al nivel de precio actual, TERRA ofrece un escaso potencial de apreciación de +1.0% hasta nuestro precio objetivo para el final de 2020 de P\$33.20 /CBFÍ. En lo que va del año ha presentado un rendimiento total de 53.0%. También cotiza más cerca de al VNA por CBFÍ de P\$33.10E. Las sólidas operaciones del fideicomiso (más del 96% de ocupación), el programa de refinanciamiento de la deuda y las perspectivas positivas con respecto a la ratificación del T-MEC en los próximos meses, ya han sido incorporadas en la valuación actual de TERRA, en nuestra opinión. Cotizando con un descuento implícito respecto al VNA de 18%, con un rendimiento por dividendos de 8.6% en 2020E, encontramos una oportunidad de inversión más atractiva en FUNO (Superior a Mercado, P.O. P\$33,20). Note que mantenemos nuestra posición positiva en el

sector de bienes inmuebles en México, particularmente en FIBRAs industriales y diversificadas (incluyendo FMTY (Superior a Mercado, P.O. P\$14.80) también). Creemos que esta clase de activos continuará superando el rendimiento de la BMV, dada su naturaleza más defensiva y sus atractivos retornos en un entorno global y local incierto, en nuestra opinión.

13 de agosto de 2019

FMTY (COMPRA, P.O. P\$13.90)

Dando un paso hacia adelante en gobierno corporativo

Fibra MTY anunció 3 mejoras en su estructura de gobierno corporativo, que ya lideraba la industria con los mejores estándares y prácticas. El primer ajuste implica eliminar ciertas restricciones internas sobre la cantidad de CBFIs (niveles porcentuales predefinidos) que un inversionista puede adquirir sin recibir la autorización del Comité Técnico. Ahora, el Comité Técnico primero revisará la opinión escrita emitida por el Comité de Prácticas Corporativas (100% independiente) sobre el inversionista que desee comprar una cantidad de CBFIs que supere el umbral interno, y posteriormente analizará el caso de forma independiente. En caso de que el Comité Técnico desapruere la inversión, la aprobación final será hecha por la Asamblea General de Accionistas. Para aquellos casos que requieren una oferta pública, el requisito antes mencionado no es necesario si la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico aprueban la moción. El segundo ajuste involucra el plan de incentivos a ejecutivos, que incluirá objetivos específicos basados en el desempeño de corto y largo plazo del fideicomiso; si se aprueban, estos cambios entrarán en vigor en 2020. Finalmente, los Comité de Apoyo y el Comité de Prácticas Corporativas solo tendrán miembros independientes. Reiteramos nuestra recomendación de Compra después de este anuncio.

13 de junio de 2019

Towers, Malls & Boxes (Junio De 2019)

“Cross Racing”. Actualización de mitad de año; Acuerdo de migración, “En sus Marcas”.... TMEC y recortes de tasas, listos?

El sector de bienes inmuebles comerciales ha tenido un desempeño positivo durante la primera mitad de 2019.

Excluyendo el sector de alojamiento, los precios de las acciones de nuestros nombres bajo cobertura han subido 11% en lo que va del año en promedio, dando un rendimiento total (incluidos dividendos) de 16%. Los 4 fideicomisos más grandes (FUNO, FIBRAPL, FIBRAMQ y TERRA) han tenido un retorno total superior a 30%. Hasta ahora, ha sido un año lleno de retos, volátil e incierto. Sin embargo, los aspectos clave de inversión han prevalecido: i) la ratificación del TMEC (que se espera en los próximos meses); y ii) el esperado recorte de la tasa de interés locales por parte de Banxico (previsto en el 4T19). Estos dos catalizadores, que forman parte del escenario central de nuestro equipo de economía, fueron confirmados con el “acuerdo de migración” entre Estados Unidos y México, que también redujo significativamente el riesgo potencial de recesión local de corto plazo. Esto, junto con la fuerte caída en los bonos del Tesoro de Estados Unidos 10 años (a 2.1%) tras la sugerencia de Powell de la Fed de que las tasas podrían reducirse pronto (si fuera necesario para sostener la expansión por las preocupaciones comerciales), envió al bono soberano local a 10 años (MBONO 10) a 7.7% (-94 pb en lo que va del año), un nivel no visto desde agosto de 2018 (anterior a la cancelación del nuevo aeropuerto de México en Texcoco).

[Ver reporte completo aquí](#)

25 de abril de 2019

FMTY (COMPRA, P.O. P\$14.60): Un Fuerte 1T19 Que Alcanza Márgenes Máximos Históricos En Camino Para Alcanzar Su Objetivo De Dividendo Por CBFi De P\$1.07-1.09 En 2019

Con la incorporación total de la cartera de Filios (adquirida el 18 de diciembre de 2018), Fibra MTY reportó un sólido 1T19, con márgenes altos de ingreso neto operativo (NOI) y EBITDA de 90.6% y 81.5%, respectivamente, superando ligeramente nuestras expectativas. El dividendo por CBFi estuvo 3.6% por encima de nuestro pronóstico, situándose en P\$0.2659, equivalente a P\$1.06 anualizado, representando un rendimiento de 8.7% (70% dolarizado). También fue positivo ver que el fideicomiso refinanció su crédito revolvente de P\$620m con una línea de crédito sin garantía de US\$35m a 2 años. Esta estrategia por sí misma generará un aumento adicional de P\$0.014 en el dividendo por acción. Por lo tanto, FMTY está en camino de lograr su guía de dividendo por CBFi para el año de P\$1.09 (asumiendo un tipo de cambio de P\$20.0/US\$), con el que se obtiene una TACC 2015-2019 de 15% y un

sólido rendimiento por dividendos de 9.2%. En general, esto es el resultado de una ejecución profesional, disciplinada y totalmente alineada de la estrategia del fideicomiso a través de su estructura de administración interna al 100% con los mejores estándares de gobierno corporativo. Reiteramos firmemente nuestra recomendación de Compra a largo plazo en FMTY apoyados en este reporte. [Ver reporte completo aquí](#)

21 de febrero de 2019

FMTY (COMPRA, P.O. P\$14.30)
Sólidos Resultados Del 4T18; El Dividendo Por CBFÍ Supera La Guía Por Cuarto Año Consecutivo

Fibra MTY (FMTY) presentó resultados sólidos del 4T18 y superó su guía de dividendos por CBFÍ por cuarto año consecutivo. En 2018, el fideicomiso distribuyó P\$1.0684/CBFÍ (-1% vs. nuestra estimación), cifra que fue 1.8% superior al rango alto de la guía, y representó un sólido rendimiento por dividendos de 9.5% sobre el último precio de FMTY. Destacamos su exitosa estrategia enfocada en generar valor de largo plazo consistente y sostenido a través de un sólido gobierno corporativo y transacciones generadoras de valor. Recordemos que el 3 de octubre, FMTY cerró la adquisición del portafolio "Patria" (ABA: 7,970 metros cuadrados), con un cap rate para el ingreso neto operativo (NOI) contractual de 2.9%. Adicionalmente, el 18 de diciembre, el fideicomiso adquirió exitosamente el portafolio "Filios" (ABA: 148,580 metros cuadrados) con un acrecentador cap rate bruto para el NOI de 8.24% y una TIR no apalancada mayor a 9%. En este reporte, Fibra MTY dio a conocer su guía para 2019 (Dividendo por CBFÍ P\$1.07-P\$1.09), que está en línea con nuestra estimación de P\$1.09/CBFÍ para el cierre del año, e inversión de capital (CapEx) total de P\$42m. Habiendo dicho todo lo anterior, fue un trimestre alentador, y la dirección de este negocio con adquisiciones sólidas y eficiencias operativas a través de su estructura de administración totalmente interna, refuerza nuestra opinión positiva sobre Fibra MTY.

