

## FIBRÓMETRO...

02 de Abril de 2024

Elaborado por:  
J. Roberto Solano

- En marzo, el Índice de Fibras presentó un ajuste de -2.7%, mientras que el S&P/BMV IPyC un avance de 3.5% (en el año el índice de Fibras -2.2%, mientras que el IPyC -0.03%).
- En el mes, las Funa hizo una propuesta atractiva para Terrafina (se suma a la previa de Prologis) y Fibra Monterrey realizó una emisión subsecuente de capital por \$6,564 mdp.
- En 2024, las Fibras Favoritas son las Industriales, seguido del Sector Comercial, mientras que para el Sector de Oficinas anticipamos una mayor ocupación respecto a 2023.

### En Marzo, el Índice de Fibras Negativo y el S&P/BMV IPyC Recupera Terreno

En el tercer mes del 2024, el Índice de Fibras presentó un ajuste de -2.7%, mientras que el S&P/BMV IPyC un avance de 3.5% (en el año el índice de Fibras -2.2%, mientras que el IPyC -0.03%). Consideramos que marzo ha sido uno de los meses más activos en cuanto a noticias en el sector, ya que adicional a las cifras corporativas, existen movimientos financieros/adquisiciones claves. Desde el enfoque macro, el entorno de menores tasas (Banxico hizo su 1er recorte) podría beneficiar al sector, pero ajeno a dicho contexto, la clave estará en materializar las sinergias del Nearshoring a través de capacidad para atender la demanda de nuevos espacios. Muestra de lo anterior, es que nuestra visión 2023 de que sería un año de “movimientos financieros estratégicos” se cumplieron, y ahora hacia 2024 esperamos un año de “consolidación, expansión estratégica y posibles fusiones”. A nivel Sectorial, el Industrial mantendría el liderazgo con adquisiciones y desarrollos (una eventual OPI de Fibra Next, y ofertas como la de FibraMTY), el Sector Comercial se vería favorecido por un “resiliente” consumo, mientras que el Sector de Oficinas confirma un camino hacia una mayor ocupación en este año.

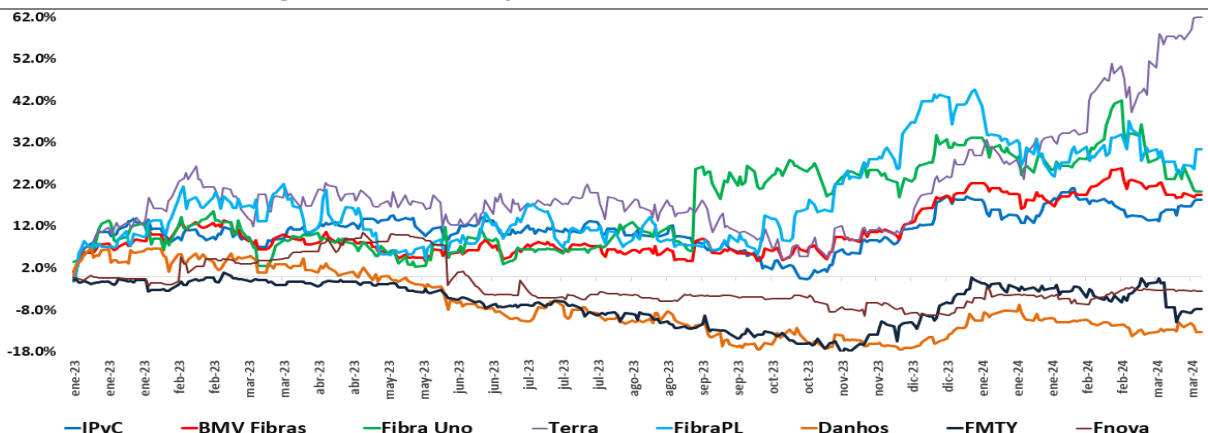
### Ofertas Por Terrarina y Fibra Monterrey con Movimientos Estratégicos

En el mes, Fibra Uno hizo una propuesta atractiva a Terrafina, recordando que previamente Fibra Prologis ya había realizado una propuesta de oferta de adquisición. Cabe señalar que la oferta de Funa forma parte de las 6 propuestas que evalúa Terra. Por su parte, Fibra Monterrey realizó una emisión subsecuente de capital por un monto cercano a \$6,564 mdp, recursos que le permitirán robustecer su plan de crecimiento, el cual ya considera en los U12m un gran aumento en cuanto a superficie arrendable. Como hemos mencionado desde el año pasado, este 2024 sería un año clave para generar expansiones estratégicas y posibles fusiones. Nuestra atención estará en los resultados al 1T24.

