



FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Tercer Trimestre de 2015

- Ocupación del Portafolio Operativo Aumento un 96.3 Por Ciento –
- Las Rentas Netas Efectivas Crecieron un 14.7 Por Ciento –
- Resultado de Operación Neta en Efectivo sobre Mismos Espacios Incrementaron 9.8 Por Ciento–

CIUDAD DE MÉXICO (22 de octubre de 2015) – 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 tercer trimestre de 2015.

FIBRA Prologis inició sus operaciones comerciales en la Bolsa Mexicana de Valores el 4 de junio de 2014. Por lo que los resultados del tercer trimestre representan el primer periodo comparable año tras año de la nueva compañía.

Los fondos provenientes de operaciones ("FFO", por sus siglas en inglés) alcanzaron en el tercer trimestre Ps. 420.7 millones (aproximadamente US\$26.0 millones), o Ps. 0.6631 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario ("CBFI") (aproximadamente de US\$0.0410 por CBFI). Las utilidades netas del tercer trimestre fueron de Ps. 444.0 millones (aproximadamente US\$27.5 millones) o Ps. 0.6997 por CBFI (aproximadamente US\$0.0433 por CBFI).

"Estoy muy satisfecho con nuestro desempeño operativo del trimestre" dijo Luis Gutiérrez, Director General, Prologis México. "Este sólido resultado refleja nuestra estrategia de operar únicamente en aquellos mercados en México donde la comercialización y el consumo convergen."

SOLIDO DESEMPEÑO OPERATIVO ES EL RESULTADO DE UNA ESTRATEGIA DE INVERSION ENFOCADA

FIBRA Prologis arrendó 1.8 millones de pies cuadrados (aproximadamente 172,000 metros cuadrados) en el tercer trimestre, de los cuales 74.2 por ciento ocurrieron en los mercados globales, en particular en la Ciudad de México. FIBRA Prologis concluyó el trimestre con un 96.3 por ciento de ocupación en su portafolio operativo, un incremento de 30 puntos base sobre el trimestre anterior y 100 puntos base del mismo periodo en 2014.

La retención de clientes en el trimestre fue de 92.6 por ciento, con lo que se han mantenido retenciones promedio record de más de 90.0 por ciento por cinco trimestres consecutivos, lo que significó renovaciones de arrendatarios por un total de 1.5 millones de pies cuadrados (135,500 metros cuadrados). Las rentas netas efectivas sobre los contratos de arrendamiento que se firmaron en el trimestre tuvieron un incremento de 14.7 por ciento respecto a las rentas previas con las que ya se contaba; nuestros mercados regionales encabezaron dicha alza con un aumento de 20.0 por ciento.

En el tercer trimestre, el resultado de operación neto ("NOI", por sus siglas en inglés) en efectivo sobre los mismos espacios se incrementó 9.8 por ciento y 0.8 por ciento bajo el criterio de IFRS, en comparación con el mismo periodo de 2014.



ADQUISICIONES EXPANDEN EL PORTAFOLIO CLASE A

Posterior al cierre del trimestre, FIBRA Prologis adquirió tres edificios clase A con un total de 796,000 pies cuadrados (aproximadamente 74,000 metros cuadrados) por aproximadamente Ps. 1,067.1 millones (US\$64.3 millones) incluyendo costos de cierre, de su patrocinador Prologis.

LIQUIDEZ Y POSICIÓN FINANCIERA

Al 30 de septiembre de 2015, la liquidez de FIBRA Prologis ascendía a aproximadamente Ps. 7,576 millones (US\$443.6 millones), integrada por Ps. 6,831 millones (US\$400.0 millones) de capacidad disponible sobre su nueva línea de crédito no garantizada y Ps. 744.5 millones (US\$43.6 millones) de efectivo no restringido.

La deuda neta como porcentaje de las inversiones inmobiliarias fue de 26.1 por ciento, con una razón de cobertura de cargos fijos de 3.95 veces y una de deuda neta a EBITDA ajustado de 3.93 veces.

