

FIBRAPL

Inicia la consolidación de TERRA

Reporte Trimestral

Puntos por destacar

- FIBRAPL comienza a consolidar a TERRA y se vuelve el portafolio industrial más grande de México. Las expectativas positivas del mercado industrial y la acelerada demanda por espacios logísticos seguirán potenciando las cifras
- Un reporte positivo, apoyado por el crecimiento inorgánico y un buen comportamiento del portafolio. La atención estará en la integración de las operaciones de TERRA y en las estrategias implementadas para maximizar el valor de las propiedades

La oferta limitada y el alza continua en rentas siguen favoreciendo las cifras. A partir de este trimestre, los resultados de FIBRAPL ya reflejan las operaciones de TERRA con casi dos meses de operación tras su adquisición a inicios de agosto. Con esto, la FIBRA ha incrementado considerablemente su tamaño, duplicando el Área Bruta Rentable (ABR), mientras los ingresos aumentaron en 51.0% a/a (+71.6% a/a en pesos), alineados a nuestras expectativas. En particular, el avance en rentas continúa siendo el principal impulsor en los resultados (que estimamos por arriba del 11.0% en promedio), destacando los mercados de Monterrey, Reynosa y Tijuana. Aunque la demanda se mantiene sólida, la oferta parece recuperarse lentamente en algunos mercados. Como resultado, la ocupación cayó 0.3pp a/a, situándose en 98.1%, debido a un mayor número de espacios pre-arrendados en construcción hecha a la medida. El NOI (Ingreso Operativo Neto) avanzó 49.5% a/a a US\$103 millones (+70.8% en pesos), con el margen ubicándose en 84.5% (-0.8pp). La utilidad en el valor de las propiedades de US\$406 millones (vs ganancia de US\$355 millones en el 3T23) llevó a un beneficio neto de US\$501 millones, representando un incremento de 21.9% a/a. Mientras tanto, el AFFO (Flujo Ajustado de la Operación) registró un aumento de 13.5% a/a, con una contracción importante en el margen de 14.0pp a 42.5% tras la consolidación. Por otro lado, destacamos la revisión en la guía, donde se aumentó el rango bajo del FFO/CBFI a \$0.190 vs \$0.1850 previo. Mientras, el *Loan To Value* (LTV), indicador de apalancamiento, subió a 18.4% vs 14.8% del 2T24. Aunque la compañía anticipa que este podría ubicarse en ~34% una vez que se ajuste la estructura de capital, este deberá converger a niveles estimados de ~20%.

El panorama continúa alentador. Con la reciente adquisición de TERRA, FIBRAPL centrará sus esfuerzos en los siguientes objetivos: (1) Extraer valor adicional a las propiedades maximizando sus rentas; y (2) vender inmuebles fuera de sus mercados clave, con un plan de desinversión de aproximadamente 19.9 mil pies² (~47% del portafolio de TERRA). Los recursos obtenidos podrían ser reasignados a mercados con altas barreras de entrada, permitiéndole así seguir beneficiándose de la apreciación de las rentas. Además, la adquisición reciente de un parque industrial en la Ciudad de México (~1.7% del total de ARBs) durante el trimestre permitirá a la FIBRA continuar su crecimiento inorgánico y contribuir a sus resultados futuros. Con su portafolio actual, FIBRAPL logra un balance entre los mercados logísticos del Centro del país y las ciudades del Norte de México —*Ver mapa página 3*—. En cuanto a la valuación, esta parece bastante elevada, con un múltiplo P/FFO actual de 24.1x y un *cap-rate* de 4.0%, vs promedios del sector de 17.7x y 7.3%, respectivamente. Aunque la FIBRA cotiza a un premio vs sus pares, la consolidación completa del portafolio de TERRA, las dinámicas positivas del sector —que continúan impulsando las rentas y la valorización del portafolio—, junto con la expectativa de tasas de interés potencialmente más bajas el próximo año, darían sustento a los niveles actuales.

29 de octubre 2024



Juan Carlos Mercado Garduño
Gerente Análisis Bursátil
juan.mercado.garduno@banorte.com



Marissa Garza Ostos
Director Análisis Bursátil
marissa.garza@banorte.com

Compra (Consenso de Bloomberg)

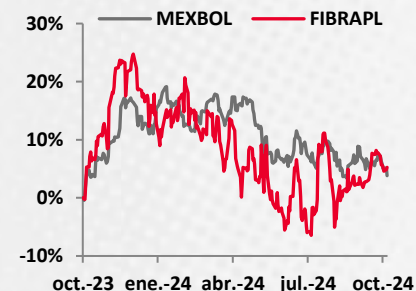
Precio Actual	\$66.58
PO consenso Bloomberg	\$75.65
Distribución	\$0.71
Distribución (%)	1.1%
Rendimiento Potencial	14.7%
Máx – Mín 12m (\$)	79.6 – 57.9
Valor de Mercado (US\$m)	4,378.6
CBFIs circulación (m)	1,320
Flotante	13.9%
Operatividad Diaria (\$m)	232.0

