

# FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Cuarto Trimestre y del Año 2016

CIUDAD DE MÉXICO, 26 de enero de 2017 /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 2016 completo.

## LOGROS DESTACADOS DEL AÑO

- Ocupación del portafolio operativo aumento a 96.8 por ciento
- Las rentas efectivas netas crecieron un 9.6 por ciento
- NOI sobre mismas tiendas creció 2.0 por ciento
- Adquisición de activos por US\$117.1 millones

Las utilidades netas por CBFi en el cuarto trimestre fueron de Ps. 1.0580 (US\$0.0538) comparadas con Ps. 1.8128 (US\$0.1085) en el mismo periodo de 2015. Para el año 2016 completo, las utilidades netas por CBFi fueron de Ps. 2.8977 (US\$0.1574).

Los fondos provenientes de operaciones ("FFO", por sus siglas en inglés) por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario ("CBFi") fueron de Ps. 0.8306 (US\$0.0423) para el cuarto trimestre comparado con Ps. 0.6793 (US\$0.0409) para el mismo periodo en 2015. Para el año 2016 completo, FFO por CBFi fue de Ps. 3.0344 (US\$0.1658).

## CONTINÚA EL SOLIDO DESEMPEÑO OPERATIVO

"2016 fue un año de excelente desempeño y cumplimos con nuestros objetivos de crecimiento", dijo Luis Gutierrez, Director General de Prologis Property México. "Logramos incrementar la utilidad de nuestro portafolio al aumentar la ocupación y las rentas, terminando el año con una ocupación de 96.8 por ciento, aproximadamente 130 puntos base mejor que el mercado. También aprovechamos las oportunidades de crecimiento externo mediante la adquisición de nuevos edificios Clase A de nuestro patrocinador, Prologis. Estas adquisiciones incrementaron las utilidades y fueron consistentes con nuestro plan disciplinado para el crecimiento a largo plazo".

Gutierrez agregó: "Al entrar en un período de incertidumbre prolongada en el ámbito económico y geopolítico, nuestro equipo está atento a cualquier signo de desaceleración de la demanda de los clientes. Tengo confianza en la fortaleza de nuestra estrategia y, sobre todo, en nuestro equipo experimentado, con su historial probado, su conocimiento del mercado y experiencia al ejecutar a lo largo del ciclo económico."

Portafolio Operativo	4T16	4T15	Notas
----------------------	------	------	-------

Ocupación al Final del Periodo	96.8%	96.5%	Ocupación record al cierre de 2016 liderada por los mercados globales al 97.2%
Contratos de Arrendamiento Firmados	1.7 MSF	1.8 MSF	Incremento significativa en nuevos contratos
Retención de Clientes	80.3%	97.5%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	8.3%	10.3%	9.5% para el año 2016 completo
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	1.9%	0.8%	2.0% para el año 2016 completo
NOI sobre Mismas Propiedades	0.0%	-2.4%	

## ACTIVIDAD DE CAPITAL EXPANDE EL MEJOR PORTAFOLIO EN SU CLASE

US\$ en millones	4Q16	2016	Notas
Adquisiciones	US\$65.4	US\$117.1	En 2016 adquirimos 6 edificios de alta
Promedio ponderado de la tasa de capitalización estabilizada	6.7%	6.9%	calidad del portafolio de desarrollo de Prologis
Estabilización de Desarrollos	US\$10.5	US\$12.6	Desarrollos estabilizados completamente
Promedio ponderado de retorno estabilizado	8.5%	8.7%	arrendados
Disposiciones	US\$0.0	US\$1.7	Edificio vacío vendido al consumidor final
Promedio ponderado de la tasa de capitalización estabilizada	N/A	9.0%	

## FUERTE POSICION FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2016, la liquidez de FIBRA Prologis ascendía a Ps. 6,902 millones (US\$334.7 millones), integrada por Ps. 6,531 millones (US\$316.7 millones) de capacidad disponible sobre la línea de crédito no garantizada y Ps. 370.9 millones (US\$18.0 millones) de efectivo no restringido.

## GUÍA ESTABLECIDA PARA 2017 – DISTRIBUCIÓN DEL AÑO COMPLETO INCREMENTA 5 POR CIENTO

"Dado el entorno geopolítico actual, estamos guiando 2017 hacia una visión conservadora en la que excluimos cualquier actividad de adquisición para priorizar la liquidez sobre el uso de capital", dijo Jorge Girault, vicepresidente senior de Finanzas, Prologis Property México. "Las perspectivas a largo plazo para México continúan siendo positivas. La creciente clase media de México, sus ventajas competitivas y la complejidad general de las cadenas de suministro norteamericanas implican que debe seguir siendo un socio importante de los Estados Unidos."

(US\$ en millones, excepto por las cantidades por CBFi) Tipo de cambio= Ps\$22.0 por US\$1.0	Low	High	Notas
FFO por CBFi	US\$0.1550	US\$0.1650	Excluye el impacto por movimientos en tipo de cambio y comisión por desempeño
Distribución por CBFi 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%	Basado en dólares estadounidenses

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 27 de enero a las 9 a.m. hora del centro/10 a.m. hora del este
- Webcast en vivo accediendo [www.fibraprologis.com](http://www.fibraprologis.com) haciendo click en Eventos
- Vía conferencia telefónica marcando +1 877 256 7020 o +1 973 409 9692 e ingresando la contraseña 39718062.

Del 27 de enero al 3 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 39718062. 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 diciembre de 2016, 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 dichas 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 - [http://mma.prnewswire.com/media/124472/fibra\\_prologis\\_logo.jpg](http://mma.prnewswire.com/media/124472/fibra_prologis_logo.jpg)