GUÍA PARA 2015

FIBRA Prologis reafirma su rango estimado de FFO para todo 2015 entre US\$0.16 y US\$0.17 por CBFi, sin tomar en consideración la pérdida cambiaria realizada proveniente de la devolución del impuesto al valor agregado que se pagó al adquirir el portafolio inicial. Las distribuciones para todo 2015 serán del orden de US\$0.10 por CBFi, bajo los siguientes supuestos:

- Ocupación al final del año de entre 95.25 y 96.25 por ciento
- Crecimiento en el NOI en efectivo de entre 4.5 y 5.5 por ciento
- Gastos de capital como porcentaje del NOI de entre 14.0 y 17.0 por ciento
- Gastos por comisión de administración de activos y honorarios profesionales de entre US\$17.0 millones y US\$19.0 millones
- Adquisiciones entre US\$130.0 millones y US\$170.0 millones

INFORMACIÓN SOBRE LA TRANSMISIÓN POR INTERNET (WEBCAST) Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

A las 12 p.m., hora del centro (1 p.m., hora del este), del 23 de octubre de 2015, 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. Se invita a las partes interesadas a ingresar al webcast dando clic en el ícono de micrófono que se localiza cerca del extremo superior del sitio web de FIBRA Prologis - Relaciones con Inversionistas (www.fibraprologis.com). Asimismo, las partes interesadas podrán participar vía conferencia telefónica marcando +1 877 256 7020 (sin costo desde los Estados Unidos y Canadá), o +1 973 409 9692 desde cualquier otro país, e ingresando el código de conferencia 43768489.

Del 23 de octubre al 6 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 +1 404 537 3406 desde cualquier otro país, e ingresando el código de conferencia 43768489. 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 septiembre de 2015, FIBRA Prologis consistía de 185 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 31.6 millones de pies cuadrados (2.9 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.

CONTACTOS CON MEDIOS DE COMUNICACIÓN

Annette Fernandez, Tel: +1 415 733 9492, anfernandez@prologis.com, San Francisco
Montserrat Chavez, Tel: +52 55 1105 2941, mchavez@prologis.com, Mexico City



FIBRA Prologis Announces Third Quarter 2015 Earnings Results

- Operating Portfolio Occupancy Rose to 96.3 Percent –*
- Net Effective Rents on Rollover Grew 14.7 Percent –*
- Cash Same Store Net Operating Income Increased 9.8 Percent –*

MEXICO CITY (October 22, 2015) – FIBRA Prologis (BMV:FIBRAPL 14), the leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico, today reported results for the third quarter of 2015.

FIBRA Prologis began trading on the Mexican Stock Exchange June 4, 2014. As such, results in the third quarter of 2015 reflect the first year-over-year comparable period for the new company.

Funds from operations (FFO) in the third quarter were Ps. 420.7 million (approximately US\$26.0 million), or Ps. 0.6631 per CBFi (approximately US\$ 0.0410 per CBFi). Net earnings in the third quarter were Ps. 444.0 million (approximately US\$27.5 million), or Ps. 0.6997 per CBFi (approximately US\$ 0.0433 per CBFi).

“I’m very pleased with our operating performance during the quarter,” said Luis Gutierrez, CEO, Prologis Mexico. “This robust performance reflects our strategy of operating only in those markets in Mexico where trade and consumption intersect.”

STRONG OPERATING PERFORMANCE RESULTING FROM FOCUSED INVESTMENT STRATEGY

FIBRA Prologis leased 1.8 million square feet (approximately 172,000 square meters) in the third quarter; 74.2 percent of that leasing activity occurred in its global markets, predominantly in Mexico City. FIBRA Prologis ended the quarter with 96.3 percent occupancy in its operating portfolio, an increase of 30 basis points sequentially and 100 basis points over the same period in 2014.

Customer retention in the quarter was 92.6 percent. The company maintained a record average retention of more than 90.0 percent for five consecutive quarters, with tenant renewals totaling 1.5 million square feet (135,500 square meters). Net effective rents on leases signed in the quarter increased 14.7 percent from prior in-place rents, led by regional markets with an increase of 20.5 percent.

In the third quarter, same store net operating income (NOI) increased 9.8 percent on a cash basis and 0.8 percent on an IFRS basis compared with the same period in 2014.

ACQUISITION ACTIVITY EXPANDS CLASS-A PORTFOLIO

Subsequent to quarter end, FIBRA Prologis acquired three Class-A buildings totaling 796,000 square feet (approximately 74,000 square meters) for approximately Ps. 1,067.1 million US\$64.3 million, including closing costs, from its sponsor Prologis.

LIQUIDITY AND FINANCIAL POSITION



As of September 30, 2015, FIBRA Prologis' liquidity was approximately Ps. 7.6 billion (US\$443.6 million), which included more than Ps. 6.8 billion (US\$400.0 million) of available capacity on its unsecured credit facility and Ps. 744.5 million (US\$ 43.6 million) of unrestricted cash.

