

TRIMESTRAL

FIBRAS

FIBRAPL14 MM

PRECIO

(MXN, al 21/10/2020)
P\$41.23

FLOAT
~42.3%

BETA (3yr, vs. Mexbol)
0.617

VALOR DE MERCADO (MXN MN)
35,012.8

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)
26.5

Resultados 3T20

Buen desempeño operativo – La ocupación del trimestre se ubicó en 96.4%, manteniéndose en niveles altos. La retención de clientes fue de 98.3% y el cambio en la renta neta efectiva fue de +16.3%, lo cual es un incremento récord para la compañía.

Se beneficia de la expansión del comercio electrónico – La expansión del comercio electrónico ha impulsado la demanda inmobiliaria en logística, sobre todo en regiones como la Ciudad de México, donde Prologis tienen presencia. La absorción neta en los mercados de Prologis superó 3.3 millones de pies cuadrados.

Crecimiento en ingresos – Los ingresos aumentaron 31.0% a/a, mientras que en dólares el incremento fue de 14.7% a/a. Con lo última adquisición, el ABR incrementó 12.2% 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 63.9% a/a y 47.0% a/a, respectivamente. La distribución trimestral será de USD\$0.2008 centavos por CFBI, en línea con lo anunciado el trimestre pasado por la empresa.



Fuente: Refinitiv.

Cifras (mill. MXN)	3T20	3T19	Dif.
Ingresos	1,236	943	31.0
NOI	1089	791	37.7
FFO	824	503	63.9
AFFO	630	429	47.0
Distribución	364	385	-5.5
Márgenes de rentabilidad (%)			Dif pb.
Mgn. NOI (%)	88	84	424
Mgn. FFO (%)	67	53	1335
Mgn. AFFO (%)	51	45	553
Payout	58%	90%	-32.0
Distribución por CFBI	0.43	0.60	-28.2%

*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	UDM
P/FFO	14.5 x	12.4 x	17.1 x	12.9 x
P/NAV	1.0 x	0.8 x	1.2 x	0.8 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	4,389
NOI	3,043	3,200	3,301	3,817
Margen NOI (%)	86.9%	87.1%	86.3%	87.0%
FFO	1,991	2,070	2,086	2,694
Margen FFO (%)	56.8%	56.4%	54.5%	61.4%
Distribución por CFBI	2.43	2.93	2.39	2.14
Dividend Yield	7.1%	9.7%	5.7%	5.2%
Apalancamiento (LTV)	33.5%	34.6%	32.4%	28.6%

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

Resultados 3T20

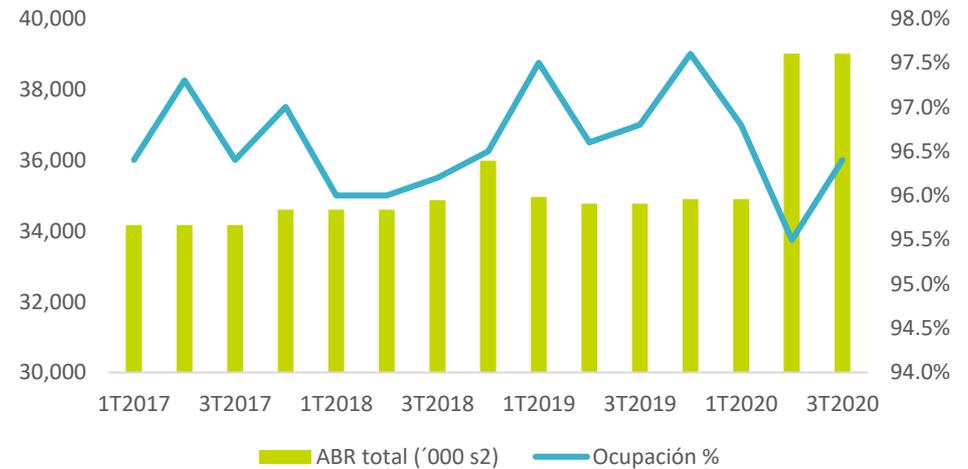
Aceleración en la demanda de espacio logístico – El sector industrial ha mostrado un desempeño defensivo a lo largo del año, particularmente en el segmento de bienes raíces para logística relacionada con el comercio electrónico. Lo anterior, además de la posición geográfica de sus inmuebles, ha beneficiado a Prologis, que logró reflejar solidez en indicadores como niveles de ocupación (96.4%) y retención de clientes (98.3%), además de un buen incremento en rentas netas efectivas (+16.3%). De acuerdo con Prologis, la absorción en sus seis mercados logísticos fue de 3.3 millones de pies cuadrados, superando las nuevas entregas de 2.2 millones de pies cuadrados. La aceleración de la demanda, sobre todo en Ciudad de México, se explica por la expansión del comercio electrónico. La tasa de desocupación en este mercado es menor a 1%, lo que favorece los precios.

Alto crecimiento en ingresos – El incremento en ingresos en pesos de 31.0% 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 12.2% a/a y los incrementos en rentas.

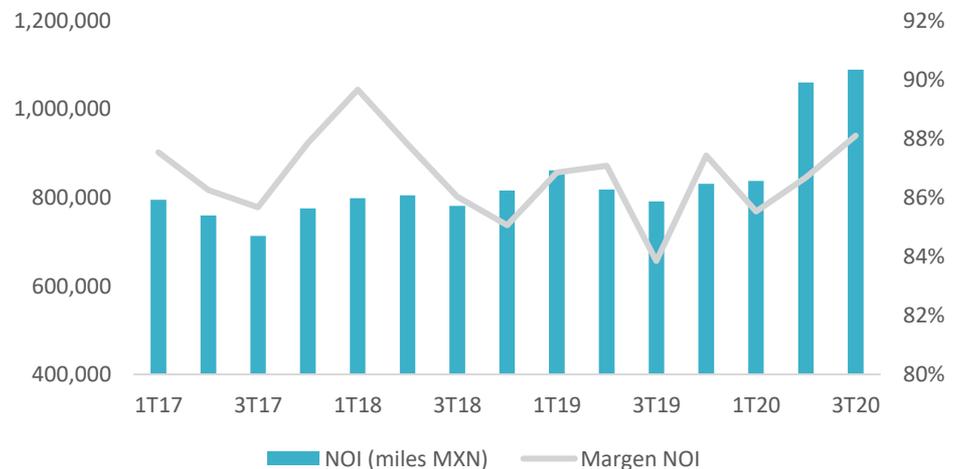
Reducción de NOI en efectivo – El NOI en efectivo, sobre mismas propiedades, disminuyó 6.0%, debido a mayores concesiones en las renovaciones de contratos a largo plazo. Lo anterior fue parcialmente contrarrestado por los aumentos en rentas.

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 esperan recuperar un 85% antes de fin de año y el resto en 2021.

ABR y Ocupación Trimestral



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, 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 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	ghernandezo@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
---------------------	---------------------	-------------------------