

July 20, 2017



FIBRA Prologis anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2017

CIUDAD DE MÉXICO, 20 de julio de 2017 /PRNewswire-HISPANIC PR WIRE/ -- 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 segundo trimestre de 2017.

LOGROS DESTACADOS DEL TRIMESTRE

- Cambio de las rentas efectivas netas en la rotación creció un 9.7 por ciento
- Ocupación al cierre del periodo continuó elevada en 97.3 por ciento
- Crecimiento de NOI en efectivo sobre mismas propiedades fue de 3.6 por ciento

Los fondos provenientes de operaciones ("FFO", por sus siglas en inglés) por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario ("CBFI") fueron de Ps. 0.5800 (US\$0.0303) para el segundo trimestre comparado con Ps. 0.6919 (US\$0.0404) para el mismo periodo en 2016. El FFO para este trimestre incluye una cuota por incentivo pagada al administrador de FIBRA Prologis de Ps. 0.2192 (US\$0.0117) por CBFI. Excluyendo la cuota por incentivo, el FFO por CBFI hubiera sido de Ps. 0.7992 (US\$0.0420).

Las utilidades netas por CBFI en el segundo trimestre fueron de Ps. 0.6729 (US\$0.0352) comparadas con las utilidades de Ps. 0.5999 (US\$0.0353) para el mismo periodo de 2016.

"Nuestro desempeño en el primer semestre del año fue excelente, como lo demuestra un volumen saludable de arrendamiento y los aumentos en renta de casi dos dígitos", dijo Luis Gutiérrez, Director General de Prologis Property México. "La demanda de espacio logístico moderno sigue siendo sólida empujando las vacancias a niveles bajos récord. A medida que el comercio electrónico y los proveedores logísticos a terceros crecen, esperamos una intensificación en la demanda. Nuestra estrategia de poseer inmuebles industriales de alta calidad en los mejores mercados nunca había sido tan importante".

DESEMPEÑO OPERATIVO

Portafolio Operativo	2T17	2T16	Notas
Ocupación al Final del Periodo	97.3%	96.4%	Segundo trimestre consecutivo con ocupación arriba de 97%
Contratos de Arrendamiento Firmados	1.5MPC	2.1MPC	Renovaciones representaron el 95% del volumen de arrendamiento
Retención de Clientes	89.1%	87.0%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	9.7%	11.8%	Liderado por los mercados regionales al 17.7%
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	3.6%	1.1%	
NOI sobre Mismas Propiedades	1.7%	-0.9%	

POSICION FINANCIERA

Al 30 de junio de 2017, la liquidez de FIBRA Prologis ascendía a Ps. 2,803 millones

(US\$155.5 millones), integrada por Ps. 2,614 millones (US\$145.0 millones) de capacidad disponible sobre la línea de crédito no garantizada y Ps. 188.8 millones (US\$10.5 millones) de efectivo no restringido.

Durante el trimestre, FIBRA Prologis repagó completamente dos créditos garantizados por un total de US\$176.6 millones, ambos con vencimiento este año. US\$64.1 millones con un costo de deuda de 7.9 por ciento y US\$112.5 millones con un costo de deuda de 6.9 por ciento fueron pagados a la par con la línea de crédito, disminuyendo el costo total de la deuda en aproximadamente 90 puntos base de 4.9 a 4.0 por ciento.

Posterior al cierre del trimestre, FIBRA Prologis completó dos transacciones con un sindicato de bancos nacionales e internacionales para un crédito no garantizado de US\$150.0 millones y una nueva línea de crédito sin garantía de US\$325.0 millones con acordeón de US\$150.0 millones. Ambas financiaciones tienen la opción de extender el vencimiento a 2022. La deuda del crédito no garantizado es de 3.3 por ciento y el 3.4 por ciento para la nueva línea de crédito. Los ingresos se utilizaron para pagar la antigua línea de crédito sin garantía que estaba previsto para vencer en 2019.

"Con la reciente firma del nuevo préstamo no garantizado y la línea de crédito, nuestra estrategia de refinanciamiento para 2017 está casi terminada", dijo Jorge Girault, vicepresidente senior de finanzas de Prologis México. "Hemos refinanciado US\$176.6 millones, reducido nuestros costos de deuda a la vez que mantenemos los niveles de apalancamiento estables y extendemos el plazo. El resultado es un balance más flexible que nos coloca en una posición excelente para aprovechar las oportunidades futuras".

"Nuestro sólido desempeño y condiciones de mercado saludables, junto con un entorno macroeconómico mejorado para México, se reflejan en nuestra guía actualizada", agregó Girault.

GUÍA CONFIRMADA

(US\$ en millones, excepto por las cantidades por CBFÍ)	Previa	Revisada	Notas
FFO por CBFÍ ^(A)	US\$0.1550-0.1650	n/a	Excluye el impacto de la cuota por incentivo
FFO por CBFÍ ^(A)	n/a	US\$0.1475-0.1550	Incluye el impacto de la cuota por incentivo
Distribución por CBFÍ del año completo 2017	US\$0.1155	US\$0.1180	
Ocupación al final del año	95.5-96.5%	96.0-96.5%	
Incremento de NOI en efectivo sobre mismas tiendas	0.0-1.0%	0.75%-1.75%	Con base en dólares estadounidenses
Capex anula como porcentaje de NOI	14.0-16.0%	13.0%-15.0%	
Comisión por administración de activos y honorarios profesionales	US\$18.5-20.5	US\$18.5-20.5	
Adquisiciones	n/a	\$50.0-100.0	
Tipo de cambio	Ps\$22.0 / US\$1.0	Ps\$20.0 / US\$1.0	

(A) Excluye el impacto en movimientos de tipo de cambio

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 julio a las 9 a.m. hora del centro/10 a.m. hora del este
- Webcast en vivo ingresando a www.fibraprologis.com haciendo click en Eventos
- Vía conferencia telefónica marcando +1 877 256 7020 o +1 973 409 9692 e ingresando la contraseña 93296068.

Del 21 de julio al 28 de julio 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 93296068 y código de acceso 31833. 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 un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder en inversión y administración de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de junio de 2017, FIBRA Prologis consistía de 194 inmuebles destinados a logística y manufactura ubicados en seis mercados industriales en México, 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 - https://mma.prnewswire.com/media/528012/FIBRA__Logo.jpg

FUENTE FIBRA Prologis