

January 22, 2020



FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Cuarto Trimestre y del Año 2019

CIUDAD DE MÉXICO, 22 de enero de 2020 /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 cuarto trimestre y del año 2019 completo.

LOGROS DESTACADOS DEL AÑO

- La ocupación al final del periodo fue de 97.6 por ciento
- La renta neta efectiva por renovaciones creció un 11.0 por ciento
- El promedio ponderado de retención de clientes fue de 88.7 por ciento
- Crecimiento de NOI en efectivo sobre mismas propiedades de 3.1 por ciento
- Disposición de activos por US\$72.0 millones
- Adquisición de activos por US\$5.1 millones

Las utilidades netas por CBFi en el cuarto trimestre fueron de Ps. 0.8332 (US\$0.0419) comparados con Ps. 1.3768 (US\$0.0686) por el mismo periodo en 2018. Para el año 2019 completo, las utilidades netas por CBFi fueron de Ps. 3.3358 (US\$0.1719).

Los fondos provenientes de operaciones ("FFO", por sus siglas en inglés) por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario ("CBFi") fueron de Ps. 0.7465 (US\$0.0374) para el cuarto trimestre comparado Ps. 0.7782 (US\$0.0385) para el mismo periodo en 2018. Para el año 2019 completo, FFO por CBFi fue de Ps. 2.9557 (US\$0.1519).

En el cuarto trimestre, FIBRA Prologis reconoció un cargo por US\$4.1 millones relacionado con impuestos no recuperables. Aproximadamente la mitad era IVA, no relacionado a la compra de inmuebles, y el restante era *withholding tax* relacionado al pago de intereses. Ambos cargos son no recurrentes. FIBRA Prologis está trabajando con la contraparte sobre los pagos de *withholding tax* para una posible recuperación.

CONTINÚAN LOS SÓLIDOS RESULTADOS OPERATIVOS

"El 2019 fue otro año extraordinario para FIBRA Prologis," dijo Luis Gutiérrez, Director General de Prologis Property Mexico. "Tuvimos un excelente crecimiento orgánico, resultando un incremento en las rentas del 11 por ciento al vencimiento del contrato, y la ocupación al final del año tuvo un nuevo récord. También adquirimos nuestro primer edificio para uso logístico dentro de la ciudad, Last Touch®, en Ciudad de México, lo cual es clave para mantenernos a la vanguardia ante la rápida expansión del mundo del comercio electrónico y de los consumidores que cada vez más eligen el comercio en línea en lugar del tradicional."

Gutiérrez agregó: "Esperamos que FIBRA Prologis continúe sobresaliendo en 2020, ya que nuestra ocupación está llegando a sus máximos niveles, la actividad de los clientes es sostenible, la manufactura ligera sigue siendo sólida y las tendencias logísticas continúan enfatizando la cercanía a los consumidores, lo que se alinea con nuestra estrategia de inversión."

Portafolio Operativo	4T19	4T18	Notas
Ocupación al Final del Periodo	97.6%	97.4%	Cuatro de nuestros 6 mercados por arriba de 98%
Contratos de Arrendamiento Empezados	2.7 MSF	1.8 MSF	68% de la actividad de arrendamiento está relacionada a Guadalajara y Reynosa
Retención de Clientes	91.0%	68.0%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	13.9%	13.5%	Liderado por Guadalajara y Ciudad de México
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	2.5%	-2.1%	Rentas más altas y menores cuentas incobrables compensados por mayor gasto e impuesto predial
NOI sobre Mismas Propiedades	3.7%	-1.9%	

FUERTE POSICIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2019, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis era de 32.2 por ciento y la liquidez era de Ps. 6,317 millones (US\$335.0 millones), que incluían Ps.6,134 millones (US\$325.0 millones) de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 183 millones (US\$10.0 millones) de efectivo disponible no restringido.

GUÍA ESTABLECIDA PARA 2020

"En el punto medio del rango, proyectamos un sólido crecimiento de FFO mientras mantenemos la ocupación", dijo Jorge Girault, vicepresidente senior de Finanzas, Prologis Property Mexico. "Confiamos en nuestra capacidad para entregar resultados positivos derivado del crecimiento interno de rentas de nuestro portafolio, nuestro sólido balance y nuestro equipo de bienes raíces mejor en su clase".

(US\$ en millones, excepto por montos en CBFi) FX = Ps. \$19.50 por US\$1.00	Bajo	Alto	Notas
FFO por CBFi	US\$0.1700	US\$0.1775	Excluye el impacto de los movimientos de tipo de cambio y cualquier posible comisión por incentivo
Distribución por CBFi del año completo 2020	US\$0.1240	US\$0.1240	
Ocupación al final del año	96.0%	97.0%	
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	1.5%	2.5%	Basado en dólares estadounidenses
Capex anual como porcentaje de NOI	14.0%	15.0%	
Comisión por administración de activos y honorarios profesionales	US\$20.0	US\$21.0	
Adquisición de edificios	US\$60.0	US\$80.0	

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:

- Jueves 23 de enero de 2020 a las 9 a.m. hora del centro/10 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 7253787.

Del 23 al 30 de enero 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 7253787. 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 diciembre de 2019, FIBRA Prologis consistía de 191 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.



Logo - https://mma.prnewswire.com/media/528012/FIBRA__Logo.jpg

FUENTE FIBRA Prologis