[Ver reporte completo aquí](#)

19 de diciembre de 2018

FMTY (COMPRA, P.O. P\$14.30)
Completa La Sólida Adquisición de Filios; Transacción Generadora De Valor Que Añadirá P\$0.07 De Dividendo Por CBFÍ; Actualización De Modelo

Fibra MTY anunció que cerró con éxito la adquisición previamente anunciada (27 de noviembre de 2018) del portafolio "Filios" por US\$135 millones. Adicionalmente, como parte del financiamiento de la transacción, el fideicomiso anunció el uso de la primera disposición de US\$75m de su línea de crédito sindicado de US\$150m recientemente suscrita. Tras este anuncio, hemos actualizado nuestro modelo de pronósticos. Neto, esperamos que Filios agregue P\$0.07 de dividendo por CBFi para 2020 a P\$1.1890 (+ 6.6% vs. el anterior). Para 2019, considerando el financiamiento a corto plazo del IVA, anticipamos un dividendo 1.6% más alto a P\$1.0925 en comparación con nuestra estimación anterior. Por lo tanto, los rendimientos por dividendos esperados son de 9.1% para 2019 y de 9.9% para 2020 sobre el último precio de FMTY. Con respecto al apalancamiento del fideicomiso, esperamos un aumento en la razón de créditos a activos de 24.2% en el 3T18 a 35.5% en el 2T19 (una vez que se recupere el IVA), aún un nivel saludable y manejable, como se anticipó anteriormente. Adicionalmente, como resultado de la incorporación de Filios en nuestro modelo de pronósticos, nuestro precio objetivo para FMTY al cierre del año 2019 aumentó en 4.4% a P\$14.30 por CBFi en comparación con nuestro precio objetivo anterior. Reiteramos Compra en este nombre defensivo, que cotiza con un rendimiento por dividendos estimado para 2019 de 9.1%. [Reporte completo aquí](#)

28 de noviembre de 2018

FMTY (COMPRA, P.O. P\$13.7)
'Filios' Adquisición de US\$135 Millones Aprobada; Saludable Transacción, Reiteramos Compra

Fibra MTY anunció que los tenedores de CBFIs aprobaron la adquisición del portafolio "Filios" por US\$135m, que representa aproximadamente 28% de las propiedades de inversión del fideicomiso. El cierre definitivo del acuerdo se espera para mediados de diciembre de 2018. "Filios" es un complejo industrial de 10 propiedades (5 industriales y 5 oficinas), ubicado en el submercado de Apodaca, en Monterrey, Nuevo León. Los edificios tienen un área bruta arrendable agregada (ABA) de 148,580 metros cuadrados, que está totalmente ocupada por Whirlpool México. El contrato de arrendamiento con Whirlpool ha sido predefinido por 10 años, incluidas 2 opciones de renovación consecutivas por 5 años adicionales cada uno

(es decir, un total de 20 años). Las rentas estarán denominadas en dólares estadounidenses. En general, se trata de una transacción sólida, en la que destacamos lo siguiente: i) ofrece un cap rate de entrada bruto para el ingreso operativo neto de 8.24% (US\$11.1m de ingreso operativo neto estimado) y una TIR no apalancada de 9% +; ii) añade 10 activos premium ocupados por un inquilino multinacional reconocido; iii) aumenta la visibilidad de los flujos de efectivo a largo plazo al situar el promedio de vencimientos de contratos a 6.3 años (vs. 4.8 años en el 3T18); iv) aumenta la exposición del fideicomiso en dólares estadounidenses a 70.4% de las ventas totales (de 64.7% en el 3T18); iv) mejora la rentabilidad de FMTY a través de su contrato de arrendamiento triple N (~98% de margen de ingreso operativo neto) y economías de escala adicionales que llevarán el margen EBITDA consolidado a más de 80%; v) aumenta la escala de Fibra a P\$13 mil millones en activos (planea alcanzar P\$20 mil millones para 2020); vi) ofrece un crecimiento potencial en el valor de 26% considerando su dinámica de mercado (cambiando usos de área a oficinas y usos mixtos).

04 de octubre de 2018

FMTY (COMPRA, P.O. P\$14.3) Anunció La Adquisición De Patria

Fibra MTY anunció la adquisición del edificio de oficinas "Patria", ubicado en Guadalajara, Jalisco, por un monto total de P\$250.6M (bruto sin IVA, otros impuestos y costos relacionados con la transacción). La propiedad tiene un ABA total de 8,050 y está ocupada en un 77% con contratos triple neto (NNN) por un período de arrendamiento promedio de 4 años. Esta transacción implica un cap rate del ingreso operativo neto (NOI) de 9.3% para el segundo año y de 8.6% para el primer año, el cual incluye períodos de gracia para ciertos contratos de arrendamiento. Note que el fideicomiso solo pagó por el área ocupada del edificio, y se espera que la porción restante sea pagada a un cap rate del ingreso operativo neto (NOI) de 9.65%, siempre que se alquile dentro de los próximos 12 meses; de lo contrario, Fibra MTY pagará P\$32,910/m² (un descuento de 18.6%) por el área vacante total. El edificio cuenta con la certificación de Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental otorgada por el USGBC (US Green Building Council), como resultado del uso altamente eficiente de la energía, que se traduce en mayores ahorros para el edificio en general.

03 de octubre de 2018

FMTY (Compra, P.O. P\$14.30)
Panamericana #1 En Camino; Introduciendo Precio
Objetivo Para 2019

Enseguida de la transacción de Zinc, Fibra MTY anunció lo que debería ser el cierre inminente de la propiedad "Panamericana # 1", que forma parte del portafolio 'Horizonte' (P\$1,017M de inversión total). Sin embargo, el cierre de la transacción todavía está sujeto a ciertas condiciones que deberá resolver el vendedor, que tiene un período de 60 días para cumplir con las obligaciones y actividades específicas para que la propiedad sea liquidada por Fibra. Por ahora no estamos incorporando este activo en nuestro modelo de estimados. Así mismo, estamos introduciendo nuestro precio objetivo de P\$14.30/CBFI para el fin de año 2019, determinado a través de nuestra nueva metodología de valuación combinada. Reiteramos nuestra recomendación de Compra en FMTY basada en su sólido historial de inversiones generadoras de valor, que ya se reflejan tanto en el crecimiento del VNA por CBFI (+14% en los últimos 2 años) como en el crecimiento del dividendo por acción (TACC +15% 2T15-2T18). Aparte de la sólida ejecución, la eficiente y transparente estructura de asesoría interna del fideicomiso, y su gobierno corporativo de primer orden, consideramos que FMTY cotiza en un nivel atractivo con un rendimiento por dividendos implícito de 8.4% y 14% por debajo de nuestro valor razonable proyectado para 2019.

[Ver el reporte completo aquí](#)

02 de octubre de 2018

FMTY (Compra, P.O. P\$13.8)
Anunció La Adquisición De Panamericana 1; Cap Rate
Estimado De 9.5%

Fibra MTY anunció la adquisición de Panamericana 1, una nave industrial con un área bruta arrendable (ABA) total de 21,117 m², ubicada en Ciudad Juárez, Chihuahua. Esta propiedad está arrendada (100%) a una compañía manufacturera de muebles de Estados Unidos a través de un contrato triple neto (NNN) a tres años denominado en dólares estadounidenses. Cabe señalar que esta transacción está sujeta a ciertas condiciones, en las que la parte vendedora tiene un plazo de 60 días para satisfacer a fin de que Fibra MTY realice el pago. Adicionalmente, durante este período, la contraparte continuará siendo

propietaria de la propiedad y Fibra MTY no recibirá ningún ingreso derivado de las rentas. El precio de compra asciende a US\$7.2 M (más IVA y otros impuestos y costos relacionados con la adquisición), que representan una tasa máxima estimada de 9.5%, considerando un ingreso operativo neto (NOI) de aproximadamente US\$0.68M (estimado para los próximos 12 meses). Una vez que la transacción sea completada, la incorporaremos en nuestro modelo de estimados.

