

FLASH Bx+

FIBRA DAY 2020

Septiembre 30, 2020

El día de hoy, la Amefibra llevó a cabo el Fibra Day, evento donde se tocaron los temas relevantes para el sector, la situación actual y sus perspectivas.

Sector cada vez más significativo – Actualmente existen 15 fibras inmobiliarias cotizando en BMV, con operaciones en segmentos variados, siendo los principales el industrial, comercial y oficinas, aunque también mantienen presencia en segmentos como el hotelero, educativo, vivienda y auto almacenamiento. El área bruta de las fibras es de 24 millones de m2, y cuentan con un valor de mercado USD\$11,500 millones, cifra cercana al 4% del *market cap* de la BMV.

Cotizan a descuento – El sector de Fibras cotiza a un descuento atractivo respecto al valor neto de sus activos (aprox. 40%), mientras que los dividendos que ofrecen, en promedio de 8.0%, se comparan de forma positiva respecto a las tasas de interés y a comparables internacionales.

Industriales, el más defensivo – En el evento se reafirmó nuestra perspectiva de que el sector de bienes raíces industriales es el más defensivo en el entorno actual, ya que se beneficia de la perspectiva de largo plazo de los arrendatarios manufactureros, que buscan beneficiarse de las ventajas de México como plataforma de exportación a EEUU. El sector prácticamente no vio mucha necesidad de apoyos en rentas mientras que a la fecha prácticamente el 100% de los inquilinos retomaron operaciones y la cobranza se ha normalizado. La ocupación también se mantenido estable en niveles altos (aprox. 95%).

Hacia adelante, el e-commerce representa una oportunidad de crecimiento, se estima que el comercio digital pasó de representar cerca del 4% a un 8%-9% del comercio total, por lo que se requerirá mas espacio logístico para tal segmento.

Los rendimientos de las distribuciones (*dividend yield*) de las Fibras mexicanas, en promedio 8.0%, son atractivos en el entorno actual.

Oficinas, estabilización hacia 2022 – El sector verá cambios derivado de la pandemia, sobre todo ante el crecimiento del home office; sin embargo, no se anticipa que las oficinas sean reemplazadas por el trabajo a distancia. Por un lado, si bien habrá menos trabajadores en las oficinas, también se requerirá más espacio por trabajador. Otra consecuencia de la pandemia sería la migración hacia oficinas más baratas. Por otro lado, los desarrollos nuevos se han detenido desde 2019, por lo que se podría esperar una mejor relación entre oferta y demanda hacia 2022, ya que 2021 sería un año de estabilización.

Comercial, deberá reconfigurarse – El sector ha sido afectado por el crecimiento del comercio digital y por la menor afluencia de visitantes ante el Covid-19. Se espera que una vez finalizada la pandemia los visitantes vuelvan a los centros comerciales; sin embargo, la mayor participación del comercio digital será permanente, por lo que las fibras deben configurar sus espacios de modo que ofrezcan alternativas de espacimient, además del comercio tradicional.

REVELACIÓN DE INFORMACIÓN DE REPORTES DE ANÁLISIS DE CASA DE BOLSA VE POR MÁS, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, destinado a los clientes de CONFORME AL ARTÍCULO 47 DE LAS Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades financieras y demás personas que proporcionen servicios de inversión (las "Disposiciones").

Juan F. Rich Rena, Marisol Huerta Mondragón, Eduardo Lopez Ponce, Elisa Alejandra Vargas Añorve, Alejandro Javier Saldaña Brito, Angel Ignacio Ivan Huerta Monzalvo, Pamela Vázquez Flores y Gustavo Hernández Ocadiz, analistas responsables de la elaboración de este Reporte están disponibles en, www.vepormas.com, el cual refleja exclusivamente el punto de vista de los Analistas quienes únicamente han recibido remuneraciones por parte de BX+ por los servicios prestados en beneficio de la clientela de BX+. La remuneración variable o extraordinaria que han percibido está determinada en función de la rentabilidad de Grupo Financiero BX+ y el desempeño individual de cada Analista.

El presente documento fue preparado para (uso interno/uso personalizado) como parte de los servicios asesorados y de Análisis con los que se da seguimiento a esta Emisora, bajo ningún motivo podrá considerarse como una opinión objetiva sobre la Emisora ni tampoco como una recomendación generalizada, por lo que su reproducción o reenvío a un tercero que no pueda acreditar su recepción directamente por parte de Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de C.V. libera a ésta de cualquier responsabilidad derivada de su utilización para toma de decisiones de inversión.

