

FIBRÓMETRO...

04 de febrero de 2025

Elaborado por:
J. Roberto Solano

- En el mes, el Índice de Fibras y el S&P/BMV IPyC presentaron un avance de 5.4% y 3.4% respectivamente.
- En el sector industrial será clave el tema arancelario entre México/EUA, en el comercial el consumo defensivo con menor inflación y en oficinas vemos una completa normalización.
- En 2025, las Fibras Favoritas son las Industriales, seguido del Sector Comercial, mientras que en el Sector de Oficinas se cumplirá la visión de mayor recuperación en la ocupación.

En este arranque del 2025, el Índice de Fibras y el S&P/BMV IPyC recuperan terreno

En enero, el Índice de Fibras y el S&P/BMV IPyC presentaron avances de 5.4 y 3.4% respectivamente. El mercado accionario local y de Fibras iniciaron con cierto optimismo en este 2025, después de que, en el cierre de 2024 (desde el 2S24), el entorno de diversos activos mexicanos perdiera atractivo desde la visión global. Observábamos una valuación atractiva en ambos índices, por lo que el entorno de recuperación era muy probable. Si bien dichos índices mostraron un favorable desempeño, los posibles aranceles por parte de Donald Trump podrían generar un entorno de cautela. Los aranceles se anunciaron el 1ero de febrero, pero posteriormente se postergaron, con un periodo de evaluación de un mes. Mantenemos una visión positiva en el sector inmobiliario industrial, será clave el escenario comercial entre México y EUA. Se cumplió nuestra visión 2024, año donde anticipábamos una **expansión estratégica y posibles fusiones** (recordando la transacción de los activos de Terra).

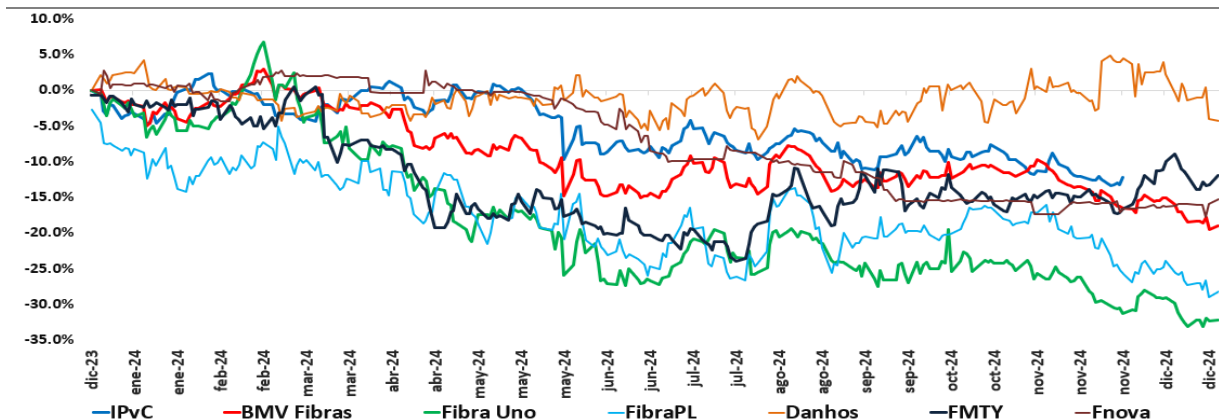
Mantenemos una visión positiva a nivel sectorial para 2025

Hacia 2025 visualizamos los siguientes aspectos claves para los sectores inmobiliarios. **A nivel industrial**, consideramos que se mantendrá la positiva inercia de expansiones y de nuevos proyectos asociados al *nearshoring* (con alta tasa de ocupación), pero para el mayor desarrollo del sector esperamos que el escenario comercial entre México y EUA se mantenga. **A nivel comercial**, esperamos un entorno defensivo favorecido por menores niveles inflacionarios, remesas y programas sociales, aunque será clave evaluar el desempeño departamental (inventarios). **A nivel de oficinas**, recientes indicadores confirman avances en la ocupación después del punto de inflexión post-pandemia, esperando que la normalización corporativa permita acercar al sector a un mejor nivel de ocupación.

