

04 de Mayo de 2021

Dirección de Análisis Económico,
Cambiario y Bursátil

FIBRÓMETRO...

- En abril, el Índice de Fibras retrocedió -0.5% vs el 1.6% del S&P/BMV IPyC.
- Durante abril, validamos diversas reaberturas y un activo proceso de vacunación, además una mayor movilidad social y menor ritmo de contagios de Covid-19.
- Nuestras Fibras Favoritas siguen siendo las Industriales, pero abrimos un espacio para evaluar la recuperación en el Sector Comercial durante 2021.

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

Como anticipábamos, en este 2021 el sector de Fibras presentaría un escenario de paulatina recuperación en comparación al contexto del 2020 (principalmente las Industriales). Tomando en cuenta el escenario de pandemia, es bueno considerar que diversos Estados han mostrado un menor ritmo de contagios, y por ende, se han presentado mayores aperturas sociales. Hacia 2021, 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), pero hacemos una pausa para evaluar al Sector de Oficinas, el cual en este arranque del 2021 (ya validando el 1T21) sigue mostrando un menor nivel de Ocupación. Validando el escenario en abril, el Índice de Fibras presentó un ajuste de -0.5% vs el 1.6% del S&P/BMV IPyC.

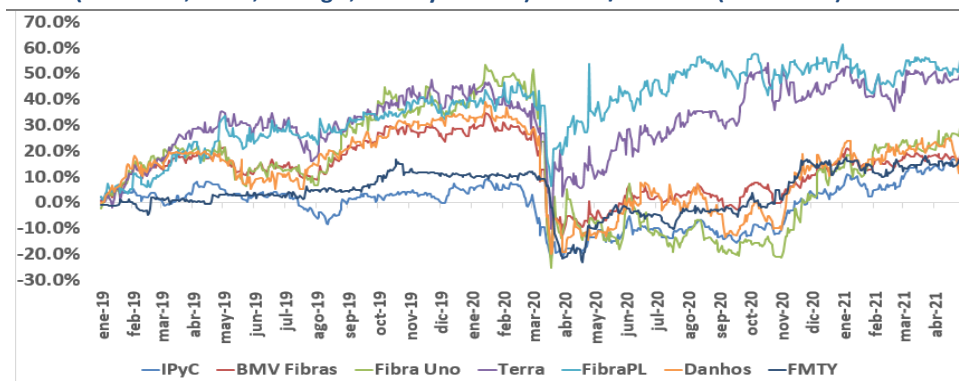
Las Noticias Más Recientes sobre las Fibras...

Recientemente, las Fibras sus resultados al 1T21, periodo que nos permite confirmar las sólidas métricas operativas del sector industrial, una cierta mejoría comercial y el retador contexto del sector de oficinas (visualizamos una menor ocupación vs periodos previos). El mejor reporte lo observamos en Fibra Prologis, mientras que los resultados con mayor ajuste en Fibra Danhos (aunque destacamos el “resiliente portafolio comercial de la Fibra).

Mantenemos el Atractivo en las Fibras Industriales hacia 2021

Para el 2021 mantenemos las Fibras Industriales son nuestras favoritas. Esperamos que las inversiones en nuevos desarrollos y nuevos complejos se mantenga como lo observamos durante los U12m. En el sector comercial, abrimos la posibilidad para una recuperación en con una mayor movilidad social que podría beneficiar en diversos aspectos al consumo. En el sector de oficinas hacemos una pausa, ya que será clave evaluar en los próximos trimestres mejores niveles de ocupación. Seguimos con atención al escenario sanitario, ya que si bien hay un menor ritmo de contagios, periodos por festividades y algunos aspectos sociales podrían generar periodos de cierta preocupación en los siguientes meses.

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



Fuente: Analitix (Monex)

AGILIDAD PARA QUE EL DINERO TRABAJE

	FIBRA UNO	TERRA	PROLOGIS	DANHOS	FMTY
Resultados 1T21 VS 1T20					
Ingresos Totales	5,375	997	1,209	1,026	330
Variación %	4.0%	0.2%	23.5%	-26.5%	5.0%
NOI (mdp)	4,220	936	1,064	846	301
Variación %	1.4%	-0.2%	27.1%	-25.1%	5.8%
AFFO (mdp)	2,059	561	737	612	202
Variación %	-9.8%	8.9%	20.8%	-34.6%	-19.5%
Margen NOI	78.5%	93.9%	88.0%	82.5%	91.2%
Margen AFFO	38.3%	56.3%	61.0%	59.6%	61.2%
Indicadores 4T20					
GLA (Gross Leasable Area) m ²	10,804,000	3,641,798	3,697,539	891,800	713,925
Variación % vs 4T19	5.5%	-3.1%	14.0%	S/C	0.8%
Tasa de Ocupación (%)	92.5%	94.6%	96.7%	85.2%	92.6%
Variación % vs 4T19	(-200pbs)	(-150pbs)	(-10pbs)	(-6.2pps)	(-3.8pps)
Dividendo (Efectivo x CBFIs)	\$0.33	\$0.60	\$0.44	\$0.40	\$0.21
Dividend Yield Anualizado (%)	5.3%	8.3%	6.1%	5.5%	7.2%
Apalancamiento					
Loan To Value	42.7%	37.4%	28.5%	8.5%	26.6%
Rendimiento U12M					
Precio Actual	\$24.69	\$31.33	\$43.97	\$23.88	\$11.69
Rendimiento 12 m	28.7%	27.7%	8.9%	25.8%	19.2%
Rendimiento 2021 Acumulado	-7.4%	8.1%	9.8%	-13.1%	-4.9%
Valor de Mercado (mdp)	\$96,445	\$23,718	\$36,540	\$33,929	\$11,222
Recomendación					
Recomendación	Compra	Compra	Compra	Compra	Mantener
Precio Objetivo	\$30.00	\$36.00	\$48.00	\$28.00	\$12.50
Rendimiento Estimado	21.5%	14.9%	9.2%	17.3%	6.9%

Fuente: Monex con información de las Fibras.

Directorio

DIRECCIÓN DE ANÁLISIS ECONÓMICO CAMBIARIO Y BURSÁTIL

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

ANÁLISIS ECONÓMICO

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

ANÁLISIS 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

ANÁLISIS 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

ANÁLISIS 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 Económico, Cambiario y 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 sociedades que forman parte del grupo (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.

Este reporte está dirigido a la Dirección de Promoción. Las recomendaciones reflejan una expectativa de comportamiento de la acción 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.