

April 21, 2016



FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Primer Trimestre del 2016

CIUDAD DE MÉXICO, 21 de abril de 2016 /PRNewswire/ -- 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 primer trimestre del 2016.

LOGROS DESTACADOS DEL TRIMESTRE

- Fondos provenientes de operaciones por CBFi fueron US\$0.0412, arriba un 5 por ciento año contra año
- Las rentas efectivas netas crecieron un 9.7 por ciento
- Ocupación del portafolio operativo cerró en 96.4 por ciento
- Volumen de arrendamiento totalizo 2.8 millones de pies cuadrados, el cual resolvió 31.9 por ciento de las expiraciones del 2016

Los fondos provenientes de operaciones ("FFO", por sus siglas en inglés) por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario ("CBFI") alcanzaron en el primer trimestre Ps. 0.7389 (US\$0.0412) comparado con Ps. 0.5800 (US\$0.0392) en el mismo periodo de 2015.

Las utilidades netas bajo IFRS por CBFi en el primer trimestre fueron de Ps. 0.5379 (US\$0.0301) comparadas con Ps. 0.4436 (US\$0.0304) en el mismo periodo de 2015. Las utilidades netas del trimestre incluye Ps. 0.0707 (US\$0.0039) de costos relacionados a la liquidación anticipada de deuda con vencimiento en el 2016.

FUERTE DESEMPEÑO OPERATIVO

"Hemos tenido un excelente comienzo de año, gracias a la actividad robusta de arrendamiento debido al creciente número de minoritas multinacionales que buscan edificios logísticos modernos con buena ubicación como los nuestros, dijo Luis Gutiérrez, Director General, Prologis Property México. "Los fundamentales del mercado están en nuestro favor, lo que nos ha permitido mantener una fuerte ocupación en todos nuestros mercados. La demanda es principalmente fuerte en la Ciudad de México, donde la absorción neta para el primer trimestre alcanzo uno de los niveles históricos más altos."

Portafolio Operativo	1T16	1T15	Notas
Ocupación al Final del Periodo	96.4%	96.6%	Seis trimestres consecutivos con ocupación sobre 96%
Contratos de Arrendamiento Firmados	2.8MSF	3.6MSF	Resolviendo 31.9% de las expiraciones del 2016
Retención de Clientes	93.2%	90.8%	
Cambio de Renta Neta Efectiva	9.7%	8.9%	Impulsado por los mercados regionales con 15.0%
NOI sobre Mismas Tiendas (en efectivo)	4.0%	2.9%	Impulsado por los mercados regionales con 7.7%
NOI sobre Mismas Tiendas (en IFRS)	2.2%	N/A	

ACTIVIDAD DE FINANCIAMIENTO FORTALECE EL BALANCE

Como se anunció en enero, FIBRA Prologis resolvió todos los vencimientos de 2016 con el refinanciamiento de US\$107.0 millones, incluyendo costos de repago, de los préstamos garantizados que vencían en 2016. Los préstamos refinanciados fueron consolidados en nuevo préstamo. Con este refinanciamiento se extendió el vencimiento de estos US\$107.0 millones a enero de 2026 y con una tasa de interés fija de 4.67 por ciento. Además, la compañía también celebró un contrato de cobertura de tasas de interés a tres años en el cual se fijara a 1.065 por ciento la tasa US LIBOR sobre US\$250.0 millones del crédito no garantizado que cerró en diciembre de 2015. Este contrato de cobertura de tasas de interés será efectivo a partir del 23 de junio de 2016.

Al 31 de marzo de 2016, la liquidez de FIBRA Prologis ascendía a aproximadamente Ps. 7,687 millones (US\$443.5 millones), integrada por Ps. 6,936 millones (US\$400.0 millones) de capacidad disponible sobre su nueva línea de crédito no garantizada y Ps. 750.6 millones (US\$43.5 millones) de efectivo no restringido.

La deuda neta como porcentaje de las inversiones inmobiliarias fue de 29.5 por ciento, con una razón de cobertura de cargos fijos de 4.18 y una de deuda neta a EBITDA ajustado de 4.58.

CONFIRMA GUÍA

(US\$ en millones, excepto por las cantidades por CBFi)	Bajo	Alto	Notas
FFO por CBFi	US\$0.1650	US\$0.1800	Excluye el impacto de los movimientos de monedas extranjeras
Distribuciones por CBFi para el año 2016	US\$0.1100	US\$0.1100	
Ocupación al final del año	95.5%	96.5%	
NOI (en efectivo) sobre Mismas Tiendas	2.0%	3.0%	Basado en dólares americanos
Capex anual como porcentaje de NOI	14.0%	16.0%	
Adquisiciones de edificios	US\$100.0	US\$150.0	
Comisión por administración de activos y honorarios profesionales	US\$18.0	US\$20.0	

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

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. Aquí están los detalles de la llamada:

- Viernes 22 de abril a las 11 p.m. hora del centro/12p.m hora del este
- Webcast en vivo acesando www.fibraprologis.com haciendo click en Eventos
- Vía conferencia telefónica marcando +1 877 256 7020 o +1 973 409 9692 e ingresando la contraseña: 77861557

Del 22 de abril al 29 de abril 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 77861557. 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 31 de marzo de 2016, FIBRA Prologis consistía de 188 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 32.6 millones de pies cuadrados (3 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>

FUENTE FIBRA Prologis