

TRIMESTRAL

FIBRAS

FIBRAPL14 MM

PRECIO

(MXN, al 18/01/2023)
P\$60.26

FLOAT
~42.3%

BETA (3yr, vs. Mexbol)
0.575

VALOR DE MERCADO (MXN MN)
61,585.7

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)
39.0

Resultados 4T22

Cierran un buen 2022 – La ocupación en el portafolio de Prologis finalizó 2022 en 98.9%, mientras que en 2021 fue de 97.9%, por lo que seguimos observando niveles máximos para este indicador.

Crecimiento en ingresos – Los ingresos aumentaron 10.7% 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 9.4% a/a y que representa un rendimiento de 1.0% al último precio de cierre.

Guía 2023 – Para este año, Prologis anticipa que la ocupación se mantenga alta, entre 97-98%, mientras que espera un aumento en la distribución por CBFI en USD de 8.3% a/a. Esta distribución, al tipo de cambio actual y último precio, representaría un rendimiento de 4.1%.



Fuente: Refinitiv.

	4T22	4T21	Dif %
Ingresos	1,410	1,274	10.7
NOI	1,210	1,104	9.59
FFO	824	744	10.7
AFFO	643	563	14.2
Distribución	572	470	21.8
	Dif a/a		
Mgn. NOI (%)	85.8	86.6	-83.8 pb
Mgn. FFO (%)	58.4	58.4	4.00 pb
Margen AFFO (%)	45.6	44.2	142 pb
Payout	89%	83%	5.57 pp
Distribución por CBFI	0.60	0.55	9.37%

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	2020	2021	2022	UDM
P/FFO	15.7 x	19.8 x	17.5 x	18.9 x
P/NAV	1.1 x	1.2 x	1.0 x	1.0 x
Cap rate implícito	6.5%	5.4%	6.7%	6.3%

Resultados (mill. MXN)	2020	2021	2022	UDM
Ingresos	4,662	4,906	5,543	5,543
NOI	4,046	4,264	4,823	4,823
Margen NOI (%)	86.8%	86.9%	87.0%	87.0%
FFO	2,902	2,940	3,258	3,258
Margen FFO (%)	62.3%	59.9%	58.8%	58.8%
Distribución por CBFI	2.00	2.17	2.37	2.37
Dividend Yield	4.5%	3.8%	4.2%	3.9%
Apalancamiento (LTV)	29.3%	30.2%	22.8%	22.8%

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

Optimismo por nearshoring – El *nearshoring* ha sido uno de los principales impulsores de la demanda de bienes raíces en los mercados industriales, y se anticipa que hacia adelante siga contribuyendo positivamente al sector. De acuerdo con Prologis, la demanda de espacio en sus mercados superó en 20% a la oferta, lo que generó aumentos de renta de mercado de 15%. Hacia adelante se espera que la oferta continúe restringida, por lo que seguiríamos viendo altas ocupaciones e incrementos en renta.

Desempeño operativo sólido – La absorción neta en los seis mercados principales de Prologis sumó 11 millones de pies cuadrados. Por otro lado, el volumen de arrendamiento fue de 2.0 millones de pies cuadrados. La renta neta efectiva en renovaciones incrementó 26.7%, mientras que para todo el año el aumento fue de 20.5%.

Guía 2023 – La guía 2023 de Prologis contempla una ocupación de entre 97-98%, lo cual es menor a lo observado al cierre de 2022, aunque sigue representando un nivel alto. Por otro lado, para el FFO por certificado se espera que permanezca prácticamente en el mismo nivel que en 2022; sin embargo, hay que considerar que el número de certificados aumentó luego de la última suscripción. Para la distribución por CBFi se espera un aumento de 8.3% a/a, mientras que la empresa contempla adquisiciones por un monto de USD\$200 millones, considerando el punto medio de la guía. La última colocación y la liquidez de la empresa la posicionan para seguir capitalizando oportunidades de crecimiento.

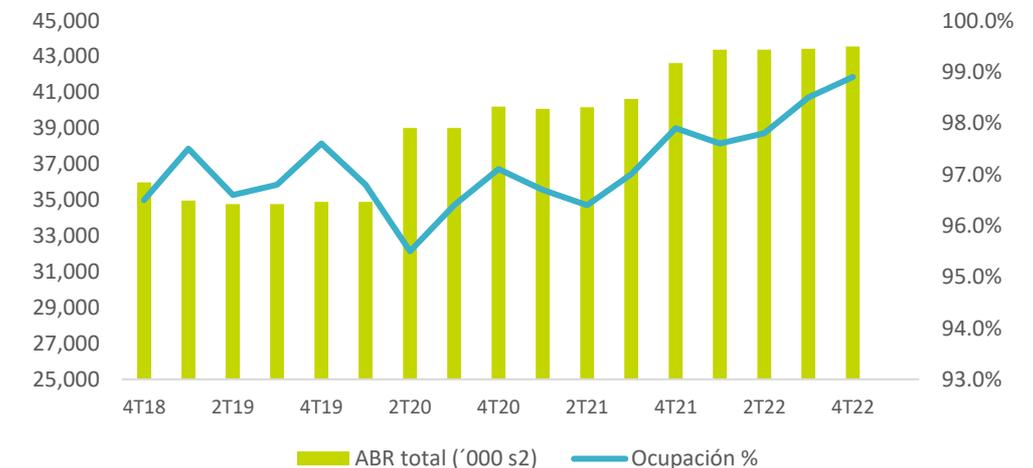
Expectativas positivas – Los resultados de Prologis siguen reflejando solidez, aunque creemos que el reporte ya se encuentra descontado. Por su parte, la guía de resultados sugiere que 2023 sería otro buen año para la compañía.

Guía 2023 - Prologis

	Reportado	Guía 2023			
	2022	Alto	Bajo	Mediana	Var. a/a
FFO por CBFi (USD)	0.1809	0.1750	0.1850	0.1800	-0.5%
Ocupación	98.9%	97.0%	98.0%	97.5%	-1.4%
NOI mismas propiedades (Var.)	6.4%	3.0%	5.0%	4.0%	-2.4%
Adquisición de edificios (miles USD)	134,810	100,000	300,000	200,000	48.4%
Distribución por CBFi (USD)	0.120	0.130	0.130	0.1300	8.3%

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