

April 19, 2018



# FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Primer Trimestre de 2018

CIUDAD DE MÉXICO, 19 de abril de 2018 /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 primer trimestre de 2018.

## LOGROS DESTACADOS DEL AÑO

- La renta neta efectiva en renovaciones creció un 13.8 por ciento
- Crecimiento de NOI en efectivo sobre mismas propiedades fue de 6.6 por ciento
- Nuevo crédito de largo plazo por US\$225 millones
- Pago de US\$72 millones a deuda hipotecaria garantizada

Las utilidades netas por CBFi en el primer trimestre fueron de Ps. 0.9637 (US\$0.0501) comparados con Ps. 0.1377 (US\$0.0081) 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. 0.8829 (US\$0.0458) para el primer trimestre comparado con Ps. 0.8561 (US\$0.0408) para el mismo periodo en 2017.

## FUERTE COMIENZO DEL AÑO

"El sector inmobiliario industrial en México es una industria en crecimiento, respaldada por la demografía y escasez de espacios modernos", dijo Luis Gutiérrez, Director General de Prologis Property Mexico. "FIBRA Prologis está bien posicionada para beneficiarse de estos factores estructurales, como lo demuestran los incrementos en las rentas que se tradujeron, a su vez, en una fuerte utilidad operativa neta de efectivo sobre mismas propiedades. Nuestros resultados financieros del primer trimestre marcan la pauta para lo que esperamos sea otro excelente año".

Portafolio Operativo	1T18	1T17	Notas
Ocupación al Final del Periodo	96.0%	97.4%	<i>Terminaciones conocidas y expiraciones estacionales trajeron una disminución esperada en la ocupación.</i>
Contratos de Arrendamiento Firmados	1.6 MSF	2.4 MSF	
Retención de Clientes	73.7%	72.2%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	13.8%	8.0%	<i>Liderado por la Ciudad de México, Juárez y Tijuana</i>
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	6.6%	(1.3)%	<i>Rentas más altas y menor gasto de deuda incobrable condujeron el NOI en efectivo sobre mismas propiedades</i>
NOI sobre Mismas Propiedades	7.1%	(3.0)%	

## FUERTE POSICIÓN FINANCIERA

Al 31 de marzo de 2018, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis era de 33.2% y la liquidez era de Ps. 5,883 millones (US\$320.7 millones), que incluían Ps. 5,724 millones (US\$312.0 millones) de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 159.2 millones (US\$8.7 millones) de efectivo disponible no restringido.

Durante el trimestre, FIBRA Prologis completó un préstamo a plazo no garantizado con un sindicato de bancos nacionales e internacionales por US\$225.0 millones. El préstamo puede extenderse al 2023 y tiene un costo de deuda flotante. Los fondos fueron utilizados para pagar una deuda garantizada de US\$72.1 millones cuyo vencimiento está programado para el 2018 y los préstamos bajo la línea de crédito revolvente. Se ejecutó un swap de tasa de interés variable a fija sobre el nuevo préstamo no garantizado por \$US225.0 millones a una tasa de 5.0%.

Además, durante el trimestre, celebró un acuerdo de opción para intercambiar Ps.100.0 millones (US\$5.0 millones) por trimestre a un precio de ejecución de 20 pesos mexicanos por dólar estadounidense.

"Con la reciente firma el nuevo préstamo no garantizado, hemos abordado nuestros vencimientos del 2018 y hemos reabastecido nuestra liquidez," dijo Jorge Girault, vicepresidente senior de Finanzas, Prologis Property Mexico. "Además, el contrato de la opción permite proteger nuestro FFO y nuestra distribución, eliminando de manera efectiva cualquier movimiento negativo relacionado con el tipo de cambio."

## ACTUALIZACIÓN DE LA GUÍA

"En relación con la disposición de edificios, vimos una fuerte demanda por parte de los compradores, con precios preliminares por encima de nuestras expectativas iniciales. Dicho esto, hemos decidido no seguir adelante debido a la utilidad fiscal que generaría estas ventas, lo que habría creado un escenario en el que no hubiéramos podido reciclar los recursos hacia nuevas adquisiciones de edificios," agregó Girault. "Como tal, hemos decidido suspender las adquisiciones anunciadas hasta que se encuentre una solución."

(Basado en millones de USD)	Previo	Actualizado	Notas
Disposición de edificios	\$0.0-200.0	\$0.0	

## 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 20 de abril a las 9 a.m. hora del centro/10 a.m. hora del este
- Webcast en vivo ingresando a [www.fibraprologis.com](http://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 93296071.

Del 20 al 27 de abril 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 at +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 31 de marzo de 2018, FIBRA Prologis consistía de 196 inmuebles destinados a logística y manufactura ubicados en seis mercados industriales en México, con una Área Rentable Bruta total de 34.6 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.



Logo - [https://mma.prnewswire.com/media/528012/FIBRA\\_\\_Logo.jpg](https://mma.prnewswire.com/media/528012/FIBRA__Logo.jpg)

FUENTE FIBRA Prologis