18 de septiembre de 2018

FMTY (COMPRA, P.O. P\$13.8)
Cierra La Transacción Zinc; Actualizamos Pronósticos Y Precio Objetivo Para 2018

Fibra MTY (FMTY) anunció que cerró exitosamente la adquisición previamente anunciada (4T-2017) del proyecto denominado Zinc. Consiste en un terreno con 43,920 metros cuadrados ubicado en el municipio de Santa Catarina (área metropolitana de Monterrey), sobre el cual el fideicomiso construirá una instalación industrial hecha a la medida con 1,9200 metros cuadrados de área bruta arrendable (ABA), que representa el 5.5% del espacio industrial actual de la Fibra y el 3.8% de su ABA total. Fibra MTY ya pagó US\$1.8 millones como pago inicial del proyecto por el terreno, sin incluir los gastos e impuestos relacionados con la adquisición. Para el desarrollo, espera desembolsar US\$8.0 millones adicionales como inversiones de capital en los próximos 9 meses. Teniendo en cuenta la generación de ingreso operativo neto esperado (NOI) anual del Fideicomiso de US\$831 mil para Zinc, se trata de una transacción generadora de valor con un cap rate bruto del ingreso operativo neto de 8.5%. Ahora que la transacción Zinc ha sido cerrada, la hemos incorporado a nuestro modelo de pronósticos. En conclusión, aumenta nuestro dividendo por CBFI esperado para 2020 en 0.4% a P\$1.0740, reflejando una contribución de todo el año de este proyecto. Nuestros pronósticos de dividendo por CBFI a corto plazo para 2018 y 2019 muestran el efecto de la fase de desarrollo de Zinc, con disminuciones marginales de 0.2% (a P\$1.0748) y 0.6% (a P\$1.0624) contra nuestros pronósticos previos, respectivamente. Como resultado, nuestro modelo ofrece un precio objetivo 0.7% mayor para el año 2018 de P\$13.80 (de P\$13.70). Reiteramos nuestra recomendación de Compra en FMTY.

[Ver reporte completo aquí](#)

17 de septiembre de 2018

**FMTY (COMPRA, P.O. P\$13.7)
Anunció La Adquisición de Zinc Por Una Cantidad
Total de US\$9.8M**

Fibra MTY anunció la adquisición de un terreno en Santa Caterina, N.L., donde el fideicomiso tiene pensado construir una propiedad industrial con un ABA total esperada de 19,200 m² (construcción a la medida) llamada Zinc. El contrato de arrendamiento es neto triple (NNN), el cual creemos que es el tipo de contrato más eficiente y menos arriesgado para FMTY. Así mismo, el contrato estará denominado en dólares con un plazo de arrendamiento de 10 años, comenzando dentro de 10 meses a partir de ahora. La inversión inicial (terreno) fue de aproximadamente US\$1.8m, bruta de otros impuestos, costos y gastos relacionados con la adquisición. Por su parte, la construcción de la propiedad industrial implica otros US\$8.0m, que debería tomar alrededor de 9 meses para completarse. Una vez estabilizada, se espera que esta propiedad genere US\$831,000 (en los siguientes 12 meses), lo que representa un rendimiento sobre el costo de 8.5%.

14 de agosto de 2018

**Bienes Inmuebles Comerciales
Glosario De Términos Y Definiciones de Bienes
Inmuebles Comerciales; Agosto De 2018**

Presentamos nuestro "Glosario de Términos y Definiciones de Bienes Inmuebles Comerciales", desarrollado por nosotros con notas específicas sobre la mayoría de los conceptos de este sector. Esta guía de referencia tiene como objetivo proporcionar a nuestros clientes una herramienta adicional para sus análisis y decisiones de inversión. Este glosario se incluirá a partir de ahora en nuestro reporte mensual Towers, Malls & Boxes. [Ver reporte completo aquí](#)

26 de julio de 2018

**FMTY (COMPRA, P.O. P\$13.8)
El Dividendo Por CBFÍ Más Alto De Su Historia;
Rendimiento 9%; TACC 12%; Reforzado Optimismo,
Compra FMTY**

Estamos complacidos con los resultados del 2T18 de FMTY. El fideicomiso continúa mostrando los resultados de la implementación exitosa de su estrategia centrada en la generación de valor consistente y sostenido a largo plazo para sus inversionistas. Como ejemplo de eso, durante el trimestre, la administración de la Fibra decidió posponer lo que habría sido su segunda oferta de CBFIs (con un objetivo de recaudación de P\$2.0 billones) ya que encontró, a través de un proceso de *due diligence*, que el cierre de algunas propiedades del portafolio "Horizonte" no se completarían dentro del plazo inicial esperado, lo que hubiera resultado en una dilución del dividendo por CBFIs para los accionistas. Finalmente, como resultado de la correcta administración de la Fibra, pudo entregar el dividendo por CBFIs más alto registrado este trimestre, de P\$0.2741, para una sólida TACC de 12% desde el 1T15. Este dividendo representa un saludable rendimiento anualizado de 9.0% sobre el último precio de FMTY. Dicho esto, fue un trimestre alentador, que refuerza nuestra postura positiva sobre FMTY, una de nuestras acciones favoritas del sector de inmuebles comerciales.

10 de mayo de 2018

FMTY (COMPRA, P.O. P\$14.60)

Adquirirá Portafolio Horizonte Por P\$1 Mil Millones

Fibra MTY anunció la adquisición de un portafolio de P\$1,017m (US\$51.9m) denominado "Horizonte", con la cual habrá ejecutado completamente los ingresos de su última oferta pública de CBFIs de agosto de 2017, así como de recursos recientemente dispuestos en 2 líneas de crédito denominadas en dólares (total en pesos de P\$2.0 mil millones). Esta es una transacción generadora de valor para la cual se espera una TIR agregada de 10%. En términos de cap rates (retorno mínimo requerido), el cap rate bruto implícito del ingreso operativo neto es de 9.2%, y el cap rate neto es de 8.1%. Note que este último dato incluye un análisis de componentes principales, que encontramos como algo agresivo para las inversiones de capital requeridas. Por lo tanto, el 8.1% podría acabar siendo un cap rate conservador. Sobre eso, también destacamos el alto nivel de transparencia y divulgación de información relacionada con sus inversiones.

[Oprima aquí para ver el reporte completo](#)

26 de abril de 2018

FMTY (COMPRA, P.O. P\$14.6)

1T18 Tan Bueno Como Se Esperaba; Dividendo por CBFI en P\$0.2579, Rendimiento Anualizado de 8.5%

El 1T18 de FMTY llegó tan bien como se esperaba. Sin adquisiciones adicionales durante el trimestre, los ingresos y el ingreso operativo neto aumentaron 2% frente al 4T17. Tenga en cuenta que la Fibra aún está en proceso de cerrar los proyectos de adquisición de Patria (edificio de oficinas con un precio inicial de P\$214.4m) y Zinc (almacén industrial construido a la medida por valor de US\$9.5m). El dividendo por CBFI disminuyó ligeramente (-0.8%) a P\$0.2579 vs. el 4T17, situándose tan solo 0.1% por encima de nuestro pronóstico. Representó un sólido rendimiento anualizado de 8.5% sobre el último precio de cierre de FMTY. Fue positivo escuchar que la administración del fideicomiso ha identificado oportunidades de inversión sólidas para 2018, para lo cual solicitará la aprobación de los tenedores de CBFI en la próxima asamblea general (26 de abril de 2018) para lanzar una oferta de incremento de capital en su programa de colocación multivalor (ATM), por hasta P\$2,000m (esperado para concluir a fines de mayo). Basados en el sólido historial de Fibra en inversiones generadoras de valor, dicho incremento de capital debería representar creación de valor adicional para los inversionistas con un efecto dilutivo marginal de corto plazo.

