

April 20, 2017



FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Primer Trimestre de 2017

CIUDAD DE MÉXICO, 20 de abril de 2017 /PRNewswire/ -- FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14), un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder en inversión y administración de inmuebles industriales clase-A en México, anunció hoy sus resultados del primer trimestre de 2017.

LOGROS DESTACADOS DEL TRIMESTRE

- Ocupación record del cierre del periodo del portafolio operativo en 97.4 por ciento
- Cambio de las rentas efectivas netas en la rotación creció un 9.2 por ciento
- Volumen de arrendamiento totalizo 2.1 millones de pies cuadrados, resolviendo 35.1 por ciento de las expiraciones de 2017

Los fondos provenientes de operaciones ("FFO", por sus siglas en inglés) por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario ("CBFI") fueron de Ps. 0.8561 (US\$0.0408) para el primer trimestre comparado con Ps. 0.7389 (US\$0.0412) para el mismo periodo en 2016.

Las utilidades netas por CBFI en el primer trimestre fueron una pérdida de Ps. 0.1377 (US\$0.0081) comparadas con Ps. 0.5379 (US\$0.0301) en el mismo periodo de 2016. La pérdida neta en el trimestre incluye una pérdida no monetaria de Ps. 0.9662 (US\$ 0.0475) por CBFI proveniente de la revaluación de las propiedades de inversión.

DESEMPEÑO OPERATIVO

"Empezamos el año con un fuerte impulso, la ocupación del cierre del periodo marcó un nuevo récord, un importante volumen de arrendamiento y un alza saludable en rentas", dijo Luis Gutierrez, Director General de Prologis Property México. "La firmeza de los motores estructurales que sustentan la demanda logística de bienes raíces, como lo son la demografía y la falta de espacios logísticos institucionales en México, han sido más visibles que nunca en los últimos doce meses. Los clientes de comercio electrónico están empezando a convertirse en un creciente contribuidor de demanda en el futuro."

Portafolio Operativo	1T17	1T16	Notas
Ocupación al Final del Periodo	97.4%	96.4%	Ocupación record liderada por los mercados globales al 97.9%
Contratos de Arrendamiento Firmados	2.1MPC	2.8MPC	Nuevos contratos representaron el 41% del volumen de arrendamiento
Retención de Clientes	67.5%	93.2%	Principalmente impulsado por la salida de un cliente en la Ciudad de Mexico
Cambio en la Renta Neta Efectiva	9.2%	9.7%	Liderado por los mercados regionales al 12.4%
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	-1.3%	4.0%	Incremento de 0.6% en dólares constantes
NOI sobre Mismas Propiedades	-3.0%	2.2%	

POSICION FINANCIERA

Al 31 de marzo de 2017, la liquidez de FIBRA Prologis ascendía a Ps. 6,208 millones (US\$331.8 millones), integrada por Ps. 5,927 millones (US\$316.8 millones) de capacidad disponible sobre la línea de crédito no garantizada y Ps. 281.1 millones (US\$15.0 millones) de efectivo no restringido.

Posteriormente al cierre del trimestre, FIBRA Prologis repago totalmente un préstamo hipotecario por US\$ 64.1 millones con un costo de deuda del 7.9 por ciento con vencimiento del 7 de octubre de 2017. El crédito hipotecario fue pagado sin costos de prepago, por medio de la línea de crédito no garantizada, disminuyendo a su vez el costo promedio total de la deuda en aproximadamente 40 puntos básicos de 4.9 a 4.5 por ciento.

"El repago del crédito hipotecario fue el primer paso en nuestra estrategia de refinanciamiento para 2017," dijo Jorge Girault, vicepresidente senior de finanzas de Prologis México. "Estamos trabajando activamente para abordar el financiamiento con vencimiento a corto plazo y reestructurar la línea de crédito a mediante una estrategia de refinanciamiento permanente. Planeamos aumentar la flexibilidad de nuestro balance, mejorar el perfil de riesgo y reducir el costo total de la deuda."

GUÍA CONFIRMADA

(US\$ en millones, excepto por las cantidades por CBF1) Tipo de cambio= Ps\$22.0 por US\$1.0	Low	High	Notas
FFO por CBF1	US\$0.1550	US\$0.1650	<i>Excluye el impacto por movimientos en tipo de cambio y comisión por desempeño</i>
Distribución por CBF1 del año completo 2017	US\$0.1155	US\$0.1155	
Ocupación al final del año	95.5%	96.5%	
Incremento de NOI en efectivo sobre mismas tiendas	0.0%	1.0%	<i>Basado en dólares estadounidenses</i>
Capex anula como porcentaje de NOI	14.0%	16.0%	
Comisión por administración de activos y honorarios profesionales	US\$18.5	US\$20.5	

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 21 de abril a las 9 a.m. hora del centro/10 a.m. hora del este
- Webcast en vivo accedando www.fibraprologis.com haciendo click en Eventos
- Vía conferencia telefónica marcando +1 877 256 7020 o +1 973 409 9692 e ingresando la contraseña 91962563.

Del 21 de abril al 28 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 91962563. De igual forma, se publicará la repetición en la sección de Relaciones con Inversoristas en el sitio web de FIBRA Prologis.

PERFIL DE FIBRA PROLOGIS

FIBRA Prologis es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder en inversión y

administración de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de marzo de 2017, FIBRA Prologis consistía de 194 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 34.2 millones de pies cuadrados (3.2 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://mma.prnewswire.com/media/124472/fibra_prologis_logo.jpg

FUENTE FIBRA Prologis