

TRIMESTRAL

FIBRAS

FIBRAPL14 MM

PRECIO

(MXN, al 19/07/2022)

P\$57.12

FLOAT

~42.3%

BETA (3yr, vs. Mexbol)

0.505

VALOR DE MERCADO (MXN MN)

48,921

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)

28.7

Resultados 2T22

Ocupación en máximos históricos – La ocupación en el portafolio de Prologis finalizó el 2T22 en 97.8%, mientras que en 2T21 fue de 96.4%. Con lo anterior se confirma el buen momento en el segmento industrial de bienes raíces.

Crecimiento en ingresos – Los ingresos aumentaron 12.3% a/a, gracias al aumento en Área Bruta Rentable (ABR) de 8.0% a/a, la mayor ocupación, y los aumentos en rentas promedio.

Generación de flujo – El FFO aumentó 7.5% a/a, mientras que el AFFO disminuyó 1.2% a/a.

Revisan guía 2022 – Prologis revisó al alza su guía en ocupación a un rango de entre 97-98%, desde 96-97% previo. La expectativa en FFO por CBFI se mantuvo en USD\$0.18-0.19.



Fuente: Refinitiv.

	2T22	2T21	Dif %
Ingresos	1,350	1,203	12.3
NOI	1,174	1,039	13.0
FFO	788	732	7.55
AFFO	591	599	-1.22
	Dif pb		
Mgn. NOI (%)	86.9	86.4	57.9
Mgn. FFO (%)	58.3	60.9	-256
Margen AFFO (%)	43.8	49.8	-597

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	15.9 x
P/NAV	1.2 x	0.9 x	1.0 x	0.9 x
Cap rate implícito	8.0%	7.4%	6.1%	6.4%

Resultados (mill. MXN)	2019	2020	2021	UDM
Ingresos	3,825	4,662	4,906	5,231
NOI	3,301	4,046	4,264	4,554
Margen NOI (%)	86.3%	86.8%	86.9%	87.1%
FFO	2,086	2,902	2,940	3,085
Margen FFO (%)	54.5%	62.3%	59.9%	59.0%
Distribución por CBFI	2.35	2.00	2.17	2.24
Dividend Yield	5.6%	4.5%	3.8%	3.9%
Apalancamiento (LTV)	32.4%	29.3%	30.2%	29.7%

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

Nearshoring sigue impulsando demanda – La demanda de bienes raíces industriales mantiene su tendencia positiva, lo cual se refleja en los altos niveles de ocupación del sector, en donde algunos mercados fronterizos registran niveles de ocupación apenas por debajo de 100%. Hacia adelante, Prologis estima que más del 20% de la demanda de espacio provendrá del *nearshoring*.

Desempeño operativo – La absorción neta en los seis mercados principales de Prologis sumó 8.6 millones de pies cuadrados, un aumento del 23% a/a. Por otro lado, el volumen de arrendamiento fue de 2.1 millones de pies cuadrados, en donde las renovaciones representaron el 71% de esta actividad.

Flujo en línea – El flujo (FFO) del trimestre aumentó 7.5% a/a, con lo que el FFO acumulado por CBFI al primer semestre se ubica en USD\$0.0925, cifra que representa un 50% de lo proyectado en la guía de la compañía, considerando el punto medio del rango. Por lo anterior, vemos que el flujo marcha en línea con lo esperado. Asimismo, la distribución acumulada al 2T22 suma USD\$49 millones, lo cual también estaría en línea con la guía de la empresa que es de distribuciones trimestrales de USD\$0.03, o bien, USD\$0.12 para todo el año.

Revisan al alza guía en ocupación y NOI – La compañía revisó al alza su guía en ocupación, donde ahora espera cerrar el año entre 97-98%, una revisión al alza de 1%. Asimismo, la variación en NOI mismas propiedades se espera entre 4.5%-6.5% para todo el año, desde 3.5%-5.5% previo. La guía para FFO y distribuciones permaneció sin cambios.

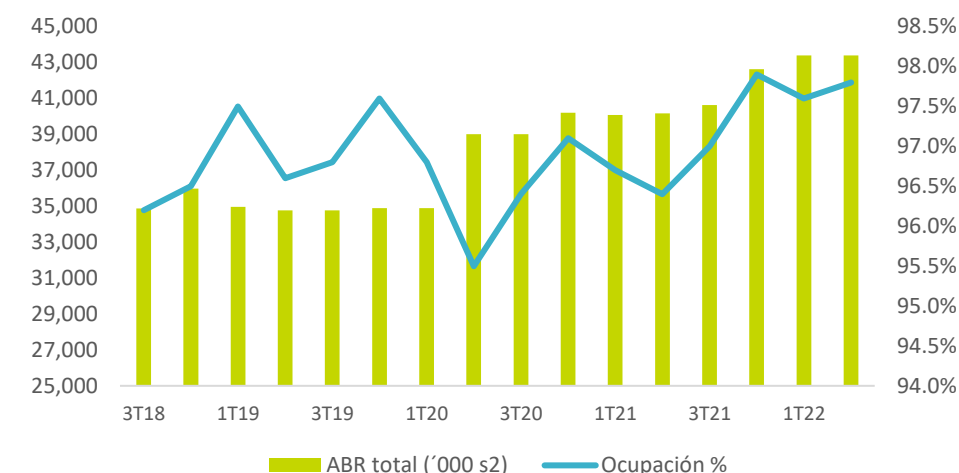
Reporte neutral – El reporte sigue reflejando tendencias sólidas en los mercados donde Prologis opera, lo que se refleja en la revisión al alza en la guía de ocupación; sin embargo, a nivel de flujo el reporte se encuentra de acuerdo con lo esperado.

Guía 2022 - Prologis

	Guía 2022			
	Anterior		Nueva	
	Bajo	Alto	Bajo	Alto
FFO por CBFI (USD\$)	0.1800	0.1900	0.1800	0.1900
Ocupación	96.0%	97.0%	97.0%	98.0%
NOI mismas propiedades (Var.)	3.5%	5.5%	4.5%	6.5%
Distribución por CBFI (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 Ocádiz, 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
-------------------	---------------------	-------------------------