Las Empresas de Grupo Financiero Ve por Más no mantienen inversiones arriba del 1% del valor de su portafolio de inversión al cierre de los últimos tres meses, en instrumentos objeto de las recomendaciones. Los analistas que cubren las emisoras recomendadas es posible que mantengan en su portafolio de inversión, la emisora recomendada. Conservando la posición un plazo de por lo menos 3 meses. Ningún Consejero, Director General o Directivo de las Empresas de Grupo Financiero, fungen con algún cargo en las emisoras que son objeto de las recomendaciones.

Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V. y Banco ve por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, brinda servicios de inversión asesorados y no asesorados a sus clientes personas físicas y corporativas en México y en el extranjero. Es posible que a través de su área de Finanzas Corporativas, Cuentas Especiales, Administración de Portafolios u otras le preste o en el futuro le llegue a prestar algún servicio a las sociedades Emisoras que sean objeto de nuestros reportes. En estos supuestos las entidades que conforman Grupo Financiero Ve Por Más reciben contraprestaciones por parte de dichas sociedades por sus servicios antes referidos. La información contenida en el presente reporte ha sido obtenida de fuentes que consideramos fidedignas, aún en el caso de estimaciones, pero no es posible realizar manifestación alguna sobre su precisión o integridad. La información y en su caso las estimaciones formuladas, son vigentes a la fecha de su emisión, están sujetas a modificaciones que en su caso y en cumplimiento a la normatividad vigente señalarán su antecedente inmediato que implique un cambio. Las entidades que conforman Grupo Financiero Ve por Más, no se comprometen, salvo lo dispuesto en las "Disposiciones" en términos de serializar los reportes, a realizar compulsas o versiones actualizadas respecto del contenido de este documento.

Toda vez que este documento se formula como una recomendación generalizada o personalizada para los destinatarios específicamente señalados en el documento, no podrá ser reproducido, citado, divulgado, utilizado, ni reproducido parcial o totalmente aún con fines académicos o de medios de comunicación, sin previa autorización escrita por parte de alguna entidad de las que conforman Grupo Financiero Ve por Más.

Grupo Financiero Ve por Más

Paseo de la Reforma 243 piso 20, Col. Cuauhtémoc, 06500, CDMX Teléfonos 55 1102 1800

y del Interior sin costo 800 837 676 27

ANÁLISIS BURSÁTIL

Director de Análisis y Estrategia

Juan F. Rich Rena	55 56251500 x 31465	jrich@vepormas.com
-------------------	---------------------	--------------------

Asistente Dirección de Análisis y Estrategia

Pamela Vázquez F.	55 56251500 x 31541	pvazquez@vepormas.com
-------------------	---------------------	-----------------------

Analista Consumo / Minoristas

Marisol Huerta M.	55 56251500 x 31514	mhuerta@vepormas.com
-------------------	---------------------	----------------------

Analista Financieras / Fibras

Eduardo Lopez Ponce	55 56251500 x 31453	elopezp@vepormas.com
---------------------	---------------------	----------------------

Analista Industriales

Elisa A. Vargas A.	55 56251500 x 31508	evargas@vepormas.com
--------------------	---------------------	----------------------

Analista Proyectos y Procesos Bursátiles y Mercado

Gustavo Hernández O.	55 56251500 x 31709	ghernandez@vepormas.com
----------------------	---------------------	-------------------------

ESTRATEGIA ECONÓMICA

Subdirector de Análisis Económico

Alejandro J. Saldaña B.	55 56251500 x 31767	asaldana@vepormas.com
-------------------------	---------------------	-----------------------

Analista Económico

Angel Iván I. Huerta M.	55 56251500 x 31725	ahuerta@vepormas.com
-------------------------	---------------------	----------------------

COMUNICACIÓN Y RELACIONES PÚBLICAS

Director de Comunicación y Relaciones Públicas

Adolfo Ruiz Guzmán	55 11021800 x 32056	aruiz@vepormas.com
--------------------	---------------------	--------------------

DIRECCIÓN GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, S.A. DE C.V.

Director de Tesorería y Relación con Inversionistas

Javier Torroella de C.	55 56251500 x 31603	jtorroella@vepormas.com
------------------------	---------------------	-------------------------

Director Promoción Bursátil Centro – Sur

Manuel A. Ardines P.	55 56251500 x 31675	mardines@vepormas.com
----------------------	---------------------	-----------------------

Director Promoción Bursátil Norte

Lidia González Leal	81 83180300 x 37314	ligonzalez@vepormas.com
---------------------	---------------------	-------------------------