Múltiplos 12m

P/FFO	24.1x
P/AFFO	28.7x
FV/EBITDA	27.1x
MSCI ESG Rating*	BBB

Rendimiento relativo al IPC

(12 meses)



Fuente: Banorte



[@analisis_fundam](http://www.banorte.com/analisiseconomico)

Ganadores del premio como los mejores pronosticadores económicos de México por LSEG en 2023



Documento destinado al público en general

FIBRAPL – Resultados 3T24

Cifras en millones de pesos

Concepto	3T23	3T24	Var %	3T24e	Var % vs Estim.
Ventas	1,366	2,344	71.6%	2,377	-1.4%
NOI	1,160	1,980	70.8%	2,079	-4.8%
Ebitda	1,106	1,955	76.8%	1,778	10.0%
Utilidad Neta	6,988	9,428	34.9%	1,531	>500%
Márgenes					
Margen NOI	84.9%	84.5%	-0.4pp	87.5%	-3.0pp
Margen Ebitda	81.0%	83.4%	2.4pp	74.8%	8.6pp
Margen Neto	511.6%	402.2%	-109.4pp	64.4%	337.8pp
FFO por CBFI	\$0.82	\$0.79	-4.2%	\$0.69	15.0%

Estado de Resultados (Millones)

Año	2023	2024	2024	Variación	Variación
Trimestre	3	2	3	% a/a	% t/t
Ventas Netas	1,365.9	1,512.0	2,343.9	71.6%	55.0%
Costos operativos	206.3	226.1	363.7	76.3%	60.8%
NOI	1,159.6	1,285.8	1,980.3	70.8%	54.0%
Margen NOI	84.9%	85.0%	84.5%	-0.5%	-0.7%
Gastos Generales	52.1	758.2	321.7	>500%	-57.6%
Utilidad de Operación	1,107.5	527.7	1,658.5	49.8%	214.3%
Margen Operativo	81.1%	34.9%	70.8%	-12.7%	102.8%
EBITDA	1,105.8	1,090.5	1,954.7	76.8%	79.2%
Margen EBITDA	81.0%	72.1%	83.4%	2.4pp	11.3pp
Ingresos (Gastos) Financieros Neto	(180.0)	(172.1)	(708.8)	293.7%	311.8%
Intereses Pagados	157.7	164.1	381.6	141.9%	132.5%
Intereses Ganados				N.A.	N.A.
(Utilidad) pérdida en Cambios	17.3	54.4	349.8	>500%	>500%
Otros (gastos) ingresos financieros	(5.0)	46.4	22.6	N.A.	-51.2%
(Utilidad) pérdida neta por ajuste a valor de las propiedades de inversión	(6,060.5)	(670.0)	(7,915.7)	30.6%	>500%
Utilidad antes de Impuestos	6,988.0	1,025.6	9,428.1	26.9%	>500%
Impuesto Causado				N.A.	N.A.
Utilidad Neta Consolidada	6,988.0	1,025.6	9,428.1	26.9%	>500%
Participación Minoritaria				N.A.	N.A.
Utilidad Neta Mayoritaria	6,988.0	1,025.6	9,428.1	26.9%	>500%
Margen Neto	511.6%	67.8%	378.2%	(0.3pp)	4.6pp
FFO	937.8	1,070.7	1,212.3	29.3%	13.2%
AFFO	760.4	929.7	1,050.4	38.1%	13.0%
FFO por CBFI	0.82	0.81	0.79	-4.2%	-2.8%

Estado de Posición Financiera (Millones)

Activo Circulante	8,705.0	14,467.5	2,852.6	-67.2%	-80.3%
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	8,309.3	13,699.2	1,165.1	-86.0%	-91.5%
Activos No Circulantes	79,637	98,739	172,987	117.2%	75.2%
Inmuebles, Plantas y Equipo (Neto)	79,624	98,731	172,912	117.2%	75.1%
Propiedades en desarrollo				N.A.	N.A.
Activo Total	88,342	113,206	178,234	99.0%	55.3%
Pasivo Circulante	189.4	1,089.8	6,350.7	>500%	482.8%
Deuda de Corto Plazo	96.7	43.5	5,534.4	>500%	>500%
Proveedores	66.7	1,026.2	773.4	>500%	-24.6%
Pasivo a Largo Plazo	16,534.2	17,234.3	37,978.2	129.7%	120.4%
Deuda de Largo Plazo	16,155.0	16,818.9	37,034.3	129.2%	120.2%
Pasivo Total	16,723.6	18,324.1	44,328.9	165.1%	141.9%
Capital Contable	71,618	94,882	124,355	73.6%	31.1%
Participación Minoritaria				N.A.	N.A.
Capital Contable Mayoritario	71,618	94,882	124,355	73.6%	31.1%
Pasivo y Capital	88,342	113,206	178,234	90.9%	49.0%
Deuda Neta	7,942.5	3,163.2	41,403.6	421.3%	>500%

