

## TRIMESTRAL

### FIBRAS

### FIBRAPL14 MM

#### PRECIO

(MXN, al 20/07/2021)

P\$45.04

#### FLOAT

~42.3%

BETA (3yr, vs. Mexbol)

0.581

VALOR DE MERCADO (MXN MN)

38,248.3

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)

19.5

## Resultados 2T21

**Mantiene desempeño sólido** – Los indicadores operativos de Fibra Prologis siguieron reflejando el buen momento en la demanda de bienes raíces industriales en México, sobre todo en mercados fronterizos y relacionados con la logística.

**Ocupación alta** – La ocupación total del portafolio de Prologis cerró el trimestre en 96.4%, un aumento desde el nivel de 95.5% de hace un año. Por su parte, la renta neta efectiva aumentó 7.7% a/a.

**Efecto por tipo de cambio** – Los ingresos totales, en pesos, disminuyeron 1.7% a/a. En dólares, se observó un aumento de 14.7% a/a. Los ingresos denominados en USD representan un 62.9% de la renta neta efectiva anualizada de Prologis.

**Mantiene guía sin cambios** – Prologis mantuvo su expectativa de generar un FFO por CBFi de USD\$0.17-0.175, lo que implica un aumento de 3.0% a/a en el punto medio del rango. La distribución anual sería de USD\$0.1075 por CBFi, que al último precio representa un rendimiento de 4.8% y donde quedarían pendientes tres de cuatro pagos trimestrales.



Fuente: Refinitiv.

Cifras (mill. MXN)	2T21	2T20	Dif (%)
Ingresos	1,203	1,223	-1.66
NOI	1,039	1,060	-2.02
FFO	732	775	-5.54
AFFO	599	562	6.41

Márgenes de rentabilidad (%)	Dif pb		
Mgn. NOI (%)	86.4	86.7	-32.2
Mgn. FFO (%)	61	63	-250
Mgn. AFFO (%)	50	46	377

\*Cifras en millones de MXN 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	12.8 x
P/NAV	0.8 x	1.2 x	0.9 x	0.9 x
Cap rate implícito	8.9%	8.0%	7.4%	7.7%

Resultados (mill. MXN)	2018	2019	2020	UDM
Ingresos	3,673	3,825	4,662	4,871
NOI	3,200	3,301	4,046	4,252
Margen NOI (%)	87.1%	86.3%	86.8%	87.3%
FFO	2,070	2,086	2,902	2,987
Margen FFO (%)	56.4%	54.5%	62.3%	61.3%
Apalancamiento (LTV)	34.6%	32.4%	29.3%	27.4%

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

## Resultados 2T21

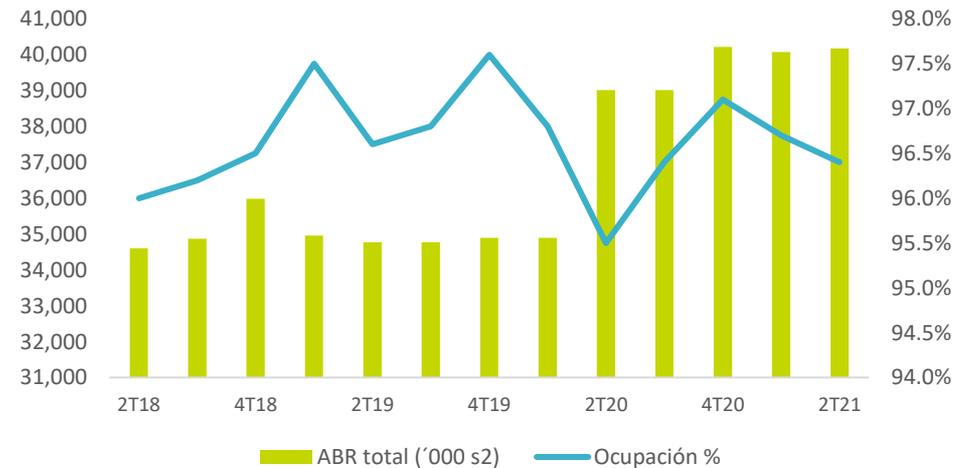
**Optimismo por el momento del sector** – De acuerdo con Prologis, la absorción neta en sus seis principales mercados fue de 6.4 millones de pies cuadrados, en donde las actividades relacionadas con el comercio electrónico lideran el dinamismo. La empresa espera que esta tendencia continúe en el año, sobre todo en la Ciudad de México. La tasa de desocupación en el mercado es de 4.1%, mientras que en mercados fronterizos baja a niveles cercanos a 2%. Prologis espera una mayor demanda ya que muchas empresas internacionales están estableciendo sus operaciones en el norte de México.

**Crecimiento en ingresos en USD** – El incremento en ingresos en dólares de 14.7% se explicaría por el mayor ABR, el cual incrementó 3.0% a/a debido a las adquisiciones, y la mayor ocupación de portafolio, que cerró 2T21 en 96.4% vs 95.5% en 2T20. Asimismo, el incremento en rentas netas efectivas de 7.7% ayudó a los ingresos. En pesos, que es la moneda en que reporta Prologis, se observó un retroceso de 1.7% a/a debido a la apreciación del peso vs el dólar en la comparación anual

**Flujo en línea con la guía** – Para 2021 la guía de Prologis contempla una generación de FFO por CBFi de USD\$0.17-0.175, mientras que en el primer semestre del año acumula un FFO por CBFi de USD\$0.086, que representa un 50% del flujo esperado para todo el año, por lo que el flujo de la empresa se mantiene en línea con lo proyectado.

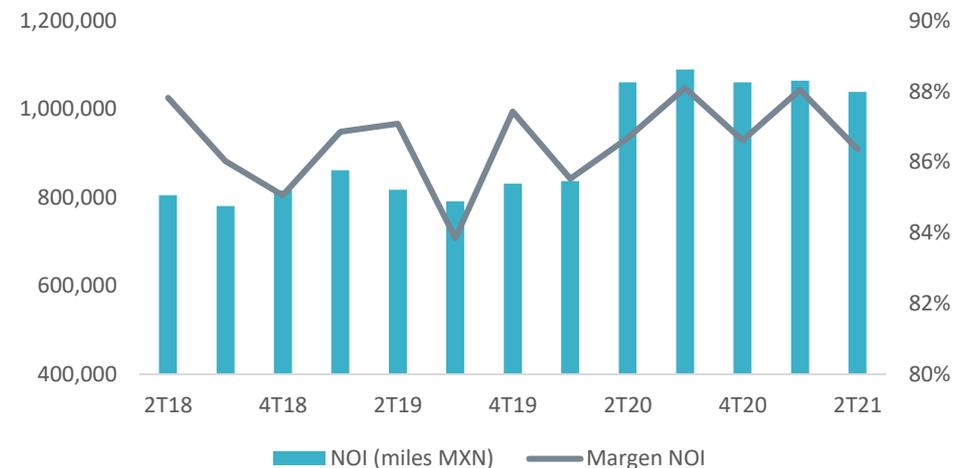
**Balance sólido** – La deuda de Prologis al cierre de 2T21 es de P\$16,684 millones, a una tasa efectiva de 3.6% y plazo de 7.4 años. La razón de deuda a activos (LTV) se ubicó en 27.8%, este nivel es bajo respecto a comparables. La liquidez y el bajo apalancamiento le permiten a la empresa seguir en posición de materializar oportunidades de crecimiento como lo ha hecho en los últimos trimestres.

## Área Bruta Rentable 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](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
-------------------	---------------------	--------------------

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