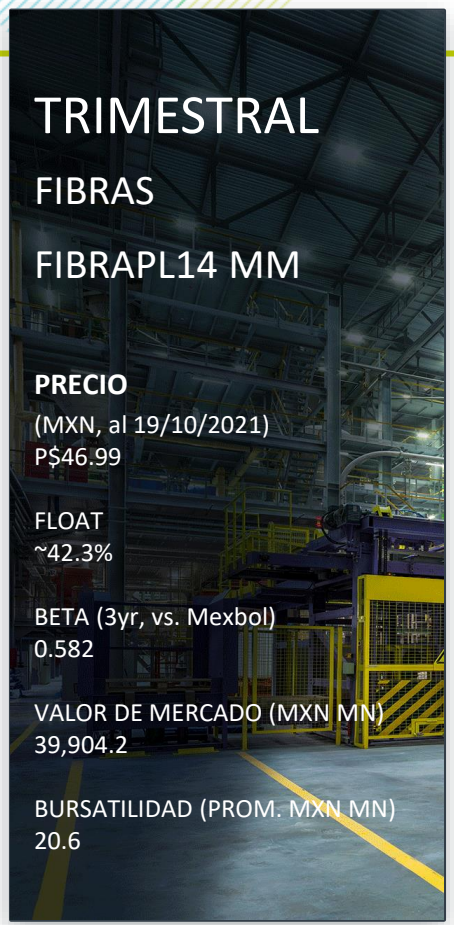
Fibra Prologis

Octubre 19, 2021



Resultados 3T21

Mantiene alta ocupación – El portafolio de Prologis sigue beneficiándose de la buena dinámica de la demanda en los mercados donde opera. El portafolio cerró el trimestre con una ocupación de 97.0%, mientras que hace un año fue de 96.4%.

Efecto por tipo de cambio, estabilidad en USD – Los ingresos en MXN disminuyeron 1.2% a/a. El 62.9% de las rentas de Prologis se encuentran denominadas en USD, por lo que los números reflejan la apreciación del MXN vs el USD de 9.4% en la comparación anual.

Presión en margen – Observamos un retroceso en márgenes de rentabilidad. A nivel de margen NOI se observó presión por el aumento de 16.5% a/a en gastos de mantenimiento.

Guía 2021 sin cambios – Prologis mantuvo su expectativa de generar un FFO por CBFI de USD$0.170-0.175, 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 4.6%.

Fuente: Refinitiv.

Cifras (mill. MXN)	3T21	3T20	Dif. %
Ingresos	1,221	1,236	-1.23
NOI	1,057	1,089	-2.94
FFO	726	824	-11.8
AFFO	580	630	-8.01
Distribución	466	364	28.0
Márgenes de rentabilidad (%)			
Mgn. NOI (%)	86.6	88.1	-152 pb
Mgn. FFO (%)	59.5	66.6	-714 pb
Payout	80%	58%	22.6 pb
Distribución por CFBI	0.55	0.43	28.0%

*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	13.8 x
P/NAV	0.8 x	1.2 x	0.9 x	0.9 x
Cap rate implícito	8.9%	8.0%	7.4%	7.3%

Resultados (mill. MXN)	2018	2019	2020	UDM
Ingresos	3,673	3,825	4,662	4,704
NOI	3,200	3,301	4,046	4,220
Margen NOI (%)	87.1%	86.3%	86.8%	89.7%
FFO	2,070	2,086	2,902	2,889
Margen FFO (%)	56.4%	54.5%	62.3%	61.4%
Distribución por CFBI	2.33	2.35	2.00	2.06
Dividend Yield	7.7%	5.6%	4.5%	4.4%
Apalancamiento (LTV)	34.6%	32.4%	29.3%	28.0%

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

Buena demanda en el segmento de logística – La absorción neta en sus seis principales mercados fue de 8.1 millones de pies cuadrados, con lo que se mantiene una tendencia de crecimiento, mientras que la desocupación en productos modernos disminuyó a 2.8% y en mercados fronterizos se registran desocupaciones de 1.0%. La demanda se ha visto favorecida por la tendencia de *nearshoring.*