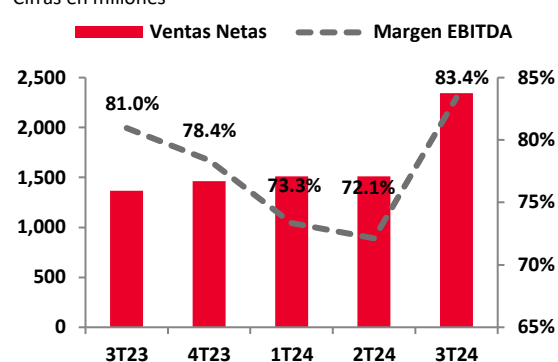
Estado de Flujo de Efectivo

Flujos Neto de Operación	3,136.4	3,100.2	4,507.5
Flujo Neto de Inversión	(1,235.2)	(181.4)	(16,457.7)
Flujo Neto de Financiamiento	4,149.1	7,419.8	9,039.0
Variación por tasa de cambio	(445.7)	37.8	1,316.1
Incremento (disminución) efectivo	5,604.7	10,376.4	(1,595.0)

Fuente: Banorte, BMV.

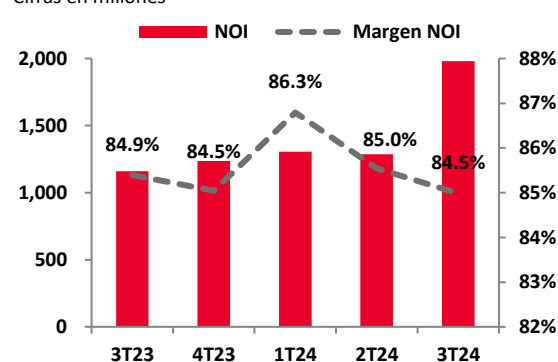
Ventas y Margen EBITDA

Cifras en millones



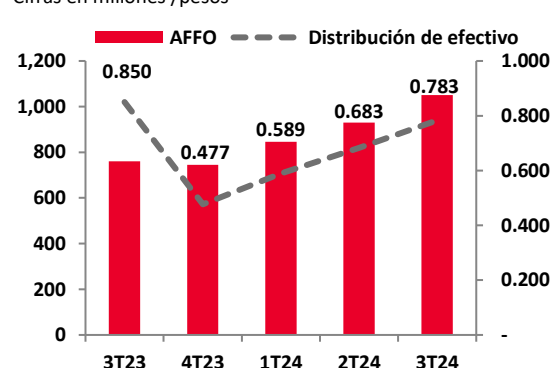
NOI y Margen NOI

Cifras en millones



AFFO / Distribución de efectivo

Cifras en millones / pesos



FIBRAPL y TERRA

Siguiendo con la adquisición de TERRA, el 6 de agosto, FIBRAPL cerró exitosamente la adquisición del 77.14% de los CBFIs. Ahora, el siguiente paso es adquirir los CBFIs restantes. Por lo anterior, el 3 de octubre, se anunció una segunda oferta para cumplir este objetivo. Esta considera un factor de intercambio de 0.58x por cada CBFI de TERRA, que representaría un premio de 5.1% a precios actuales. Esta oferta se mantendrá en vigor hasta el 1 de noviembre de 2024.

Recordando... De no participar en esta nueva oferta, los tenedores actuales de TERRA podrían enfrentar liquidez limitada y términos menos favorables de adquisición. Además, es importante mencionar que el objetivo de FIBRAPL es deslistar TERRA13 una vez cuente con más 95% de los CBFIs en circulación.

