

# Scotia FIBRAS<sup>1</sup>

SCOT-FR

Marzo 2020

## Comentario especial

Estimado Inversionista:

## Perspectivas de FIBRAS en el entorno actual

Scotia FIBRAS (SCOT-FR) ha sufrido una minusvalía de 23.4% en el mes (al cierre del 18 de marzo, 2020), cuando el IPC y el S&P 500 sufrieron caídas del -19% en el mismo periodo. Todo esto en un entorno de elevadísima incertidumbre, y un frenesí por los inversionistas globales hacia liquidez en dólares norteamericanos (*Treasury Bills*); todos los activos de riesgo han experimentado ventas masivas.

La siguiente tabla muestra el rendimiento en lo que va de 2020 (*Year-to-date, YTD*), para varios índices de referencia:

| Activo            | Rendimiento 2020 YTD % |
|-------------------|------------------------|
| SCOT-FR*          | -24%                   |
| IPC*              | -22%                   |
| S&P 500           | -26%                   |
| All-World Index** | -28%                   |

\*Rendimiento más dividendos

\*\*Representado por MSCI ACWI ETF

Ante esta coyuntura, se presentan niveles de valuación sumamente atractivos en la clase de activos FIBRAS, los cuales no se han salvado de este *bear market*, pero que de fondo siguen mostrando sólidos fundamentales de mediano y largo plazo.

La siguiente tabla muestra los precios, rendimientos, y métricas de valuación para los FIBRAS más relevantes:

| FIBRA            | Precio*<br>(MXN) | Rendimiento<br>YTD % | Precio /<br>NAV<br>2021E | Dividend<br>Yield %<br>2021E |
|------------------|------------------|----------------------|--------------------------|------------------------------|
| Fibra Uno        | 18.95            | -34.7%               | 0.45                     | 12.0%                        |
| Fibra MQ         | 18.98            | -22.5%               | 0.55                     | 10.4%                        |
| Fibra Terrafina  | 23.11            | -23.8%               | 0.66                     | 11.4%                        |
| Fibra Prologis   | 32.88            | -21.1%               | 0.71                     | 7.0%                         |
| Fibra Danhos     | 19.74            | -30.7%               | 0.50                     | 12.5%                        |
| Fibra Mty        | 11.52            | -4.3%                | 0.89                     | 9.2%                         |
| Fibra Hotelera   | 6.36             | -27.3%               | 0.40                     | 13.5%                        |
| Fibra Inn        | 6.40             | -10.0%               | 0.47                     | 6.1%                         |
| Fibra Shop       | 8.90             | -3.7%                | 0.37                     | 7.2%                         |
| <b>Promedio:</b> |                  |                      | <b>0.56</b>              | <b>9.9%</b>                  |

\*Cambio en precio, sin dividendo al 19-marzo-2020, 11:00 hrs

\*\*NAV: *Net Asset Value*, o valor en libros de los activos

Scotia Fondos™

# Scotia FIBRAS<sup>1</sup>

SCOT-FR

Marzo 2020

Si bien la volatilidad en los precios de los FIBRAS ha sido extraordinaria (máxima volatilidad histórica de 20% anualizada lograda esta semana, comparada con 14% de volatilidad histórica promedio), consideramos que la perspectiva fundamental a mediano-largo plazo sigue siendo constructiva para estos vehículos de inversión.

En primer lugar, los FIBRAS en los que está mayormente posicionado el SCOT-FR son fideicomisos enfocados al sector industrial y/o diversificado. Estos fideicomisos cuentan en gran parte con contratos de arrendamiento de largo plazo (más de 5 años), los cuales están dolarizados y son con inquilinos “AAA”. Estos nombres incluyen FIBRAMQ, TERRA, FIBRAPL, y a menor grado FUNO. En caso de una cuarentena generalizada de un mes, se estima que el dividendo por CBFÍ caería solo 50pb en promedio, y una cuarentena de dos meses afectaría el dividendo por 100pb. En segundo término, la política fiscal se ha unido a la política monetaria en los países desarrollados para combatir la inminente desaceleración económica causada por la crisis sanitaria, lo que posicionará de mejor manera a los sectores que son inquilinos de nuestras FIBRAS (manufactura, consumo discrecional, logística) para “rebotar” rápidamente tras la eventual atenuación del coronavirus.