Net debt as a percentage of investment properties was 26.1 percent, fixed charge coverage was 3.95 times and net debt to adjusted EBITDA was 3.93 times.

GUIDANCE FOR 2015

FIBRA Prologis confirmed its full-year 2015 FFO guidance range of US\$0.16 to US\$0.17 per CBFI, excluding the realized exchange loss from the reimbursement of the value-added tax paid in connection with the acquisition of the initial portfolio. Distributions for full-year 2015 will be US\$0.10 per CBFI, representing approximately 95 percent of forecasted AFFO. This assumes:

- year-end occupancy between 95.25 percent and 96.25 percent
- cash same store NOI growth between 4.5 percent and 5.5 percent
- capital expenditures as a percentage of NOI between 14.0 percent and 17.0 percent
- asset management fees and professional fees between US\$17.0 million and US\$19.0 million
- building acquisitions between US\$130.0 million and US\$170.0 million

WEBCAST & CONFERENCE CALL INFORMATION

FIBRA Prologis will host a live webcast/conference call to discuss quarterly results, current market conditions and future outlook on October 23, 2015, at 12 p.m. CT/1 p.m. ET. Interested parties are encouraged to access the webcast by clicking the microphone icon located near the top of the FIBRA Prologis Investor Relations website (www.fibraprologis.com). Interested parties also can participate via conference call by dialing +1 877 256 7020 (toll-free from the United States and Canada) or +1 973 409 9692 from all other countries and entering conference code 43768489.

A telephonic replay will be available Oct 23–Nov 6 at +1 855 859 2056 from the U.S. and Canada or at +1 404 537 3406 from all other countries using conference code 43768489. The replay will be posted in the Investor Relations section of the FIBRA Prologis website.

ABOUT FIBRA PROLOGIS

FIBRA Prologis is the leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico. As of September 30, 2015, FIBRA Prologis comprised 185 logistics and manufacturing facilities in six industrial markets in Mexico totaling 31.6 million square feet (2.9 million square meters) of gross leasable area.

FORWARD-LOOKING STATEMENTS

The statements in this release that are not historical facts are forward-looking statements. These forward-looking statements are based on current expectations, estimates and projections about the industry and markets in which FIBRA Prologis operates, management's beliefs and assumptions made by management. Such statements involve uncertainties that could significantly impact FIBRA Prologis financial results. Words such as "expects," "anticipates,"



“intends,” “plans,” “believes,” “seeks,” “estimates,” variations of such words and similar expressions are intended to identify such forward-looking statements, which generally are not historical in nature. All statements that address operating performance, events or developments that we expect or anticipate will occur in the future — including statements relating to rent and occupancy growth, acquisition activity, development activity, disposition activity, general conditions in the geographic areas where we operate, our debt and financial position, are forward-looking statements. These statements are not guarantees of future performance and involve certain risks, uncertainties and assumptions that are difficult to predict. Although we believe the expectations reflected in any forward-looking statements are based on reasonable assumptions, we can give no assurance that our expectations will be attained and therefore, actual outcomes and results may differ materially from what is expressed or forecasted in such forward-looking statements. Some of the factors that may affect outcomes and results include, but are not limited to: (i) national, international, regional and local economic climates, (ii) changes in financial markets, interest rates and foreign currency exchange rates, (iii) increased or unanticipated competition for our properties, (iv) risks associated with acquisitions, dispositions and development of properties, (v) maintenance of real estate investment trust (“FIBRA”) status and tax structuring, (vi) availability of financing and capital, the levels of debt that we maintain and our credit ratings, (vii) risks related to our investments (viii) environmental uncertainties, including risks of natural disasters, and (ix) those additional factors discussed in reports filed with the “Comisión Nacional Bancaria y de Valores” and the Mexican Stock Exchange by FIBRA Prologis under the heading “Risk Factors.” FIBRA Prologis undertakes no duty to update any forward-looking statements appearing in this release.

Non-Solicitation - Any securities discussed herein or in the accompanying presentations, if any, have not been registered under the Securities Act of 1933 or the securities laws of any state and may not be offered or sold in the United States absent registration or an applicable exemption from the registration requirements under the Securities Act and any applicable state securities laws. Any such announcement does not constitute an offer to sell or the solicitation of an offer to buy the securities discussed herein or in the presentations, if and as applicable.

MEDIA CONTACTS

Annette Fernandez, Tel: +1 415 733 9492, anfernandez@prologis.com, San Francisco
Montserrat Chavez, Tel: +52 55 1105 2941, mchavez@prologis.com, Mexico City