27 de febrero de 2018

FMTY (COMPRA, P.O. P\$14.60) Un Fuerte 4T17 Con Más Por Venir

Como esperábamos, fue un 4T positivo para FMTY, que reflejó la contribución completa de los portafolios Huasteco y Catacha 2. Después de haber hecho uso del 40% de los recursos del incremento de capital de agosto de 2017, el dividendo por CBFI casi ha alcanzado los niveles previos a la oferta, en P\$0.2599 (+6.6% TsT; +0.1% frente a nuestra estimación), representando un saludable rendimiento anualizado de 8.2% sobre el último precio de FMTY. FMTY anunció la guía de dividendos para 2018 en un rango entre P\$1.04 y P\$1.05 por CBFI (excluyendo nuevas inversiones), en línea con nuestro dividendo estimado revisado de P\$1.05 por CBFI para este año (rendimiento de 8.3%). Sin embargo, ya están en proceso 2 transacciones adicionales generadoras de valor con las cuales FMTY habrá asignado el 75% de los recursos del incremento de capital para el 2T18, abriendo espacio de alza para para nuestros pronósticos y valuación.

Reiteramos nuestra recomendación COMPRA.

26 de octubre de 2017

FMTY (COMPRA, P.O. P\$14.80)

Positivos Resultados para un Extraordinario 3T17. Fijamos Precio Objetivo en P\$14.80 para 2018

Un 3T17 positivo, en línea con nuestros pronósticos, a pesar de enfrentar varios efectos negativos de corto plazo. El FPO/CBFI alcanzó P\$0.25 (7.9% anual), el cual se espera aumente 8.2% en el 4T17 a P\$0.27 (8.5% de rendimiento). Hemos actualizado nuestros estimados con nuevas suposiciones macro y actualizaciones con las adquisiciones más recientes. También, presentamos nuestro precio objetivo para fines de 2018 de P\$14.80/CBFI, que solo incluye los proyectos existentes del fideicomiso, dejándolo con P\$1,100 millones de efectivo disponible no utilizado, que creemos que es muy conservador. Reiteramos COMPRA en FMTY.

22 de septiembre de 2017

Bienes Inmuebles Comerciales

No Se Reportan Daños Mayores a las Propiedades

A la fecha, la mayoría de las FIBRAs y compañías de bienes inmuebles bajo cobertura han reportado que no hay daños mayores en sus propiedades dentro de las áreas afectadas por el sismo de magnitud 7.1 en México. Después de las inspecciones iniciales, Fibra Uno (FUNO) identificó problemas estéticos menores y daños similares en algunas propiedades ubicadas en el área metropolitana de la Ciudad de México. Además, mencionó que el fideicomiso cuenta con pólizas de seguro contra desastres naturales, así como por la pérdida de ventas en todas sus propiedades. Fibra MTY (FMTY) y Fibra HD (FIBRAHD) tampoco reportaron daños en sus propiedades, las cuales continúan funcionando normalmente. Por el momento, Fibra Shop (FSHOP) detectó algunos daños estéticos menores en Plaza los Atrios (Estado de Morelos), que estará cerrada al público sólo por un par de días. El resto de los centros comerciales están operando normalmente. Fibra Shop proporcionará información adicional una vez que se hayan completado las valoraciones estructurales. En el caso del Grupo GICSA (GICSA), no se registró ningún daño ni en el portafolio estabilizado ni en los proyectos en desarrollo. FIBRA Prologis (FIBRAPL) también mencionó que sus propiedades de la Ciudad de

México están en pleno funcionamiento sin daños significativos después del sismo. Sin embargo, las inspecciones de las propiedades todavía están en curso. Por otra parte, FIBRA Macquarie (FIBRAMQ) anunció que las inspecciones de sus 30 propiedades industriales y 10 propiedades comerciales en el área metropolitana de la ciudad de México y Puebla han determinado que ninguna tiene daños estructurales mayores. Un número limitado de instalaciones tienen daños menores que no se espera que causen problemas materiales de operación para sus inquilinos. Por último, Fibra Inn (FINN) anunció que, a raíz de las verificaciones, el fideicomiso detectó ciertos daños en 5 de sus hoteles que requerirán reparaciones menores; por ello, están funcionando normalmente. Sólo el Holiday Inn Coyoacán en la Ciudad de México (que representa el 5.0% de los ingresos totales por alojamiento) presentó daños suficientes para cerrar el hotel a sus huéspedes durante unos días. Sin embargo, es importante resaltar que ninguna de las propiedades experimentó daño estructural de acuerdo con las inspecciones. Estamos a la espera de los resultados de inspección de Hoteles City Express (HCITY) y Fibra Terrafina (TERRA). En términos generales, no hay implicaciones relevantes sobre las valuaciones del sector de bienes inmuebles relacionadas con el lamentable evento del martes en México.

03 de mayo de 2017

FMTY (COMPRA, P.O. P\$15.0)

Fuerte Rendimiento por Dividendos del 1T17 de 9.7% Anual. Subimos Pronóstico y Precio Objetivo

Aspectos sobresalientes del informe: i) FMTY reportó un trimestre sólido, extraordinario, ligeramente por encima de nuestras expectativas. El dividendo por CBFI alcanzó un nuevo máximo de P\$0.2739 con un sólido rendimiento anualizado de 9.7%; ii) Con un tipo de cambio más bajo, la administración del fideicomiso espera que el dividendo se normalice en los próximos trimestres. La guía asume un rango de P\$1.00 a P\$1.04 por CBFI para 2017; iii) Hemos actualizado nuestro modelo. Las nuevas proyecciones de dividendos/CBFI son P\$1.06 para 2017 y P\$1.08 para 2018 (-2% vs. anterior). Fijamos nuestro nuevo precio objetivo 2017 en P\$15.0 (+3% vs. el anterior); iv) Cotizando con un 19.7% de descuento con respecto al VNA del 1T17 (ajustado por el tipo de cambio), reiteramos nuestra recomendación COMPRA en FMTY. Para mayor información, consulte nuestra nota completa publicada el día de ayer.

09 de marzo de 2017

**FMTY (COMPRA, P.O. P\$14.50)
Pagará su Dividendo del 4T16 (Rendimiento
Anualizado 9.2%) El 15 de Marzo, 2017**

FIBRA MTY anunció que pagará su dividendo de P\$0.2580 por CBFI (pago del 100% del FPOA (fondos por operaciones ajustados), correspondiente a los resultados del fideicomiso 4T16 el 15 de marzo de 2017 (ex-derecho del 10 de marzo de 2017). De la distribución total, P\$0.001778 por CBFI corresponderán al resultado fiscal neto de la FIBRA, por lo que los P\$0.256219 restantes por CBFI se pagarán como un retorno de capital. El dividendo bruto representa un saludable rendimiento anualizado de 9.2% (79% dolarizado) sobre el precio de cierre de ayer de FMTY de P\$11.25/CBFI. Encontramos una oportunidad de inversión atractiva en FMTY considerando su barato nivel de valuación, cotizando en 0.72x precio a VNA (4T16) y su saludable rendimiento del dividendo esperado para 2017 de 9.6%.

21 de febrero de 2017

**FMTY (COMPRA, P.O. P\$14.5)
Rendimiento del FPOA Máximo Histórico por CBFI en
9%. FMTY Cotizando En 0.78x VNA 2017E**

Aspectos relevantes del reporte: i) FMTY presentó un nuevo máximo histórico en FPOA por CBFI de P\$0.258, un rendimiento anualizado de 9.0% sobre el último precio. Desde su Oferta Inicial ha crecido 36.9% y 12.6% desde el último incremento de capital (mayo de 2016). Esto es bastante notable ya que esta métrica es, al final, la mejor medida para valorar la creación de valor de una FIBRA, en nuestra opinión; ii) Confianza en las operaciones en medio de la incertidumbre económica. Es de mencionar la sólida ocupación de FMTY en 98%, con una fuerte tasa de renovación para 2017 (71% de los contratos que expiran ya se han renovado), 79% de los contratos están dolarizados y el total tiene un plazo promedio obligado de 5.5 años restantes, y positivos indicadores de la demanda en los mercados en los que opera; iii) Vemos una discrepancia significativa entre los fundamentos positivos de FMTY (mencionados anteriormente) y su valor de mercado. FMTY, la FIBRA que ha presentado el mayor crecimiento de FPOA por CBFI, cotiza hoy a un precio de 0.84x respecto al valor en libros, y 22% de descuento

respecto a nuestro VNA estimado para 2017 (en línea con nuestro precio objetivo de P\$14.50), el cual incluye Huasteco. Para mayor información, consulte nuestra nota publicada ayer.

16 de noviembre de 2016

**FMTY (Compra, P.O. P\$14.5)
Estresando Nuestro Modelo Con El Peor De Los Escenarios. Los Dividendos Estresados Generan Un Retorno de 8.1% En 2017E, COMPRA FMTY**

Puntos destacados del reporte: i) Después de haber revisado nuestro modelo tenemos una recomendación de COMPRA en FMTY. Después de estresar nuestro modelo con el peor de los escenarios Trump, nos encontramos con riesgos limitados para las operaciones del fideicomiso; ii) A pesar de las posibles implicaciones negativas, FMTY se beneficiaría de: sus contratos a largo plazo (defensivos) (plazo promedio obligado de 6.7 años), sus rentas dolarizadas (82% del total), y su saludable posición financiera (razón actual de pasivos a activo (LTA) de 10.7% con deuda a largo plazo a tasa fija); iii) Nuestro modelo estresado arroja un valor justo de P\$14.50/CBFI para el final de 2017 (apreciación del capital de +18.9%E) y un todavía sólido rendimiento por dividendos de 8.1% (retorno total de 27.0%). Para mayor información favor de ver nuestra nota difundida ayer.

09 de noviembre de 2016

**FMTY (En Revisión)
Cierra exitosamente la adquisición de "Ciénega" por P\$230 M**

FIBRA MTY anunció que cerró exitosamente la adquisición previamente anunciada (10 de octubre de 2016) de la propiedad "Ciénega" por P\$230 millones más el IVA correspondiente relacionado con la construcción, así como otros gastos relacionados con la adquisición. Esta propiedad formó parte del último portafolio de inversiones por un total de P\$991 M y está compuesto por 3 propiedades: un edificio de oficinas en Guadalajara (P\$700.2 M), una nave industrial hecha a la medida en Querétaro (P\$58.5 M) y la propiedad Ciénega en Monterrey. Recordemos que el edificio Ciénega es una nueva planta industrial con un área bruta alquilable (ABA) de 25,000 metros cuadrados. Está ubicado en el corredor de Ciénega de Flores, al norte del área metropolitana de

Monterrey. La propiedad es arrendada en su totalidad a un solo arrendatario multinacional bajo un solo tipo de contrato ("N") denominado en pesos mexicanos, con un plazo promedio restante de arrendamiento de 4.8 años. Considerando el ingreso operativo neto (NOI) de la propiedad de P\$22.7 M para los próximos 12 meses, el cap rate del NOI de entrada implícito es un sólido 9.6% neto (después de costos de la transacción). Sin embargo, este NOI incluye P\$3.1 M de renta adicional que es efectiva exclusivamente durante los primeros 2 años del contrato de arrendamiento, por lo que el cap rate neto estabilizado está más cerca de 8.3%, en línea con el objetivo del fideicomiso de NOI para inversiones. La noticia es positiva para los tenedores de CBFIs de FMTY.

25 de octubre de 2016

FMTY (Compra, P.O. P\$15.40)

EI 3T16 Presentó FPOs Mensuales Máximos por CBFI.

Puntos destacados del reporte: i) Como anticipábamos, FMTY presentó un positivo reporte del 3T16. Destacamos los FPOs por CBFI récord de P\$0.0864 logrados en septiembre, o un rendimiento anualizado de 8.1% sobre el último precio; ii) el dividendo por CBFI del 3T16 llegó a P\$0.2373, creciendo 3.5% TsT. Pagado el 5 de octubre de 2016, representó un sólido rendimiento anualizado de 7.4%. Con la incorporación del portafolio Fortaleza (agosto 31), el mes de septiembre registró un alto rendimiento por dividendos anualizado de 7.9%; iii) Los resultados trimestrales refuerzan nuestro optimismo en FMTY. Reiteramos fuertemente nuestra recomendación de COMPRA. Para mayor información favor de ver nuestra nota completa publicada ayer.

24 de octubre, 2016

FMTY (Compra, P.O. P\$15.4)

Resultados Estimados dDel 3T16: Anticipamos Un Positivo 3T16 Alimentado Por Adquisiciones

FIBRA MTY (FMTY) publicará su reporte de resultados del 3T16 el día de hoy, después del cierre del mercado. Esperamos un positivo trimestre para FMTY debido a que estará presentando un dividendo por CBFI de P\$0.2384, un crecimiento de +7.2% comparado con la distribución promedio del trimestre previo. Representará un sólido rendimiento por dividendos anualizado de 7.5% sobre el último precio de CBFI de FMTY de P\$12.80. Es

importante señalar que la FIBRA se benefició de la contribución de un trimestre completo de las adquisiciones de Santiago, Providencia y Nico 1, así como por el último cierre correspondiente al portafolio Fortaleza, cerrado el último día de agosto. Estimamos que su dividendo mensual de P\$0.080+ por CBFI podría crecer hacia P\$0.089 en el último trimestre del año, a través de la integración completa de Providencia, Fortaleza y ventas adicionales de Huasteco (todavía pendiente de cierre). Por lo que, para fin de año, FMTY estaría alcanzando un rendimiento anualizado por dividendos de 8.3%E, en tan solo 7 meses después de su oferta de derechos. Reiteramos nuestra recomendación de COMPRA en FMTY. De acuerdo con nuestro pronóstico, el fideicomiso generará P\$158.3M de ventas operativas en total, un fuerte crecimiento de +17.8% vs. el 2T16. Nuevamente, impulsada mayormente por adquisiciones y en menor grado por el tipo de cambio, que no fue completamente absorbido en este periodo (potencial de alza en este concepto en el 4T16). El ingreso operativo neto mostrará un incremento de 17.2% a P\$139.8M, con un ligero decremento en el margen TsT a un todavía saludable nivel de 88.3%. Este será explicado por mayores gastos operativos relacionados a inversiones de capital de mantenimiento que bajo las NIIFs son registradas por arriba del renglón de ingreso operativo neto. En términos de EBITDA, FMTY registrará una generación de P\$123.6 M, 19.5% más alta TsT con un margen EBITDA más fuerte de 78.1%, +1.1 puntos porcentuales vs. el 2T16. Mayores economías de escala por administración de activos continuarán siendo creadas a través de esta estructura 100% administrada internamente. Los fondos por operación (FPO) resultarán en P\$118.6 M, +17.5% TsT. Para la utilidad neta esperamos que la contabilidad arriba mencionada de inversiones de capital de mantenimiento se traduzcan en menores gastos capitalizados, resultando en FPO ajustados de P\$115.0 M, +19.0% TsT. Por ello, con una razón de pago asumida de 100%, el dividendo por CBFI podría llegar a P\$0.2384.

