

## RESUMEN

### FIBRAS

### FIBRAPL14 MM

#### PRECIO

(MXN, al 22/07/2020)  
P\$ 42.50

FLOAT  
42.3%

BETA (3yr, vs. Mexbol)  
0.632

VALOR DE MERCADO (MXN MN)  
28,968.2

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)  
32.3

## Resultados 2T20

**Indicadores operativos resisten Pandemia** – La ocupación del trimestre se ubicó en 95.5%, los que representa una disminución desde el nivel de 96.8% en 1T20, aunque permaneciendo en niveles altos. Por otro lado, la tasa de retención de clientes fue del 82.6% mientras que la cobranza fue de un 97.9% vs 100% en 2T19.

**Impacto por tipo de cambio y adquisiciones** – Los ingresos en pesos de Prologis incrementaron 30.3% a/a, mientras que en dólares el incremento fue de 5.8% a/a (64% de las rentas están denominados en USD). Por otro lado, en el trimestre la empresa realizó la adquisición de dos portafolios con un ABR de 4.1 millones de pies cuadrados, con lo que el ABR aumentó 12.2% a/a.

**Impacto crisis sanitaria** – Al primer semestre de 2020 Prologis ha otorgado diferimientos de renta a clientes por un equivalente a 1.9% de la renta anual.

**Guía 2020** – Prologis revisó y mantuvo su expectativa de distribuciones para este año en USD\$0.097 por CFBI, de los cuales ya realizó dos distribuciones que suman USD\$0.057 esto mientras que la ocupación finalice entre 95%-96%.



Fuente: Refinitiv.

Cifras (mill. MXN)	2T20	2T19	Dif (%)
Ingresos	1,223	939	30.3
NOI	1,060	818	29.7
FFO	775	537	44.5
AFFO	562	455	23.6
Distribución	380	384	-1.0
Márgenes de rentabilidad (%)			Dif pb
Mgn. NOI (%)	87	87	-40
Mgn. FFO (%)	63	57	623
Mgn. AFFO (%)	46	48	-248
Payout	68%	84%	-16.8

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

Múltiplos	2017	2018	2019	UDM
P/FFO	11.6 x	10.0 x	13.7 x	12.2 x
P/NAV	0.8 x	0.7 x	1.0 x	0.7 x
Cap rate implícito	8.7%	8.9%	8.0%	7.4%

Resultados (mill. MXN)	2017	2018	2019	UDM
Ingresos	3,503	3,673	3,825	4,096
NOI	3,043	3,200	3,301	3,519
Margen NOI (%)	86.9%	87.1%	86.3%	85.9%
FFO	1,991	2,070	2,086	2,373
Margen FFO (%)	56.8%	56.4%	54.5%	57.9%
Distribución por CFBI	2.43	2.93	2.39	2.31
Dividend Yield	7.1%	9.7%	5.7%	5.4%
Apalancamiento (LTV)	33.5%	34.6%	32.4%	30.8%

\*Distribución anualizada/ último precio

Fuente: Análisis BX+ y reportes de la compañía.

## Resultados 2T20

**El sector industrial y logístico mantiene buena dinámica** – El sector de bienes raíces industriales ha mantenido una buena dinámica en la demanda pese a la crisis derivada por la pandemia. En ese sentido, Prologis indicó que la absorción neta en los 6 mercados logísticos donde opera fue de 3.4 millones de pies cuadrados, mientras que las tasas de ocupación permanecen elevadas. Dentro de las tendencias que sostienen la demanda se encuentra el proceso de *near shoring*, que consiste en reubicar partes de la cadena productiva en lugares cercanos al mercado de destino, en este caso, EEUU.

**Impacto por virus** – A junio de 2020, los clientes de la fibra que interrumpieron operaciones representan un 1.2% del área neta rentable, mientras que las solicitudes de apoyo en los pagos equivalen a un 3.3% de la renta anual, de los cuales la empresa ha otorgado diferimientos de pago a clientes equivalentes a un 1.9% de la renta anualizada, con la expectativa de que un 85% de estos apoyos se pague antes de que finalice este año y el resto en 2021.

**Flujo** – A nivel de ingreso operativo (NOI), Prologis registró un aumento de 29.7% a/a; sin embargo, el NOI en efectivo en mismas propiedades disminuyó 11.4% a/a. Esto último a te las mayores concesiones que se otorgaron a los clientes que renovaron contratos y una menor ocupación promedio.

**Distribuciones** – Previo al reporte, Prologis anunció una distribución por un monto de P\$383.7 millones, una disminución de 1.0% respecto a lo distribuido en 2T19 y de -18.2% a/a en dólares. Lo anterior esta en línea con lo establecido en la guía de la compañía, que para 2020 espera una distribución de USD\$0.097 por CFBI, que implica una disminución de -20.8% a/a.

	2019	Bajo	Alto	Var.*
FFO por CBFI (USD\$)	0.1656	0.155	0.165	-3.4%
Ocupación	97.6%	94.0%	96.0%	-1.1 pp
NOI mismas propiedades (Var.)	3.1%	-5.0%	-3.0%	-
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.

### 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, 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
---------------------	---------------------	-------------------------