

FIBRÓMETRO...

- En noviembre, el Índice de Fibras y el S&P/BMV IPyC presentaron ajustes de -5.0% y -3.1% respectivamente (pero en 2021 el IPyC supera a las Fibras).
- Durante noviembre, validamos el Fibra Day, una mayor probabilidad de alza en las Tasas y un alto nivel de volatilidad (nueva variante del Covid-19, Omicron).
- Las Fibras Favoritas siguen siendo las Industriales, pero abrimos un espacio para evaluar la recuperación en el Sector Comercial (seguimos atentos a Oficinas).

Rendimiento del S&P/BMV IPyC vs el Índice de Fibras...

Similar al mes previo, en octubre el Índice de Fibras FBMEEX y el S&P/BMV IPyC presentaron ajustes de -5.0% y -3.1% respectivamente, pero en lo que va del 2021, el S&P/BMV IPyC ha presentado un mejor desempeño respecto al mayor referente de las Fibras (12.8% vs -8.4%, sin considerar los dividendos). Durante el mes, hemos observado una mayor reactivación en diversas industrias (favorecidas por una mayor movilidad), pero en términos económicos, retos a nivel de inflación y una mayor probabilidad de alza en las tasas de interés. Adicional al contexto previo, en los últimos días ha tomado mayor relevancia una nueva variante del Covid-19 (Omicron), generando un importante periodo de volatilidad en los mercados financieros. Hasta el momento no hay una información clara, por lo que será clave evaluar el escenario de cobertura de las vacunas, para mantener el escenario de recuperación.

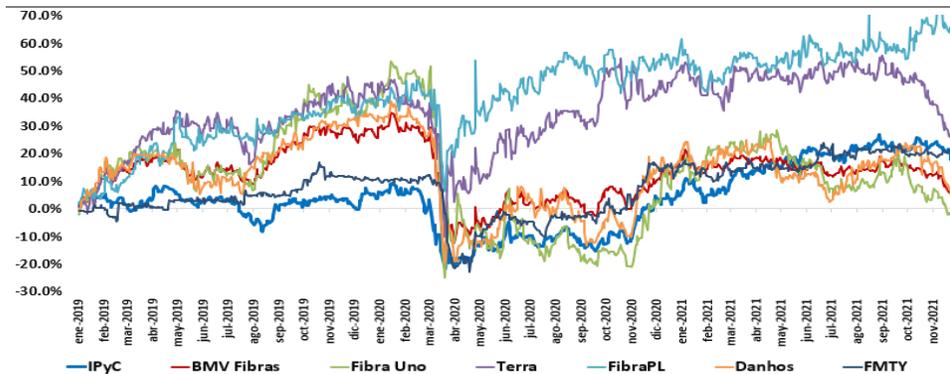
Las Noticias Más Recientes sobre las Fibras, el Fibra Day...

En el mes destacamos el Fibra Day, evento que nos ayudó a reforzar la visión sectorial de las Fibras, y con diversos temas hacia el 2022. Será clave evaluar el contexto económico ahora con la nueva variante, la negociación de los contratos con altos niveles de inflación, el escenario adquisición/desarrollo (mix de Cap-Rates) y el escenario de tasas de interés.

Mantenemos el Atractivo en las Fibras Industriales hacia 2022

Similar al mes previo, las Fibras presentaron diversos ajustes (excepto Fibra Prologis y Fmty), asociado a la visión de mayores incrementos de Tasas vs Dividendos próximos 12 meses. Consideramos oportuno evaluar los siguientes aspectos en el Sector: 1) Mas aumentos en la Tasa de Referencia (esperaríamos para el 2021 y 2022, un aumento de 125ps, ubicándola en 6.25%), por lo que será clave considerar los dividendos después del periodo de recuperación; 2) Visualizar una recuperación en el sector comercial, y un eventual punto de inflexión en la Ocupación en oficinas; y 3) Algunas inversiones que abren espacio para seguir con los planes de crecimiento pese a la pandemia. Por el momento, nuestro Sector Favorito ha sido el Industrial, pero observamos un proceso de recuperación en el sector comercial (departamental y consumo discrecional), mientras que en Oficinas esperamos más señales de recuperación. Es bueno considerar que el sector goza de un apalancamiento prudente, de hecho, en niveles similares pre-pandemia.

Fibras (Fibra Uno, Terra, Prologis, FMTY y Danhos) vs S&P/BMV IPC (2019-2021)



Fuente: Análisis (Monex)

	FIBRA UNO	TERRA	PROLOGIS	DANHOS	FMTY
Resultados 3T21 VS 2T20					
Ingresos Totales	5,396	967	1,221	1,199	330
Variación %	19.0%	-14.6%	-1.2%	8.6%	-3.7%
NOI (mdp)	4,356	907	1,057	969	293
Variación %	27.8%	-14.7%	-2.9%	8.9%	-6.7%
AFFO (mdp)	2,222	482	590	870	263
Variación %	93.8%	-16.3%	-6.4%	28.9%	-8.7%
Margen NOI	80.7%	93.8%	86.6%	80.8%	88.8%
Margen AFFO	41.2%	49.8%	48.3%	72.6%	79.7%
Indicadores 3T21					
GLA (Gross Leasable Area) m ²	10,802,700	3,669,669	3,743,991	891,200	758,583
Variación % vs 3T20	2.8%	-5.3%	3.3%	S/C	7.1%
Tasa de Ocupación (%)	92.0%	93.9%	97.0%	85.5%	90.7%
Variación % vs 3T20	(-130pbs)	(-220pbs)	(+60pbs)	(-4.1pps)	(-5.6pps)
Dividendo (Efectivo x CBFIs)	\$0.37	\$0.43	\$0.55	\$0.52	\$0.22
Dividend Yield Anualizado (%)	7.3%	6.6%	4.5%	9.5%	7.4%
Apalancamiento					
Loan To Value	44.4%	36.4%	28.1%	8.3%	26.4%
Rendimiento U12M					
Precio Actual	\$20.27	\$26.03	\$48.35	\$21.88	\$12.09
Rendimiento 12 m	-1.6%	-10.6%	11.0%	-8.7%	4.2%
Rendimiento 2021 Acumulado	-11.3%	-16.0%	8.0%	-10.9%	4.5%
Valor de Mercado (mdp)	\$96,445	\$23,718	\$36,540	\$33,929	\$11,222
Recomendación 2022					
Recomendación	Compra	Compra	Mantener	Mantener	Mantener
Precio Objetivo	\$26.00	\$34.00	\$53.00	\$26.00	\$13.50
Rendimiento Estimado	28.3%	30.6%	9.6%	18.8%	11.7%

Directorio

DIRECCIÓN DE ANALISIS ECONÓMICO CAMBIARIO Y BURSÁTIL

Carlos A. González Tabares Director de Análisis Económico, Cambiario y Bursátil T. 5231-4521 crgonzalez@monex.com.mx

ANALISIS ECONÓMICO

Marcos Daniel Arias Novelo Analista Económico T. 5230-0200 Ext. 4186 mdariasn@monex.com.mx

ANALISIS CAMBIARIO

Janneth Quiroz Zamora Subdirector de Análisis T. 5230-0200 Ext. 0669 jquirozz@monex.com.mx

ANALISIS BURSÁTIL

J. Roberto Solano Pérez Coordinador de Análisis Bursátil T. 5230-0200 Ext. 4451 jrsolano@monex.com.mx

Brian Rodríguez Ontiveros Analista Bursátil T. 5230-0200 Ext. 4195 brodriguez01@monex.com.mx

ANALISIS DE DATOS

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, 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.