01 de septiembre de 2016

FMTY (Compra, P.O. P\$15.40) Cierra Exitosamente el Acuerdo de Fortaleza

FIBRA MTY anunció la exitosa conclusión del acuerdo de Fortaleza, que requerirá una inversión de P\$655 millones más impuestos y otros gastos relacionados a la adquisición. Recordemos que este portafolio incluye un

edificio de oficinas Clase A con 15,179 metros cuadrados de área bruta arrendable (ABA) ubicado en el submercado de Interlomas de la Ciudad de México. Tiene una edad de 11 años y una ocupación de 96%. La generación de ingreso operativo neto (NOI) para los próximos 12 meses es P\$47.5 millones, considerando que los arrendamientos actuales tienen rentas promedio de US\$14.2 por metro cuadrado. Sin embargo, debido a la actual tasa de ocupación y a las previsiones contractuales, FMTY espera que el NOI anualizado llegue a P\$57.7M (+21.5%) para 2020, tan solo por asumir que el 51% del ABA expira en ese año es revisado a tarifas de mercado de ~US\$18.0/m²/mes. Por ello, el retorno mínimo requerido (cap rate) neto estabilizado de NOI (después de gastos relacionados a la adquisición) se estima en 8.6%, siendo el cap rate neto de entrada 7.1%. Desde otra perspectiva, FMTY ha adquirido la propiedad en US\$2,323 por m² de ABA, mientras que el costo de reemplazo en el mercado de Interlomas promedia ~US\$2,750 m², implicando que el fideicomiso está comprando el edificio con un 15.5% de descuento frente a este método de valuación. En términos de dividendo por CBF, en línea con la dirección del fideicomiso, hemos estimado que esta adquisición sola añadirá 31 pb al rendimiento por dividendos anualizado de junio de 7.5% de P\$12.70 por CBF. Por ello, FMTY llevará a 7.8% su rendimiento por dividendos anualizado (P\$0.99/CBF) excluyendo la adquisición de Huasteco, que todavía está pendiente de concretarse. Por último, resaltamos que adicionalmente, FMTY está expandiendo la porción de oficinas de su portafolio a 17% del total pero lo está haciendo entrando al mercado de oficinas más dinámico en México y Latinoamérica con una propiedad Premium. Con esta transacción que es generadora de valor la FIBRA ha hecho uso del total de los P\$2,261M obtenidos en su oferta de derechos hace 3 meses. Reiteramos nuestra recomendación de COMPRA en FMTY y nuestro precio objetivo de P\$15.40 por CBF.

27 de mayo de 2016

FMTY (Compra, P.O. P\$ 15.2)

Concluye la adquisición del portafolio providencia.

FIBRA MTY anunció que ha concluido la adquisición del portafolio Providencia. Esta transacción fue anunciada desde noviembre de 2015. Incluye 8 naves industriales con una superficie bruta arrendable de 99,612 metros cuadrados, todas ubicadas en Saltillo, Coahuila (región norte de México). El portafolio está totalmente ocupado

por 9 compañías multinacionales de los sectores automotriz y de logística. Todos los contratos están denominados en dólares, teniendo 65% de ellos acuerdos de arrendamiento triple neto, 23% doble neto, y el resto neto individual. El plazo de arrendamiento restante ponderado por el ingreso operativo neto (NOI) es ~5 años y las propiedades tienen en promedio 4 años de antigüedad. Por Providencia, el fideicomiso pagó US\$47.1 millones (~P\$867 m), más el IVA correspondiente y otros impuestos y gastos relacionados con la adquisición. Considerando la generación estimada de ingreso operativo neto (NOI) de US\$4.1 m (P\$75 m) para los próximos 12 meses, el cap rate de entrada del NOI implícito fue 8.7%, en línea con el rendimiento previamente anunciado. El precio de compra fue pagado totalmente en efectivo. Vale la pena señalar que además del cap rate de adquisición que es generador de valor, a través de esta transacción FMTY está incorporando un socio estratégico en Coahuila, que podrá contribuir a futuros proyectos al portafolio de fibra MTY. Reiteramos nuestra recomendación de COMPRA.

20 de mayo de 2016

**FMTY (Compra, P.O. P\$15.2)
Concluye la Adquisición Previamente Anunciada de Nico 1**

FIBRA MTY anunció ayer que concluyó la adquisición de la propiedad denominada Nico 1, anunciada desde el 13 de marzo de 2015. Es un nuevo centro de distribución con 43,600 m² de área bruta arrendable desarrollada como un proyecto a la medida para una compañía multinacional con fuerte presencia en México (un solo arrendatario). Como se acordó, FMTY pagó US\$26.56 millones para adquirir la propiedad, más impuestos y gastos relacionados a la adquisición, que implicaron un cap rate de entrada para el ingreso operativo neto (NOI) de 8.4% considerando la generación de NOI del primer año de US\$2.24 millones. El precio de compra fue pagado en su totalidad con efectivo de la reciente oferta de derechos. Reiteramos nuestra recomendación de compra en FMTY.

26 de abril de 2016

**FMTY (Compra, P.O. P\$ 15.2)
La Expansión del Margen Continuó en el 1T16. Los FPOA por CBFi Presentaron un Rendimiento de 8.1%**

Puntos sobresalientes del reporte: i) FMTY reportó sus resultados del 1T16 en línea con las expectativas. Los FPOA por CBFI de P\$0.2421 crecieron 28% AsA y 4.3% TsT, representando un sólido rendimiento anualizado de 8.1% sobre el precio de la OPI; ii) Las ventas de P\$118m se elevaron 17% TsT, impulsadas principalmente por la contribución de un trimestre completo de las adquisiciones previas de Monza 2 y Prometeo, así como por un beneficio cambiario en las rentas; iii) Los dividendos del trimestre, pagados el 1 de abril de 2016, fueron P\$0.2365 por CBFI, representando 97.7% de los FPOA. Un dividendo adicional de P\$0.0785/CBFI (rendimiento anualizado de 7.8%), correspondiente a los resultados financieros pronosticados de abril de 2016, serán pagados el 17 de abril; iv) Siguiendo al 1T16, FMTY anunció la adquisición de un edificio de oficinas con 15,200 metros cuadrados de superficie bruta arrendable (SBA) denominado “Fortaleza” dentro del área metropolitana de la Ciudad de México. El precio se estableció en P\$655m, el cual implica un cap rate del NOI de 7.0% y una TIR de largo plazo estimada de 9.6%; v) Positiva Postura Reiterada. Desde su OPI, FMTY ha logrado crear valor consistentemente, expandiendo el rendimiento por dividendos en otros 200 pb (+340 pb en adquisiciones pendientes). El actual proceso de oferta de derechos de P\$2.5m representa un apoyo al valor de largo plazo a través de eficiencias en la administración de activos y nuevas potenciales inversiones generadoras de valor. Para información adicional favor de ver nuestra nota completa publicada el día de ayer.

23 de febrero de 2016

FMTY (Compra, P.O. P\$15.2)

Un buen cierre de 2015. En Línea. Subvaluada y Con Un Dividendo 2016E de 8.3%, Compra

Puntos sobresalientes del reporte: i) FMTY registró resultados del 4T15 en línea con las expectativas. Los FPOA por CBFI de P\$0.233 (+6.9% T/T), distribuidos totalmente como dividendo, representaron un rendimiento de 7.8% anual sobre el precio de la OPI; ii) El crecimiento secuencial del ingreso operativo neto (NOI, por sus siglas en inglés) de 7.9% a P\$87.0m estuvo impulsado por: 1) las adquisiciones de Catacha, Monza, Monza 2 y Prometeo; 2) rentas más altas en nuevos contratos (+P\$1.6m); y 3) un beneficio de P\$1.7 millones por conversión cambiaria en las ventas dolarizadas de FMTY; ; y iii) Totalmente invertido, cotizando con un rendimiento estimado por dividendos 2016 de 8.3% y una relación precio/VNA(4T15)

de 0.87x. Reiteramos nuestra recomendación de Compra en este nombre. Para mayor información favor de ver nuestra nota completa publicada el día de ayer.

