

TRIMESTRAL

FIBRAS

FIBRAPL14 MM

PRECIO

(MXN, al 27/01/2021)

P\$41.52

FLOAT

~42.3%

BETA (3yr, vs. Mexbol)

0.535

VALOR DE MERCADO (MXN MN)

35,258.2

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)

23.4

Resultados 4T20

Termina el año ligeramente arriba de guía – El flujo de la empresa registró un aumento de 43.1% a/a, con lo que en el año el FFO por certificado fue de USD\$0.1676, cifra mayor a lo estipulado en la guía que era un rango de entre USD\$0.155-USD\$0.165.

Mantuvo solidez a nivel operativo – La demanda de espacio logístico en los mercados donde opera la fibra continuó con una dinámica favorable. La ocupación de Prologis cerró en 97.1%.

Crecimiento en ingresos – Los ingresos aumentaron 28.7% a/a, mientras que en dólares el incremento fue de 18.6% a/a. Debido a las adquisiciones, el Área Bruta Rentable (ABR) incrementó 15.2% a/a. Lo anterior, sumado a los incrementos en rentas, explicaría el aumento en ingresos.

Buena generación de flujo – El FFO y el AFFO aumentaron 43.1% a/a y 85.0% a/a, respectivamente. Con esto, la distribución en el año sería de USD\$0.097, cifra de acuerdo con la guía de la Fibra.

2021 – Este año, la guía contempla un crecimiento en FFO de 2.9% a/a, considerando la mediana, y una distribución de USD\$0.1075 por CFBI. La ocupación sería de entre 95% y 96%.



Fuente: Refinitiv.

Cifras (mill. MXN)	4T20	4T19	Dif.
Ingresos	1,224	951	28.7%
NOI	1060	831	27.5%
FFO	693	485	43.1%
AFFO	529	286	85.0%
Márgenes de rentabilidad (%)			
Mgn. NOI (%)	86.6	87.4	-82 pb
Mgn. FFO (%)	57	51	568 pb
Mgn. AFFO (%)	43	30	1315 pb
Payout	67%	132%	-66 pb
Distribución por CFBI	0.42	0.58	-28.7%

*Cifras en millones de pesos a menos que se indique lo contrario

Fuente: Análisis BX+ y reporte trimestral de la compañía.

Múltiplos	2017	2018	2019	2020
P/FFO	14.5 x	12.4 x	17.1 x	13.1 x
P/NAV	1.0 x	0.8 x	1.2 x	0.9 x
Cap rate implícito	8.7%	8.9%	8.0%	7.4%

Resultados (mill. MXN)	2017	2018	2019	2020
Ingresos	3,503	3,673	3,825	4,662
NOI	3,043	3,200	3,301	4,046
Margen NOI (%)	86.9%	87.1%	86.3%	86.8%
FFO	1,991	2,070	2,086	2,902
Margen FFO (%)	56.8%	56.4%	54.5%	62.3%
Distribución por CFBI	2.43	2.93	2.39	1.98
Dividend Yield	7.1%	9.7%	5.7%	4.4%
Apalancamiento (LTV)	33.5%	34.6%	32.4%	29.3%

*Cifras en millones de pesos a menos que se indique lo contrario

Fuente: Análisis BX+ y reportes de la compañía.

Eduardo López Ponce

elopezp@vepormas.com

(55) 5625 – 1500 ext. 31453

Dinámica favorable en la demanda de espacio logístico – La demanda de bienes raíces logísticos continuó registrando un buen desempeño en 4T20. De acuerdo con Prologis, la absorción neta en sus seis principales mercados fue de 5.4 millones de pies cuadrados, destacando que la actividad se aceleró en mercados como Monterey y Cd. Juárez, gracias a las tendencias de relocalización de cadenas productivas (*nearshoring*).

Impacto por COVID-19 – Prologis recibió solicitudes de apoyo por parte de sus arrendatarios equivalentes a 3.2% de los ingresos anuales estimados por la Fibra, en donde, después del análisis de las solicitudes, la empresa otorgó apoyos clientes por un equivalente a 1.8% del ingreso, de los cuales 66% fue reembolsado en 2020 y esperan recuperar el resto en 2021.

