

TRIMESTRAL

FIBRAS

FIBRAPL14 MM

PRECIO

(MXN, al 21/04/2021)

P\$43.19

FLOAT

~42.3%

BETA (3yr, vs. Mexbol)

0.574

VALOR DE MERCADO (MXN MN)

36,3677

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)

24.8

Resultados 1T21

Crecimiento refleja adquisiciones – Los ingresos en pesos incrementaron un 23.5% a/a, reflejando las adquisiciones que ha realizado en los últimos 12 meses, con lo que el Área Bruta Rentable se incrementó en 14.8% a/a.

Ocupación alta – La ocupación de Prologis cerró en 96.7%, nivel alto y estable desde lo observado en 1T20 (96.8%). Por otro lado, el cambio en la renta neta efectiva en renovaciones fue de 4.0% a/a.

Buen desempeño a nivel operativo – El ingreso neto operativo (NOI) aumentó 27.1% a/a, principalmente por el efecto de las adquisiciones, mientras que en mismas propiedades el NOI en efectivo vio un incremento de 5.2% a/a, gracias a los aumentos en rentas y menores concesiones a los arrendatarios.

Flujo – El Flujo de la operación (FFO) aumentó 20.8% a/a, mientras que el FFO por certificado (CBFI) se ubicó en P\$0.8681, lo que implica una disminución de 3.3% a/a, ante el mayor número de CBFI's en circulación. En cuanto a la distribución trimestral, será de P\$0.53 por CBFI, cifra que al último precio representa un *dividend yield* de 1.2%.



Fuente: Refinitiv.

Cifras (mill. MXN)	1T21	1T20	Dif (%)
Ingresos	1,209	979	23.5
NOI	1064	837	27.1
FFO	737	610	20.8
AFFO	581	403	44.0
Distribución	453	443	2.33
Márgenes de rentabilidad (%)			Dif pb.
Mgn. NOI (%)	88.0	85.5	251
Mgn. FFO (%)	61	62	-135
Mgn. AFFO (%)	48	41	683
Payout	78%	110%	
Distribución por CFBI	0.53	0.68	-21.8%

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

Múltiplos	2018	2019	2020	UDM
P/FFO	12.4 x	17.1 x	13.1 x	12.1 x
P/NAV	0.8 x	1.2 x	0.9 x	0.9 x
Cap rate implícito	8.9%	8.0%	7.4%	8.0%

Resultados (mill. MXN)	2018	2019	2020	UDM
Ingresos	3,673	3,825	4,662	4,892
NOI	3,200	3,301	4,046	4,273
Margen NOI (%)	87.1%	86.3%	86.8%	87.4%
FFO	2,070	2,086	2,902	3,029
Margen FFO (%)	56.4%	54.5%	62.3%	61.9%
Distribución por CFBI	2.33	2.35	2.00	1.86
Dividend Yield	7.7%	5.6%	4.5%	4.3%
Apalancamiento (LTV)	34.6%	32.4%	29.3%	28.5%

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

Eduardo López Ponce

elopezp@vepormas.com

(55) 5625 – 1500 ext. 31453

Se mantiene el buen momento para los bienes raíces relacionados a la logística – De acuerdo con Prologis, la absorción neta en sus seis principales mercados fue de 6.7 millones de pies cuadrados. En cuanto a la oferta de tierra, la empresa comenta que en mercados como Tijuana y Ciudad de México existe disponibilidad limitada, además de dificultad de acceso a la electricidad. Los aumentos en demanda y las restricciones de oferta se han traducido en una desocupación históricamente baja. La empresa espera que estas tendencias de baja desocupación e incrementos en rentas continúen en el año.