A continuación, se presenta una tabla con los principales eventos de la oferta:

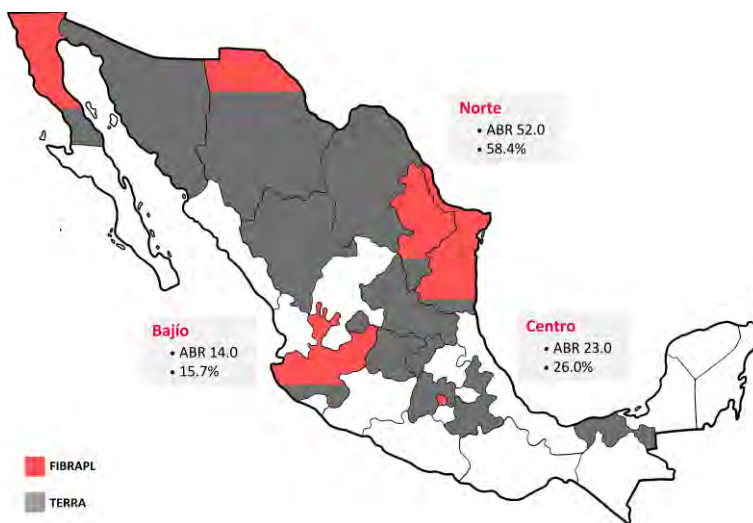
Eventos relevantes

Fecha	Evento
6-ago.	FIBRAPL liquida la OPA y adquiere una mayoría significativa de los CBFIs de TERRA (77.14%)
20-sep.	TERRA celebra un contrato de servicios de transición temporal con PGIM para permitir una transición ordenada
3-oct.	FIBRAPL anuncia una segunda OPA para adquirir los CBFIs restantes (22.86%) a un factor de intercambio de 0.580x
1-nov.	Fecha límite de la nueva oferta de FIBRAPL
5-nov.	Fecha esperada de Liquidación. Cierre de la OPA
¿Qué sigue?	Al contar con más del 95% de CBFIs, FIBRAPL llevará a cabo los actos necesarios para deslistar TERRA (tiempo aproximado de seis meses)

Fuente: FIBRAPL, Banorte.

Portafolio combinado

Algunas características	Presencia de activos de FIBRAPL + TERRA al 3T24 ABR en millones de pies ²		
	FIBRAPL	TERRA	Combinado
ABR en pies ²	46.9	42.2	89.1
Ocupación	98.4%	96.9%	97.7%
Renta promedio	\$6.57	\$6.11	~\$6.35*
% de renta en USD	67%	99%	~81%
Manufactura: 56%		Loan-to-Value: 33.7%	
Distribución y Logística: 44%			
Ubicación	FIBRAPL	TERRA	Combinado
CDMX	17.1	5.9	23.0
Ciudad Juárez	4.8	8.6	13.4
Monterrey	7.3	2.8	10.1
Tijuana	6.6	2.9	9.5
Guadalajara	5.9	1.7	7.6
Reynosa	5.2	0.5	5.7
Total	46.9	22.3	69.2
Otros		19.9	89.1



Fuente: Banorte, FIBRAPL y TERRA. Cifras aproximadas estimadas por FIBRAPL previas a la publicación del 3T24. *Promedio ponderado.

