

TRIMESTRAL

FIBRAS

FIBRAPL14 MM

PRECIO

(MXN, al 19/10/2022)

P\$47.03

FLOAT

~42.3%

BETA (3yr, vs. Mexbol)

0.529

VALOR DE MERCADO (MXN MN)

40,279

BURSÁTILIDAD (PROM. MXN MN)

27.8

Resultados 3T22

Indicadores operativos sólidos – La ocupación en el portafolio de Prologis finalizó 3T22 en 98.5%, mientras que en 3T21 fue de 97.0%, por lo que seguimos observando niveles máximos para este indicador.

Crecimiento en ingresos – Los ingresos aumentaron 14.4% a/a, gracias al aumento en Área Bruta Rentable (ABR) de 6.9% a/a, la mayor ocupación y aumentos en rentas promedio.

Distribución – La distribución del trimestre será de P\$0.5997 por CBFI, un aumento de 10.3% a/a y que representa un rendimiento de 1.3% al último precio de cierre.

Ligera revisión a la baja en guía 2022 – Prologis revisó a la baja su expectativa de flujo (FFO) para 2022 a un rango de entre USD\$0.177–USD\$0.1820 desde USD\$0.180–USD\$0.190. Tomando el punto medio, la guía en FFO se ajustó a la baja en un 3.1%, lo cual podría explicarse por el mayor número de certificados luego de la última oferta de suscripción.



Fuente: Refinitiv.

	3T22	3T21	Dif %
Ingresos	1,397	1,221	14.4
NOI	1,221	1,057	15.5
FFO	819	726	12.8
AFFO	626	580	7.96
Distribución	605	466	30.0

	Dif a/a		
Mgn. NOI (%)	87.4	86.6	81 pb
Mgn. FFO (%)	58.7	59.5	-81 pb
Margen AFFO (%)	44.8	47.5	-267 pb
<i>Payout</i>	97%	80%	16 pb
Distribución por CFBI	0.60	0.54	10.3%

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	12.7 x
P/NAV	1.2 x	0.9 x	1.0 x	0.7 x
<i>Cap rate implícito</i>	8.0%	7.4%	6.1%	7.5%

Resultados (mill. MXN)	2019	2020	2021	UDM
Ingresos	3,825	4,662	4,906	5,407
NOI	3,301	4,046	4,264	4,718
Margen NOI (%)	86.3%	86.8%	86.9%	87.2%
FFO	2,086	2,902	2,940	3,178
Margen FFO (%)	54.5%	62.3%	59.9%	58.8%
Distribución por CFBI	2.35	2.00	2.17	2.29
Dividend Yield	5.6%	4.5%	3.8%	4.9%
Apalancamiento (LTV)	32.4%	29.3%	30.2%	29.8%

Fuente: Análisis BX+ y reportes de la compañía.

Eduardo López Ponce

elopezp@vepormas.com

(55) 5625 – 1500 ext. 31453

Continúa el buen dinamismo en el sector – El *nearshoring* sigue impulsando la demanda de bienes raíces industriales, sobre todo en los mercados fronterizos. En ese sentido, de acuerdo con el reporte de Prologis, se espera que dos tercios de la demanda de espacio provendrá de acuerdos de *nearshoring* este año.

Desempeño operativo sólido – La absorción neta en los seis mercados principales de Prologis sumó 8.2 millones de pies cuadrados, un aumento del 1.7% a/a. Por otro lado, el volumen de arrendamiento fue de 1.5 millones de pies cuadrados, en donde las renovaciones representaron el 70% de esta actividad. La renta neta efectiva en renovaciones incrementó 24.6%

Posicionados para aprovechar oportunidades de crecimiento – En octubre de 2022, Prologis concretó una oferta de derechos de suscripción, en donde colocó 153 millones de CBFÍ's, con lo que recaudó P\$8 mil millones. Lo anterior permitirá a la compañía seguir capitalizando oportunidades de crecimiento en el sector de bienes raíces industriales.

Flujo en línea, aunque revisan a la baja la guía – El flujo (FFO) del trimestre aumentó 12.8% a/a, con lo que el FFO por CBFÍ en los nueve meses acumulados se ubica en USD\$0.1399, cifra que representa un 78% de lo proyectado en la nueva guía de la compañía, considerando el punto medio del rango. Si consideramos el rango de la guía anterior, el FFO acumulado representa un 76%, por lo que consideramos que marcha en línea con lo esperado. En ese sentido, cabe considerar que la reciente colocación de certificados genera un efecto dilutivo en las cifras por CBFÍ. Esperamos más detalles al respecto en la conferencia de resultados.

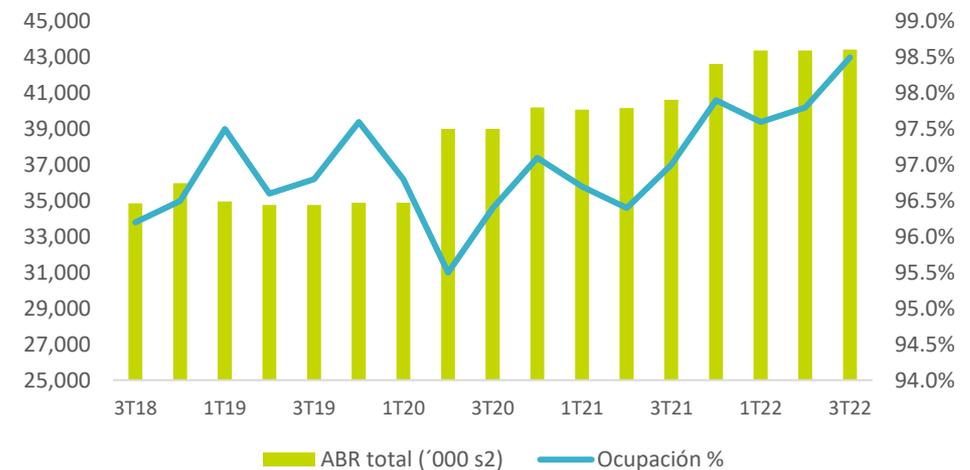
Reporte neutral – Creemos que los resultados de Prologis siguen reflejando solidez, aunque están en línea a lo esperado, por lo que vemos una implicación neutral.

Guía 2022 - Prologis

	Guía 2022			
	Anterior		Nueva	
	Bajo	Alto	Bajo	Alto
FFO por CBFÍ (USD\$)	0.1800	0.1900	0.1770	0.1820
Ocupación	97.0%	98.0%	97.0%	98.0%
NOI mismas propiedades (Var.)	4.5%	6.5%	4.5%	6.5%
Distribución por CBFÍ (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 ghernandez@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