

FIBRÓMETRO...

04 de Agosto de 2021

J. Roberto Solano

Brian Rodríguez

- En julio, el Índice de Fibras y el S&P/BMV IPyC presentaron un avance de 1.2% cada uno, aunque el S&P/BMV IPyC presenta un mejor desempeño durante el año
- Durante julio, validamos los resultados al 2T21 y algunos movimientos estratégicos en cuanto a la superficie arrendable de algunas Fibras.
- 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...

En julio, el S&P/BMV IPyC y el Índice de Fibras FBMEC presentaron un rendimiento de 1.2% (en ambos casos), pero en lo que va del 2021, el S&P/BMV IPyC ha presentado un mejor desempeño respecto al mayor referente de las Fibras (15.4% vs -2.7%, sin considerar los dividendos). Pese a que el sector de Fibras ha presentado un desempeño inferior respecto al mercado local, existen emisoras más defensivas (industriales) que han ayudado a compensar los retos que se han observado a consecuencia de la pandemia. Hacia el 2S21, mantenemos como atractivas a las Fibras Industriales ("resiliencia" operativa de los portafolios), abrimos espacio para la recuperación paulatina del Sector Comercial (dependerá del avance de la pandemia). En el Sector de Oficinas, podríamos esperar próximamente el punto de inflexión entre ocupación y absorción del inventario de superficie, sin embargo, la recuperación podría llevar más tiempo respecto al previsto.

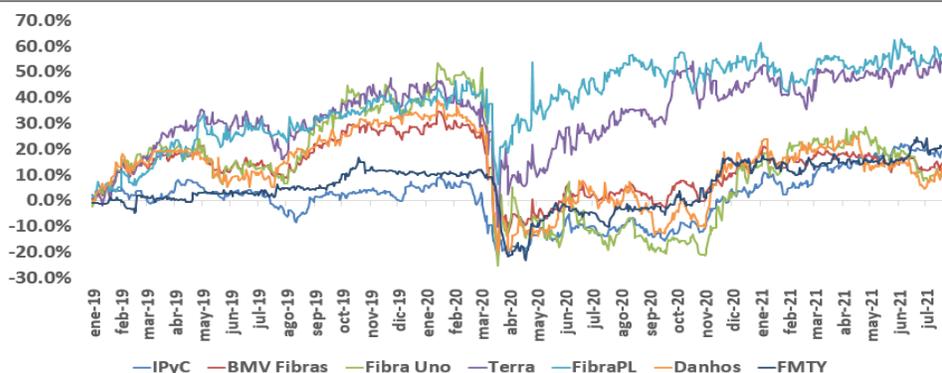
Las Noticias Más Recientes sobre las Fibras...

Durante el mes se presentaron los resultados al 2T21, los cuales podríamos calificar como positivos, ya que la mayoría superaron sus expectativas (incluso las que consideran el efecto cambiario). Lo anterior se traduce en mejores distribuciones vs 2020, recordando que el año pasado las Fibras se enfocaron en preservar la liquidez en la coyuntura de pandemia.

Mantenemos el Atractivo en las Fibras Industriales hacia 2021

Después de conocer el 1S21, es bueno evaluar los siguientes aspectos: 1) Mas aumentos en la Tasa de Referencia, sin embargo, es bueno destacar que los **dividendos de las Fibras se mantendrían atractivos y "resilientes"**, ya que diversas emisoras han retomado sus distribuciones; 2) Algunas inversiones que abren espacio para seguir con los planes de crecimiento pese al contexto de pandemia; y 3) Un mayor esquema de vacunación e inmunidad de la población, que pese a considerar momentos de contagios, mantendría el factor económico y de movilidad abierta para evitar efectos adversos. Mantenemos como favorito al Sector Industrial, en proceso de recuperación al sector comercial (tanto departamental y consumo discrecional), mientras que en Oficinas esperamos pronto visualizar el punto de inflexión, para eventualmente ver un periodo de recuperación.

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



Fuente: Analitix (Monex)

Nota: Este reporte es elaborado con información de la emisora, de la BMV, de Monex y del consenso de Bloomberg.

	FIBRA UNO	TERRA	PROLOGIS	DANHOS	FMTY
Resultados 2T21 VS 2T20					
Ingresos Totales	5,286	964	1,203	1,178	300
Variación %	23.0%	-13.2%	-1.7%	30.9%	-16.5%
NOI (mdp)	4,241	904	1,038	949	272
Variación %	30.7%	-13.5%	-2.5%	29.7%	-17.4%
AFFO (mdp)	2,180	519	732	771	241
Variación %	117.2%	-4.7%	-5.5%	37.1%	-20.4%
Margen NOI	80.2%	93.8%	86.3%	80.6%	90.7%
Margen AFFO	41.2%	53.8%	60.8%	65.4%	80.3%
Indicadores 2T21					
GLA (Gross Leasable Area) m ²	10,793,600	3,613,927	3,697,539	891,800	713,925
Variación % vs 2T20	4.2%	-8.0%	2.1%	S/C	0.8%
Tasa de Ocupación (%)	91.8%	93.9%	96.4%	85.6%	92.6%
Variación % vs 2T20	(-200pbs)	(-180pbs)	(+10pbs)	(-4.8pps)	(-3.8pps)
Dividendo (Efectivo x CBFIs)	\$0.33	\$0.46	\$0.53	\$0.50	\$0.22
Dividend Yield Anualizado (%)	6.2%	6.4%	7.3%	6.9%	3.0%
Apalancamiento					
Loan To Value	42.0%	39.7%	27.4%	8.3%	26.6%
Rendimiento U12M					
Precio Actual	\$21.33	\$31.47	\$44.66	\$23.64	\$12.21
Rendimiento 12 m	17.1%	12.5%	1.2%	7.9%	22.3%
Rendimiento 2021 Acumulado	-2.3%	2.6%	-2.4%	-4.5%	-4.5%
Valor de Mercado (mdp)	\$96,445	\$23,718	\$36,540	\$33,929	\$11,222
Recomendación					
Recomendación	Compra	Compra	Mantener	Compra	Mantener
Precio Objetivo	\$28.00	\$36.00	\$48.00	\$27.00	\$12.50
Rendimiento Estimado	31.3%	14.4%	7.5%	14.2%	2.4%

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

Luis Miguel Orozco Campos Analista Económico T. 5230-0200 Ext. 0016 lmorozcoc@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, 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.

