

## FIBRAPL (Compra, PO\$76.47)\*

\*Consenso de Bloomberg

### Flash FIBRAPL, Resultados 4T23: Ocupación récord y mayor rentabilidad impulsados por *Nearshoring*

#### Puntos por destacar

- FIBRAPL registró un 4T23 con sólidos crecimientos y mayores márgenes, alineados a lo esperado. Las dinámicas positivas de la industria siguen favoreciendo a sus mercados, destacando principalmente a CDMX, Guadalajara y Monterrey
- El *nearshoring* y la logística siguen impulsando la demanda y las rentas en el sector. Un escenario menos restrictivo apoyaría distribuciones más atractivas, mientras el posicionamiento geográfico y estratégico se mantiene como una ventaja competitiva

**Desempeño favorable del portafolio apoya los resultados y mejora los márgenes.** FIBRAPL mostró relevantes crecimientos anuales en el 4T23, los cuales estuvieron en línea con las expectativas. Los ingresos subieron 16.6% a/a, alcanzando los US\$83 millones (+3.8% en pesos). Este resultado se atribuye no solo a la expansión del ARB de ~8% vs el 4T22, sino también por la combinación de una creciente demanda de espacios logísticos y una oferta limitada. Lo anterior derivó en un aumento en la ocupación de 90pp al 99.8%, marcando un máximo histórico. Asimismo, el incremento de las rentas, impulsado principalmente por el dinamismo de los mercados en CDMX, Guadalajara y Monterrey, contribuyeron significativamente a los ingresos. En el mismo sentido, el NOI subió 15.1% a/a a US\$70 millones (+2.3% en pesos), colocándose el margen en 84.6% (-1.1pp) debido a mayores gastos de operación y mantenimiento (+43%). Por su parte, el EBITDA creció 26.6% a/a a US\$65 millones (+12.3% en pesos), con un avance en el margen de 6.2pp a 78.5%, ante menores honorarios profesionales (-27%). La utilidad en el valor de las propiedades de US\$150 millones (vs pérdida de US\$2 millones en el 4T22) llevó a una utilidad neta de US\$204 millones (vs US\$41 millones en el 4T22). Mientras tanto, el AFFO registró un importante aumento de 30.9% a/a, con una expansión en el margen de 5.5pp a 50.8%, reflejando un monto más bajo en las mejoras a inquilinos. El *Loan To Value* (LTV), indicador de apalancamiento, se colocó en 13.8% vs 9.6% del 3T23.

**El panorama continúa siendo muy alentador.** FIBRAPL seguirá capitalizando las condiciones favorables del sector a través de la expansión de su portafolio, fortaleciendo la posición geográfica y estratégica de sus activos, así como la relación con clientes de alta calidad como Amazon, IBM y Liverpool, entre otros. En ese sentido, dio a conocer su guía 2024 que incluye una ocupación al final del año de entre 97.5% y 98.5%, adquisiciones por US\$100 - US\$300 millones y una distribución de US\$0.141 por CBFi, mayor en 8.5% vs 2023 (US\$0.130). Creemos que, aunque el entorno actual de tasas de interés elevadas le resta atractivo al rendimiento de 3.5% de dicha distribución, la comparación deberá mejorar ante un escenario menos restrictivo. Asimismo, si bien la valuación pareciera lucir extendida (P/FFO actual de 22.7x vs. 18.7x promedio del sector), las perspectivas se mantienen positivas. Lo anterior, ante las dinámicas de la industria que apuntan a una demanda por espacios logísticos que seguirá beneficiándose del *e-commerce* y el *nearshoring*, aunado a una oferta limitada que impulsará las rentas, lo que continuaría apoyando una revaluación del portafolio y el atractivo de FIBRAPL. Aunque consideramos que el reporte es positivo y destaca la mejor rentabilidad, la volatilidad en el precio del CBFi podría seguir en tanto se tenga mayor certidumbre sobre el comienzo del ciclo de bajas en las tasas de interés.

