

Scotia Fondos™

# Scotia FIBRAS<sup>1</sup>

SCOT-FR

Febrero de 2020

## Comentario trimestral

# Un año histórico y con miras hacia más

Scotia FIBRAS (SCOT-FR) obtuvo un retorno de 4.35% durante el último trimestre de 2019, superando el rendimiento del índice S&P BMV FIBRAS de 3.32%. Para el entero del 2019, el Fondo entregó retornos de 40.0%, ligeramente por debajo de los retornos del índice de 42.3% para el mismo periodo.

A pesar del entorno de alta incertidumbre y nulo crecimiento económico que sufrió México durante el 2019, los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS) tuvieron un año espectacular en términos de rendimiento, siendo estos instrumentos una de las clases activos con mejores rendimientos en el mundo. Si bien los rendimientos de este sector habían dejado mucho que desear en años anteriores (-12.7% en 2018, 8.2% en 2017 y 0.3% en 2016 para el índice de FIBRAS), el 2019 reivindicó a los bienes raíces mexicanos como una inversión atractiva para los inversionistas que buscan activos que generan valor por su capacidad de producir rentas, así como por su plusvalía intrínseca. Aún con los rendimientos logrados en el último año, vislumbramos que el 2020 depara un año de sanos y atractivos rendimientos para esta clase de activos, aunado a que, en nuestra opinión, las FIBRAS cuentan con tres principales factores macroeconómicos, idiosincráticos y coyunturales que juegan a su favor:

Primero, la política monetaria: aunado a que los bancos centrales de países desarrollados continúan implementando políticas y herramientas monetarias acomodaticias, y frente a un entorno de menor crecimiento económico, los bancos centrales de países emergentes también han emprendido un ciclo de relajación monetaria. México se ha unido a esta ola de relajación, con Banxico bajando gradualmente su tasa objetivo de 8.25% a inicios de 2019, hasta 7.25% en diciembre de dicho año. Con la atenuación observada en la inflación, así como con una divisa no solo estable, pero apreciándose contra el dólar norteamericano, Banxico tienen trazado un camino de más recortes en 2020 y/o 2021, llevando las tasas mexicanas a niveles que hacen la valuación de *bond* proxies bastante atractiva. Dicho de otra manera, la expectativa de tasas más bajas coadyuva a una valuación relativamente más atractiva para las FIBRAS.

En segundo lugar, a pesar del rendimiento cercano o por arriba del 40% que exhibieron varias FIBRAS durante el 2019, el precio por CBFÍ asume un descuento promedio de 20% contra el valor de sus activos netos (*Net Asset Value*, NAV en inglés). Esto implica que las propiedades dentro de los Fideicomisos tienen un valor intrínseco muy por arriba del precio asignado por el mercado, dando oportunidad de obtener ganancias al irse cerrando esta brecha.

Por último, ciertos subsectores inmobiliarios en México cuentan con fundamentos de negocio sólidos debido a la coyuntura geopolítica internacional. Por ejemplo, los FIBRAS industriales cuentan con el viento a favor de la ratificación del TMEC, y de la aún vigente e incierta guerra comercial entre EEUU y China; México es una plataforma de manufactura y exportación robusta para empresas multinacionales (los inquilinos de estos FIBRAS).

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

Israel Rentería, CFA, PRM  
Portafolio Manager, Renta Variable

## Aviso Legal

Las comisiones, los gastos de gestión y los gastos pueden estar asociados con fondos de inversión. Lea los documentos de oferta antes de invertir. Los fondos de inversión no están garantizados, sus valores cambian con frecuencia, los rendimientos históricos no garantizan rendimientos similares en el futuro. Las tasas de rendimiento indicadas son los rendimientos totales anuales compuestos históricos que incluyen cambios en el valor unitario y la reinversión de todas las distribuciones y no tienen en cuenta las ventas, los reembolsos, la distribución o los cargos opcionales o los impuestos sobre la renta pagaderos por cualquier tenedor de valores que hubiera reducido los rendimientos.

Los datos incluidos en el presente documento provienen de fuentes públicas externas consideradas fidedignas, sin embargo, 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, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, no se hacen responsables de su veracidad ni de la interpretación que de los mismos se haga. Las opiniones y expectativas aquí incluidas no implican garantía de los criterios utilizados ni sugerencias para comprar o vender valores. Los rendimientos históricos no garantizan rendimientos similares en el futuro, le recomendamos leer el Prospecto de Información al Público Inversionista de cada uno de los fondos aquí descritos antes de realizar cualquier inversión. La información y perspectivas contenidas en el presente documento pueden modificarse de acuerdo con los cambios en las condiciones económicas, políticas y sociales, por lo que Scotia Fondos, no está obligada a actualizar o rectificar las mismas. Los fondos de inversión no se encuentran garantizados por el IPAB. Este documento no puede fotocoparse, 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 Grupo Financiero Scotiabank Inverlat. El presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud de compra o suscripción de valores o de otros instrumentos o de realización o cancelación de inversiones, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo. 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 ni Scotiabank Inverlat, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat no asumen ningún tipo de responsabilidad por el contenido y alcance de este documento.

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 inversión ya que no han sido tomadas en consideración para la elaboración del presente informe, por lo que debe adoptar sus propias decisiones de inversión teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurándose el asesoramiento específico y especializado que pueda ser necesario. Consulta comisiones, condiciones, guía de servicios de inversión y requisitos de contratación en [www.scotiabank.com.mx](http://www.scotiabank.com.mx).

Scotia Fondos, en su carácter de Operadora del fondo de Inversión <sup>1</sup>Scotia Fibras Fondo de Inversión de Renta Variable S.A. de C.V. en adelante "SCOT-FR",

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 fotocoparse, 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 o Económico. <sup>TM</sup> Marca de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia.