

July 21, 2016



# FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Segundo Trimestre del 2016

CIUDAD DE MÉXICO, 21 de julio de 2016 /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 del 2016.

## LOGROS PRINCIPALES DEL TRIMESTRE

- Las rentas netas efectivas crecieron un 11.8 por ciento
- Ocupación del portafolio operativo cerró en 96.4 por ciento
- Adquiere US\$51.7 millones de edificios clase-A del patrocinador Prologis

Los fondos provenientes de operaciones ("FFO", por sus siglas en inglés) por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario ("CBFI") alcanzaron en el segundo trimestre Ps. 0.6919 (US\$0.0404) comparado con Ps. 0.1096 (US\$0.0070) en el mismo periodo de 2015, el cual incluye un ajuste por Ps. 0.5851 (US\$0.0374) por certificado debido a la pérdida realizada por tipo de cambio como resultado del reembolso del impuesto al valor agregado pagado en relación a la adquisición del portafolio inicial.

Las utilidades netas bajo IFRS por CBFI en el segundo trimestre fueron de Ps. 0.5999 (US\$0.0353) comparadas con Ps. 0.9279 (US\$0.0593) en el mismo periodo de 2015.

## FUERTE DESEMPEÑO OPERATIVO CONTINUA

"Estoy muy contento con nuestros resultados del trimestre. El equipo continúa produciendo resultados sólidos operativos y financieros," dijo Luis Gutiérrez, Director General, Prologis Property México. "El ambiente operativo continúa sólido en nuestros mercados, con la demanda por edificios clase-A superando significativamente la oferta existente."

Portafolio Operativo	2T16	2T15	Notas
Ocupación al Final del Periodo	96.4%	96.0%	7 trimestres consecutivos con ocupación arriba de 96%
Contratos de Arrendamiento Firmados	2.1MPC	1.4MPC	Volumen de arrendamiento record en los Mercados Regionales de 1.3 MPC por dos trimestres consecutivos
Retención de Clientes	87.0%	98.0%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	11.8%	9.5%	Incremento sólido de renta en todos los mercados, la mayoría con cambios de renta arriba de 10%
NOI en efectivo sobre Mismas Tiendas	1.1%	4.7%	Incremento del NOI sobre mismas tiendas en efectivo del 2T16 fue de 3.1% en dólares constantes
NOI sobre Mismas Tiendas	-0.9%	N/A	

## DESPLIEGUE DE CAPITAL DESTACADO POR ADQUICIONES BENEFICIOSAS

US\$ en millones	2T16	Notas
Adquisiciones de edificios	US\$51.7	Edificios clase-A recientemente desarrollados por el patrocinador Prologis
ABR de edificios	750,000 PC	
Ocupación	97.8%	
Promedio ponderado de cap rate estabilizado	7.3%	
Estabilización de Desarrollos	US\$2.1	Expansión de edificio en Reynosa
ABR Estabilizado	37,500 PC	
Ocupación	100%	
Promedio ponderado de retorno estabilizado	9.6%	
Disposición de Edificio	US\$1.7	Edificio clase-B altamente especializado vendido a un usuario final en Monterey
ABR de edificio	46,700 PC	
Ocupación	0%	
Promedio ponderado de cap rate estabilizado	9.0%	

"Nuestras adquisiciones son consistentes con nuestra estrategia de inversión, la cual incluye un enfoque en adquisiciones de activos de alta calidad ubicados en mercados más profundo y dinámicos," añadió Gutiérrez. "Nuestro derecho exclusivo al portafolio de propiedades en desarrollo de Prologis nos da una ventaja competitiva única que nos permite adquirir nuevos edificios logísticos clase-A recién que complementan estratégicamente nuestro portafolio."

## POSICION FINANCIERA APOYA EL CRECIMIENTO

Al 30 de junio de 2016, la liquidez de FIBRA Prologis ascendía a aproximadamente Ps. 7,389 millones (US\$398.2 millones), integrada por Ps. 7,051 millones (US\$380 millones) de capacidad disponible sobre su nueva línea de crédito no garantizada y Ps. 338.5 millones

(US\$18.2 millones) de efectivo no restringido.

La deuda neta como porcentaje de las inversiones inmobiliarias fue de 30.7 por ciento, con una razón de cobertura de cargos fijos de 4.24x y una de deuda neta a EBITDA ajustado de 4.76x.

## CONFIRMACIÓN DE GUÍA

(US\$ en millones, excepto por las cantidades por CBF)	Bajo	Alto	Notas
FFO por CBF	US\$0.1650	US\$0.1800	Excluye el impacto de los movimientos de monedas extranjeras
Distribuciones por CBF para el año 2016	US\$0.1100	US\$0.1100	
Ocupación al final del año	95.5%	96.5%	
NOI en efectivo sobre Mismas Tiendas	2.0%	3.0%	Basado en la moneda funcional, 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

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 22 de julio 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 34484434

Del 22 de julio al 29 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 34484434. 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 2016, FIBRA Prologis consistía de 190 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 33.3 millones de pies cuadrados (3.1 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.



FUENTE FIBRA Prologis