

TRIMESTRAL

FIBRAS

FIBRAPL14 MM

PRECIO

(MXN, al 19/07/2023)
P\$60.89

FLOAT
52%

BETA (3yr, vs. Mexbol)
0.476

VALOR DE MERCADO (MXN MN)
69,353

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)
53.3

Resultados 2T23

Sólido desempeño – Fibra Prologis siguió registrando un desempeño positivo, impulsado por la alta demanda de bienes raíces industriales en los mercados donde opera.

Mantiene alta ocupación – La ocupación cerró el trimestre en 98.0% mientras que hace un año fue de 97.8%, mientras que el Área Bruta Rentable (ABR) aumentó 1.9% a/a.

Crecimiento en ingresos – Los ingresos reportados aumentaron 0.39% a/a, mientras que en USD, los ingresos aumentaron 11.9% a/a. La empresa reporta en MXN, aunque un 65% de sus contratos se denominan en USD. La mayor ocupación y los aumentos en rentas han impulsado los ingresos.

Buen desempeño en flujo – El Flujo FFO aumentó 11.8% a/a mientras que el AFFO vio un crecimiento de 27.6% a/a, ambas cifras superaron nuestra expectativa.



Fuente: Refinitiv.

	2T23	2T22	Dif. (%)
Ingresos	1,356	1,350	0.39
NOI	1,166	1,174	-0.70
FFO	881	788	11.8
AFFO	754	591	27.6
Distribución	543	528	2.90
	Dif.		
Mgn. NOI (%)	86.0	86.9	-93.9 pb
Mgn. FFO (%)	65.0	58.3	662 pb
Margen AFFO (%)	55.7	43.8	1,187 pb
<i>Payout</i>	72%	89%	
Distribución por CFBI	0.48	0.62	-22.6%

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	17.5 x	22.0 x	19.5 x	20.1 x
P/NAV	1.3 x	1.3 x	1.1 x	1.1 x
Cap rate implícito	6.0%	4.9%	6.7%	6.2%

Resultados (mill. MXN)	2020	2021	2022	UDM
Ingresos	4,662	4,906	5,543	5,583
NOI	4,046	4,264	4,823	4,826
Margen NOI (%)	86.8%	86.9%	87.0%	86.4%
FFO	2,902	2,940	3,258	3,448
Margen FFO (%)	62.3%	59.9%	58.8%	61.8%
Distribución por CFBI	2.00	2.17	2.37	2.49
<i>Dividend Yield</i>	4.5%	3.8%	4.2%	4.1%
Apalancamiento (LTV)	29.3%	30.2%	22.8%	19.9%

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

Nearshoring – Prologis espera que el *nearshoring* siga impulsando la demanda en el mediano plazo. De acuerdo con el reporte, en mercados como la ciudad de México, la escasez de tierra y los lentos procesos de permisos han llevado a una escasez de oferta, mientras que los mercados fronterizos registran desocupaciones inferiores a 1%.

Desempeño operativo sólido – La absorción neta en los seis mercados principales de Prologis sumó 17.5 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 92% fueron renovaciones. La renta neta efectiva en renovaciones incrementó 30.9%.

Sólida posición financiera – Luego de la colocación de capital que Prologis realizó, al 2T23 registró una posición en caja de P\$7,782 millones, mientras que al cierre de 2022 mantenía P\$2,705 millones. Por su parte, la razón de deuda a activos (LTV) se ubicó en 19%, nivel por debajo del promedio de comparables en México que es de cerca de 30%. Lo anterior posiciona a la empresa para aprovechar las oportunidades de adquisiciones.

Guía 2023 – Prologis revisó al alza su guía en el rubro de NOI en efectivo sobre mismas propiedades, en donde ahora espera un aumento de entre 8.2%-11.2%, el rango previo era de 5.5%-7.5%. La expectativa de generación de flujo por certificado se mantuvo en un rango de USD\$0.1800-USD\$0.1900. 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.

Distribución – La distribución trimestral será de P\$0.4768 por CBFi, lo que representan un rendimiento de 0.78% al último precio. La distribución será pagada el 28 de julio de 2023.

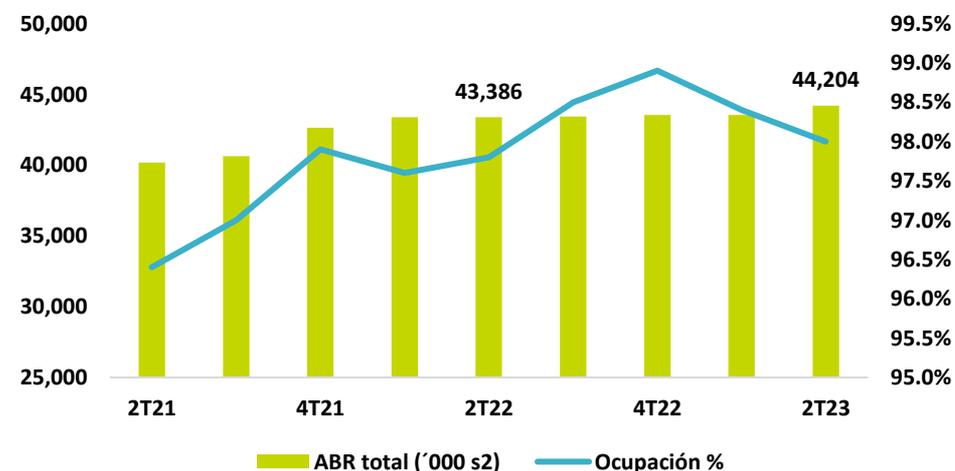
Resultados positivos – El reporte se ubicó por arriba de nuestra expectativa a nivel de flujo, por lo que vemos una implicación positiva.

Guía 2023 - Prologis

	Nueva Guía 2023		
	Bajo	Alto	Mediana
FFO por CBFi (USD)	0.1800	0.1900	0.1850
Ocupación	97.0%	98.0%	97.5%
NOI mismas propiedades (Var.)	8.2%	11.2%	9.7%
Adquisición de edificios (miles USD)	250,000	450,000	350,000
Distribución por CBFi (USD)	0.1300	0.1300	0.1300

Fuente: Análisis BX+ con información de la Compañía.

ABR y Ocupación Trimestral



Fuente: Análisis BX+ con información 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
-------------------	---------------------	-------------------------