

July 27, 2015



# **FIBRA Prologis anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2015**

**- Nueva Guía sobre Distribuciones de US\$0.10 por CBFÍ para el Ejercicio 2015 -**

**- La Ocupación del Portafolio Operativo se Mantiene Alta, en un 96.0 Por Ciento -**

**- Las Rentas Netas Efectivas se Incrementaron 9.5 Por Ciento -**

CIUDAD DE MÉXICO, 27 de julio de 2015 /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 segundo trimestre de 2015.

FIBRA Prologis inició sus operaciones comerciales en la Bolsa Mexicana de Valores el 4 de junio de 2014; como tal, no cuenta con resultados financieros comparables de trimestres previos. Sin embargo, para los criterios de medición operativos discutidos en este reporte el fideicomiso incluyó los resultados del portafolio antes de ser de su propiedad, cuando eran administradas por su patrocinador.

Los fondos provenientes de operaciones ("FFO", por sus siglas en inglés) alcanzaron en el segundo trimestre Ps. 69.6 millones (aproximadamente US\$5.0 millones), o Ps. 0.11 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario ("CBFI") (aproximadamente de US\$0.01 por CBFÍ). Los FFO reportados incluyen una pérdida cambiaria realizada de Ps. 371.2 millones (aproximadamente US\$23.0 millones), provenientes del reembolso del impuesto al valor agregado que se pagó al adquirir el portafolio inicial.

Las utilidades netas del segundo trimestre fueron de Ps. 588.8 millones (aproximadamente US\$38.6 millones) o Ps. \$0.93 por CBFÍ (aproximadamente US\$0.06 por CBFÍ).

"En nuestro primer año hemos consistentemente sobrepasado el mercado con altas tasas de ocupación y crecimiento en rentas." Dijo. Luis Gutiérrez, Director General, Prologis México. "La solidez de los fundamentos del mercado, sumada a las inversiones del sector manufacturero y la expansión del comercio electrónico, ha impulsado el interés de los clientes por instalaciones logísticas modernas que gocen de una buena ubicación".

## **SÓLIDO DESEMPEÑO OPERATIVO**

FIBRA Prologis arrendó 1.4 millones de pies cuadrados (aproximadamente 134,600 metros cuadrados) en el segundo trimestre, de los cuales 43.5 por ciento ocurrieron en los mercados regionales. FIBRA Prologis concluyó el trimestre con un 96.0 por ciento de

ocupación de su portafolio operativo, un incremento de 170 puntos base del mismo periodo en 2014; asimismo, ha mantenido una ocupación al final del periodo de más de 95 por ciento por cuatro trimestres consecutivos.

La retención de clientes en el trimestre fue de 98.0 por ciento, con lo que se han mantenido retenciones promedio record de más de 90.0 por ciento durante el último año, lo que implica renovaciones de arrendatarios por un total de 1.3 millones de pies cuadrados (123,200 metros cuadrados). Las rentas netas efectivas sobre los contratos de arrendamiento que se firmaron en el trimestre tuvieron un incremento de 9.5 por ciento respecto a las rentas previas con que ya se contaba; nuestros mercados regionales encabezaron dicha alza con un aumento de 10.2 por ciento.

En el segundo trimestre, el resultado de operación neto ("NOI", por sus siglas en inglés) en efectivo sobre los mismos espacios se incrementó 4.7 por ciento en comparación con el mismo periodo de 2014.

## **ADQUISICIONES DE EDIFICIOS**

Tal como se había anunciado previamente, FIBRA Prologis adquirió un edificio completamente ocupado de 76,182 pies cuadrados (aproximadamente 7,000 metros cuadrados) por cerca de Ps. 74.5 millones (alrededor de US\$4.9 millones), incluyendo costos de cierre, en Guadalajara. La tasa de capitalización estabilizada de la adquisición fue de 7.5 por ciento.

## **MEJORA EN LA LIQUIDEZ Y SITUACIÓN FINANCIERA**

Durante el segundo trimestre, FIBRA Prologis renegoció y expandió su anterior línea de crédito a US\$400.0 millones. El precio del dinero al amparo de la nueva línea de crédito quirografaria es la tasa LIBOR en US\$ más 225 puntos base, lo cual representa una disminución de 125 puntos base respecto al financiamiento anterior, y es ajustable en función de la razón de préstamo a valor de FIBRA Prologis. La línea de crédito vence el 18 de mayo de 2018.

El 13 de abril de 2015, la autoridad devolvió a FIBRA Prologis un monto de Ps. 2,000 millones (aproximadamente US\$131.8 millones), por concepto de impuesto al valor agregado, incluyendo intereses y actualización, en relación con la adquisición del portafolio inicial. Los recursos se utilizaron para pagar Ps. 1,500 millones (aproximadamente US\$99.5 millones) del saldo insoluto de la anterior línea de crédito garantizada, mientras que el remanente de la devolución se destinará al financiamiento de adquisiciones futuras.

Al 30 de junio de 2015, la liquidez de FIBRA Prologis ascendía a aproximadamente Ps. 7,000 millones (US\$446.5 millones), integrada por Ps. 6,300 millones (US\$400.0 millones) de capacidad disponible sobre su nueva línea de crédito no garantizada y Ps. 727.7 millones (US\$46.5 millones) de efectivo no restringido.

La deuda neta como porcentaje de las inversiones inmobiliarias fue de 26.0 por ciento, con una razón de cobertura de cargos fijos de 1.20 veces y una de deuda neta a EBITDA ajustado de 4.17 veces. El EBITDA ajustado que se utilizó en el cálculo de las razones de cobertura de cargos fijos y deuda neta a EBITDA ajustado incluyen una pérdida cambiaria realizada de Ps. 371.2 millones (aproximadamente US\$23.0 millones), producto del

reembolso del impuesto al valor agregado que pagamos a adquirir el portafolio inicial.

## **GUÍA PARA 2015**

FIBRA Prologis mantiene su rango estimado de FFO para todo 2015 entre US\$0.16 y US\$0.17 por CBFi, 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 CBFi, 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 durante el cuarto trimestre de entre US\$130.0 millones y US\$170.0 millones

## **NUEVA GUÍA DE DISTRIBUCIONES**

A partir de 2016, FIBRA Prologis definirá al inicio de cada año el rango estimado para distribuciones anuales, el cual representará aproximadamente 95.0 por ciento de los fondos ajustados provenientes de operaciones ("AAFO, por sus siglas en inglés) anuales presupuestados. Las distribuciones se pagarán en forma equitativa sobre una base trimestral, siempre y cuando el administrador resuelva que existe el suficiente efectivo disponible. Para 2015, en su conjunto, FIBRA Prologis distribuirá US\$0.10 por CBFi; las distribuciones trimestrales para el resto del año serán de US\$0.0265 por CBFi.

Jorge Girault, Vicepresidente Senior de Finanzas de Prologis México, comentó: "Un año después de nuestra IPO, estamos anunciando una nueva guía que dará certeza a nuestros inversionistas sobre las distribuciones trimestrales. Esta nueva guía refleja nuestro compromiso por satisfacer las necesidades de la comunidad inversionista".

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

A las 9 a.m., hora del centro (10 a.m., hora del este), del 28 de julio 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 67395195.

Del 28 de julio al 28 de agosto 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 67395195. 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 junio 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.

FUENTE FIBRA Prologis