### Mejores Dividendos en 2024, Se Mantiene la Visión Positiva por el Nearshoring

Para 2024, será clave evaluar los siguientes aspectos: 1) Recortes en la tasa de interés por parte de Banxico; 2) Una Inflación a la Baja, aspecto clave para las renovaciones de GLA; 3) El despliegue de recursos para adquisiciones y desarrollos; 4) Consolidación estratégica y Mayor Captación de recursos (vía Deuda o Capital); 5) Un significativo regreso a los espacios corporativos; y 6) 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 decir que el 2024 sería un 2do año consecutivo con un atractivo escenario para las Fibras, recordando que algunos sectores han logrado superar el histórico 2019.

### (Fibra Uno, Terra, Prologis, FMTY, Danhos y Fnova) vs S&P/BMV IPC (2023-2024)



Fuente: Bloomberg

	FIBRA UNO	TERRA	PROLOGIS	DANHOS	FIBRA MTY	FIBRA NOVA
<b>Resultados 4T23 VS 4T22</b>						
Ingresos Totales	6,783	974	1,464	1,675	608	273
<b>Variación %</b>	8.8%	-3.7%	3.8%	9.9%	61.2%	3.7%
NOI (mdp)	5,111	909	1,237	1,279	552	264
<b>Variación %</b>	4.9%	-4.0%	2.3%	11.5%	69.0%	3.2%
FFO ó AFFO (mdp)	2,306	472	951	1,091	408	244
<b>Variación %</b>	2.5%	2.3%	15.5%	7.7%	27.2%	16.2%
Margen NOI	75.4%	93.3%	84.5%	76.4%	90.8%	96.7%
Margen AFFO (FFO*)	34.0%	48.5%	65.0%	65.1%	67.1%	89.5%
<b>Indicadores 4T23</b>						
GLA (Gross Leasable Area) m <sup>2</sup>	11,063,600	3,660,378	4,357,151	982,600	1,652,673	555,889
<b>Variación % vs 4T22</b>	0.7%	3.3%	8.1%	SC	101.8%	1.0%
Tasa de Ocupación (%)	95.0%	98.1%	99.9%	86.3%	96.3%	100.0%
<b>Variación % vs 4T22</b>	(+130pbs)	(+170pbs)	S/C	(+128pbs)	(+540ppbs)	S/C
Dividendo (Efectivo x CBFIs 2023)	\$2.25	\$1.77	\$3.76	\$2.27	\$0.94	\$2.32
<b>Dividend Yield Anualizado (%)</b>	8.1%	3.9%	5.2%	11.2%	8.2%	8.1%
<b>Apalancamiento</b>						
Loan To Value	38.2%	32.0%	18.6%	11.1%	28.0%	29.7%
<b>Rendimiento U12M</b>						
Precio Actual	\$27.6	\$45.4	\$72.7	\$20.3	\$11.4	\$28.7
Rendimiento 2024 Acumulado	-9.7%	11.4%	-5.0%	-1.1%	-3.8%	2.4%
Valor de Mercado (mdp)	\$108,201	\$23,182	\$74,761	\$30,702	\$18,998	\$11,982
<b>Recomendación 2024</b>						
Recomendación	<b>Compra</b>	<b>Compra*</b>	<b>Compra</b>	<b>Compra</b>	<b>Compra</b>	<b>Compra</b>
Precio Objetivo	\$36.00	\$46.00	\$85.00	\$24.00	\$14.00	\$33.00
Rendimiento Estimado	30.4%	1.3%	16.9%	18.2%	22.8%	15.0%

Elaboración Propia con Información de las Emisoras y de Bloomberg  
 Para el "Dividend Yield" (se consideran todas las exhibiciones del 2023).  
 Fibra Prologis y Terra podrían presentar eventualmente cambios

## Directorio

### DIRECCIÓN DE ANALISIS ECONÓMICO CAMBIARIO Y BURSÁTIL

Janneth Quiroz Zamora	Directora de Análisis Económico, Cambiario y Bursátil	T. 5230-0200 Ext. 0669	<a href="mailto:jquirozz@monex.com.mx">jquirozz@monex.com.mx</a>
J. Roberto Solano Pérez	Gerente de Análisis Económico, Cambiario y Bursátil	T. 5230-0200 Ext. 0760	<a href="mailto:jsolano@monex.com.mx">jsolano@monex.com.mx</a>
Brian Rodríguez Ontiveros	Analista Bursátil	T. 5230-0200 Ext. 4195	<a href="mailto:brodriguez1@monex.com.mx">brodriguez1@monex.com.mx</a>
André Maurin Parra	Analista Económico	T. 5230-0200 Ext. 2307	<a href="mailto:amauring@monex.com.mx">amauring@monex.com.mx</a>
Rosa M. Rubio Kantún	Analista Económico	T. 5230-0200 Ext. 4465	<a href="mailto:rmrubiok@monex.com.mx">rmrubiok@monex.com.mx</a>
César Adrián Salinas Garduño	Analista de Sistemas de Información	T. 5230-0200 Ext. 4790	<a href="mailto:casalinasg@monex.com.mx">casalinasg@monex.com.mx</a>

## 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, funge 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.