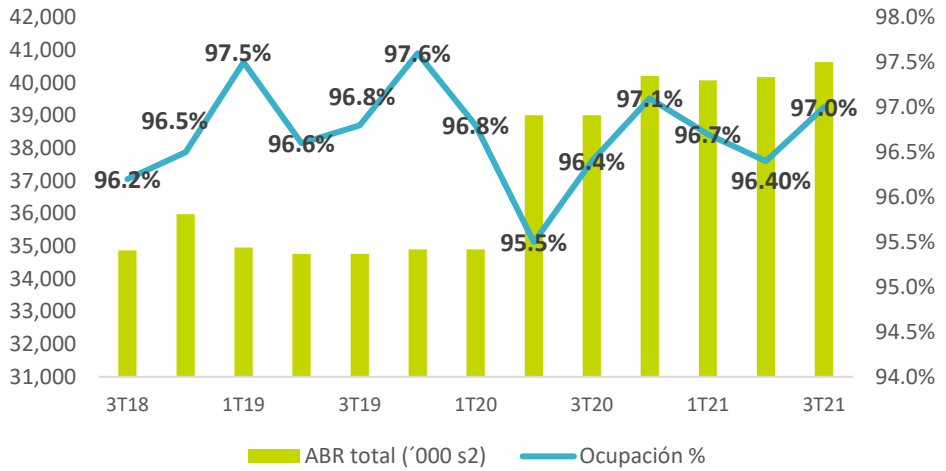
Disminución en ingresos en MXN por efecto cambiario – Los ingresos en MXN disminuyeron 1.2% a/a, aunque en dólares se observó un aumento de 9.5% a/a, por lo que el retroceso se explicaría por el movimiento del tipo de cambio en la comparación anual. El área bruta rentable incrementó 4.2% a/a mientras que la ocupación se ubicó en 97% desde el 96.4% en 3T20.

Flujo en línea con la guía – La guía de Prologis contempla una generación de FFO por CBFI de USD$0.170-0.175, mientras que en lo acumulado al 3T21 el FFO por CBFI es de USD$0.1284, monto que representa un 74.4% del flujo esperado para todo el año tomando el punto medio del rango de la guía, por lo que el FFO de la empresa se mantiene en línea con lo proyectado.

Distribución – La distribución del trimestre será de P$465.6 millones, lo que representa un aumento de 28.0 a/a debido a un mayor *payout*. La distribución por CBFI será de P$0.5483, lo que implica un rendimiento de 1.17%. La distribución será pagada el 29 de octubre con fecha ex-derecho del 27 de octubre.

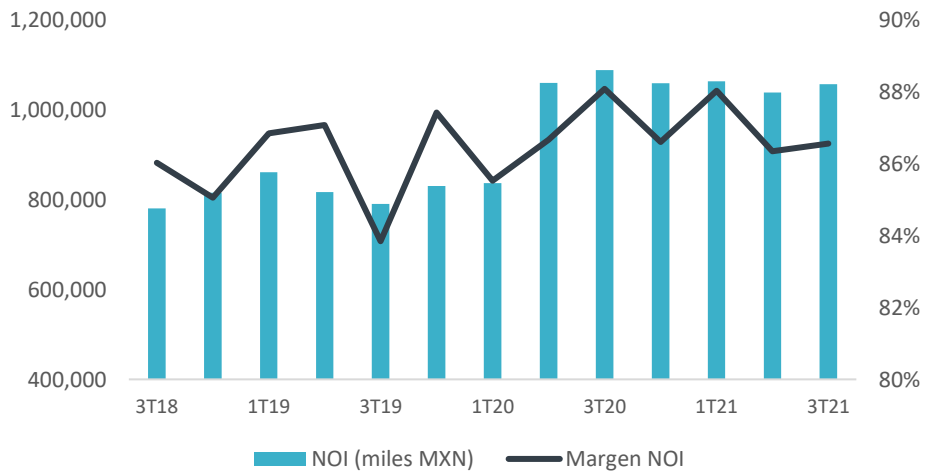
Reporte neutral – El reporte sigue mostrando solidez en indicadores operativos gracias al buen dinamismo en la demanda de espacio manufacturero y de logística; sin embargo, los números se ubicaron en línea con lo esperado, por lo cual vemos una implicación neutral.

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

DIRECCIÓN ANÁLISIS Y ESTRATEGIA

Director de Análisis y Estrategia

Juan F. Rich Rena 55 56251500 x 31465 jrich@vepormas.com

ANÁLISIS BURSÁTIL

Analista Consumo / Minoristas

Marisol Huerta M. 55 56251500 x 31514 mhuerta@vepormas.com

Analista Financieras / Fibras

Eduardo Lopez P. 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 G. 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 L. 81 83180300 x 37314 ligonzalez@vepormas.com