Glosario de términos y anglicismos

- **ABS:** Acrónimo en inglés de *Asset Backed Securities*. Son instrumentos financieros, típicamente de renta fija, que están respaldados por los flujos de efectivo generados por los ingresos futuros de una serie de activos, típicamente otros créditos, préstamos, arrendamientos y cuentas por cobrar, entre otros.
- **Backtest:** Se refiere a los métodos estadísticos que tienen el objetivo de evaluar la precisión de un modelo de predicción con base en cifras históricas.
- **Backwardation:** Situación en la cual el precio actual de un activo financiero está por encima de los precios a los que se cotiza el mismo subyacente en los mercados de futuros.
- **Bbl:** Abreviación de “barril”, medida estándar de cotización del petróleo en los mercados financieros.
- **Belly:** En los mercados de renta fija, se refiere a los instrumentos que se encuentran en la “sección media” de la curva de rendimientos, típicamente aquellos con vencimientos mayores a 2 años y por debajo de 10 años.
- **Benchmark(s):** Punto de referencia respecto al cual se compara y evalúa una medida. En teoría de portafolios, se refiere al estándar establecido bajo el cual una estrategia de inversión es comparada para evaluar su desempeño.
- **Black Friday:** Día enfocado a ventas especiales y descuentos en Estados Unidos de América, que ocurre el viernes posterior al jueves de Acción de Gracias.
- **BoE:** Acrónimo en inglés de *Bank of England* (Banco de Inglaterra), la autoridad monetaria del Reino Unido.
- **Breakeven(s):** Nivel de inflación esperada en un plazo determinado que sería necesario para obtener el mismo rendimiento al invertir en un instrumento de renta fija denominado en tasa nominal o real.
- **Carry:** Estrategia basada en pedir recursos prestados a una tasa de interés baja para invertir lo obtenido en un activo financiero con un mayor rendimiento esperado. Puede también referirse al rendimiento o pérdida obtenida bajo el supuesto de que los precios de los activos se mantienen constantes al nivel actual durante el horizonte de inversión.
- **Commodities:** También conocidos como materias primas. Son bienes que son intercambiados en los mercados financieros. Típicamente, se dividen en tres grandes categorías: agrícolas y pecuarios, energéticos y metales.
- **Contango:** Situación en la cual el precio actual de un activo financiero está por debajo de los precios a los que se cotiza el mismo subyacente en los mercados de futuros.
- **CPI - Consumer Price Index:** se refiere al índice de inflación al consumidor.
- **CPI Core – Consumer Price Index Subyacente:** se refiere al índice de inflación al consumidor excluyendo alimentos y energía.
- **Death cross:** En el análisis técnico, la dinámica en la cual el promedio móvil de 50 días del precio de un activo perfora a la baja al promedio móvil de 200 días.
- **Default:** Impago de la deuda.
- **Dot plot:** Gráfico de estimados de los miembros del Fed para la tasa de referencia.
- **Dovish:** El sesgo de un banquero central hacia el relajamiento de la política monetaria, comúnmente expresando una preferencia por reducir las tasas de interés y/o incrementar la liquidez en el sistema financiero.
- **Dummy:** En el análisis de regresión, variable que puede tomar un valor de cero o uno y que se utiliza para representar factores que son de una naturaleza binaria, e.g. que son observados o no.
- **EBITDA:** Acrónimo en inglés de *Earnings Before Interest and Taxes, Depreciation and Amortization*. En contabilidad, ganancias de operación antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización.
- **ECB:** Acrónimo en inglés del *European Central Bank* (Banco Central Europeo), la autoridad monetaria de la Eurozona.
- **EIA:** Acrónimo en inglés del *Energy Information Administration* (Administración de Información Energética), dependencia de EE.UU. encargada de recolectar, analizar y diseminar información independiente e imparcial sobre los mercados energéticos.

- **Fed funds:** Tasa de interés de fondos federales, que es aquella bajo la cual las instituciones depositarias privadas en EE.UU. prestan dinero depositado en el banco de la Reserva Federal a otras instituciones depositarias, típicamente por un plazo de un día. Esta tasa es el principal instrumento de política monetaria del Fed.
- **FF:** Acrónimo en inglés de *Future Flow*. Son instrumentos financieros donde los pagos provienen únicamente de los flujos o aportaciones de alguna fuente de ingresos de operación –como lo pueden ser peajes de autopistas, partidas federales, impuestos u otros–, por lo que el riesgo está en función del desempeño de dichos flujos. Los activos que generan estos ingresos futuros no forman parte del respaldo para el pago de las emisiones.
- **FOMC:** Acrónimo en inglés del *Federal Open Market Committee*, que es el Comité de Mercado Abierto del Banco de la Reserva Federal. Es el comité que toma la decisión de política monetaria en Estados Unidos.
- **Fracking:** Procedimiento de fracturas artificiales en la roca mediante la inyección de fluidos a alta presión.
- **Friendshoring:** Proceso de relocalización de la producción de un bien o servicio por parte de una empresa hacia países que se consideran más afines en términos culturales, políticos y/o económicos al país de origen.
- **FV:** Acrónimo en inglés que significa *Firm Value*. El valor de la compañía se calcula mediante el producto del total de las acciones en circulación por el precio de la acción más la deuda con costo menos el efectivo disponible.
- **Fwd:** Abreviación de ‘forward’. En el mercado accionario se refiere a la proyección de una variable, comúnmente la utilidad neta, que se espera que una compañía produzca en los próximos cuatro trimestres.
- **Golden cross:** En el análisis técnico, la dinámica en la cual el promedio móvil de 50 días del precio de un activo rompe al alza al promedio móvil de 200 días.
- **Hawkish:** El sesgo de un banquero central hacia el apretamiento de la política monetaria, comúnmente expresando una preferencia por aumentar las tasas de interés y/o reducir la liquidez en el sistema financiero.
- **ML:** Acrónimo en inglés de Machine Learning (Aprendizaje Automático), la subrama dentro del área de la Inteligencia Artificial que tiene el objetivo de construir algoritmos que generen aprendizaje a partir de los datos.
- **NLP:** Acrónimo en inglés de *Natural Language Processing* (Procesamiento de Lenguaje Natural), la subrama de la ciencia computacional que tiene el objetivo de que las computadoras procesen y “entiendan” el lenguaje humano en texto.
- **Nearshoring:** Proceso de relocalización de la producción de un bien o servicio por parte de una empresa hacia países o regiones más cercanas a los centros de consumo final.
- **Nowcasting:** Modelos estadísticos que buscan predecir el estado de la economía ya sea en tiempo real y/o sobre el futuro o pasado muy cercano de un indicador económico determinado.
- **PADD3:** Acrónimo en inglés del *Petroleum Administration for Defense Districts (PADD)*, que son agregaciones geográficas en EE.UU. en 5 distritos que permiten el análisis regional de la oferta y movimientos de productos de petróleo en dicho país. El distrito número 3 corresponde al Golfo y abarca los estados de Alabama, Arkansas, Luisiana, Mississippi, Nuevo México y Texas.
- **Proxy:** Variable que aproxima el comportamiento de otra variable o indicador económico.
- **Rally:** En finanzas se refiere al momento en que se observan ganancias en activos.
- **Reshoring:** Proceso de relocalización de la producción de un bien o servicio por parte de una empresa de regreso hacia su país de origen.
- **Score:** Generación de un valor numérico a través de un modelo estadístico para poder jerarquizar una variable de acuerdo con la estimación de la ponderación de las variables explicativas.
- **Spring Break:** Periodo vacacional de primavera para estudiantes –principalmente universitarios– en EE.UU.
- **Swap:** Acuerdo financiero en la cual dos partes se comprometen a intercambiar flujos de efectivo con una frecuencia determinada y fija por un periodo determinado.
- **Treasuries:** Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América.