17 de febrero de 2016

FMTY (Compra, P.O. \$15.2)
Compromisos de la OPI, Cumplidos. Próxima Oferta de Derechos

Puntos destacados del reporte: i) en este reporte estamos presentando nuestros pronósticos actualizados para FMTY, que incorporan las adquisiciones anunciadas con sus correspondientes fechas de cierre esperadas. El dividendo por CBFI se estima en P\$1.03 para 2016 (rendimiento de 8.2%) y en P\$1.08 sobre una tasa extrapolando los datos (rendimiento de 8.5%); ii) Como consecuencia de la actualización de nuestro modelo estamos introduciendo nuestro nuevo precio objetivo para el cierre de 2016 de P\$15.20 por CBFI de FMTY. Ofrece un potencial de apreciación del capital de 19.7% para los próximos 11 meses sobre el último precio de FMTY (establecido en la suscripción) de P\$12.70 por CBFI, y un retorno total de 27.9% considerando nuestro rendimiento por dividendos esperado de 8.2%; iii) También estamos presentando nuestra valuación por Valor Neto de los Activos (VNA). De acuerdo con nuestro VNA, a P\$12.70 / CBFI, FMTY está cotizando con un descuento de 10.2% respecto al VNA de P\$14.14/CBFI, o un múltiplo 0.90x P/ VNA. Para mayor información favor de ver nuestra nota completa publicada el día de ayer.

27 de enero de 2016

FMTY (Compra, P.O. P\$14.0)
Pagará un Dividendo con un Rendimiento Anualizado de 7.3%

El día de ayer, después del cierre del mercado, FIBRA MTY anunció la distribución de un dividendo de P\$0.2325 por CBFI correspondiente a los resultados del 4T2015. El dividendo implica un rendimiento anualizado de 7.7% sobre el precio de la OPI de P\$12.0 /CBFI, o 7.3% sobre el último precio de cotización de P\$12.80. SE compone de P\$0.0254/CBFI de distribución gravable (pago en efectivo) y P\$0.2070/CBFI de reembolso de capital. Será pagado el 4 de febrero de 2016, comenzando a cotizar ex dividendo el 29 de enero de 2016 y fecha de registro será el 3 de febrero, 2016. Con las adquisiciones anunciadas

pendientes de ser incorporadas al portafolio de FMTY (Providencia, Huasteco, Nico 1, Milwaukee y Santiago), el dividendo por CBFÍ se situará en P\$1.12 (un rendimiento de 8.8% sobre el último precio) de acuerdo con nuestros pronósticos, situándose dentro del rango de la guía del fideicomiso de P\$1.07 y P\$1.13 (rendimientos de 8.4% y 8.8%, respectivamente). Pronto publicaremos una nota con la actualización completa de FMTY. Reiteramos nuestra recomendación de Compra.

20 de noviembre de 2015

FMTY (Compra, PO P\$14.00)

Buena estrategia de adquisiciones por P\$1,226 millones. Bolsas vacías

FIBRA MTY anunció la adquisición de dos portafolios, conocidos como "Providencia" (8 bodegas industriales) y "Prometeo" (1 edificio de oficinas), por la cantidad total de P\$1,226 millones, más el correspondiente IVA, ISAI y otros gastos relacionados con las adquisiciones. Con estas transacciones el fideicomiso añadirá 90,680 metros cuadrados de área bruta arrendable (GLA) a su portafolio, representando el 44% de la misma a partir del 3T15 y 18% considerando todas las inversiones anunciadas. En general positivo, estas adquisiciones son estratégicas y benéficas, y se espera que sean cerradas a un cap rate NOI bruto del 8.3%. Recapitulación de la sólida actividad de fusiones y asociaciones de FMTY y su siguiente movimiento. Un año después de su OPI, FMTY ha vaciado sus bolsas (incluyendo el obtenido). Ha anunciado un total de inversiones por P\$3,526 millones (+32 propiedades; +95% en NOI; +281% en GLA) a través de 9 portafolios, mostrando un cap rate NOI de entrada promedio de 8.5% y cumpliendo sus compromisos. Esto es muy importante ya que, a través de estas inversiones, logra alcanzar un rendimiento de dividendo del 8.7% (de su último precio de cotización), el cual es todavía mayor que nuestro rendimiento estimado de 8.5% al momento de la OPI (que se explica por el beneficio del tipo de cambio en las rentas). Para mayor información por favor referirse a la nota complete publicada ayer.

10 de noviembre de 2015

FMTY (Compra, PO P\$14.00)

Anunció un pago de dividendo del 3T15.

Ayer, al cierre del Mercado, FIBRA MTY anunció que

ejecutará una distribución en efectivo de P\$0.2175 por CBFÍ correspondiente a los resultados del 3T15. Este pago total de P\$65.9 millones implica un rendimiento anualizado de 6.7% sobre el último precio de negociación de P\$13.0 por CBFÍ contra su precio de OPI. Es importante hacer notar que el 100% del dividendo que será pagado como un reembolso de capital no generará una retención de impuesto por tenedor CBFÍ. El dividendo será pagado el 17 de noviembre del 2015, con fecha límite el 11 de noviembre del 2015.

22 de octubre de 2015

FMTY (Compra, PO P\$14.00)

**3Q15 Con un rendimiento anual de dividendo de 7.3%.
Buenas adquisiciones**

Lo destacado del reporte: i) FMTY publicó resultados positivos del 3T15 a raíz de las adquisiciones (Casona, Monza and Catacha) y un positivo impacto del tipo de cambio en las rentas dolarizadas; ii) la buena noticia es que FMTY pagará un dividendo de P\$0.218 por CBFÍ, equivalente a un rendimiento anualizado del 7.3% sobre su precio OPI. La mejor noticia es que a partir de septiembre ya ha alcanzado 7.7% sin tomar en cuenta las adquisiciones pendientes. COMPRA para FMTY. Para mayor información por favor referirse al reporte completo publicado ayer.

13 de octubre de 2015

FMTY (COMPRA, PO P\$14.0)

**Recibe P\$31.6 millones por reembolso de IVA de
Casona**

FIBRA MTY anunció que ha recibido un reembolso por IVA de P\$31.6 millones correspondiente a la adquisición del portafolio Casona, que concluyó en mayo del 2015. El fideicomiso cuenta todavía con ~P\$930 millones para financiar nuevas adquisiciones. COMPRA para FMTY.

22 de septiembre de 2015

FMTY (Compra, PO P\$14.0)

**Arriban nuevas adquisiciones (Santiago y Milwaukee).
FMTY sobrepasa su plan de inversiones del 2015**

FIBRA MTY ha concluido la adquisición de portafolio

denominado “Santiago” y ha alcanzado acuerdos para una adquisición a futuro de un segundo portafolio llamado “Milwaukee”. Se espera que ambos portafolios, que representan en conjunto una inversión de P\$220 millones, agreguen P\$19.65 millones al ingreso operativo neto (NOI) a la FIBRA en el primer año de operaciones, lo que implica un cap rate NOI bruto acumulado del 8.9% para los tenedores de CBF, o ~8.7% neto, después de gastos relacionados con la adquisición. El fideicomiso anunció inversiones en el 2015 con un valor de P\$2,337 millones, excediendo su plan de inversiones del año (P\$2,250 millones). Esta sólida operación ha sido acompañada con cap rates con adquisiciones benéficas para sus inversionistas, pero que no se encuentra claramente reflejado en el precio de FMTY, desde nuestro punto de vista. El anuncio de estas inversiones y potenciales adquisiciones futuras debieran impulsar el rendimiento de dividendo de FMTY para el 2016 en un 8% a niveles de precios actuales. El fideicomiso todavía tiene ~P\$930 millones tomando en consideración su capacidad adicional de apalancamiento. Reiteramos nuestra recomendación de COMPRA en esta acción.

