

Fecha 07.01.2019	Sección Termómetro Económico	Página 3
----------------------------	--	--------------------

CERTIFICADOS REPUNTARÁN

Analistas ven buen año para Fibra Monterrey

Judith Santiago

judith.santiago@eleconomista.mx

LOS TÍTULOS de Fibra Monterrey repuntarían 18% en 12 meses, estimó Citibanamex en un análisis.

La institución financiera recomendó Compra para los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI), asignándole un precio objetivo de 13 pesos.

En estos niveles representaría un repunte de 8.5% para los próximos 12 meses, más otro 9.4% de rendimiento por dividendos. En el 2018 sus papeles ganaron 4.20%, pues finalizaron el año en 11.93 pesos desde los 11.45 pesos con los que arrancó el 2018.

Los títulos de Fibra Monterrey han rendido 37% en pesos desde su debut, entre diciembre del 2014 y a diciembre del 2018, con lo que supera al algunos de sus pares y al propio Índice de Rendimiento Total (S&P/BMV IRT) de la Bolsa Mexicana de Valores con 9%, de acuerdo con Dan McGoey, analista financiero de Citibanamex.

El especialista indicó que otros fideicomisos de inversión en bienes raíces (fibra) como Macquarie (1%); Terrafina (17%) y Fibra Uno (33%) han otorgado rendimientos positivos, aunque inferiores a los regis-

trados por Monterrey. Únicamente Prologis ha generado más alto retorno (42%) que Fibra Monterrey.

Dichas perspectivas en la cotización de Fibra Monterrey se fundamentan por el portafolio de inmuebles estables, su exposición de renta en dólares (70% del total de propiedades), expuso Dan McGoey, analista financiero de Citibanamex.

Destacó el gobierno corporativo (independiente) del fideicomiso que favorece a los accionistas, así como el crecimiento reportado en los flujos de la operación de 11% en los últimos tres años.

“Esperamos que los estimados por acción se mantengan sin cambio, ya que el aumento de los ingresos se vería diluido por los mayores niveles de deuda tras la adquisición de Filios”, mencionó el analista.

Ésta es la más reciente compra de Fibra Monterrey, corresponde a un complejo industrial en Apodaca, Nuevo León, que pertenecía a Whirlpool, y por el que desembolsó 135 millones de dólares. En total comprende un área bruta rentable de 148,580 metros cuadrados.

Fibra Monterrey dispuso de una línea de crédito bancario por 75 millones de dólares para pagar la transacción. Con ello su nivel de apalan-

camiento (deuda/propiedades de inversión) aumentó a 38 por ciento.

“En adelante, esperamos que el apalancamiento de la compañía se mantenga prácticamente sin cambios, ya que no prevemos que la compañía genere un excedente de efectivo para repagar la deuda”, expresó McGoey.

CUADRUPLICÓ SU TAMAÑO

El especialista destacó que el fideicomiso inmobiliario ha cuadruplicado su área rentable vía adquisiciones de propiedades para uso industrial, comercial y de oficinas. La superficie arrendable sumaba 504,534 metros cuadrados a octubre pasado.

Dijo que las perspectivas para la emisora es que sus ingresos totales suban 10% en tres años, por el alza en las rentas y por la consolidación del portafolio Filios, toda vez que no se prevé alguna adquisición relevante en los próximos años.

Asimismo, proyecta que la ocupación se mantendría casi sin cambios respecto al año pasado.

10%

PODRÍAN

subir los ingresos totales del fibra en tres años.



Fibra Monterrey se especializa en naves industriales.

FOTO: SHUTTERSTOCK

