

FIBRÓMETRO...

1 Diciembre 2023
J. Roberto Solano

- En noviembre, el Índice de Fibras y el S&P/BMV IPyC presentaron avances de 7.0% y 10.3% (en 2023, BMV Fibras +11.3% vs 11.5% del S&P/BMV IPyC).
- Durante el 2023, reiteramos la visión positiva en las Fibras Industriales, de hecho, se cumple la visión estratégica para capitalizar las sinergias del Nearshoring.
- Para 2024, las Fibras Favoritas son las Industriales, seguido del Sector Comercial, mientras que para el Sector de Oficinas anticipamos una mayor ocupación.

En Noviembre, el Índice de Fibras y el S&P/BMV IPyC Recuperan Terreno...

En el penúltimo mes del 2023, el Índice de Fibras y el S&P/BMV IPyC presentaron atractivos avances de 7.0% y 10.2% respectivamente. En lo que va del año, el BMV Fibras y el S&P/BMV IPyC mantienen un rendimiento de 11.3% y 11.5% respectivamente. En el 2S23 se mantiene nuestra **visión favorable del sector**, ya que pese a enfrentar retos económicos (altas tasas de interés y elevada inflación), existen favorables métricas operativas (ocupación), además de un entorno atractivo en el consumo/dinamismo. Hacia el cierre de año, el Sector Industrial mantendría el liderazgo (con las **sinergias del Nearshoring**) con adquisiciones y desarrollos (existe un mayor GLA y una eventual OPI de Fibra Next), el Sector Comercial se vería favorecido por un “resiliente” consumo, mientras que el Sector de Oficinas confirma un camino hacia una mayor ocupación (después del esperado punto de inflexión).

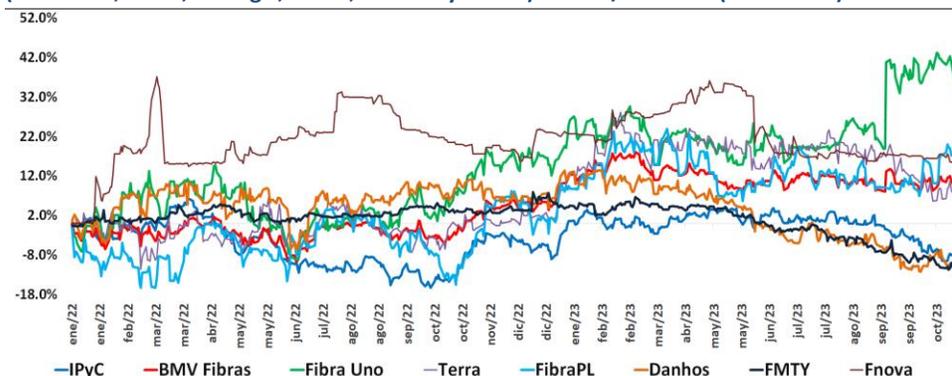
Nearshoring Clave para las Fibras Industriales...

Durante el 2023, reiterábamos la visión positiva en las Fibras Industriales, de hecho, se cumple la visión de movimientos financieros para capitalizar las sinergias del Nearshoring. Desde nuestro reporte ["Nearshoring= + Dividendos Para las Fibras"](#), las Fibras han presentado un rendimiento promedio de 18.9% (sin considerar dividendos). Hacia 2024, seguimos positivos, recordando que en nuestra selección de “Favoritas de la BMV” nos mantenemos activos (última selección Fibra Prologis, con rendimiento cercano al 22.5%).

Mejores Dividendos en 2023-2024, destacando algunas sinergias del “Nearshoring”

Existen atractivos fundamentales en las Fibras, pero será clave evaluar los siguientes aspectos para el cierre del 2023 y ahora el 2024: 1) Un **punto final al ciclo de alza en la tasa de interés** por parte de Banxico, con posibles recortes en 2024, pero elevadas por un largo periodo; 2) **Una Inflación a la Baja**, aspecto clave para las renovaciones de GLA (hasta ahora se han adaptado las rentas); 3) El despliegue de recursos para **adquisiciones y desarrollos (y debut de una nueva Fibra)**; 4) Un significativo regreso a los espacios corporativos; y 5) **Mejores dividendos vs 2024 (preliminar +8.0% vs 2023)**. Hacia 2024, por 4to año consecutivo reiteramos como favorito al Sector Industrial, seguido del Comercial (en Oficinas anticipamos una ocupación). De mantenerse la inercia operativa del Sector, podríamos confirmar que este año será clave para la consolidación sectorial, acercándose al histórico desempeño observado en 2019 (tanto a nivel de ocupación como desempeño de los CBFIs).

