

July 18, 2019



FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Segundo Trimestre de 2019

CIUDAD DE MÉXICO, 18 de julio de 2019 /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 2019.

LOGROS DESTACADOS DEL TRIMESTRE

- La ocupación al final del periodo fue de 96.6 por ciento
- La renta neta efectiva en renovaciones creció un 16.0 por ciento
- El promedio ponderado de retención de clientes fue de 85.1 por ciento
- Crecimiento de NOI en efectivo sobre mismas propiedades fue de 3.9 por ciento
- Disposición de activos neta de US\$10 millones

Las utilidades netas por CBFi en el segundo trimestre fueron de Ps. 0.7487 (US\$0.0395) comparados con Ps. 1.3285 (US\$0.0709) por el mismo periodo de 2018.

Los fondos provenientes de operaciones ("FFO", por sus siglas en inglés) por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario ("CBFI") fueron de Ps. 0.5647 (US\$0.0298) para el segundo trimestre comparado con Ps. 0.4620 (US\$0.0263) para el mismo periodo en 2018. Este trimestre incluye una comisión por incentivo pagada al administrador de FIBRA Prologis de Ps. 0.2678 (US\$0.0136) por CBFi. Excluyendo la comisión por incentivo, el FFO por CBFi hubiera sido de Ps. 0.8325 (US\$0.0434).

RESULTADOS SÓLIDOS

"Nuestros resultados en el segundo trimestre son evidencia de que nuestra estrategia de inversión de enfocarnos en los seis mercados más dinámicos de México está funcionando", dijo Luis Gutiérrez, Director General de Prologis Property Mexico. "El cambio en rentas en la renovación fue récord del 16 por ciento, mientras que la ocupación se mantuvo elevada. Esta combinación dio lugar a un sólido NOI sobre mismas propiedades generado que muestra nuestra capacidad de crecimiento interno."

Portafolio Operativo	2T19	2T18	Notas
Ocupación al Final del Periodo	96.6%	95.9%	<i>Derivado de decrementos en Ciudad Juárez y Ciudad de México, parcialmente compensado por un incremento en Monterrey</i>
Contratos de Arrendamiento Firmados	2.0MSF	2.3MSF	<i>82% de la actividad de arrendamiento relacionada con renovaciones, principalmente en Monterrey y Ciudad de México</i>
Retención de Clientes	85.1%	87.1%	

Cambio en la Renta Neta Efectiva	16.0%	15.1%	Liderado por Ciudad de México y Monterrey
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	3.9%	2.5%	Mayores ingresos derivados por mayor ocupación, incrementos contractuales en renta en contratos existentes y comenzados parcialmente disminuidos por una mayor deuda incobrable y gastos operativos

FUERTE POSICIÓN FINANCIERA

Al 30 de junio de 2019, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis era de 32.1 por ciento y la liquidez era de Ps. 6,602 millones (US\$344.4 millones), que incluían Ps. 6,230 millones (US\$325.0 millones) de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 372.4 millones (US\$19.4 millones) de efectivo disponible no restringido.

GUÍA ACTUALIZADA

"Obtuvimos resultados operativos y financieros sólidos en la primera mitad del año, lo que resalta, ahora más que nunca, la importancia de tener una estrategia de inversión enfocada en adición a un enfoque prudente de nuestro balance", dijo Jorge Girault, vicepresidente senior de Finanzas de Prologis Property México. "Nuestra guía actualizada refleja la prudencia en nuestro balance y capital".

(US\$ en millones, excepto por montos en CBFI) FX = Ps. \$20.00 por US\$1.00	Bajo	Alto	Notas
FFO por CBFI excluyendo comisión por incentivo	US\$0.1600	US\$0.1650	Excluye el impacto de los movimientos de tipo de cambio
FFO por CBFI incluyendo comisión por incentivo	US\$0.1425	US\$0.1500	
Distribución por CBFI del año completo 2019	US\$0.1240	US\$0.1240	
Ocupación al final del año	96.0%	97.0%	
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	3.0%	4.0%	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\$22.0	Excluye comisión por incentivo
Disposición de edificios	US\$50.0	US\$70.0	

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 19 de julio 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 2336099.

Del 19 al 26 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 al +1 404 537 3406 desde cualquier otro país, e ingresando el código de conferencia 2336099. 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 junio de 2019, FIBRA Prologis consistía de 190 inmuebles destinados a logística y manufactura ubicados en seis mercados industriales en México, con una Área Rentable Bruta total de 34.8 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.



FUENTE FIBRA Prologis