

## RESUMEN

### FIBRAS

### FIBRAPL14 MM

#### PRECIO

(MXN, al 22/04/2020)  
P\$ 37.99

FLOAT  
~42.3%

BETA (3yr, vs. Mexbol)  
0.648

VALOR DE MERCADO (MXN MN)  
25,709.8

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)  
22.3

## Resultados 1T20

**Indicadores operativos sólidos** – En el primer trimestre del año la empresa mantuvo un buen desempeño, registrando altas tasas de ocupación (96.8%) y de retención (91.6%).

**Impacto por COVID** – Hasta el momento la Fibra no resiente de forma significativa la parálisis de actividades económicas. Al cierre del 1T20, reportaban que clientes que representan un 17.6% del ABR habían cesado operaciones, mientras que han recibido solicitudes de exención de rentas equivalentes a 3.3% de los ingresos anuales estimados.

**lujo afectado por no recurrente** – Los ingresos disminuyeron 1.3%, ante una ligera disminución en la ocupación, mientras que los indicadores de flujo, FFO y AFFO, tuvieron variaciones de 8.6% y -11.6%, respectivamente.

**Guía 2020** – Prologis revisó a la baja su guía 2020, en donde ahora espera una disminución de 9.4% en FFO por CFBI (considerando el punto medio del rango de la guía) y una disminución de 20.8% a/a en la distribución, que se ubicaría en USD\$0.97 por CFBI y que al último cierre representa un *dividend yield* de 6.1%.



Fuente: Refinitiv.

Cifras (mill. MXN)	4T19	4T18	Var.
Ingresos	979	992	-1.3%
NOI	837	862	-2.8%
FFO	610	562	8.6%
AFFO	403	456	-11.6%
Utilidad Neta	-329	675	-148.8%

Márgenes de rentabilidad (%)			
Mgn. NOI (%)	86	87	-132 pb
Mgn. FFO (%)	62	57	569 pb
Mgn. AFFO (%)	41	46	-476 pb

Datos en millones de pesos a menos que se exprese lo contrario. Datos pueden no sumar debido a redondeo.

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

Múltiplos	2017	2018	2019	UDM
P/FFO	11.9 x	10.5 x	14.2 x	13.1 x
P/NAV	0.8 x	0.6 x	0.9 x	1.0 x
Cap rate implícito	8.7%	8.9%	8.0%	12.7%

Resultados (mill. MXN)	2017	2018	2019	UDM
Ingresos	3,503	3,673	3,825	3,811
NOI	3,043	3,200	3,301	3,277
Margen NOI (%)	86.9%	87.1%	86.3%	86.0%
FFO	1,851	1,865	1,913	1,961
Margen FFO (%)	52.9%	50.8%	50.0%	51.5%
Distribución por CFBI	2.43	2.93	2.39	2.73
Dividend Yield	7.1%	9.7%	5.7%	7.2%*
Apalancamiento (LTV)	33.5%	34.6%	32.4%	28.8%

\*Distribución anualizada/ último precio

Fuente: Análisis BX+ y reportes de la compañía.

Eduardo López Ponce  
elopezp@vepormas.com  
(55) 5625 – 1500 ext. 31453

## Resultados 1T20

**Indicadores operativos sólidos** – Al primer trimestre, la demanda de espacio inmobiliario siguió presentando un buen dinamismo, con una absorción neta de 4.2 millones de pies cuadrados, impulsada por empresas del sector de comercio electrónico en mercados como Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. Para Prologis, lo anterior se reflejó en una ocupación de 96.8%, una tasa de retención de 91.6% y el cambio en renta neta efectiva de 6.5% a/a.

**Impacto por COVID-19** – Aun cuando los resultados del 1T20 fueron positivos, la empresa no descarta efectos negativos por la crisis sanitaria hacia adelante, razón por la cual modificó a la baja su guía de resultados. En ese sentido, aunque la empresa considera que la demanda de espacio industrial responde a factores estructurales, no descarta afectaciones por el entorno macroeconómico actual. Al 1T20, cerca de un 17% de sus clientes habían detenido operaciones, los clientes que han solicitado exenciones de renta representan 3.3% del ingreso estimado anual. Los sectores más afectados han sido el automotriz, electrodoméstico, construcción e industrial.

**Revisión a la baja de la guía** – En donde ahora espera una disminución de 9.4% a/a en FFO por certificado, una ocupación de entre 94%-96% y una distribución de USD\$0.97 por certificado, que implica una caída de 20.8% a/. A pesar de lo anterior, el *dividend yield* de la nueva guía, considerando el último precio de cierre, luce atractivo en un entorno de bajas tasas, ubicándose en 6.1%.

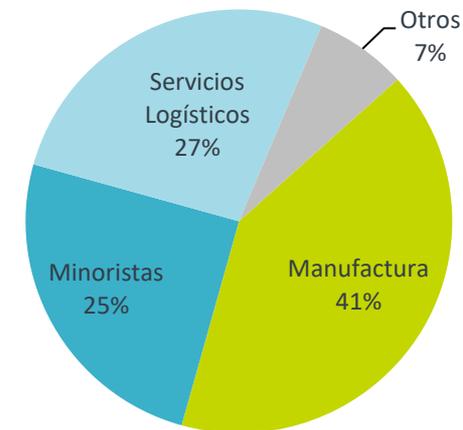
**Oferta de derechos** – La empresa realizó una colocación de 200 millones de certificados recaudando P\$8,300 millones, a principios del 2T19 para la adquisición de *Prologis Park Grande*, el cual consiste en propiedades de logística ubicadas en la ciudad de México. Los resultados del 1T20 incluyen los recursos obtenidos de la oferta.

	2019	Bajo	Alto	Var.*
FFO por CBFI (USD\$)	0.1656	0.1400	0.16	-9.4%
Ocupación	97.6%	94.0%	96.0%	-1.1 pp
NOI mismas propiedades (Var.)	3.1%	-4.0%	-1.0%	
Distribución por CBFI (USD)	0.1224	0.0970	0.0970	-20.8%

\*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](http://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
-------------------	---------------------	--------------------

### 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
---------------------	---------------------	-------------------------