17 de enero 2024



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



José Itzamna Espitia Hernández  
Subdirector Análisis Bursátil  
jose.espitia@banorte.com



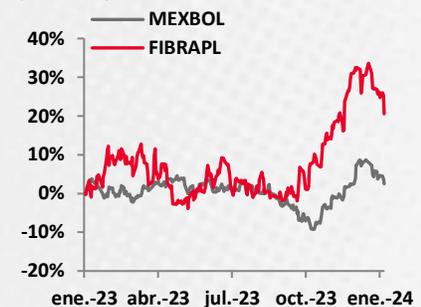
Juan Carlos Mercado Garduño  
Gerente Análisis Bursátil  
juan.mercado.garduno@banorte.com

#### Compra (Consenso de Bloomberg)

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Precio Actual                | \$72.71        |
| <b>PO consenso Bloomberg</b> | <b>\$76.47</b> |
| Distribución                 | \$2.53         |
| Distribución (%e)            | 3.5%           |
| Rendimiento Potencial        | 8.6%           |
| Máx - Mín 12m (\$)           | 81.44 - 57.01  |
| Valor de Mercado (US\$m)     | 4,884          |
| CBFis circulación (m)        | 1,155          |
| Flotante                     | 13.9%          |
| Operatividad Diaria (\$m)    | 244.2          |
| <b>Múltiplos 12m**</b>       |                |
| P/FFO                        | 22.7x          |
| P/AFFO                       | 27.8x          |
| FV/EBITDA                    | 21.7x          |
| <b>MSCI ESG Rating*</b>      | <b>N.A.</b>    |

#### Rendimiento relativo al IPC

(12 meses)



Fuente: Banorte



[@analisis\\_fundam](http://www.banorte.com/analiseconomico)

Ganadores del premio 2023 a los mejores pronosticadores económicos de México, otorgado por Focus Economics



Documento destinado al público en general

## FIBRAPL – Resultados 4T23

Cifras en millones de pesos

| Concepto        | 4T22   | 4T23   | Var %   | 4T23e  | Var % vs Estim. |
|-----------------|--------|--------|---------|--------|-----------------|
| Ventas          | 1,410  | 1,464  | 3.8%    | 1,466  | -0.2%           |
| NOI             | 1,210  | 1,237  | 2.3%    | 1,254  | -1.3%           |
| Ebitda          | 1,022  | 1,147  | 12.3%   | 1,133  | 1.3%            |
| Utilidad Neta   | 812    | 3,591  | 341.9%  | 988    | 263.2%          |
| <b>Márgenes</b> |        |        |         |        |                 |
| Margen NOI      | 85.8%  | 84.5%  | -1.3pp  | 85.5%  | -1.0pp          |
| Margen Ebitda   | 72.5%  | 78.4%  | 5.9pp   | 77.3%  | 1.1pp           |
| Margen Neto     | 57.6%  | 245.3% | 187.7pp | 67.4%  | 177.9pp         |
| FFO por CBFI    | \$0.81 | \$0.82 | 2.1%    | \$0.86 | -4.5%           |

| Estado de Resultados (Millones)  |                |                |                |               |                |
|--|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| Año  | 2022           | 2023           | 2023           | Variación     | Variación      |
| Trimestre  | 4              | 3              | 4              | % a/a         | % t/t          |
| <b>Ventas Netas</b>  | <b>1,409.6</b> | <b>1,365.9</b> | <b>1,463.8</b> | <b>3.8%</b>   | <b>7.2%</b>    |
| Costos operativos  | 200.0          | 206.3          | 226.3          | 13.1%         | 9.7%           |
| <b>NOI</b>   | <b>1,209.5</b> | <b>1,159.6</b> | <b>1,237.5</b> | <b>2.3%</b>   | <b>6.7%</b>    |
| <b>Margen NOI</b>  | <b>85.8%</b>   | <b>84.9%</b>   | <b>84.5%</b>   | <b>-1.5%</b>  | <b>-0.4%</b>   |
| <b>Gastos Generales</b>  | <b>179.0</b>   | <b>52.1</b>    | <b>185.6</b>   | <b>3.7%</b>   | <b>256.0%</b>  |
| <b>Utilidad de Operación</b>   | <b>1,030.6</b> | <b>1,107.5</b> | <b>1,051.9</b> | <b>2.1%</b>   | <b>-5.0%</b>   |
| Margen Operativo   | 73.1%          | 81.1%          | 71.9%          | -1.7%         | -11.4%         |
| <b>EBITDA</b>  | <b>1,021.8</b> | <b>1,105.8</b> | <b>1,147.3</b> | <b>12.3%</b>  | <b>3.8%</b>    |
| <b>Margen EBITDA</b>   | <b>72.5%</b>   | <b>81.0%</b>   | <b>78.4%</b>   | <b>5.9pp</b>  | <b>(2.6pp)</b> |
| <b>Ingresos (Gastos) Financieros Neto</b>                                  | <b>(188.3)</b> | <b>(180.0)</b> | <b>(101.9)</b> | <b>-45.9%</b> | <b>-43.4%</b>  |
| Intereses Pagados  | 192.0          | 157.7          | 162.4          | -15.4%        | 3.0%           |
| Intereses Ganados  |                |                | 76.1           | N.A.          | N.A.           |
| (Utilidad) pérdida en Cambios  | (30.1)         | 17.3           | (9.5)          | -68.3%        | N.A.           |
| Otros (gastos) ingresos financieros  | (26.4)         | (5.0)          | (25.2)         | -4.7%         | 406.1%         |
| (Utilidad) pérdida neta por ajuste a valor de las propiedades de inversión | 29.8           | (6,060.5)      | (2,640.7)      | N.A.          | -56.4%         |
| <b>Utilidad antes de Impuestos</b>   | <b>812.5</b>   | <b>6,988.0</b> | <b>3,590.7</b> | <b>341.9%</b> | <b>-48.6%</b>  |
| Impuesto Causado   |                |                |                | N.A.          | N.A.           |
| <b>Utilidad Neta Consolidada</b>   | <b>812.5</b>   | <b>6,988.0</b> | <b>3,590.7</b> | <b>341.9%</b> | <b>-48.6%</b>  |
| Participación Minoritaria  |                |                |                | N.A.          | N.A.           |
| <b>Utilidad Neta Mayoritaria</b>   | <b>812.5</b>   | <b>6,988.0</b> | <b>3,590.7</b> | <b>341.9%</b> | <b>-48.6%</b>  |
| <b>Margen Neto</b>   | <b>57.6%</b>   | <b>511.6%</b>  | <b>245.3%</b>  | <b>3.3pp</b>  | <b>(0.5pp)</b> |
| <b>FFO</b>   | <b>823.8</b>   | <b>937.8</b>   | <b>951.3</b>   | <b>15.5%</b>  | <b>1.4%</b>    |
| <b>AFFO</b>  | <b>642.8</b>   | <b>760.4</b>   | <b>744.7</b>   | <b>15.9%</b>  | <b>-2.1%</b>   |
| <b>FFO por CBFI</b>  | <b>0.81</b>    | <b>0.82</b>    | <b>0.82</b>    | <b>2.1%</b>   | <b>0.0%</b>    |

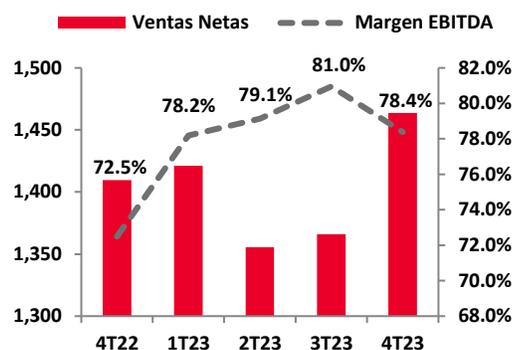
| Estado de Posición Financiera (Millones) |                 |                 |                 |               |               |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| <b>Activo Circulante</b>                 | <b>3,669.4</b>  | <b>8,705.0</b>  | <b>4,108.7</b>  | <b>12.0%</b>  | <b>-52.8%</b> |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo      | 2,704.6         | 8,309.3         | 3,322.8         | 22.9%         | -60.0%        |
| <b>Activos No Circulantes</b>            | <b>74,852.8</b> | <b>79,636.9</b> | <b>83,511.7</b> | <b>11.6%</b>  | <b>4.9%</b>   |
| Inmuebles, Plantas y Equipo (Neto)       | 74,826.6        | 79,623.8        | 83,502.2        | 11.6%         | 4.9%          |
| Propiedades en desarrollo                |                 |                 |                 | N.A.          | N.A.          |
| <b>Activo Total</b>                      | <b>78,522.2</b> | <b>88,341.9</b> | <b>87,620.5</b> | <b>11.6%</b>  | <b>-0.8%</b>  |
| <b>Pasivo Circulante</b>                 | <b>340.5</b>    | <b>189.4</b>    | <b>294.0</b>    | <b>-13.7%</b> | <b>55.3%</b>  |
| Deuda de Corto Plazo                     | 115.7           | 96.7            | 62.2            | -46.2%        | -35.7%        |
| Proveedores                              | 150.3           | 66.7            | 182.4           | 21.4%         | 173.6%        |
| <b>Pasivo a Largo Plazo</b>              | <b>18,189.3</b> | <b>16,534.2</b> | <b>15,851.4</b> | <b>-12.9%</b> | <b>-4.1%</b>  |
| Deuda de Largo Plazo                     | 17,785.1        | 16,155.0        | 15,473.1        | -13.0%        | -4.2%         |
| <b>Pasivo Total</b>                      | <b>18,529.9</b> | <b>16,723.6</b> | <b>16,145.5</b> | <b>-12.9%</b> | <b>-3.5%</b>  |
| Capital Contable                         | 59,992.3        | 71,618.3        | 71,475.0        | 19.1%         | -0.2%         |
| Participación Minoritaria                |                 |                 |                 | N.A.          | N.A.          |
| <b>Capital Contable Mayoritario</b>      | <b>59,992.3</b> | <b>71,618.3</b> | <b>71,475.0</b> | <b>19.1%</b>  | <b>-0.2%</b>  |
| <b>Pasivo y Capital</b>                  | <b>78,522.2</b> | <b>88,341.9</b> | <b>87,620.5</b> | <b>11.6%</b>  | <b>-0.8%</b>  |
| <b>Deuda Neta</b>                        | <b>15,196.2</b> | <b>7,942.5</b>  | <b>12,212.5</b> | <b>-19.6%</b> | <b>53.8%</b>  |

