



Park Grande, Mexico City

# FIBRA PROLOGIS

Derecho de Preferencia para Suscripción de CBFIs Adicionales

# Declaraciones a futuro / No solicitación

Esta presentación contiene declaraciones a futuro. Estas declaraciones incluyen, pero no están limitadas a: (i) declaraciones sobre resultados de operaciones y situación financiera; (ii) declaraciones sobre planes, objetivos o metas, incluidos los relacionados con nuestras operaciones; y (iii) declaraciones sobre asunciones subyacentes a dichas declaraciones. Palabras como “aspirar”, “anticipar”, “creer”, “podría”, “estimar”, “esperar”, “pronosticar”, “guía”, “orientación”, “pretender”, “puede”, “planear”, “potencial”, “predecir”, “intentar”, “debería”, “hará”, “será” y expresiones similares pretenden identificar declaraciones a futuro, pero no son los medios exclusivos para identificar dichas declaraciones. Por su propia naturaleza, las declaraciones a futuro implican riesgos e incertidumbres inherentes, tanto generales como específicos, y existen riesgos de que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones a futuro no se logren. Una serie de factores importantes podrían causar que los resultados reales difieran material y adversamente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas o implícitas en dichas declaraciones a futuro. En caso de que uno o más de estos factores o incertidumbres se materialicen, o si las asunciones subyacentes resultan incorrectas, los resultados reales pueden variar material y adversamente de los descritos en este documento respecto de lo anticipado, creído, estimado, esperado, pronosticado o previsto. Estas declaraciones a futuro se refieren únicamente a la fecha de esta presentación, y FIBRA Prologis y el Administrador no asumen ninguna obligación de actualizar o modificar ninguna declaración a futuro, ya sea como resultado de nueva información o eventos o desarrollos futuros. Ocasionalmente surgen factores adicionales que afectan el negocio y no es posible predecir todos estos factores, o evaluar el impacto de dichos factores en el negocio, o en qué medida cualquier factor, o combinación de factores, puede causar que los resultados reales difieran material y negativamente de los contenidos en cualquier declaración a futuro. No hay ninguna seguridad de que cualquiera de los planes, intenciones o expectativas reflejadas o sugeridas por las declaraciones a futuro en esta presentación se lograrán. Además, los Tenedores no deben interpretar declaraciones sobre tendencias o actividades pasadas como garantías de que esas tendencias o actividades continuarán en el futuro.

El Derecho Preferente para suscribir CBFIs Adicionales aquí descrito fuera de México sólo estará disponible para los Tenedores existentes de CBFIs a partir del 14 de septiembre de 2022, Fecha de Registro para la Suscripción, en aquellas jurisdicciones (distintas a México) que no requieran que la oferta y venta de dichos CBFIs, o que FIBRA Prologis, el Fiduciario o el Administrador, sean registrados conforme a las leyes aplicables. Por lo tanto, es posible que usted no pueda participar en la suscripción de CBFIs descrita en esta presentación. Cada Tenedor de CBFIs existente fuera de México a la Fecha de Registro para la Suscripción deberá informarse y observar los requisitos legales dentro del país de su ciudadanía, residencia, domicilio y lugar de negocios con respecto a la oferta y venta de CBFIs. Es responsabilidad de cada Tenedor de CBFIs asegurarse de la plena observancia de las leyes de dicho país en relación con dicha suscripción, incluida la obtención de los consentimientos gubernamentales o de otro tipo requeridos, o la observancia de cualquier otra formalidad aplicable. Para más información sobre los requisitos legales para participar en la suscripción en ciertos países, ver el Anexo “A” de esta presentación.

Los CBFIs no han sido ni serán registrados bajo el Securities Act de 1933 de EE.UU., cualquier otra ley de valores federal o estatal de los EE. UU. o fuera de los EE. UU. o las leyes de cualquier jurisdicción fuera de los EE. UU. que no sea México. Los CBFIs no se registrarán bajo el Securities Act de 1933 de EE.UU. de acuerdo a la exención contenida en la sección 4(a)(2) de la dicha norma y en la Regla 506 de la Regulación D o la Regulación S u otras exenciones aplicables promulgadas en virtud del Securities Act de 1933 de EE.UU.



