

# Resultados Trimestrales

## FIBRA PROLOGIS



Análisis Bursátil

17 de abril de 2023

Por: E. Alejandra Vargas Añorve | evargas@vepormas.com

Sector	Clave pizarra	Precio (al 17/04/2024)	Float	BETA (3a vs. MEXBOL)	Valor mercado (mdp)	Bursatilidad promedio (mdp)	
FIBRAS	FIBRAPL14 MM	\$66.55	~42.3%	0.5032	75,800	26.5	

- **Crecimiento en ingresos; presión en márgenes.** En 1T24 los ingresos de Prologis aumentaron 6.4% a/a, mientras que el Flujo operativo (FFO) incrementó 9.9% a/a, sin embargo se observa disminución de 96 pb en el margen NOI.
- **Inicia positivo 2024.** Las condiciones del mercado son favorables, continuamos viendo un crecimiento continuo en alquileres, se esperaría que esto continúe el resto del año, aunque a finales de año estimarían una desocupación de 1.9%.

**Buen desempeño operativo** – La ocupación del trimestre se ubicó en 99.6% en el periodo y 99.4% en promedio, manteniéndose en niveles altos. La retención de clientes fue de 75.4% y el cambio en la renta neta efectiva fue de 47.7% vs un 38.5% en el 1T23. El NOI efectivo en las mismas propiedades fue positivo 12.3% derivado de incrementos en rentas y un peso fuerte.

**Crecimiento en ingresos** – Los ingresos aumentaron 6.4% a/a, mientras que en dólares el incremento fue de 17.6% a/a, este aumento sería principalmente por una mejora en ocupación.

**Buena generación de flujo**– El FFO y el AFFO aumentaron 9.9% a/a y 11.0% a/a, respectivamente. La distribución trimestral será de USD\$0.0215 centavos por CBFIs y en el acumulado serían de USD\$0.1398. Cabe mencionar que a nivel acumulado se encuentra 71% por arriba de la distribución vista en 1T23, lo anterior derivado de USD\$113.5 distribuidos en CBFIs. Asimismo, en el 1T23 tienen un *pay out* de 135% lo cual no era sostenible en el 1T24 estaríamos viendo una normalización del miso ya que la distribución en efectivo vendría de la utilidad neta de la compañía.

**Evento Relevante.** La compañía completó una oferta de capital de CBFIs, recaudando USD\$570 millones, los que se utilizarán para financiar adquisiciones de Prologis y terceros.

Gráfica 1. Precio de la acción



Fuente: Reinfinitiv

Tabla 1. Resultados (millones de pesos)

Cifras (mill. MXN)	1T24	1T23	Dif.
Ingresos	1,512	1,421	6.4%
NOI	1,305	1,240	5.2%
FFO	1,016	924	9.9%
AFFO	846	763	11.0%
Distribución acum	2,793	1,441	93.9%
Márgenes de rentabilidad (%)			
Mgn. NOI (%)	86.3	87.3	-96 pb
Mgn. FFO (%)	67.2	65.0	215 pb
Margen AFFO (%)	56.0	53.7	230 pb
Payout	83%	135%	
Distribución por CFBI	2.41	1.41	71.0%

Fuente: Análisis Bx+ / Reportes de la compañía.

Múltiplos	2021	2022	2023	UDM
P/FFO	22.0 x	19.5 x	19.7 x	21.0 x
P/NAV	1.3 x	1.1 x	1.1 x	1.2 x
Cap rate implícito	4.9%	6.4%	5.9%	6.4%

Resultados (mill. MXN)	2021	2022	2023	UDM
Ingresos	4,906	5,543	5,606	5,697
NOI	4,264	4,823	4,803	4,868
Margen NOI (%)	86.9%	87.0%	85.7%	85.4%
FFO	2,940	3,258	3,516	3,608
Margen FFO (%)	59.9%	58.8%	62.7%	63.3%
Distribución por CFBI	2.17	2.37	2.40	3.03
Dividend Yield	3.8%	4.2%	3.9%	4.6%
Apalancamiento (LTV)	30.2%	22.8%	17.7%	15.2%



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").

Alejandro Javier Saldaña Brito, Ariel Méndez Velázquez, Elisa Alejandra Añorve Vargas, Ángel Ignacio Iván Huerta Monzalvo y Gustavo Hernández Ocádiz, analistas responsables de la elaboración de este documento 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 Bx+ libera a ésta de cualquier responsabilidad derivada de su utilización para toma de decisiones de inversión.

Las Empresas de **Grupo Financiero Bx+** 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 Bx+**, fungen con algún cargo en las emisoras que son objeto de las recomendaciones.

**Banco Bx+** y **Casa de Bolsa Bx+** brindan 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 Bx+** 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 Bx+**, 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.

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 Bx+**.

## ANÁLISIS Y ESTRATEGIA

### Economista en Jefe

Alejandro Javier Saldaña Brito	55 56251500 x 31767	asaldana@vepormas.com
--------------------------------	---------------------	-----------------------

## ANÁLISIS BURSÁTIL

### Analista Bursátil

Ariel Méndez Velázquez	55 56251500 x 31453	amendezv@vepormas.com
------------------------	---------------------	-----------------------

### Analista Bursátil

Elisa Alejandra Vargas Añorve	55 56251500 x 31508	evargas@vepormas.com
-------------------------------	---------------------	----------------------

### Analista Proyectos y Procesos Bursátiles y Mercado

Gustavo Hernández Ocádiz	55 56251500 x 31709	ghernandez@vepormas.com
--------------------------	---------------------	-------------------------

## ANÁLISIS ECONÓMICO

### Analista Económico

Angel Iván I. Huerta M.	55 56251500 x 31725	ahuerta@vepormas.com
-------------------------	---------------------	----------------------

## ASUNTOS PÚBLICOS Y ATENCIÓN A MEDIOS

### Director de Asuntos Públicos

Adolfo Ruiz Guzmán	55 11021800 x 32056	aruiz@vepormas.com
--------------------	---------------------	--------------------

### Director de Tesorería y Relación con Inversionistas

Javier Torroella de Cima	55 56251500 x 31603	jtorroella@vepormas.com
--------------------------	---------------------	-------------------------

### Director Promoción Bursátil Centro – Sur

Manuel Ardines Pérez	55 56251500 x 31675	mardines@vepormas.com
----------------------	---------------------	-----------------------

### Director Promoción Bursátil Norte

Lidia Gonzalez Leal	81 83180300 x 37314	ligonzalez@vepormas.com
---------------------	---------------------	-------------------------

## Grupo Financiero Bx+

Paseo de la Reforma 243 piso 21,  
Alcaldía y Col. Cuauhtémoc, 06500, CDMX  
Teléfonos 55 1102 1800 y 800 837 676 27