Certificación de los Analistas.

Nosotros, Alejandro Padilla Santana, Juan Carlos Alderete Macal, Alejandro Cervantes Llamas, Marissa Garza Ostos, Katia Celina Goya Ostos, Francisco José Flores Serrano, José Luis García Casales, Santiago Leal Singer, Víctor Hugo Cortes Castro, Leslie Thalía Orozco Vélez, Hugo Armando Gómez Solís, Carlos Hernández García, Yazmín Selene Pérez Enríquez, Cintia Gisela Nava Roa, Miguel Alejandro Calvo Domínguez, José De Jesús Ramírez Martínez, Daniel Sebastián Sosa Aguilar, Gerardo Daniel Valle Trujillo, Luis Leopoldo López Salinas, Marcos Saúl García Hernández, Juan Carlos Mercado Garduño, Jazmin Daniela Cuautencos Mora, Ana Gabriela Martínez Mosqueda, Andrea Muñoz Sánchez y Paula Lozoya Valadez certificamos que los puntos de vista que se expresan en este documento son reflejo fiel de nuestra opinión personal sobre la(s) compañía(s) o empresa(s) objeto de este reporte, de sus afiliadas y/o de los valores que ha emitido. Asimismo, declaramos que no hemos recibido, no recibimos, ni recibiremos compensación distinta a la de Grupo Financiero Banorte S.A.B. de C.V. por la prestación de nuestros servicios.

Declaraciones relevantes.

Conforme a las leyes vigentes y los manuales internos de procedimientos, los Analistas tienen permitido mantener posiciones largas o cortas en acciones o valores emitidos por empresas que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores y que pueden ser el objeto del presente reporte, sin embargo, los Analistas Bursátiles tienen que observar ciertas reglas que regulan su participación en el mercado con el fin de prevenir, entre otras cosas, la utilización de información privada en su beneficio y evitar conflictos de interés. Los Analistas se abstendrán de invertir y de celebrar operaciones con valores o instrumentos derivados directa o a través de interpósita persona, con Valores objeto del Reporte de análisis, desde 30 días naturales anteriores a la fecha de emisión del Reporte de que se trate, y hasta 10 días naturales posteriores a su fecha de distribución.

Remuneración de los Analistas.

La remuneración de los Analistas se basa en actividades y servicios que van dirigidos a beneficiar a los clientes inversionistas de Casa de Bolsa Banorte y de sus filiales. Dicha remuneración se determina con base en la rentabilidad general de la Casa de Bolsa y del Grupo Financiero y en el desempeño individual de los Analistas. Sin embargo, los inversionistas deberán advertir que los Analistas no reciben pago directo o compensación por transacción específica alguna en banca de inversión o en las demás áreas de negocio. Actividades de las áreas de negocio durante los últimos doce meses.

Actividades de las áreas de negocio durante los últimos doce meses.

Grupo Financiero Banorte S.A.B. de C.V., a través de sus áreas de negocio, brindan servicios que incluyen, entre otros, los correspondientes a banca de inversión y banca corporativa, a un gran número de empresas en México y en el extranjero. Es posible que hayan prestado, estén prestando o en el futuro brinden algún servicio como los mencionados a las compañías o empresas objeto de este reporte. Casa de Bolsa Banorte o sus filiales reciben una remuneración por parte de dichas corporaciones en contraprestación de los servicios antes mencionados.

