

MEDIA ALERT

Immobili per la logistica: da Prologis il nuovo indice globale degli affitti

- *Il Proprietary Logistics Rent Index valuta l'andamento degli affitti in Europa, Asia, Stati Uniti e America Latina: +6% la crescita a livello globale*
- *In Europa Londra ha le locazioni più care, Milano si colloca al 14° posto*

SAN FRANCISCO – 4 aprile 2016 – Prologis, Inc. (NYSE: PLD), leader mondiale nel settore immobiliare logistico, ha presentato oggi la prima edizione del Prologis Logistics Rent Index. L'indicatore analizzerà annualmente l'andamento degli affitti netti effettivi di immobili per la logistica nei 57 principali mercati nel mondo in cui Prologis opera e offrirà un costante confronto rispetto all'anno precedente in termini di andamento a livello globale.

Nel 2015 il valore delle locazioni ha registrato a livello mondiale un aumento del 6%, con un aumento di oltre il 20% dal 2012. Diverse tuttavia le dinamiche in Europa, Stati Uniti, America Latina e Asia. La crescita per il mercato europeo infatti è stata solo del 2%, stessa percentuale registrata dall'area dell'America Latina. Leggermente più elevata la crescita nel mercato asiatico che si è attestata al 3%. Su tutti spicca il dato relativo agli Stati Uniti, che hanno registrato una crescita pari al 9%. Nel corso del 2015, infatti, i cinque mercati che hanno registrato la maggior crescita degli affitti a livello mondiale sono tutti negli Stati Uniti: la Baia di San Francisco, Chicago, Nashville, Las Vegas e Cincinnati. I mercati che alla fine del 2015 registrano invece i tassi di affitto più elevati nel mondo sono Londra e la regione del South East (Gran Bretagna), Tokyo, Singapore, Osaka e i Midlands (UK).

“Il Prologis Logistics Rent Index intende offrire informazioni importanti sull'andamento del settore ai nostri clienti, agli investitori e all'intera comunità degli operatori del settore immobiliare logistico” ha dichiarato Chris Caton, Global Head of Research di Prologis. “La particolarità di questo indicatore consiste nel fatto che prende in esame solo il settore immobiliare logistico moderno e si focalizza sui tassi degli affitti netti effettivi, tenendo conto gli incentivi e i benefit offerti ai locatori, offrendo maggiore trasparenza al settore”.

EUROPA

In Europa il mercato immobiliare logistico continua a essere caratterizzato da una crescita positiva, se pure differenziata. I tassi di affitto netti effettivi sono aumentati del 2% nel 2015 e del 7% negli ultimi tre anni. Questo andamento è dovuto a diversi fattori, in particolare alla graduale ripresa economica e al suo impatto sulle attività economiche e sui processi decisionali. Ha inoltre influito una diminuzione dei tassi di capitalizzazione; i valori hanno registrato una ripresa rapida, facendo emergere in alcuni mercati una maggiore offerta in questa fase iniziale del processo rispetto agli Stati Uniti. Al primo posto per crescita delle locazioni si colloca Barcellona, seguita da Londra e South East (Gran Bretagna) e da Monaco (Germania). La classifica europea dei tassi di affitto più elevati è invece guidata da Londra con la regione del South East (Gran Bretagna), seguiti dai Midlands (Gran Bretagna) e da Monaco (Germania). In questa classifica l'Italia è presente con Milano che si colloca al 14° posto.

STATI UNITI

Gli Stati Uniti fanno da traino al mercato a livello mondiale e hanno registrato un aumento del valore delle locazioni pari al 9% per il 2015 e al 25% negli ultimi tre anni. Un basso livello di spazi sfitti è la caratteristica diffusa in tutti gli Stati Uniti, i clienti si contendono le disponibilità e questo porta a un innalzamento del valore delle locazioni. I tassi di affitto più elevati riguardano infatti mercati caratterizzati da una contrazione dell'offerta e situati in prossimità di grandi centri abitati. Su tutti spicca la baia di San Francisco, seguita dal Sud della Florida, New Jersey, Baltimora/DC e Toronto.



ASIA

Restano stabili i mercati della regione asiatica. Nello specifico si registra una crescita del 4% in Cina e di circa il 2% in Giappone, una crescita bassa per gli standard globali, ma significativa per un mercato in cui si registra un'inflazione relativamente bassa. Nella classifica mondiale degli affitti più elevati, Tokyo, Singapore e Osaka si collocano ai primi posti subito dopo Londra. La disponibilità di terreno per l'immobiliare logistico risulta molto limitato e il livello di spazi sfitti vicino allo zero. Di conseguenza, la crescita media del valore delle locazioni continua nell'intero mercato, registrando però un rallentamento rispetto ai valori elevanti che hanno caratterizzato gli anni precedenti attestandosi al 4% nel 2015.

AMERICA LATINA

Si registrano invece sostanziali differenze tra i mercati dell'America Latina, dove le città più importanti per il settore immobiliare logistico sono San Paolo del Brasile e Messico City. In Brasile la regressione economica ha portato un rallentamento dell'attività dei clienti, il livello di spazi sfitti restano relativamente sotto controllo e i tassi di affitto risultano diminuiti. Al contrario a Messico City i tassi di spazi sfitti sono arrivati al livello più basso e si registra una buona crescita del valore delle locazioni.

PREVISIONI 2016

Per il 2016 si prevede una maggiore crescita nei tassi di affitto caratterizzata da un aumento nei tassi complessivi e da riduzioni negli sconti e negli incentivi offerti ai locatari, in particolare nei mercati europei. Tra i mercati che presentano segnali di ripresa di questo tipo spiccano diverse aree in Europa e in particolare nei principali mercati della logistica di Spagna e Italia.

Il documento completo è disponibile all'indirizzo web: <http://prolo.gs/1qk2Wcp>

fine

A proposito di Prologis

Prologis Inc. è il leader mondiale nel settore immobiliare logistico. Al 31 dicembre 2015, Prologis deteneva investimenti consolidati o in joint venture e progetti di sviluppo per un volume stimato di circa 62 milioni di metri quadrati in 20 paesi. La società offre in locazione delle strutture di distribuzione moderne a oltre 5.200 clienti, fra cui società fornitrici di servizi logistici, trasportatori, distributori e aziende manifatturiere.

The statements in this release that are not historical facts are forward-looking statements within the meaning of Section 27A of the Securities Act of 1933, as amended, and Section 21E of the Securities Exchange Act of 1934, as amended. These forward-looking statements are based on current expectations, estimates and projections about the industry and markets in which Prologis operates, management's beliefs and assumptions made by management. Such statements involve uncertainties that could significantly impact 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, development activity and changes in sales or contribution volume of properties, disposition activity, general conditions in the geographic areas where we operate, our debt and financial position, our ability to form new co-investment ventures and the availability of capital in existing or new co-investment ventures — 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 ("REIT") 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 in our co-investment ventures and funds, including our ability to establish new co-investment ventures and



funds, (viii) risks of doing business internationally, including currency risks, (ix) environmental uncertainties, including risks of natural disasters, and (x) those additional factors discussed in reports filed with the Securities and Exchange Commission by Prologis under the heading "Risk Factors." Prologis undertakes no duty to update any forward-looking statements appearing in this release.

Per ulteriori informazioni stampa:

Prologis

Nathalie Triolet, Tel: +33 1 48 14 54 01, Email: ntriolet@prologis.com

Agenzia TT&A

Marta Pessina, Tel: 02 58 45 701, Email: marta.pessina@tta.it