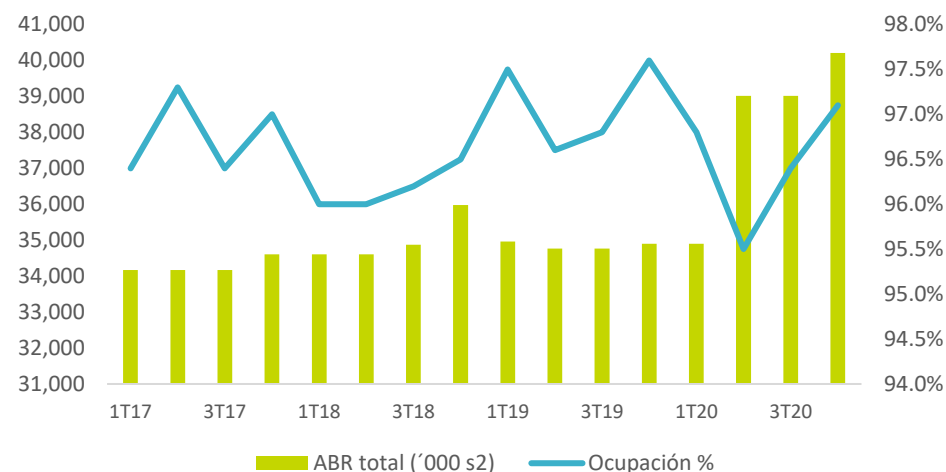
Alto crecimiento en ingresos – El incremento en ingresos en pesos de 28.7% se explicaría por la depreciación del peso respecto al dólar (63.8% de la renta se denomina en USD), las adquisiciones recientes, que elevaron el ABR en 15.2% a/a y los incrementos en rentas.

Reducción en NOI en efectivo – El NOI en efectivo, sobre mismas propiedades, disminuyó 1.2% a/a, debido a mayores concesiones en las renovaciones de contratos a largo plazo. Lo anterior fue parcialmente contrarrestado por los aumentos en rentas.

Balance sólido – El balance de Prologis registra un apalancamiento bajo, con una razón de deuda a activos de 29.0% y un buen nivel de liquidez, USD\$347 millones, con un índice de cobertura de deuda de 10.9 veces.

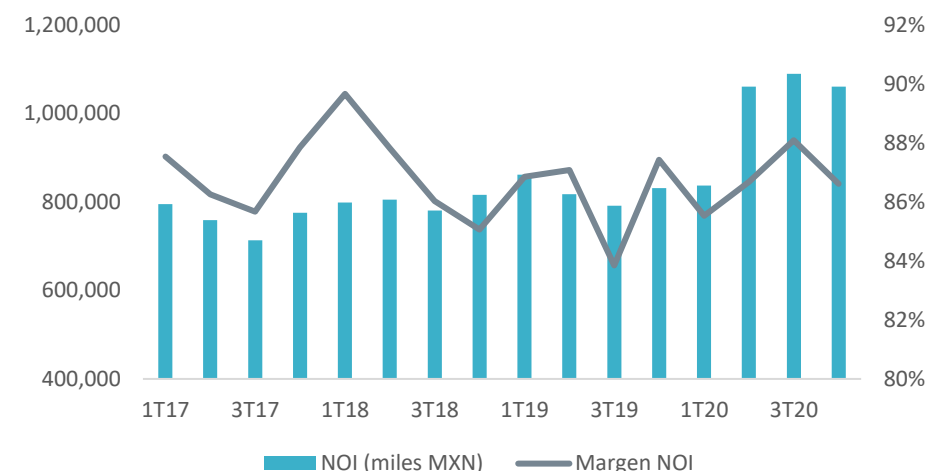
Guía 2021 – Prologis espera que los niveles de ocupación se mantengan en niveles altos, entre 95%-96%. En el FFO esperan un rango de entre USD\$0.15-0.175, con una distribución de USD\$0.1075 por CFBI, un aumento de 10.8% a/a. En cuanto adquisiciones, se espera una inversión de entre USD\$100 y USD\$200 millones, luego de que en 2020 sumaron USD\$438 millones.

ABR y Ocupación Trimestral



Fuente: Reportes de la compañía.

Ingreso Neto Operativo (NOI)



Fuente: Reportes de la compañía.



REVELACIÓN DE INFORMACIÓN DE REPORTES DE ANÁLISIS DE **CASA DE BOLSA VE POR MÁS, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS**, destinado a los clientes de CONFORME AL ARTÍCULO 47 DE LAS Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades financieras y demás personas que proporcionen servicios de inversión (las “Disposiciones”).

Juan F. Rich Rena, Marisol Huerta Mondragón, Eduardo Lopez Ponce, Elisa Alejandra Vargas Añorve, Alejandro Javier Saldaña Brito, Angel Ignacio Ivan Huerta Monzalvo y Gustavo Hernández Ocadiz, analistas responsables de la elaboración de este Reporte están disponibles en, www.vepormas.com, el cual refleja exclusivamente el punto de vista de los Analistas quienes únicamente han recibido remuneraciones por parte de BX+ por los servicios prestados en beneficio de la clientela de BX+. La remuneración variable o extraordinaria que han percibido está determinada en función de la rentabilidad de Grupo Financiero BX+ y el desempeño individual de cada Analista.