Finalmente, las valuaciones implícitas de los portafolios de inmuebles que reflejan los precios de los certificados de FIBRAS son extremadamente profundos; el precio por CBFÍ de Fibra Uno refleja un descuento mayor al 50% contra el valor de sus propiedades (según valuadores independientes). Aún bajo un escenario de recesión, las propiedades de los FIBRAS en los que invertimos podrán generar flujos de efectivo y pagar dividendos. La tasa de estos dividendos, a precios actuales, se ha tornado casi de doble dígito para todo el sector, lo que agrega a su atractivo de inversión para los inversionistas pacientes que buscan preservar y crecer su patrimonio de largo plazo.

Dado lo anterior, el SCOT-FR está posicionado para aprovechar estas coyunturas, y con una gestión activa pero prudencial, pretende continuar dando rendimientos atractivos dentro de los mercados de capitales en México.

## **Israel Rentería, CFA, PRM**

Portfolio Manager,

Renta Variable

<sup>1</sup>Scotia Fibras Fondo de Inversión de Renta Variable S.A. de C.V.

Scotia Fondos™

# Scotia FIBRAS<sup>1</sup>

SCOT-FR

Marzo 2020

## Aviso Legal

Este documento fue elaborado por el equipo de inversión de Scotia Fondos y está dirigido exclusivamente a personas que radican en el territorio mexicano, es publicado con la única intención de proporcionar información y análisis con base en las fuentes que se consideran fidedignas, y que sin embargo no garantizan su veracidad. Las opiniones, estimaciones y proyecciones contenidas aquí reflejan el punto de vista personal de los economistas y analistas de Scotiabank Inverlat señalados en el presente documento, no el de un área de negocio en particular y no necesariamente una opinión institucional. Dichas opiniones pueden modificarse de acuerdo con los cambios en las condiciones económicas, políticas y sociales, y no deben ser consideradas como una declaración unilateral de la voluntad, ni ser interpretadas como una oferta, sugerencia o invitación para comprar o vender valor alguno, o como una oferta, invitación o sugerencia para contratar los servicios de Scotiabank Inverlat.

Asimismo el presente análisis no puede ser entendido como una Asesoría de Inversiones ya que no constituye en forma alguna, una recomendación personalizada a quien lo recibe, por lo que la decisión de inversión sobre alguna o algunas emisora(s) mencionada(s) en el presente análisis es responsabilidad exclusiva del cliente en función de su perfil de inversión, así como del conocimiento que tenga en materia financiera, por lo que en su caso, bajo su responsabilidad debe adoptar sus propias decisiones de inversión teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurándose el asesoramiento específico y especializado que pueda ser necesario.

La compensación de los analistas que elaboraron el documento depende, entre otros factores, de la rentabilidad y la utilidad generada por todas las áreas de Scotiabank Inverlat, pero no por un negocio o área de negocio en particular. La compensación de los analistas no se relaciona con una recomendación en particular; la compensación, entre otros factores, depende de la asertividad de las estimaciones y recomendaciones contenidas en este documento. Los analistas no reciben compensación alguna por parte de las emisoras de los valores que se describen en este reporte.

Asimismo, los analistas no percibieron compensación alguna de personas distintas al Grupo Financiero Scotiabank Inverlat o de sus subsidiarias y/o afiliadas con respecto a la elaboración de este reporte. Alguna de las empresas del Grupo Financiero Scotiabank Inverlat puede realizar bajo su riesgo, inversiones por cuenta propia en los valores descritos en este reporte.

Scotiabank Inverlat o alguna otra empresa del Grupo pueden tener alguna relación de negocios con las emisoras de los valores contenidos en este reporte (agente colocador, agente estructurador, representante común, asesor financiero, servicios financieros, etc. Este documento no puede fotocopiarse, ser utilizado por cualquier medio electrónico o bien ser reproducido por algún otro medio o método en forma parcial o total; tampoco puede ser citado o divulgado sin la previa autorización de la Dirección de Scotia Global Asset Management. Los servicios de Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., no están disponibles para personas en los Estados Unidos de América, salvo Inversionistas Institucionales Mayores (Major Institutional Investors) o Corredores Registrados (Registered Broker Dealers).

Scotia Global Asset Management y Scotia Fondos son las marcas bajo las cuales Scotia Fondos S.A. de C.V. Sociedad Operadora de Fondos de Inversión, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat subsidiarias directas o indirectas en propiedad absoluta de The Bank of Nova Scotia (Scotiabank), comercializan y distribuyen fondos mutuos, así mismo reconocen el derecho innegable que tiene el cliente de contratar a través de un tercero independiente los productos y/o servicios adicionales o ligados a los mencionados en esta publicación o aquellos que pudieran ofrecer cualesquiera de las Entidades de su Grupo Financiero.

™ Marca de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia.