

## TEMA III: EL VALOR MANUFACTURERO DE MÉXICO

Las economías emergentes, de cerca

22.11.2016

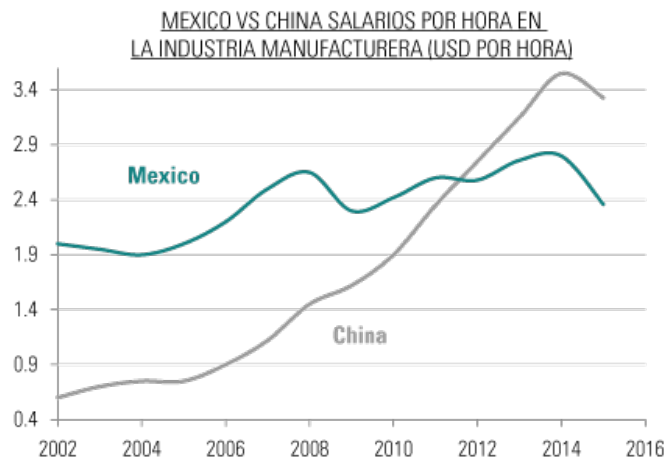


**En 2014, el mercado inmobiliario mexicano representaba el 12% del PIB del país.**

México es una economía que aún no ha alcanzado su pleno rendimiento y que presenta potencial de mejoras en sus exportaciones manufactureras en vista de su competitividad de costes —incluso frente a China— y su proximidad con Estados Unidos. El objetivo del presidente Peña Nieto de impulsar la inversión también debería contribuir a la industrialización del país a largo plazo, lo que respaldará al sector inmobiliario.

En 2014, el mercado inmobiliario mexicano representaba el 12% del PIB del país. Se espera que su producción alcance los 141.900 millones de dólares en 2018, en comparación con los 110.000 millones de 2012, lo que refleja un crecimiento del 30%<sup>(1)</sup>.

Las compañías mexicanas de inmuebles industriales, denominadas «Fibras», se benefician de un sector manufacturero tremendamente competitivo, el principal catalizador del crecimiento económico. Los alquileres suelen estar denominados en dólares (entre el 75% y el 95%) y los alquileres industriales siguen siendo bajos en comparación con otros países latinoamericanos, lo que muestra que sigue habiendo margen de crecimiento de cara al futuro.



Fuente  
 Izquierda: Carmignac, INEGI, Morgan Stanley Research, 30/06/2015  
 Derecha: Carmignac, Bloomberg, ILO, BLS, SHCP, Morgan Stanley Research, International Monetary Fund, junio 2016

## Nuestra selección de títulos

### Fibra Macquarie

**Fibra Macquarie** es una compañía especializada en el arrendamiento y la gestión de inmuebles industriales en México. La empresa posee una de las carteras más importantes de esta clase de inmuebles, con 274 propiedades industriales y 17 retail, con una elevada exposición al potente sector automovilístico mexicano y estadounidense. La compañía ofrece una interesante rentabilidad por dividendo del 8,3% para 2016, y se espera que en 2018 alcance el 8,9%. Puesto que la mayoría de los alquileres se denominan en dólares, esto equivale prácticamente a una rentabilidad por dividendo en dólares de más del 8%. Adquirimos una participación en la compañía a finales de 2013 y actualmente está presente en la cartera de **Carmignac Portfolio Emergents**.

### Fibra Terrafina

En septiembre de 2013, incorporamos **Fibra Terrafina** a **Carmignac Portfolio Emerging Discovery**. La compañía gestiona más de 200 instalaciones industriales, lo que representa en torno al 5% del mercado inmobiliario industrial en México.

La empresa presenta activos de calidad y relativamente nuevos, sobre todo en el segmento manufacturero, con arrendamientos a largo plazo y tasas de renovación elevadas (de alrededor del 91%). Cuenta con un equipo directivo experimentado y una contrastada trayectoria de adquisiciones que generan valor añadido.

Terrafina registra unas variables financieras interesantes, con unas rentabilidades por dividendo elevadas de forma constante (estimadas en el 6,6% en 2016 y en el 7,8% en 2017). Además, la firma se beneficia de la debilidad del peso mexicano, ya que el 97% de sus arrendamientos están denominados en dólares estadounidenses.



## Anterior

[Tema II: Aprovechar el desarrollo económico de Asia](#)

[Carmignac Portfolio Emergents](#)

[Carmignac Portfolio Emerging Discovery](#)

[Carmignac Portfolio Emerging Patrimoine](#)

(1)Fuentes: Banco Mundial, Oxford Business Group, estudios de PWC (2014). Fuentes: Bloomberg, Banco Mundial, Morgan Stanley, 2015 Fuente para Fibra Macquarie: Bloomberg, estudios de JP Morgan, EM Advisors Group, Fitch Ratings, julio de 2016 Fuente para Fibra Terrafina: Fuentes: Bloomberg, JP Morgan, estudios de Barclays, abril de 2016

**Este documento no puede reproducirse ni total ni parcialmente sin la autorización previa de la sociedad gestora. La información contenida en él puede ser parcial y puede modificarse sin previo aviso. No constituye una oferta de suscripción ni un consejo de inversión. El estudio sobre el/los instrumento(s) financiero(s) presentado(s) no ha sido elaborado de conformidad con las disposiciones reglamentarias destinadas a promover la independencia de los análisis financieros. La Sociedad gestora no está sometida a la prohibición de efectuar operaciones con los instrumentos en cuestión antes de la divulgación de la comunicación. Este estudio se ofrece con fines informativos, con el fin de destacar determinados valores presentes o que se encontraban presentes en las carteras de los Fondos de la gama Carmignac, y no tiene por objetivo promover la inversión directa en dichos instrumentos. Las carteras de los Fondos Carmignac pueden ser modificadas en cualquier momento. El acceso a los Fondos puede ser objeto de restricciones para determinadas personas o en determinados países. Los Fondos no están registrados en Norteamérica ni en Sudamérica. No han sido registrados de conformidad con la US Securities Act of 1933 (ley estadounidense sobre valores). No pueden ofrecerse o venderse ni directa ni indirectamente a beneficio o por cuenta de una «persona estadounidense» (U.S. person) según la definición contenida en la normativa estadounidense «Regulation S» y/o FATCA. Los fondos no garantizan la preservación del capital. Los riesgos y los gastos se describen en el documento de datos fundamentales para el inversor (DFI). El folleto, el DFI, los estatutos de la sociedad o el reglamento de gestión y los informes anuales de los Fondos se pueden obtener a través de la página web [www.carmignac.com/es](http://www.carmignac.com/es), mediante solicitud a la sociedad. Antes de la suscripción, se debe hacer entrega al suscriptor del DFI y una copia del último informe anual. Para España : Los Fondos se encuentran registrados ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores de España, con los números 387 y 392.**