El presente documento fue preparado para (uso interno/uso personalizado) como parte de los servicios asesorados y de Análisis con los que se da seguimiento a esta Emisora, bajo ningún motivo podrá considerarse como una opinión objetiva sobre la Emisora ni tampoco como una recomendación generalizada, por lo que su reproducción o reenvío a un tercero que no pueda acreditar su recepción directamente por parte de Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de C.V. libera a ésta de cualquier responsabilidad derivada de su utilización para toma de decisiones de inversión.

Las Empresas de Grupo Financiero Ve por Más no mantienen inversiones arriba del 1% del valor de su portafolio de inversión al cierre de los últimos tres meses, en instrumentos objeto de las recomendaciones. Los analistas que cubren las emisoras recomendadas es posible que mantengan en su portafolio de inversión, la emisora recomendada. Conservando la posición un plazo de por lo menos 3 meses. Ningún Consejero, Director General o Directivo de las Empresas de Grupo Financiero, fungen con algún cargo en las emisoras que son objeto de las recomendaciones.

Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V. y Banco ve por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, brinda servicios de inversión asesorados y no asesorados a sus clientes personas físicas y corporativas en México y en el extranjero. Es posible que a través de su área de Finanzas Corporativas, Cuentas Especiales, Administración de Portafolios u otras le preste o en el futuro le llegue a prestar algún servicio a las sociedades Emisoras que sean objeto de nuestros reportes. En estos supuestos las entidades que conforman Grupo Financiero Ve Por Más reciben contraprestaciones por parte de dichas sociedades por sus servicios antes referidos. La información contenida en el presente reporte ha sido obtenida de fuentes que consideramos fidedignas, aún en el caso de estimaciones, pero no es posible realizar manifestación alguna sobre su precisión o integridad. La información y en su caso las estimaciones formuladas, son vigentes a la fecha de su emisión, están sujetas a modificaciones que en su caso y en cumplimiento a la normatividad vigente señalarán su antecedente inmediato que implique un cambio. Las entidades que conforman Grupo Financiero Ve por Más, no se comprometen, salvo lo dispuesto en las “Disposiciones” en términos de serializar los reportes, a realizar compulsas o versiones actualizadas respecto del contenido de este documento.

Toda vez que este documento se formula como una recomendación generalizada o personalizada para los destinatarios específicamente señalados en el documento, no podrá ser reproducido, citado, divulgado, utilizado, ni reproducido parcial o totalmente aún con fines académicos o de medios de comunicación, sin previa autorización escrita por parte de alguna entidad de las que conforman Grupo Financiero Ve por Más.

Grupo Financiero Ve por Más

Paseo de la Reforma 243 piso 20, Col. Cuauhtémoc, 06500, CDMX Teléfonos 55 1102 1800
y del Interior sin costo 800 837 676 27

ANÁLISIS BURSÁTIL

Director de Análisis y Estrategia

Juan F. Rich Rena	55 56251500 x 31465	jrich@vepormas.com
-------------------	---------------------	--------------------

Analista Consumo / Minoristas

Marisol Huerta M.	55 56251500 x 31514	mhuerta@vepormas.com
-------------------	---------------------	----------------------

Analista Financieras / Fibras

Eduardo Lopez Ponce	55 56251500 x 31453	elopezp@vepormas.com
---------------------	---------------------	----------------------

Analista Industriales

Elisa A. Vargas A.	55 56251500 x 31508	evargas@vepormas.com
--------------------	---------------------	----------------------

Analista Proyectos y Procesos Bursátiles y Mercado

Gustavo Hernández O.	55 56251500 x 31709	ghernandez@vepormas.com
----------------------	---------------------	-------------------------

ESTRATEGIA ECONÓMICA

Subdirector de Análisis Económico

Alejandro J. Saldaña B.	55 56251500 x 31767	asaldana@vepormas.com
-------------------------	---------------------	-----------------------

Analista Económico

Angel Iván I. Huerta M.	55 56251500 x 31725	ahuerta@vepormas.com
-------------------------	---------------------	----------------------

COMUNICACIÓN Y RELACIONES PÚBLICAS

Director de Comunicación y Relaciones Públicas

Adolfo Ruiz Guzmán	55 11021800 x 32056	aruiz@vepormas.com
--------------------	---------------------	--------------------

DIRECCIÓN GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, S.A. DE C.V.

Director de Tesorería y Relación con Inversionistas

Javier Torroella de C.	55 56251500 x 31603	jtorroella@vepormas.com
------------------------	---------------------	-------------------------

Director Promoción Bursátil Centro – Sur

Manuel A. Ardines P.	55 56251500 x 31675	mardines@vepormas.com
----------------------	---------------------	-----------------------

Director Promoción Bursátil Norte

Lidia Gonzalez Leal	81 83180300 x 37314	ligonzalez@vepormas.com
---------------------	---------------------	-------------------------