28 de agosto de 2015

**FMTY (Compra, PO P\$14.0)
Incorpora en su portafolio a “Monza”**

FMTY anunció que ha concluido satisfactoriamente la adquisición del portafolio de Monza (anunciado el 26 de mayo de 2015). El precio de la adquisición fue de P\$220.75 millones, más impuestos y otros gastos relacionados con la adquisición. El portafolio de Monza (Chihuahua) comprende 14,000 metros cuadrados de área bruta arrendable (GLA, por sus siglas en inglés) por 4 propiedades comerciales totalmente ocupadas por un solo arrendatario. El NOI anual esperado del portafolio es de P\$17.9 millones, lo que implicaría un cap. rate de la propiedad de 8.1% y cap. rate neto de 7.9% de FMTY. Aun mas, los esperados IRR a largo plazo de ambos portafolios pudieran ser mayores, sin embargo, estamos utilizando cap. rates de entrada para nuestro modelo de flujo de efectivo a largo plazo para el portafolio del fideicomiso de 2015, dejando cualquier crecimiento orgánico potencial con un alza para los inversionistas. Aunque Monza representa un 5% de los activos totales de FIBRA MTY y 6,4% de la generación del NOI anualizado actual, añade valor a la Fibra la cual se cotiza actualmente a un rendimiento FFO atractivo de 9.5%

para 2016 E. Lograr la meta en cuanto a los números de las inversiones dará lugar a un sólido rendimiento de dividendo del 8.3% para el siguiente año considerando el último precio de FMTY de P\$12.35 por acción. Debe notarse que esta FIBRA se ha beneficiado por un sólido dólar, ya el 80% de sus arrendamientos están denominados en dólares. Ratificamos nuestra recomendación de compra en esta acción a raíz de esta noticia.

30 de julio de 2015

FMTY (Compra, PO P\$14.0)
Cierra Exitosamente Adquisición De Catacha. Compra FMTY

FIBRA MTY anunció que ha cerrado exitosamente la adquisición previamente anunciada (mayo 26 de 2015) del portafolio denominado Catacha. La FIBRA espera que esta propiedad genere \$3.45 MM de NOI anual durante su primer año de operación. Catacha incluye un nuevo centro de distribución y oficinas operativas con 5,800 m2 de área rentable bruta (GLA), ubicada en Santa Catarina (área metropolitana de Monterrey). Está ocupada al 100% por dos de las más importantes compañías de logística en México con contratos doble netos (NN) denominados en pesos. Noticias positivas para los tenedores de CBFIs de FMTY. Implica un cap rate de entrada al NOI de 8.4% y NOI neto a la FIBRA de 8.2%. Nuestra recomendación es COMPRA con un PO de P\$14.00 por CBFI.

23 de julio de 2015

FMTY (Compra, PO P\$14.00)
Crecimiento Firme Y Expansión De Dividendos En Camino. Buenos Resultados Del 2T15 Impulsados Por Casona

Crecimiento firme y expansión de dividendos en camino. FMTY presentó buenos resultados del 2T15 gracias a la contribución de un mes de la adquisición de Casona. Atractivo retorno total del 2S2015 de 14.2%, Compra FMTY. Con las adquisiciones anunciadas (3 pendientes de ser cerradas), la FIBRA estaría alcanzando un retorno por dividendos conservador de 7.5% sobre su precio de IPO de \$12.0 /CBFI. Para mayor información favor referirse a nuestra nota del día de ayer.

07 de julio de 2015

**FMTY (Compra, PO P\$14.0)
Recibe un reembolso de IVA por P\$312 millones**

Fibra Mty anunció que recibió un reembolso del Impuesto Al Valor Agregado (IVA) que corresponde a la adquisición de su portafolio inicial. Como parte de su potencial (capacidad de inversión) el reembolso de P\$312 millones por IVA será utilizado para financiar nuevas adquisiciones. Es importante recordar que FMTY también tiene US\$57 millones para financiar adquisiciones ya encaminadas.

29 de mayo de 2015

Cierra con éxito la adquisición del portafolio Casona

Ayer, al cierre del mercado, FMTY anunció la conclusión de la adquisición del portafolio Casona, que fue publicado el 13 de marzo del 2015. Es importante recordar que el portafolio de instalaciones industriales incluye 5 propiedades (2 localizadas en Guanajuato, 2 en Chihuahua y 1 en Sinaloa). El precio de la transacción fue fijado en US\$18.35 millones, de los cuales US\$12.72 millones serán pagados en efectivo y los restantes US\$5.63 millones serán pagados con CBFI valuados en ~6.8 millones a P\$12.7 millones (precio actual de CBFI de FMTY) y a un tipo de cambio de P\$15.3235 por dólar. Este portafolio aumenta el área bruta rentable en 39,600 metros cuadrados con un ingreso operativo neto esperado de US\$1.94 millones que se generarán en los próximos 12 meses, con una tasa de ocupación al 100%. Es importante recordar que los resultados de las inversiones totales a un cap rate de ingreso operativo neto de 10.6% (10.3% si tomamos en cuenta la cuenta de gastos de otros impuestos y adquisiciones). La buena noticia, esta adquisición cerró en línea con la guía de FMTY (junio 2015). Reiteramos nuestra recomendación de Compra en la acción.

26 de mayo de 2015

**Nueva adquisiciones benéficas (Monza y Catacha)
por US\$17 Millones. Alcanza el 41% de sus meta del
2015**

FMTY anunció la adquisición de dos nuevos portafolios: Catacha (oficina-bodega) y Monza (tipo minoristas), por

P\$262 millones (US\$17 millones), a un cap rate del 8.3%. Hasta aquí, viento en popa. Con estas propiedades FMTY alcanzaría el 41% (US\$62 millones) de su meta que considera un valor de US\$150 millones en inversiones. Reiteramos COMPRA. Nos agrada FMTY por las expectativas a largo plazo en su estructura administrada internamente en “planta de vainilla”, lo cual da señales de un crecimiento potencial, con rendimientos en dividendos superiores al promedio y con una apreciación del capital esperado. Para mayor información por favor referirse a nuestra nota completa publicada ayer.

28 de abril de 2015

**Buenos resultados del 1T15
Moderadamente en línea. El dividendo del 6.3%
excede nuestras perspectivas.**

Puntos importantes del reporte: i) FMTY entregó resultados positivos del 1T15. Los ingresos por arrendamiento fueron impulsados por una apreciación del dólar del 7% TaT contra el peso. La ocupación alcanzó 96.1%, +70 pb contra el 4T; ii) Un margen EBITDA extraordinario en 74% impulsado por el beneficio en las tasas de cambio (80% de los ingresos son denominados en dólares; los gastos en pesos) y gastos operativos más bajos que los esperados; iii) Anunció las adquisiciones de los portafolio industriales Casona y Nico 1 (bajo la debida diligencia) para impulsar el crecimiento en los siguientes trimestres. Se espera mucho más en las futuras adquisiciones, que se encuentran actualmente en el proceso de negociación. Reafirmamos COMPRA. Para mayor información por favor referirse a la nota completa publicada el día de ayer.

17 de marzo de 2015

**Comienza a fluir la primera sólida y benéfica
adquisición**

Consistente con sus compromisos de la OPI, FMTY anunció la adquisición de un portafolio industrial valuado en US\$45 millones en un precio combinado de cap rate NOI de entrada de 9.2%. Preponderancia en el segmento de bienes raíces de oficinas se mantendrá en 73% del NOI total. De las propiedades de FMTY, ésta ya se había incorporado a nuestros estimados. Noticias positivas, Compra para FMTY. El fideicomiso ya ha comenzado su agresiva estrategia de crecimiento desplegando ~30% de

sus US\$150 millones en la adquisición de propiedades estabilizadas acumuladas. Nuestro rendimiento de dividendo para 2016 es 7.5% sobre el precio de OPI.