

October 22, 2015



# **FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Tercer Trimestre de 2015**

**-- Ocupación del Portafolio Operativo Aumento un 96.3 Por Ciento --**

**-- Las Rentas Netas Efectivas Crecieron un 14.7 Por Ciento --**

**-- Resultado de Operación Neta en Efectivo sobre Mismos Espacios Incrementaron 9.8 Por Ciento --**

CIUDAD DE MÉXICO, 22 de octubre de 2015 /PRNewswire-HISPANIC PR WIRE/ -- FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14), el fideicomiso de inversión en bienes raíces líder en inversión y administración de inmuebles industriales clase A en México, anuncia hoy sus resultados del tercer trimestre de 2015.

FIBRA Prologis inició sus operaciones comerciales en la Bolsa Mexicana de Valores el 4 de junio de 2014. Por lo que los resultados del tercer trimestre representan el primer periodo comparable año tras año de la nueva compañía.

Los fondos provenientes de operaciones ("FFO", por sus siglas en inglés) alcanzaron en el tercer trimestre Ps. 420.7 millones (aproximadamente US\$26.0 millones), o Ps. 0.6631 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario ("CBFI") (aproximadamente de US\$0.0410 por CBFI). Las utilidades netas del tercer trimestre fueron de Ps. 444.0 millones (aproximadamente US\$27.5 millones) o Ps. 0.6997 por CBFI (aproximadamente US\$0.0433 por CBFI).

"Estoy muy satisfecho con nuestro desempeño operativo del trimestre" dijo Luis Gutiérrez, Director General, Prologis México. "Este sólido resultado refleja nuestra estrategia de operar únicamente en aquellos mercados en México donde la comercialización y el consumo convergen."

## **SOLIDO DESEMPEÑO OPERATIVO ES EL RESULTADO DE UNA ESTRATEGIA DE INVERSION ENFOCADA**

FIBRA Prologis arrendó 1.8 millones de pies cuadrados (aproximadamente 172,000 metros cuadrados) en el tercer trimestre, de los cuales 74.2 por ciento ocurrieron en los mercados globales, en particular en la Ciudad de México. FIBRA Prologis concluyó el trimestre con un 96.3 por ciento de ocupación en su portafolio operativo, un incremento de 30 puntos base sobre el trimestre anterior y 100 puntos base del mismo periodo en 2014.

La retención de clientes en el trimestre fue de 92.6 por ciento, con lo que se han mantenido retenciones promedio record de más de 90.0 por ciento por cinco trimestres consecutivos, lo que significó renovaciones de arrendatarios por un total de 1.5 millones de pies cuadrados (135,500 metros cuadrados). Las rentas netas efectivas sobre los contratos de

arrendamiento que se firmaron en el trimestre tuvieron un incremento de 14.7 por ciento respecto a las rentas previas con las que ya se contaba; nuestros mercados regionales encabezaron dicha alza con un aumento de 20.0 por ciento.

En el tercer trimestre, el resultado de operación neto ("NOI", por sus siglas en inglés) en efectivo sobre los mismos espacios se incrementó 9.8 por ciento y 0.8 por ciento bajo el criterio de IFRS, en comparación con el mismo periodo de 2014.

### **ADQUISICIONES EXPANDEN EL PORTAFOLIO CLASE A**

Posterior al cierre del trimestre, FIBRA Prologis adquirió tres edificios clase A con un total de 796,000 pies cuadrados (aproximadamente 74,000 metros cuadrados) por aproximadamente Ps. 1,067.1 millones (US\$64.3 millones) incluyendo costos de cierre, de su patrocinador Prologis.

### **LIQUIDEZ Y POSICIÓN FINANCIERA**

Al 30 de septiembre de 2015, la liquidez de FIBRA Prologis ascendía a aproximadamente Ps. 7,576 millones (US\$443.6 millones), integrada por Ps. 6,831 millones (US\$400.0 millones) de capacidad disponible sobre su nueva línea de crédito no garantizada y Ps. 744.5 millones (US\$43.6 millones) de efectivo no restringido.

La deuda neta como porcentaje de las inversiones inmobiliarias fue de 26.1 por ciento, con una razón de cobertura de cargos fijos de 3.95 veces y una de deuda neta a EBITDA ajustado de 3.93 veces.