(Fibra Uno, Terra, Prologis, FMTY, Danhos y Fnova) vs S&P/BMV IPC (2022-2023)



Fuente: Bloomberg

	FIBRA UNO	TERRA	PROLOGIS	DANHOS	FIBRA MTY	FIBRA NOVA
Resultados 3T23 VS 3T22						
Ingresos Totales	6,448	934	1,366	1,552	579	263
Variación %	7.1%	-7.9%	-2.2%	15.0%	54.3%	-0.6%
NOI (mdp)	5,030	872	1,160	1,197	523	256
Variación %	5.1%	-8.1%	-5.1%	12.1%	60.4%	-0.8%
FFO ó AFFO (mdp)	2,217	447	938	972	481	205
Variación %	-2.6%	-14.7%	14.5%	-0.7%	67.2%	21.1%
Margen NOI	78.0%	93.4%	84.9%	77.1%	90.3%	97.2%
Margen AFFO (FFO*)	34.4%	47.9%	68.7%	62.6%	83.1%	78.1%
Indicadores 3T23						
GLA (Gross Leasable Area) m²	11,033,700	3,911,216	4,106,313	982,500	1,645,942	524
Variación % vs 3T22	-1.2%	2.7%	2.3%	9.8%	101.0%	-4.7%
Tasa de Ocupación (%)	94.0%	98.0%	99.3%	86.2%	95.8%	100.0%
Variación % vs 3T22	(+80pbs)	(+190pbs)	(-70pbs)	(+68pbs)	(+4.4ppbs)	S/C
Dividendo (Efectivo x CBFIs 2023)	\$2.64	\$1.79	\$2.40	\$2.27	\$1.06	\$2.32
Dividend Yield Anualizado (%)	9.5%	5.8%	3.2%	11.8%	9.7%	8.4%
Apalancamiento						
Loan To Value	39.1%	32.0%	22.1%	10.4%	28.0%	29.7%
Rendimiento U12M						
Precio Actual	\$28.0	\$30.9	\$74.8	\$19.3	\$10.9	\$27.5
Rendimiento 2023 Acumulado	21.7%	11.0%	33.9%	-17.3%	-11.4%	-7.4%
Valor de Mercado (mdp)	\$107,619	\$23,182	\$74,761	\$30,702	\$18,998	\$11,982
Recomendación 2024						
Recomendación	Compra	Mantener	Revisión	Compra	Compra	Compra
Precio Objetivo	\$34.00	\$33.00	\$72.00	\$24.00	\$13.00	\$33.00
Rendimiento Estimado	21.6%	6.8%	-3.7%	24.4%	19.3%	20.0%

Elaboración Propia con Información de las Emisoras y de Bloomberg

Para el "Dividend Yield" (se consideran las 3 exhibiciones del 2023 y 1.4T22, para verlo anualizado).

Fibra PL entra en un periodo de revisión (con mayor potencial de alza hacia 2024).

Directorio

DIRECCIÓN DE ANALISIS ECONÓMICO CAMBIARIO Y BURSÁTIL

Janneth Quiroz Zamora	Directora de Análisis Económico, Cambiario y Bursátil	T. 5230-0200 Ext. 0669	jquirozz@monex.com.mx
J. Roberto Solano Pérez	Gerente de Análisis Económico, Cambiario y Bursátil	T. 5230-0200 Ext. 0760	jsolano@monex.com.mx
Brian Rodríguez Ontiveros	Analista Bursátil	T. 5230-0200 Ext. 4195	brodriguez01@monex.com.mx
Marcos Daniel Arias Novelo	Analista Económico	T. 5230-0200 Ext. 4186	mdariasn@monex.com.mx
André Maurin Parra	Analista Económico	T. 5230-0200 Ext. 2307	amaurinp@monex.com.mx
César Adrián Salinas Garduño	Analista de Sistemas de Información	T. 5230-0200 Ext. 4790	casalinasg@monex.com.mx

Disclaimer

Nosotros, el Área de Análisis y Estrategia Bursátil, certificamos que las opiniones contenidas en este documento reflejan exclusivamente el punto de vista del analista responsable de su elaboración. Asimismo, certificamos que no hemos recibido, ni recibiremos, compensación alguna directa o indirecta a cambio de expresar una opinión específica de este reporte.

Es importante mencionar que los analistas no mantienen inversiones directas o a través de interpósita persona, en los valores o instrumentos derivados objeto del reporte de análisis, así como que ninguno de los miembros del Consejo, directores generales y directivos del nivel inmediato inferior a éste, fungen con algún cargo en las emisoras que pueden ser objeto de análisis en el presente documento.

En los últimos doce meses, es posible que Monex Grupo Financiero, S.A. de C.V. y/o las Entidades Financieras que lo conforman (en lo sucesivo "Monex"), a través de sus áreas de negocio, haya recibido compensaciones por prestar algún servicio de representación común, financiamiento corporativo, banca de inversión, asesoría corporativa u otorgamiento de créditos bancarios, a emisoras que pueden ser objeto de análisis en el presente informe. Monex no mantiene inversiones, al cierre del último trimestre, directa o indirectamente, en valores o instrumentos financieros derivados, cuyo subyacente sean valores, objeto del presente reporte, que representen el uno por ciento o más de su cartera de inversión, de los valores en circulación o del subyacente de los valores emitidos.

Este reporte está dirigido a la Dirección de Promoción de Banca Privada, Asesoría Patrimonial y Banca de Empresas de Monex. Las recomendaciones reflejan una expectativa de comportamiento de un valor contra su mercado de referencia y en un plazo determinado. Este comportamiento puede estar explicado por el valor fundamental de la compañía, pero también por otros factores. El cálculo del valor fundamental realizado se basa en una combinación de una o más metodologías generalmente aceptadas en los análisis financieros, y que pueden incluir, entre otras, análisis de múltiplos, flujos de efectivo descontados, análisis por partes o alguna otra que aplique al caso particular que se esté analizando. Sin perjuicio de lo que antecede, podrían tener más peso otros factores, entre los que se encuentran el flujo de noticias, momento de beneficios, fusiones y adquisiciones, el apetito del mercado por un determinado sector, entre otros; estos factores pueden llevar a una recomendación opuesta a la indicada solamente por el valor fundamental y su comparación directa con la cotización.

Nuestra política de recomendación contempla los siguientes escenarios: Compra. - Cuando el rendimiento esperado de la acción supere en más del 5% el rendimiento esperado del IPyC; Mantener. - Cuando el rendimiento esperado de la acción se ubique entre el \pm 5% el rendimiento esperado del IPyC; Venta. - Cuando el rendimiento esperado de la acción sea inferior en más del 5% el rendimiento esperado del IPyC.

El presente documento fue elaborado por Monex con información pública obtenida de fuentes consideradas como fidedignas, sin embargo, no existe garantía, explícita o implícita, de su confiabilidad, por lo que Monex no ofrece ninguna garantía en cuanto a su precisión o integridad. El inversionista que tenga acceso al presente documento debe ser consciente de que los valores, instrumentos o inversiones a que el mismo se refiere pueden no ser adecuados para sus objetivos específicos de inversión, su posición financiera o su perfil de riesgo. El contenido de este mensaje no constituye una oferta, invitación o solicitud de Monex para comprar, vender o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas. Monex no asume, ni asumirá obligación alguna derivada del contenido del presente documento, por lo que ningún tercero podrá alegar un daño, perjuicio, pérdida o menoscabo en su patrimonio derivado de decisiones de inversión que hubiese basado en este documento. Las opiniones aquí expresadas sólo representan la opinión del analista y no representan la opinión de Monex ni de sus funcionarios. Los empleados de las áreas de promoción, operación, directivos o cualquier otro profesional de Monex, podrían proporcionar comentarios de mercado, verbalmente o por escrito a los clientes que reflejen opiniones contrarias a las expresadas en el presente documento. Inclusive, Monex o cualquiera de sus promotores, operadores, afiliadas o personas relacionadas podrían realizar decisiones de inversión inconsistentes con las opiniones expresadas en el presente documento.