

Fibras de la Bolsa Mexicana tienen un reto que superar este año

Los fideicomisos de inversión y bienes raíces (fibras) enfocados en el segmento industrial y comercial presentan expectativas positivas para el 2022; no obstante, **invertir en los certificados bursátiles puede presentar algunas presiones, como resultado del incremento de la tasa de interés de referencia de Banco de México.**

“En términos generales, el alza en la tasa de interés no favorece el precio de los certificados”, dijo en conferencia de prensa el analista bursátil de Ve por Más, Eduardo López. “Puede ser que mucho de esto ya está descontado porque las fibras ya muestran descuentos significativos respecto al valor de sus activos”.

Los fideicomisos que pueden salir librados de la situación **son los que muestran un mayor descuento con un dividendo positivo, cercano al 8%, que es lo que ofrece la deuda**, comparado con las que otorgan uno más bajo, de acuerdo con el estratega.

Son tres los factores a considerar a la hora de invertir en este tipo de instrumentos: los dividendos que otorgan, la apreciación o depreciación del tipo de cambio especialmente en las fibras enfocados al segmento industrial ya que sus ingresos son dolarizados; y los niveles en la tasa de interés referencial.

De manera desagregada, durante el último año, las fibras industriales mostraron un desempeño positivo luego de verse beneficiados por el comercio electrónico y el traslado de operaciones a países cercanos (nearshoring), de acuerdo con el analista bursátil en Actinver, Valentín Mendoza.

Datos del sector refieren que mantuvieron una ocupación del 95,7% al tercer trimestre del año pasado.

“Vamos a ver ocupaciones altas, incrementos en rentas y tomar en cuenta que los ingresos de la parte industrial están en dólares, entonces el efecto del tipo de cambio podrá tener un efecto positivo en las distribuciones en pesos de los fibras dolarizados”.

Este efecto se ha trasladado al precio de los certificados bursátiles de Fibra Nova, enfocado en la adquisición, arrendamiento, operación y desarrollo del sector industrial; que muestra un incremento de 17,62%, en lo que va del año. Seguido de Fibra Prologis con un repunte de 9,54%.

Tras la entrega de sus resultados al cuarto trimestre del año, el estratega en Actinver subió su precio objetivo a 12 meses, a MXN\$56,30 desde \$51,60 cada uno, equivalente a un alza esperada de 10,15%. **Fibra Nova se ha visto impulsada por el crecimiento de las ventas electrónicas**, además de la deslocalización.

Para este año, la guía de resultados entregada por el fideicomiso se encuentra en línea con la casa de bolsa.

Danhos, desarrollador y dueño de plazas comerciales como Parque Toreo Central y Parque Delta, también estará dentro de los segmentos beneficiados con la reapertura económica y la mayor normalización de las operaciones en las tiendas departamentales.

“La gente está regresando a centros comerciales, esa mayor afluencia se traduce en mayores ingresos variables por estacionamientos, por ejemplo. No creemos que hayan más desocupaciones”, dijo el analista de Ve por Más.

Los certificados de Danhos muestran un incremento de 3,94% en lo que va del año. Aunque aún tienen espacio para seguir creciendo ya que se espera un precio máximo de MXN\$34,50 cada uno, equivalente a un alza de 43,69% a doce meses.

En los primeros nueve meses de 2021, los ingresos de Danhos aún estaban por 8,9% por debajo de lo que obtenía antes de la llegada de la pandemia. Hasta septiembre, mantenía una perspectiva de recuperación ante la evolución de los semáforos epidemiológicos.

“Conforme han transcurrido los meses, la tendencia de aforos van al alza y así esperamos se comporte hacia adelante”, dijo Salvador Daniel Kabbaz, director general de Fibra Danhos, en su más reciente reporte trimestral.

Aunque la reapertura económica se ha mostrado paulatina en el sector turístico, **los certificados bursátiles de Fibra Inn muestran un incremento de 14,01% en lo que va del 2022;** además, aún se estima un retorno potencial de 56,42% para finales del año, nivel que representa un precio de MXN\$5,60 cada uno, de acuerdo con datos de Bloomberg.

No obstante, los resultados del Fibra Inn, desarrollador enfocado en propiedades hoteleras, se han visto mermados por la prolongación de la pandemia y los regresos más pausados.

Fibra Inn no logró el año pasado alcanzar los niveles de ingresos y ocupación que tenía antes de la llegada de la pandemia de Covid-19. En 2021, los ingresos por hospedaje -mismas tiendas- fueron 33,8% menores a los que obtuvo en 2019; mientras que los niveles de ocupación fueron 19,3 puntos porcentuales menores.

Si se compara con 2020, los ingresos por hospedaje del 2021 fue 45% superior y los niveles de ocupación estuvieron 12,9 puntos porcentuales por arriba.

La pandemia llevó a Fibra Inn a reducir su número de unidades en operación. En 2019 cerró el año con 42 hoteles, mientras que en 2021 esta cifra fue de 33. Al finalizar 2020 contaba con 32 hoteles.

La empresa se ha enfocado a fortalecer su liquidez, mediante la venta de inmuebles y la recuperación de recursos fiscales. Durante el primer trimestre de 2022, Fibra Inn podría cerrar la venta de tres hoteles Wyndham Garden ubicados en Celaya, Irapuato y Silao, por los que Fibra Inn podría obtener MXN\$150 millones.

A inicios de febrero, Fibra Inn contrató un crédito de largo plazo por MXN\$90 millones con Banorte (MX:[GFNORTEO](#)) para financiar la devolución del IVA por la compra del hotel Westin de Monterrey Valle. La devolución de este IVA actualmente está en proceso de trámite legal con la autoridad fiscal.

“Este financiamiento permitirá a la compañía fortalecer su posición de efectivo en tanto se resuelve este proceso”, dijo Miguel Aliaga, CFO de Fibra Inn, citado en un comunicado.

En diciembre, recibió una baja en su calificación crediticia, de A+ a A-, de HR Ratings, debido a los niveles esperados en la razón de cobertura para el servicio de la deuda. A pesar de que la calificadora mantuvo una perspectiva de negativa ante posibles afectaciones adicionales por la pandemia, señaló la posibilidad de recuperación

“Para el periodo proyectado, consideramos que los resultados de Fibra Inn se vean impulsados por una recuperación en el factor de ocupación un incremento en la tarifa promedio y finalmente, por una estrategia de desinversión de activos no estratégicos para maximizar la rentabilidad del portafolio”, escribieron analistas de HR Ratings, en una nota el 13 de diciembre.