### **GUÍA PARA 2015**

FIBRA Prologis reafirma su rango estimado de FFO para todo 2015 entre US\$0.16 y US\$0.17 por CBF, sin tomar en consideración la pérdida cambiaria realizada proveniente de la devolución del impuesto al valor agregado que se pagó al adquirir el portafolio inicial. Las distribuciones para todo 2015 serán del orden de US\$0.10 por CBF, bajo los siguientes supuestos:

- Ocupación al final del año de entre 95.25 y 96.25 por ciento
- Crecimiento en el NOI en efectivo de entre 4.5 y 5.5 por ciento
- Gastos de capital como porcentaje del NOI de entre 14.0 y 17.0 por ciento
- Gastos por comisión de administración de activos y honorarios profesionales de entre US\$17.0 millones y US\$19.0 millones
- Adquisiciones entre US\$130.0 millones y US\$170.0 millones

### **INFORMACIÓN SOBRE LA TRANSMISIÓN POR INTERNET (WEBCAST) Y CONFERENCIA TELEFÓNICA**

A las 12 p.m., hora del centro (1 p.m., hora del este), del 23 de octubre de 2015, FIBRA Prologis sostendrá una conferencia telefónica/webcast en vivo para analizar los resultados del trimestre, así como las condiciones que prevalecen en el mercado y las perspectivas a futuro. Se invita a las partes interesadas a ingresar al webcast dando clic en el ícono de micrófono que se localiza cerca del extremo superior del sitio web de FIBRA Prologis - Relaciones con Inversionistas ([www.fibraprologis.com](http://www.fibraprologis.com)). Asimismo, las partes interesadas podrán participar vía conferencia telefónica marcando +1 877 256 7020 (sin costo desde los Estados Unidos y Canadá), o +1 973 409 9692 desde cualquier otro país, e ingresando el código de conferencia 43768489.

Del 23 de octubre al 6 de noviembre estará disponible una repetición de la conferencia, la cual se podrá escuchar marcando +1 855 859 2056 desde los Estados Unidos y Canadá, o +1 404 537 3406 desde cualquier otro país, e ingresando el código de conferencia 43768489. De igual forma, se publicará la repetición en la sección de Relaciones con Inversionistas en el sitio web de FIBRA Prologis.

## **PERFIL DE FIBRA PROLOGIS**

FIBRA Prologis es el fideicomiso de inversión en bienes raíces líder en inversión y administración de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de septiembre de 2015, FIBRA Prologis consistía de 185 inmuebles destinados a logística y manufactura en México, los cuales se encuentran estratégicamente ubicados en seis mercados industriales del país, con una Área Rentable Bruta total de 31.6 millones de pies cuadrados (2.9 millones de metros cuadrados).

## **DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS**

Este comunicado contiene algunas declaraciones sobre hechos futuros. Dichas declaraciones están basadas en expectativas actuales, estimaciones y proyecciones de la industria y los mercados en los cuales FIBRA Prologis opera, así como en creencias y suposiciones derivadas del Administrador de FIBRA Prologis. Dichas declaraciones implican incertidumbres que pudieren llegar afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA Prologis. Palabras como "espera", "anticipa", "intenta", "planea", "cree", "busca", "estima" o variaciones de las mismas y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas declaraciones sobre hechos futuros, que por lo general no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones en relación con el rendimiento operacional, eventos o desarrollos que esperamos o anticipamos que ocurran en el futuro, incluyendo, declaraciones relacionadas con renta y crecimiento ocupacional, actividades de desarrollo y cambios en las ventas o en el volumen de propiedades a ser aportadas, enajenaciones, condiciones generales en las áreas geográficas en las que operamos, y nuestra deuda y posición financiera, serán consideradas declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones no garantizan un rendimiento futuro e implican ciertos riesgos, incertidumbres y supuestos que son difíciles de predecir. No obstante que creemos que las estimaciones contenidas en cualquier declaración sobre hechos futuros están basadas en suposiciones razonables, no podemos asegurar que nuestras expectativas se cumplirán y por lo tanto los resultados reales podrían diferir materialmente de lo expresado o previsto en dicha declaración. Algunos de los factores que pudieren llegar afectar dichos resultados incluyen, pero no se limitan, a: (i) la situación económica internacional, regional y local, (ii) los cambios en los mercados financieros, tasas de interés y tipos de cambio de moneda extranjera, (iii) aumento en, o surgimiento de, competencia respecto de nuestras propiedades, (iv) los riesgos asociados con adquisiciones, enajenación y desarrollo de propiedades, (v) el mantenimiento del régimen y estructura fiscal de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, (vi) la disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de endeudamiento que mantengamos y nuestras calificaciones, (vii) los riesgos relacionados con nuestras inversiones, (viii) incertidumbres ambientales, incluyendo los riesgos de desastres naturales, y (ix) los factores de riesgo adicionales discutidos en los comunicados, informes, reportes, prospectos y suplementos presentados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., por FIBRA Prologis, bajo el rubro "Factores de Riesgo". Ni Prologis ni FIBRA Prologis asumen obligación alguna de actualizar las declaraciones sobre hechos futuros que aparecen en este comunicado.

Logo - <https://photos.prnewswire.com/prnh/20140703/124469>