

October 25, 2018



FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Tercer Trimestre de 2018

CIUDAD DE MÉXICO, 25 de octubre de 2018 /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 tercer trimestre de 2018.

LOGROS DESTACADOS DEL TRIMESTRE

- La ocupación al final del periodo fue de 96.5 por ciento.
- La renta neta efectiva por renovaciones creció un 10.6 por ciento.
- El promedio ponderado de retención de clientes fue de 83.2 por ciento.

Las utilidades netas por CBFi en el tercer trimestre fueron de Ps. 0.9621 (US\$0.0497) comparados con Ps. 0.7049 (US\$0.0398) por el mismo periodo de 2017.

Los fondos provenientes de operaciones ("FFO", por sus siglas en inglés) por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario ("CBFI") fueron de Ps. 0.7817 (US\$0.0402) para el tercer trimestre comparado con Ps. 0.7508 (US\$0.0423) para el mismo periodo en 2017.

LA UBICACIÓN DEL PORTAFOLIO IMPULSA UN RENDIMIENTO SUPERIOR

"A pesar de la volatilidad en los mercados financieros y de capital, la fuerte economía de los Estados Unidos ha sido un impulsor clave de la demanda en México," dijo Luis Gutiérrez, Director General de Prologis Property Mexico. "La incertidumbre en torno a las elecciones presidenciales de México y las renegociaciones del TLCAN impidieron que un entorno operativo saludable y resistente alcanzara su potencial. Ahora que hay una mayor claridad en ambos frentes, esperamos que el crecimiento se acelere."

Gutiérrez agregó: "FIBRA Prologis obtuvo excelentes resultados operativos y financieros en el tercer trimestre, y esperamos que esto continúe a medida que la demanda para los espacios logísticos siga superando el desempeño económico de México en general."

Portafolio Operativo	3T18	3T17	Notas
Ocupación al Final del Periodo	96.5%	96.4%	
Contratos de Arrendamiento Comenzados	3.0 MPC	2.2 MPC	82% de la actividad de arrendamiento está relacionada a renovaciones principalmente en la Ciudad de México y Guadalajara
Retención de Clientes	83.2%	77.0%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	10.6%	10.9%	Liderado por Ciudad Juárez y la Ciudad de México
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	1.7%	3.7%	Depreciación en el peso y mayores concesiones relacionadas con arrendamientos a largo plazo parcialmente compensadas por rentas más altas
NOI sobre Mismas Propiedades	1.0%	3.6%	

FUERTE POSICIÓN FINANCIERA

Al 30 de septiembre de 2018, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis era de 32.9 por ciento y la liquidez era de Ps. 5,776 millones (US\$307.0 millones), que incluían Ps.5,568 millones (US\$296.0 millones) de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 207.4 millones (US\$11.0 millones) de efectivo disponible no restringido.

"La solidez de nuestro balance sigue siendo una ventaja competitiva con un bajo apalancamiento, una liquidez saludable y sin vencimientos hasta el 2020 ", dijo Jorge Girault, vicepresidente senior de Finanzas, Prologis Property Mexico. "Asegurando un balance flexible, estamos trabajando proactivamente para abordar nuestros vencimientos a mediano y largo plazo."

ACTUALIZACIÓN DE LA GUÍA

"Mientras que el cambio en rentas por renovaciones y la ocupación promedio han sido muy buenas, nuestro NOI en efectivo sobre mismas propiedades se vio afectado por una depreciación en el peso y mayores concesiones debido a plazos de arrendamiento más largos," agregó Girault. "Como resultado, estamos ajustando nuestra guía de NOI en efectivo sobre mismas propiedades. Además, estamos proporcionando FFO por CBFI para incluir el impacto por la comisión por incentivo registrada en segundo trimestre, así como los certificados adicionales asociados a dicha comisión que se emitirán en el cuarto trimestre".

(US\$ en millones, excepto por montos en CBFI)	Previo	Revisado	Notas
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	4.00%-5.00%	3.00%-4.00%	
FFO por CBFI	\$0.1550-0.1650	n/a	<i>Excluye el impacto por la comisión por incentivo</i>
FFO por CBFI	n/a	\$0.1500-0.1600	<i>Incluye el impacto por la comisión por incentivo</i>

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 26 de octubre a las 8 a.m. hora del centro/9 a.m. hora del este
- Webcast en vivo ingresando a www.fibraprologis.com, en la sección de Relación con Inversionistas, haciendo click en Eventos
- Vía conferencia telefónica marcando +1 877 256 7020 o +1 973 409 9692 e ingresando la contraseña 93296073.

Del 26 de octubre al 2 de noviembre estará disponible una repetición de la conferencia, la cual se podrá escuchar marcando +1 855 859 2056 desde los Estados Unidos y Canadá, o al +1 404 537 3406 desde cualquier otro país, e ingresando el código de conferencia 93296070 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 de inversión y administración de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de septiembre de 2018, FIBRA Prologis consistía de 197 inmuebles destinados a logística y manufactura ubicados en seis mercados industriales en México, con una Área Rentable Bruta total de 34.9 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.



FUENTE FIBRA Prologis