En el transcurso de los últimos doce meses, Grupo Financiero Banorte S.A.B. de C.V., no ha obtenido compensaciones por los servicios prestados por parte de la banca de inversión o por alguna de sus otras áreas de negocio de las siguientes empresas o sus filiales, alguna de las cuales podría ser objeto de análisis en el presente reporte.

Actividades de las áreas de negocio durante los próximos tres meses.

Casa de Bolsa Banorte, Grupo Financiero Banorte o sus filiales esperan recibir o pretenden obtener ingresos por los servicios que presta banca de inversión o de cualquier otra de sus áreas de negocio, por parte de compañías emisoras o sus filiales, alguna de las cuales podría ser objeto de análisis en el presente reporte.

Tenencia de valores y otras revelaciones.

Grupo Financiero Banorte S.A.B. de C.V. no mantiene inversiones, al cierre del último trimestre, directa o indirectamente, en valores o instrumentos financieros derivados, cuyo subyacente sean valores, objeto de recomendaciones, que representen el 1% o más de su cartera de inversión de los valores en circulación o el 1% de la emisión o subyacente de los valores emitidos.

Ninguno de los miembros del Consejo, directores generales y directivos del nivel inmediato inferior a éste de Casa de Bolsa Banorte, Grupo Financiero Banorte, funge con algún cargo en las emisoras que pueden ser objeto de análisis en el presente documento.

Los Analistas de Grupo Financiero Banorte S.A.B. de C.V. no mantienen inversiones directas o a través de interpósita persona, en los valores o instrumentos derivados objeto del reporte de análisis.

Guía para las recomendaciones de inversión.

	Referencia
COMPRA	Cuando el rendimiento esperado de la acción sea mayor al rendimiento estimado del IPC.
MANTENER	Cuando el rendimiento esperado de la acción sea similar al rendimiento estimado del IPC.
VENTA	Cuando el rendimiento esperado de la acción sea menor al rendimiento estimado del IPC.

Aunque este documento ofrece un criterio general de inversión, exhortamos al lector a que busque asesorarse con sus propios Consultores o Asesores Financieros, con el fin de considerar si algún valor de los mencionados en el presente reporte se ajusta a sus metas de inversión, perfil de riesgo y posición financiera.

Determinación de precios objetivo

Para el cálculo de los precios objetivo estimado para los valores, los analistas utilizan una combinación de metodologías generalmente aceptadas entre los analistas financieros, incluyendo de manera enunciativa, más no limitativa, el análisis de múltiplos, flujos descontados, suma de las partes o cualquier otro método que pudiese ser aplicable en cada caso específico conforme a la regulación vigente. No se puede dar garantía alguna de que se vayan a lograr los precios objetivo calculados para los valores por los analistas de Grupo Financiero Banorte S.A.B. de C.V., ya que esto depende de una gran cantidad de diversos factores endógenos y exógenos que afectan el desempeño de la empresa emisora, el entorno en el que se desempeña e influyen en las tendencias del mercado de valores en el que cotiza. Es más, el inversionista debe considerar que el precio de los valores o instrumentos puede fluctuar en contra de su interés y ocasionarle la pérdida parcial y hasta total del capital invertido.

La información contenida en el presente reporte ha sido obtenida de fuentes que consideramos como fidedignas, pero no hacemos declaración alguna respecto de su precisión o integridad. La información, estimaciones y recomendaciones que se incluyen en este documento son vigentes a la fecha de su emisión, pero están sujetas a modificaciones y cambios sin previo aviso; Grupo Financiero Banorte S.A.B. de C.V. no se compromete a comunicar los cambios y tampoco a mantener actualizado el contenido de este documento. Grupo Financiero Banorte S.A.B. de C.V. no acepta responsabilidad alguna por cualquier pérdida que se derive del uso de este reporte o de su contenido. Este documento no podrá ser fotocopiado, citado, divulgado, utilizado, ni reproducido total o parcialmente sin previa autorización escrita por parte de, Grupo Financiero Banorte S.A.B. de C.V.

Historial de PO y Recomendación

Emisora	Fecha	Recomendación	PO
FIBRAPL	17/07/24	Compra*	\$75.65*
FIBRAPL	17/04/24	Compra*	\$79.92*
FIBRAPL	17/10/23	Compra	\$70.91
FIBRAPL	19/07/23	Mantener	\$69.02

*Consenso de Bloomberg

MSCI ESG Rating scale

CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
Rezagado	Promedio			Líder		

*El MSCI ESG Rating es un indicador que evalúa a las compañías en métricas de Ambiente, Sociedad y Gobernanza (ESG por sus siglas en inglés).

