

RESUMEN

FIBRAS

FIBRAPL14 MM

PRECIO

(MXN, al 22/01/2020)
P\$41.14

FLOAT
~42.3%

BETA (3yr, vs. Mexbol)
0.415

VALOR DE MERCADO (MXN MN)
27,166.6

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)
17.2

Resultados 4T19

Alto nivel de ocupación – Al cierre de 2019 Prologis registró una ocupación del 97.6%, cifra ligeramente superior al 97.4% registrado al 4T18. El alto nivel de ocupación se debe tanto a una demanda inmobiliaria acelerada, como a una reducción de la oferta en algunas regiones del norte del país.

Resultados Trimestrales – Los ingresos totales disminuyeron 0.9% a/a, en donde el ingreso por arrendamientos disminuyó 1.4% a/a. El ingreso neto operativo (NOI) registró un aumento de 1.9% a/a, que implica una mejora en margen de 237 pb respecto al 4T18.

Flujo afectado por no recurrente – El Flujo de Fondos de la Operación (FFO) disminuyó un 3.4% a/a, mientras que el AFFO por CFBI retrocedió 15.6% a/a. En ambos casos, se vio un impacto negativo por un cargo extraordinario de USD\$4.1 millones, relacionado con impuestos.

Guía 2020 – Para 2020, considerando el punto medio del rango de la guía, Prologis contempla un aumento de 4.9% en FFO por CFBI y un dividendo de USD\$0.124, que implica un *dividend yield* de 5.7% al precio de cierre de ayer.



Fuente: Infosel.

Cifras (mill. MXN)	4T19	4T18	Var.
Ingresos	951	959	-0.9%
NOI	831	816	1.9%
FFO	485	502	-3.4%
AFFO	286	339	-15.6%
Utilidad Neta	541	888	-39.1%

Márgenes de rentabilidad (%)			
Mgn. NOI (%)	87	85	237 pb
Mgn. FFO (%)	51	52	-133 pb
Mgn. AFFO (%)	30	35	-524 pb

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

Múltiplos	2016	2017	2018	2019
P/FFO	10.0 x	11.9 x	10.5 x	14.2 x
P/NAV	0.6 x	0.8 x	0.6 x	0.9 x
Cap rate implícito	11.0%	8.7%	8.9%	8.0%

Resultados (mill. MXN)	2016	2017	2018	2019
Ingresos	3,239	3,503	3,673	3,825
NOI	2,819	3,043	3,200	3,301
Margen NOI (%)	87.0%	86.9%	87.1%	86.3%
FFO	1,925	1,851	1,865	1,913
Margen FFO (%)	59.4%	52.9%	50.8%	50.0%
Distribución por CFBI	2.07	2.43	2.93	2.39
Dividend Yield*	7.0%	7.1%	9.7%	5.7%
Apalancamiento (LTV)	33.2%	33.5%	34.6%	32.4%

*Distribuciones del año/precio de cierre del año
Fuente: Análisis BX+ y reportes de la compañía.

Resultados 4T19

Buen balance entre oferta y demanda – La demanda inmobiliaria para espacios logísticos y de manufactura ha crecido a un ritmo mayor que la oferta, lo que se ha reflejado en niveles de ocupación consistentemente altos para Prologis. La empresa espera que la demanda siga viendo impulso en elementos como el crecimiento del *e-commerce*, la ratificación del TMEC y la reconfiguración de cadenas de suministro. Respecto a lo último, mercados como el de Monterrey, Cd. Juárez y Tijuana han visto la llegada de nuevos operadores asiáticos. Lo anterior ha beneficiado los indicadores operativos de Prologis.

Los ingresos registraron ligeras variaciones – Los ingresos totales vieron una caída de 0.9% a/a. Cabe señalar que en 2019 la empresa realizó la venta de 10 propiedades, con lo que su Área Bruta Rentable disminuyó 3.1% a/a ubicándose en 34.9 millones de pies cuadrados. Sin embargo, El ingreso neto operativo (NOI) vio un aumento de 1.9% a/a. En propiedades comparables el NOI aumentó 2.5% a/a.

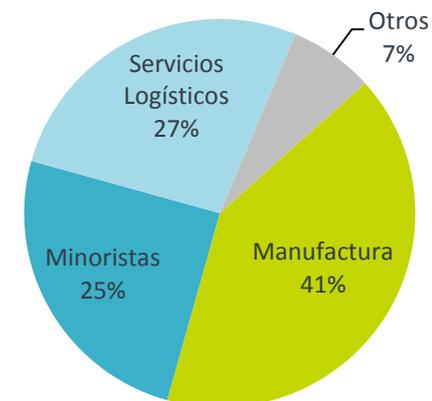
Cargo extraordinario afectó el flujo – La métricas de generación de flujo, FFO y AFFO, registraron caídas de 3.4% a/a y 15.6% a/a, respectivamente. Lo anterior debido a que Prologis reconoció un cargo por USD\$4.1 millones relacionado con impuestos no recuperables. Lo anterior es un cargo no recurrente y la empresa espera recuperar una parte de los mismos.

Guía 2020 – Para 2020 la empresa espera una generación de FFO por CFBI de entre USD\$0.1700 y USD\$0.1775, donde considerando el punto medio del rango, el aumento respecto a 2019 sería de +4.9%. La distribución anual sería de USD\$0.1240, que al precio de cierre de ayer implica un *dividend yield* de 5.7%. Asimismo, la empresa manifestó que estaría interesada en adquisiciones de inmuebles para este año.

Guía 2020	2019	Bajo	2020	Var.*
			Alto	
FFO por CBFI (USD\$)	0.1656	0.1700	0.1775	4.9%
Ocupación	97.6%	96.0%	97.0%	-1.1 pp
NOI mismas propiedades (Var.)	3.1%	1.5%	2.5%	-1.1 pp
Distribución por CBFI (USD)	0.1224	0.1240	0.1240	1.3%

*Para 2020 considera el punto medio del rango de la guía.
Fuente: Reportes de la compañía.

Renta Neta Efectiva por Tipo de Cliente



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, Pamela Vázquez Flores 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 jrigh@vepormas.com

Asistente Dirección de Análisis y Estrategia

Pamela Vázquez F. 55 56251500 x 31541 pvazquez@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