

TRIMESTRAL

FIBRAS

FIBRAPL14 MM

PRECIO

(MXN, al 18/04/2023)
P\$63.08

FLOAT
52%

BETA (3yr, vs. Mexbol)
0.478

VALOR DE MERCADO (MXN MN)
64,467

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)
47.7

Resultados 1T23

Reporte positivo – El reporte de Prologis siguió registrando un desempeño positivo, manteniendo un nivel alto en ocupación y registrando una generación de flujo (FFO) arriba de nuestra expectativa.

Crecimiento en ingresos, ocupación se mantiene alta – Los ingresos aumentaron 2.53% a/a, el área bruta rentable (ABR) se mantuvo prácticamente estable mientras que la ocupación se ubicó en 98.4% desde 97.6% en el 1T22.

Generación de flujo – El Flujo FFO aumentó 11.7% a/a mientras que el AFFO vio un crecimiento de 12.4% a/a, ambas cifras superaron nuestra expectativa.

Revisan guía 2023 al alza – Prologis revisó al alza su guía de generación de FFO por CBFi para este año, en donde ahora espera un rango de USD\$0.1800 – USD\$0.1900, mientras que antes esperaba un USD\$0.1750 – USD\$0.1850. Considerando la mediana de los rangos, la revisión fue de 2.8% al alza.



Fuente: Refinitiv.

	1T23	1T22	Dif %
Ingresos	1,421	1,386	2.53
NOI	1,230	1,219	0.89
FFO	924	827	11.7
AFFO	763	679	12.4
			Dif pb
Mgn. NOI (%)	86.6	88.0	-141
Mgn. FFO (%)	65.0	59.7	536
Margen AFFO (%)	53.7	49.0	469

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	21.9 x
P/NAV	1.1 x	1.2 x	1.0 x	1.2 x
Cap rate implícito	6.5%	5.4%	6.7%	5.4%

Resultados (mill. MXN)	2020	2021	2022	UDM
Ingresos	4,662	4,906	5,543	4,906
NOI	4,046	4,264	4,823	4,264
Margen NOI (%)	86.8%	86.9%	87.0%	86.9%
FFO	2,902	2,940	3,258	2,940
Margen FFO (%)	62.3%	59.9%	58.8%	59.9%
Apalancamiento (LTV)	29.3%	30.2%	22.8%	23.0%

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

Nearshoring – El *nearshoring* sigue impulsando la demanda de espacio industrial, por lo que el segmento sigue registrando niveles de ocupación máximos e incrementos en rentas. De acuerdo con el reporte de Prologis, la demanda sigue siendo fuerte mientras que en los mercados fronterizos la oferta se encuentra restringida. Por lo anterior, se prevé que el mercado siga manteniendo altos niveles de ocupación e incrementos en rentas.

Desempeño operativo sólido – La absorción neta en los seis mercados principales de Prologis sumó 12.1 millones de pies cuadrados. Por otro lado, el volumen de arrendamiento para Prologis fue de 1.4 millones de pies cuadrados, de los cuales el 83% fueron renovaciones. La renta neta efectiva en renovaciones incrementó 38.5%.

Bajo apalancamiento – La razón de deuda a activos (LTV) se ubicó en 22.8%, nivel por debajo del promedio de comparables que es de cerca de 30%.

Revisión de Guía 2023 – Prologis revisó ligeramente al alza su guía de generación de flujo por certificado a un rango de USD\$0.1800-USD\$0.1900, desde USD\$0.1750-USD\$0.1850. Considerando la mediana de la nueva expectativa, el crecimiento esperado en 2023 sería de 2.3% a/a, en donde cabe señalar que se incluye el efecto del mayor número de certificados luego de las últimas colocaciones. Asimismo, Prologis revisó al alza su estimado de crecimiento en Ingreso Neto Operativo (NOI) mismas propiedades, ahora espera un crecimiento de entre 5.5%-7.5% mientras que en la guía anterior era de 3.0%-5.0%. La expectativa en ocupación se mantuvo entre 97%-98%, mientras que la distribución por CBFi para 2023 también se mantuvo en USD\$0.13 por CBFi.

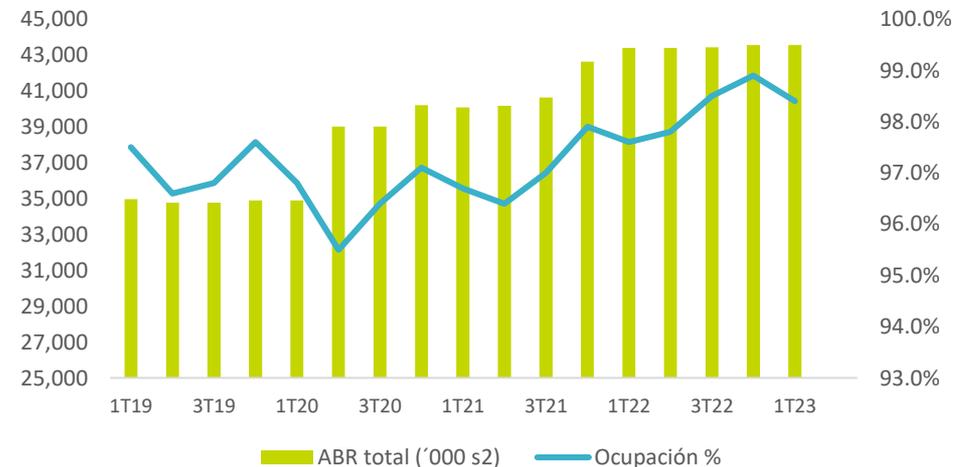
Resultados positivos – Consideramos que los resultados de Prologis siguen siendo positivos, con indicadores operativos sólidos y una buena generación de flujo. Asimismo, la compañía cuenta con una posición financiera sólida, al tener un apalancamiento relativamente bajo y buena liquidez.

Guía 2023 - Prologis

	Guía 2023					
	Anterior			Nueva		
	Bajo	Alto	Mediana	Bajo	Alto	Mediana
FFO por CBFi (USD)	0.1750	0.1850	0.1800	0.1800	0.1900	0.1850
Ocupación	97.0%	98.0%	97.5%	97.0%	98.0%	97.5%
NOI mismas propiedades (Var.)	3.0%	5.0%	4.0%	5.5%	7.5%	6.5%
Adquisición de edificios (miles USD)	100,000	300,000	200,000	250,000	450,000	350,000
Distribución por CBFi (USD)	0.130	0.130	0.1300	0.130	0.130	0.1300

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