

FIBRA Prologis anuncia sus resultados financieros del cuarto trimestre y del año 2015

CIUDAD DE MÉXICO, 28 de enero de 2016 /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 cuarto trimestre y del año 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 cuarto trimestre representan el segundo periodo comparable año tras año de la nueva compañía, y no cuenta con resultados financieros comparables del año completo del 2014. Sin embargo, para los criterios de medición operativos, el fideicomiso incluyó los resultados del portafolio antes de ser de su propiedad, cuando eran administradas por su patrocinador.

LOGROS DESTACADOS DEL AÑO

- Ocupación del portafolio operativo aumento un 96.5 por ciento, superando nuestra guía
- Las rentas efectivas netas crecieron un 10.5 por ciento
- NOI sobre mismas tiendas creció 4.5 por ciento
- Adquiere US\$120.6 millones

Los fondos provenientes de operaciones ("FFO", por sus siglas en inglés) por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario ("CBFI") alcanzaron en el cuarto trimestre Ps. 0.6850 (US\$0.0412) comparado con Ps. 0.5295 (US\$0.0359) en el mismo periodo de 2014. Para el año 2015, el FFO por CBFI fue de Ps. 2.6226 (US\$0.1295) incluyendo una pérdida cambiaria realizada por CBFI de Ps. 0.5848 (US\$0.0374) proveniente del reembolso del impuesto al valor agregado que se pagó al adquirir el portafolio inicial.

Las utilidades netas bajo IFRS por CBFI en el cuarto trimestre fueron de Ps. 1.8128 (US\$0.1085) comparadas con Ps. 0.8847 (US\$0.0681) en el mismo periodo de 2014. Para el año 2015, las utilidades netas bajo IFRS por CBFI fueron de Ps. 3.8804 (US\$0.2399)

DESEMPEÑO OPERATIVO SUPERA LAS EXPECTATIVAS

"Cerramos un año excepcional en el cual logramos niveles records de ocupación con sólido crecimiento en rentas y sobrepasando la mayoría de nuestros objetivos," dijo Luis Gutiérrez, Director General, Prologis México. "Este rendimiento superior es el resultado de condiciones favorables de mercado en el cual la demanda por espacio logísticos modernos y bien ubicados es mayor a la oferta."

Ocupación al Final del Periodo	96.5%	96.3%	Superando la guía por 25 puntos básicos
Contratos de Arrendamiento Firmados	1.8 MPC	1.8 MPC	
Retención de Clientes	97.5%	90.6%	
Cambio de Renta Neta Efectiva	10.3%	13.4%	10.5% para el 2015
NOI (en efectivo) sobre Mismas Tiendas	0.8%	5.5%	4.5% para el 2015
NOI (en IFRS) sobre Mismas Tiendas	-2.4%	N/A	

ACTIVIDAD DE CAPITAL EXPANDE EL MEJOR PORTAFOLIO EN SU CLASE

US\$ en millones	4Q15	2015	Notas
Adquisiciones			
Edificios Clase-A	US\$96.9	US\$101.8	1.4 MPC en mercados globales
Patio Intermodal	US\$14.0	US\$14.0	Facilidad de 1.1 MPC en la Ciudad de Mexico
Total de Propiedades de Logística	US\$110.9	US\$115.8	
Promedio ponderado de la tasa de capitalización estabilizada	6.8%	6.9%	
Parcela de terreno	US\$4.8	US\$4.8	Adquirido con el edificio en Monterrey
Total de Adquisiciones	US\$115.7	US\$120.6	
Disposiciones			
Edificio de Manufactura Especializada	US\$22.3	US\$22.3	Vendido al inquilino
Promedio ponderado de la tasa de capitalización estabilizada	8.6%	8.6%	

"Nuestro acceso al portafolio de propiedades en desarrollo de Prologis bajo el contrato de exclusividad que celebramos con nuestro patrocinador es una ventaja competitiva que nos permite invertir el capital en espacios logísticos clase A recién desarrollados que complementan nuestro portafolio en nuestros mercados a valor de mercado," dijo Luis Gutiérrez, Director General, Prologis México.

POSICIÓN FINANCIERA SE FORTALECE

Al 31 de diciembre de 2015, la liquidez de FIBRA Prologis ascendía a aproximadamente Ps. 7,657 millones (US\$441.6 millones), integrada por Ps. 6,936 millones (US\$400.0 millones) de capacidad disponible sobre su nueva línea de crédito no garantizada y Ps. 721.2 millones (US\$41.6 millones) de efectivo no restringido.

La deuda neta como porcentaje de las inversiones inmobiliarias fue de 29.1 por ciento, con una razón de cobertura de cargos fijos de 3.86 y una de deuda neta a EBITDA ajustado de 4.58.

"Durante el 2015 hemos estado ejecutando, con éxito, el plan de fortalecimiento de nuestra posición financiera al reducir en costo general de la deuda, extender los vencimientos, aumentar la liquidez y aumentar la flexibilidad del balance," dijo Jorge Girault, SVP de Finanzas de Prologis México. "Como resultado de esta actividad hemos resuelto todos nuestros vencimientos de 2016 aumentando el promedio ponderado del término de la deuda de 3.0 años a 4.5 años, manteniendo el costo ponderado de la deuda en aproximadamente 5.0 por ciento."

Como ya se ha anunciado, durante el 2015, FIBRA Prologis completo US\$650 millones de deuda sindicalizada no garantizada. Esta incluye la renegociación y ampliación de la línea de crédito anterior a una línea de crédito no garantizada de US\$400 millones y el crédito a largo plazo sin garantía de US\$250 millones, el cual se utilizó para pagar US\$134 millones de deuda hipotecaria que vencía en diciembre de 2016.

Posterior al cierre del año, FIBRA Prologis refinanció US\$107.0 millones, incluyendo costos de repago, de los préstamos hipotecario que se vencían en 2016. El nuevo préstamo hipotecario vence en enero de 2026 y tiene una tasa de interés fija de 4.67 por ciento. La compañía también celebró un contrato de cobertura de tasas de interés (swap) a tres años en el cual comenzando el 23 de junio de 2016 se fijara a 1.065 por ciento la tasa US LIBOR del crédito no garantizado de US\$250 millones.

ESTABLECE GUÍA PARA 2016- Distribuciones se Incrementaran un 10 por ciento

(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	Representa aproximadamente el 95 por ciento del AFFO presupuestado para el 2016 y la porción del AFFO del 2015 que no fue distribuido
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

A las 10 a.m., hora del centro (11 a.m., hora del este), del 29 de enero de 2016, 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 Inversoristas (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 9746070.

Del 29 de enero al 12 de febrero 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 9746070. 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 el fideicomiso de inversión en bienes raíces líder en inversión y administración de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de diciembre de 2015, 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 (3.0 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.