Mejores dividendos en 2025, serán clave las noticias sobre el Nearshoring

Durante 2025, será clave evaluar los siguientes aspectos: 1) **recortes en la tasa de interés** por parte de la FED y Banxico (menor cantidad en EUA, será importante el actuar de Banxico); 2) **una inflación a la baja en EUA pero con retos en México**, aspecto clave para las renovaciones de GLA; 3) **el despliegue de recursos** para adquisiciones/desarrollos; 4) consolidación estratégica y captación de recursos (Deuda o Capital); 5) **un significativo regreso a los espacios corporativos y reciclaje de activo en algunos casos**; 6) **mejores dividendos vs 2024 (+5.0% vs 2024)**; y 8) **reconfiguración en el mercado industrial**, posterior a la transacción de Terra y eventuales movimientos de algunas emisoras (**ejemplo: Fibra Next de Fibra Uno**). Reiteramos como favorito al Sector Industrial, seguido del Comercial. Podríamos decir que el 2025 sería el 3er año consecutivo con un atractivo escenario en el sector, recordando que el comercial y de oficinas han mostrado señales de una significativa recuperación.

(Fibra Uno, Terra, Prologis, FMTY, Danhos y Fnova) vs S&P/BMV IPC (2024-2025)



Fuente: Bloomberg

	FUNO	FIBRAPL	DANHOS	FMTY	FNOVA
Resultados 3T24 VS 2T23					
Ingresos Totales	7,160	2,344	1,670	726	331
Variación %	11.0%	72.9%	7.7%	25.5%	26.8%
NOI (mdp)	5,413	1,980	1,300	656	322
Variación %	7.6%	70.8%	8.5%	25.4%	27.4%
FFO ó AFFO (mdp)	2,270	1,212	1,027	606	303
Variación %	2.8%	29.3%	5.6%	26.0%	22.1%
Margen NOI	75.6%	84.5%	77.8%	90.4%	97.1%
Margen AFFO (FFO*)	31.7%	51.7%	61.5%	83.5%	91.4%
Indicadores 3T24					
GLA (Gross Leasable Area) m ²	11,093,900	6,038,695	1,086,800	1,766,418	608,586
Variación % vs 3T23	0.5%	47.1%	10.6%	7.3%	10.6%
Tasa de Ocupación (%)	95.3%	97.0%	89.4%	96.0%	100.0%
Variación % vs 3T23	(+140pbs)	(-140pbs)	(+319pbs)	(+20ppbs)	S/C
Dividendo (Efectivo x CBFIs 2024)	\$2.15	\$2.43	\$1.80	\$0.93	\$2.23
Dividend Yield Anualizado (%)	10.0%	3.8%	8.5%	8.7%	9.3%
Apalancamiento					
Loan To Value	42.3%	18.7%	11.7%	27.1%	23.0%
Rendimiento U12M					
Precio Actual	\$21.5	\$64.6	\$21.3	\$10.6	\$23.9
Rendimiento 2025 acumulado	3.9%	11.7%	5.6%	-1.5%	-0.5%
Valor de Mercado (mdp)	\$89,730	\$97,560	\$31,455	\$25,370	\$11,418
Recomendación 2025					
Recomendación	Compra**	Compra	Compra	Compra	Compra
Precio Objetivo	\$30.00	\$75.00	\$23.00	\$12.00	\$27.00
Rendimiento Estimado	39.5%	16.2%	8.0%	13.0%	13.2%

Elaboración Propia con Información de las Emisoras y de Bloomberg

****La Recomendación y PO de Fibra Uno es un consenso de analistas de Bloomberg**

Para el "Dividend Yield" (se consideran todas las exhibiciones U12m).

Tomando en cuenta la incorporación de los activos de Terrafina por Prologis, la Fibra ya no aparecerá en el cuadro

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
André Maurin Parra	Analista Económico	T. 5230-0200 Ext. 2307	amauring@monex.com.mx
Rosa M. Rubio Kantún	Analista Económico	T. 5230-0200 Ext. 4465	rmrubio@monex.com.mx
Kevin Louis Castro	Analista Económico	T. 5230-0200 Ext. 4186	klouisc@monex.com.mx
César Adrián Salinas Garduño	Analista de Sistemas de Información	T. 5230-0200 Ext. 4790	casalinas@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.