Directorio

DGA Análisis Económico y Financiero



Raquel Vázquez Godínez
Asistente DGA AEyF
raquel.vazquez@banorte.com
(55) 1670 - 2967



María Fernanda Vargas Santoyo
Analista
maria.vargas.santoyo@banorte.com
(55) 1103 - 4000 x 2586

Análisis Económico



Juan Carlos Alderete Macal, CFA
Director Ejecutivo de Análisis Económico y Estrategia de Mercados
juan.alderete.macal@banorte.com
(55) 1103 - 4046



Yazmín Selene Pérez Enríquez
Subdirector Economía Nacional
yazmin.perez.enriquez@banorte.com
(55) 5268 - 1694

Estrategia de Mercados



Santiago Leal Singer
Director Estrategia de Mercados
santiago.leal@banorte.com
(55) 1670 - 1751



Carlos Hernández García
Subdirector Análisis Bursátil
carlos.hernandez.garcia@banorte.com
(55) 1670 - 2250



Marcos Saúl García Hernandez
Gerente de Renta Fija, Tipo de Cambio y Commodities
marcos.garcia.hernandez@banorte.com
(55) 1670 - 2296



Ana Gabriela Martínez Mosqueda
Gerente Análisis Bursátil
ana.martinez.mosqueda@banorte.com
(55) 5261 - 4882

Análisis Cuantitativo



Alejandro Cervantes Llamas
Director Ejecutivo de Análisis Cuantitativo
alejandro.cervantes@banorte.com
(55) 1670 - 2972



José De Jesús Ramírez Martínez
Subdirector Análisis Cuantitativo
jose.ramirez.martinez@banorte.com
(55) 1103 - 4000



Andrea Muñoz Sánchez
Gerente Análisis Cuantitativo
andrea.muñoz.sanchez@banorte.com
(55) 1105 - 1430



Alejandro Padilla Santana
Director General Adjunto de Análisis Económico y Financiero
alejandro.padilla@banorte.com
(55) 1103 - 4043



Itzel Martínez Rojas
Gerente
itzel.martinez.rojas@banorte.com
(55) 1670 - 2251



Lourdes Calvo Fernández
Analista (Edición)
lourdes.calvo@banorte.com
(55) 1103 - 4000 x 2611



Francisco José Flores Serrano
Director Economía Nacional
francisco.flores.serrano@banorte.com
(55) 1670 - 2957



Cintia Gisela Nava Roa
Subdirector Economía Nacional
cintia.nava.roa@banorte.com
(55) 1105 - 1438



Katia Celina Goya Ostos
Director Economía Internacional
katia.goya@banorte.com
(55) 1670 - 1821



Luis Leopoldo López Salinas
Gerente Economía Internacional
luis.lopez.salinas@banorte.com
(55) 1103 - 4000 x 2707



Marissa Garza Ostos
Director Análisis Bursátil
marissa.garza@banorte.com
(55) 1670 - 1719



Víctor Hugo Cortes Castro
Subdirector Análisis Técnico
victorh.cortes@banorte.com
(55) 1670 - 1800



Hugo Armando Gómez Solís
Subdirector Análisis Bursátil
hugo.gomez@banorte.com
(55) 1670 - 2247



Leslie Thalía Orozco Vélez
Subdirector Estrategia de Renta Fija y Tipo de Cambio
leslie.orozco.velez@banorte.com
(55) 5268 - 1698



Gerardo Daniel Valle Trujillo
Subdirector Deuda Corporativa
gerardo.valle.trujillo@banorte.com
(55) 1670 - 2248



Juan Carlos Mercado Garduño
Gerente Análisis Bursátil
juan.mercado.garduno@banorte.com
(55) 1103 - 4000 x 1746



Paula Lozoya Valadez
Analista Análisis Bursátil
paula.lozoya.valadez@banorte.com
(55) 1103 - 4000 x 2060



José Luis García Casales
Director Análisis Cuantitativo
jose.garcia.casales@banorte.com
(55) 8510 - 4608



Miguel Alejandro Calvo Domínguez
Subdirector Análisis Cuantitativo
miguel.calvo@banorte.com
(55) 1670 - 2220



Daniel Sebastián Sosa Aguilar
Subdirector Análisis Cuantitativo
daniel.sosa@banorte.com
(55) 1103 - 4000 x 2124



Jazmin Daniela Cuautencos Mora
Gerente Análisis Cuantitativo
jazmin.cuautencos.mora@banorte.com
(55) 1670 - 2904