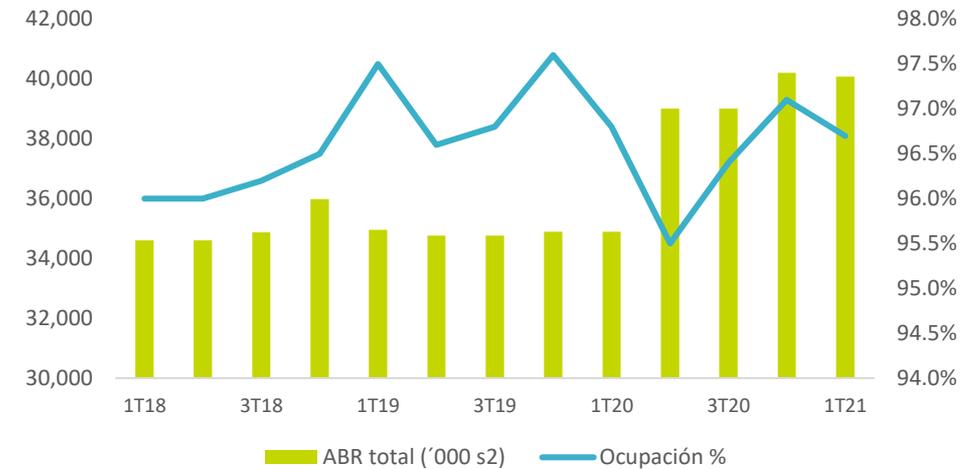
Crecimiento en ingresos – El incremento en ingresos en pesos de 23.5% a/a se explicaría por las adquisiciones recientes que elevaron el ABR en 14.8% a/a, la depreciación del peso respecto al dólar de 2.2% a/a (63% de la renta se denomina en USD), y los incrementos en rentas.

Balance sólido – El balance de Prologis registra un apalancamiento bajo, con una razón de deuda a activos de 28.5% y un buen nivel de liquidez, con una posición en caja de P\$297 millones. La deuda de la empresa suma P\$17 mil millones, a un plazo promedio de 7 años y tasa promedio de 3.4%.

Bajo porcentaje de vencimientos – Gracias a las negociaciones efectuadas en 2020, el porcentaje de la cartera que presentará vencimientos de contratos en 2021 será apenas de 8%, cifra por debajo del promedio de años anteriores que era de 20%. Lo anterior es positivo en cuanto a que da más estabilidad a los flujos de la compañía.

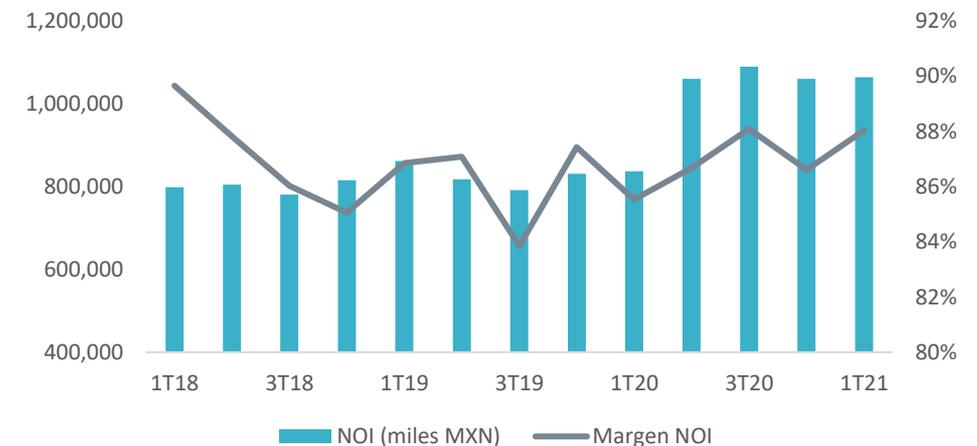
Distribución en línea con la guía – La distribución trimestral de USD\$0.02687 representa un 25% del total que la empresa contempla distribuir para todo el año, que según la guía será de USD\$0.1075 por CFBI, por lo que la cifra esta en línea con la expectativa. La fecha de pago será el 4 de mayo de 2020 y la fecha ex-derecho el 30 de abril de 2020.

ABR y Ocupación Trimestral



Fuente: Reportes de la compañía.

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 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	jrich@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
---------------------	---------------------	-------------------------