

TRIMESTRAL

FIBRAS

FIBRAPL14 MM

PRECIO

(MXN, al 19/01/2021)
P\$52.19

FLOAT
~42.3%

BETA (3yr, vs. Mexbol)
0.558

VALOR DE MERCADO (MXN MN)
44,698.9

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)
23.1

Resultados 4T21

Buen dinamismo en el sector – La ocupación en el portafolio de Prologis finalizó 2021 en 97.9%, mientras que en el 4T20 fue de 97.1%. El segmento de bienes raíces industriales sigue registrando un buen momento.

Crecimiento en ingresos – Los ingresos aumentaron 4.1% a/a, gracias al aumento en Área Bruta Rentable (ABR) y a la mayor ocupación.

Distribución – La distribución del trimestre será de P\$0.55 por CBFI, un crecimiento de 24.0% a/a, gracias al mayor flujo y a un aumento en el *payout*. El rendimiento de la distribución al último precio es de 1.05%. La fecha de pago será el 2 de febrero.

Guía 2022 – Prologis espera generar un FFO por CBFI de USD\$0.175-0.185, que implica un aumento de 5.4% a/a en el punto medio del rango. La distribución anual sería de USD\$0.120 por CBFI, que al último precio representa un rendimiento de 4.8%.



Fuente: Refinitiv.

Cifras (mill. MXN)	4T21	4T20	Dif. %
Ingresos	1,274	1,224	4.10
NOI	1,104	1,060	4.14
FFO	744	693	7.31
AFFO	563	529	6.42
Distribución	466	376	24.0

Márgenes de rentabilidad (%)			
Mgn. NOI (%)	86.6	86.6	3.69 pb
Mgn. FFO (%)	58.4	56.7	175 pb
Margen AFFO (%)	44.2	43.2	96.4 pb
Payout	82.7%	71.0%	11.7 pb
Distribución por CFBI	0.55	0.44	24.0%

*Cifras en millones de pesos a menos que se indique lo contrario
Fuente: Análisis BX+ y reporte trimestral de la compañía.

Múltiplos	2019	2020	2021	UDM
P/FFO	17.2 x	13.2 x	16.6 x	15.2 x
P/NAV	1.2 x	0.9 x	1.0 x	0.9 x
Cap rate implícito	8.0%	7.4%	6.1%	6.4%

Resultados (mill. MXN)	2019	2020	2021	UDM
Ingresos	3,825	4,662	4,906	4,906
NOI	3,301	4,046	4,264	4,264
Margen NOI (%)	86.3%	86.8%	86.9%	86.9%
FFO	2,086	2,902	2,940	2,940
Margen FFO (%)	54.5%	62.3%	59.9%	59.9%
Distribución por CFBI	2.35	2.00	2.17	2.17
Dividend Yield	5.6%	4.5%	3.8%	4.2%
Apalancamiento (LTV)	32.4%	29.3%	30.2%	30.2%

*Cifras en millones de pesos a menos que se indique lo contrario
Fuente: Análisis BX+ y reportes de la compañía.

Solidez a nivel operativo – La ocupación de Prologis cerró 2021 en un nuevo nivel récord (97.9%). En el año, Prologis realizó adquisiciones de 22 edificios por un monto de cerca de USD\$230 millones. En el 4T21, la Fibra registró una absorción neta de 10.6 millones de pies cuadrados, gracias al impulso en la demanda que siguen registrando los segmentos de manufactura y logística. En mercados fronterizos se registran desocupaciones de cerca de 1%, mientras que existen restricciones de oferta debido a la escasez de tierra o la falta de acceso de electricidad en algunos mercados. La empresa proyecta que en 2022 seguirá habiendo una buena demanda de espacio industrial y aumentos en rentas.

Cierre 2021 en línea con la guía – En el año el Flujo (FFO) por CBFI finalizó en USD\$0.1708, cifra en el rango de la guía que era de entre USD\$0.1700-0.1750. Asimismo, la distribución anual de USD\$0.1075 estuvo de acuerdo a lo proyectado por Prologis.

Aumento en flujo y distribución – La distribución del trimestre será de P\$469.6 millones, lo que representa un aumento de 24.0 a/a debido a un mayor *payout*. La distribución por CBFI será de P\$0.5483, un monto estable respecto a lo distribuido en 3T21 aunque es un aumento de 24.0% a/a.

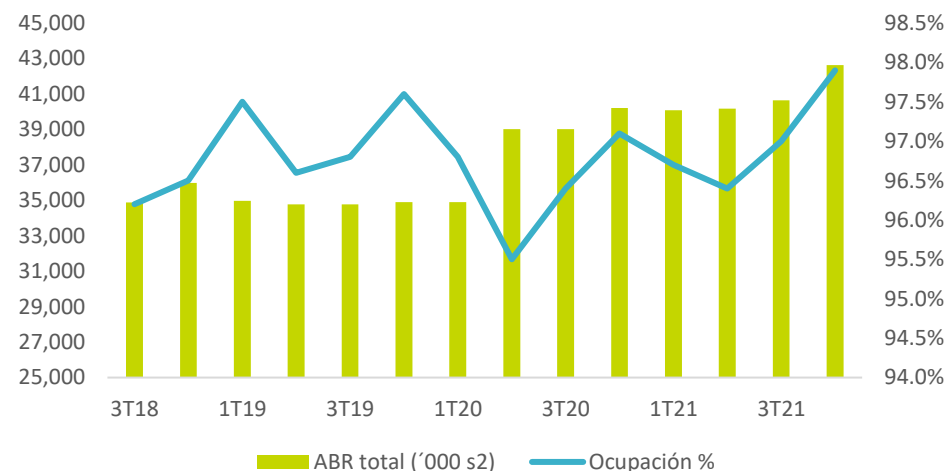
Reporte neutral – El reporte siguió registrando un buen desempeño en las operaciones de Prologis; sin embargo, se ubicó de acuerdo a lo esperado y derivado del precio actual de la acción, vemos una implicación neutral. Por otro lado, la guía 2022 proyecta un crecimiento en flujo moderado, a pesar de los aumentos en renta promedio que se esperan, aunque a nivel de distribución se espera un aumento de doble dígito (+11.6%).

Guía 2022 - Prologis

	2021	Guía 2022		Var. a/a punto medio guía
	Reportado	Bajo	Alto	
FFO por CBFI (USD\$)	0.171	0.175	0.185	5.4%
Ocupación	97.9%	96.0%	97.0%	(140 pb)
NOI mismas propiedades (Var.)	10.2%	2.5%	4.0%	
Distribución por CBFI (USD)	0.108	0.120	0.120	11.6%

Fuente: Reportes de la compañía.

ABR y Ocupación Trimestral



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 Ocádiz, 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

DIRECCIÓN ANÁLISIS Y ESTRATEGIA

Director de Análisis y Estrategia

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

ANÁLISIS BURSÁTIL

Analista Consumo / Minoristas

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

Analista Financieras / Fibras

Eduardo Lopez P.	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 G.	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 L.	81 83180300 x 37314	ligonzalez@vepormas.com
-------------------	---------------------	-------------------------