

TRIMESTRAL

FIBRAS

FIBRAPL14 MM

PRECIO

(MXN, al 20/04/2022)

P\$56.11

FLOAT

~42.3%

BETA (3yr, vs. Mexbol)

1.278

VALOR DE MERCADO (MXN MN)

48,056.3

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)

25.1

Resultados 1T22

Ocupación alta – La ocupación en el portafolio de Prologis finalizó 1T22 en 97.6%, mientras que en 1T21 fue de 96.7%, con lo que los niveles de ocupación permanecen altos, confirmando el desempeño positivo del sector de bienes raíces industriales y logística.

Crecimiento en ingresos – Los ingresos aumentaron 14.7% a/a, gracias al aumento en Área Bruta Rentable (ABR), la mayor ocupación y aumentos en rentas.

Distribución – La distribución del trimestre será de P\$0.60 por CBFI, un crecimiento de 12.9% a/a, gracias al mayor flujo. El rendimiento de la distribución al último precio es de 1.1%, con fecha de pago el 29 de abril.

Revisan al alza la guía 2022 – Prologis reviso al alza su guía en FFO por CBFI de USD\$0.175-0.185 a USD\$0.18-0.19, lo cual considerando el punto medio implica una revisión al alza de 2.8%.



Fuente: Refinitiv.

	1T22	1T21	Dif %
Ingresos	1,386	1,209	14.7
NOI	1,219	1,064	14.6
FFO	827	737	12.2
AFFO	679	581	16.9
Distribución	511	453	12.9

			Dif pb
Mgn. NOI (%)	88.0	88.0	-5.17
Mgn. FFO (%)	59.7	61.0	-133
Margen AFFO (%)	49.0	48.1	91.6
Payout	75%	78%	-2.67
Distribución por CFBI	0.60	0.53	12.9%

Datos en millones de MXN a menos que se exprese lo contrario. Datos pueden no sumar debido a redondeo.

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

Múltiplos	2019	2020	2021	UDM
P/FFO	17.2 x	13.2 x	16.6 x	15.9 x
P/NAV	1.2 x	0.9 x	1.0 x	1.0 x
Cap rate implícito	8.0%	7.4%	6.1%	6.3%

Resultados (mill. MXN)	2019	2020	2021	UDM
Ingresos	3,825	4,662	4,906	5,084
NOI	3,301	4,046	4,264	4,419
Margen NOI (%)	86.3%	86.8%	86.9%	86.9%
FFO	2,086	2,902	2,940	3,422
Margen FFO (%)	54.5%	62.3%	59.9%	67.3%
Distribución por CFBI	2.35	2.00	2.17	2.23
Dividend Yield	5.6%	4.5%	3.8%	4.3%
Apalancamiento (LTV)	32.4%	29.3%	30.2%	30.3%

Fuente: Análisis BX+ y reportes de la compañía.

Eduardo López Ponce

elopezp@vepormas.com

(55) 5625 – 1500 ext. 31453

Buen inicio de año para los bienes raíces industriales – Prologis inició 2022 manteniendo niveles de ocupación elevados, el portafolio de la Fibra cerró el 1T22 con una ocupación de 97.6%. En mercados como Tijuana, la ocupación fue de 100%, en Reynosa 98.7% y en Cd. Juárez 96.7%. En los mercados que la Fibra clasifica como de consumo (Gdl, CDMX y Mty.) la ocupación cerró en 97%.

Se benefician del entorno – De acuerdo con la empresa, tenencias como el *nearshoring* y los cuellos de botella en las cadenas de suministro globales desencadenarían una mayor demanda de espacio en sus mercados, lo que también significaría aumentos en rentas.

Buen desempeño operativo – En el trimestre, el volumen de arrendamiento fue de 1.7 millones de pies cuadrados, con un plazo promedio para nuevos arrendamientos de hasta 48 meses. El cambio en la renta neta efectiva fue de 11.3% a/a, mientras que el aumento en NOI en efectivo en mismas propiedades fue de 3.7%, debido también a mayores en rentas.

Aumentos en flujo y distribución – El flujo (FFO) del trimestre aumentó 12.2% a/a, mientras que el flujo ajustado incrementó 16.9% a/a. Con lo anterior, la distribución del trimestre vio un aumento de 12.9% a/a.

Revisan al alza guía en FFO y NOI – La compañía revisó al alza su guía en FFO por CBF1 en 2.8%, considerando el punto medio del rango. Para el NOI mismas propiedades se espera una variación de entre 3.5%-5.5%, mientras que la expectativa previa era de entre 2.5%-4.0%.

Reporte positivo – El reporte sigue reflejando un buen desempeño operativo y en generación de flujo, por lo que nos parece positivo, aunque creemos que lo anterior ya podría estar descontado por el mercado, por lo que esperaríamos una reacción de positiva a neutral en el precio del CBF1.

Guía 2022 - Prologis

	Guía 2022			
	Anterior		Nueva	
	Bajo	Alto	Bajo	Alto
FFO por CBF1 (USD\$)	0.1750	0.1850	0.1800	0.1900
Ocupación	96.0%	97.0%	96.0%	97.0%
NOI mismas propiedades (Var.)	2.5%	4.0%	3.5%	5.5%
Distribución por CBF1 (USD)	0.120	0.120	0.120	0.120

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 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
-------------------	---------------------	-------------------------