| Estado de Flujo de Efectivo              |                |                |              |
|--|----------------|----------------|--------------|
| Flujos Neto de Operación                 | 4,123.1        | 3,136.4        | 4,021.1      |
| Flujo Neto de Inversión                  | (3,337.1)      | (1,235.2)      | (6,014.0)    |
| Flujo Neto de Financiamiento             | 2,078.6        | 4,149.1        | 3,630.7      |
| Variación por tasa de cambio             | (502.5)        | (445.7)        | (1,019.6)    |
| <b>Incremento (disminución) efectivo</b> | <b>2,362.1</b> | <b>5,604.7</b> | <b>618.2</b> |

Fuente: Banorte, BMV.

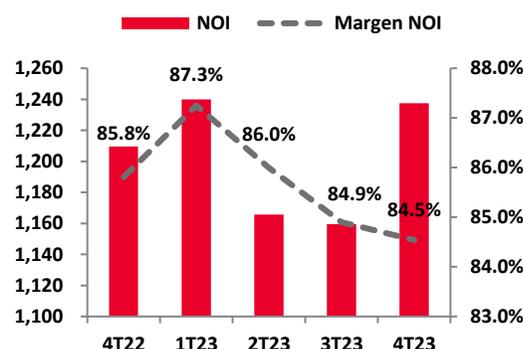
## Ventas y Margen EBITDA

Cifras en millones



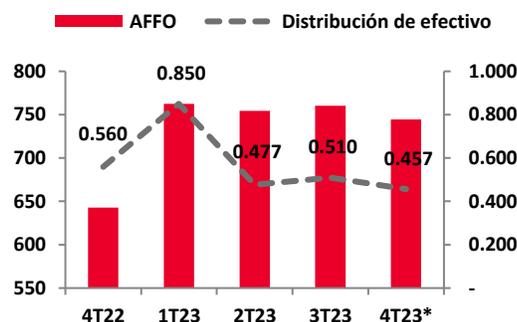
## NOI y Margen NOI

Cifras en millones



## AFFO / Distribución de efectivo

Cifras en millones / pesos



\*Distribución de efectivo estimada con base en la guía 2023

## 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.
- **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, José Itzamna Espitia Hernández, Leslie Thalía Orozco Vélez, Hugo Armando Gómez Solís, Carlos Hernández García, Yazmín Selene Pérez Enriquez, 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, Isaías Rodríguez Sobrino, Juan Carlos Mercado Garduño, Jazmin Daniela Cuautencos Mora, 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 | 17/10/23 | Compra        | \$70.91 |
| FIBRAPL | 19/07/23 | Mantener      | \$69.02 |
| FIBRAPL | 21/04/23 | Mantener      | \$47.00 |
| FIBRAPL | 07/12/20 | Mantener      | \$45.00 |

### 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



**José Itzamna Espitia Hernández**  
Subdirector Análisis Bursátil  
jose.espitia@banorte.com  
(55) 1670 - 2249



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



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

## 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**  
Analista Análisis Cuantitativo  
andrea.muñoz.sanchez@banorte.com  
(55) 1103 - 4000



**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



**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) 1103 - 4000



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



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



**Isaías Rodríguez Sobrino**  
Gerente de Renta Fija, Tipo de Cambio y Commodities  
isaias.rodriguez.sobrino@banorte.com  
(55) 1670 - 2144



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



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



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



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



**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



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



**Hugo Armando Gómez Solís**  
Subdirector Deuda Corporativa  
hugo.gomez@banorte.com  
(55) 1670 - 2247



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



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



**Jazmin Daniela Cuautencos Mora**  
Gerente Análisis Cuantitativo  
jazmin.cuautencos.mora@banorte.com  
(55) 1103 - 4000