*Prologis Park Grande 1, Mexico City*

## Descripción de la Transacción

# Razón fundamental de la Transacción y sus beneficios

## Oferta de Derechos

- La transacción mejora el portfolio industrial Clase A líder en la industria sin diluir a los tenedores existentes participantes
- Las adquisiciones capturan el crecimiento del plan de desarrollo de Prologis y las adquisiciones de terceros (85% rentado<sup>(1)</sup>)
- No se esperan cambios en la política de dividendos anuales (USD\$0.1200 / certificado)

## Descripción del Portafolio

- Compuesto por 3.8 MPC en los principales centros de consumo
- Propiedades tienen *WARLT* de 6.7 años
- Precio de compra de ~400 millones de dólares, lo que implica un rendimiento en efectivo de ~5.9%<sup>(2)</sup>
- No se esperan gastos de capital materiales en un futuro cercano ya que las propiedades están en gran parte estabilizadas

## Ajuste Estratégico

- Portafolio inigualable enfocado en los principales centros de consumo
- Superposición geográfica del 100% con el portafolio existente e irremplazable; invirtiendo en 4 de los mercados más dinámicos
- Aumento en los ingresos en USD del 66% al 69% por la renta

## Implicaciones en el Balance General

- Reduce la deuda a UAFIDA ajustada de 5.4x a 4.0x<sup>(3)(4)</sup> y un nivel de apalancamiento de 28.7% al 20.9%<sup>(5)</sup>
- Proporciona una liquidez para fondear adquisiciones con deuda para los próximos años

1. Será un 98% rentado una vez que se finalice una propiedad en construcción

2. Rendimiento en efectivo calculado como NOI estimado dividido por el precio de compra (ocupación supuesta del 95 %).

3. Supone que los ingresos de la suscripción son suficientes para financiar las adquisiciones. En caso de cualquier déficit de la suscripción, FIBRA Prologis espera tomar prestados los fondos requeridos bajo sus líneas de crédito existentes.

6 4. UAFIDA ajustada calculada en dólares estadounidenses utilizando el NOI incremental estimado de las adquisiciones contempladas menos las tarifas de administración incrementales.

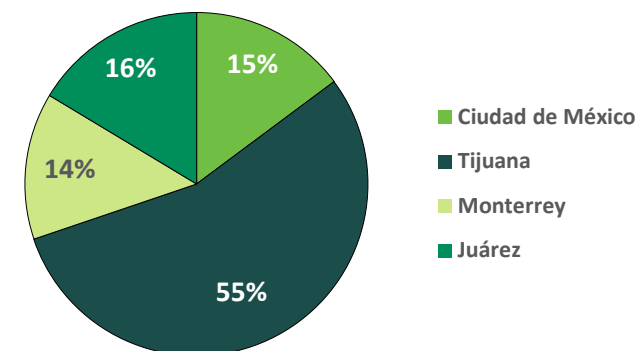
5. Apalancamiento calculado en dólares estadounidenses utilizando la deuda neta existente dividida por el valor en libras de los activos ajustado por las adquisiciones contempladas y el pago de la deuda.

# Descripción General del Portafolio Premier a ser Adquirido

Edificio	NRA (MPC)	GAV (\$M)	Vendedor
<b>Tijuana</b>			
Portafolio 1	0.54	\$60.8	Tercero
Portafolio 2	1.13	129.9	Tercero
Propiedad 1	0.30	31.0	Patrocinador
<b>Juarez</b>			
Propiedad 2	0.47	\$43.2	Patrocinador
Propiedad 3	0.24	22.8	Patrocinador
<b>Monterrey</b>			
Propiedad 4	0.66	\$55.8	Patrocinador
<b>Mexico City</b>			
Portafolio 3	0.51	\$59.7	Tercero
<b>Total</b>	<b>3.84</b>	<b>\$403.1</b>	

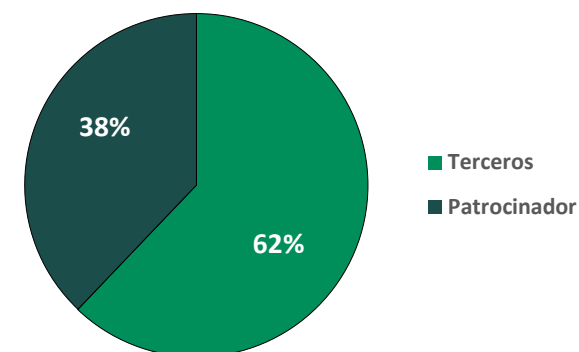
## Mezcla Geográfica

% GAV Basis



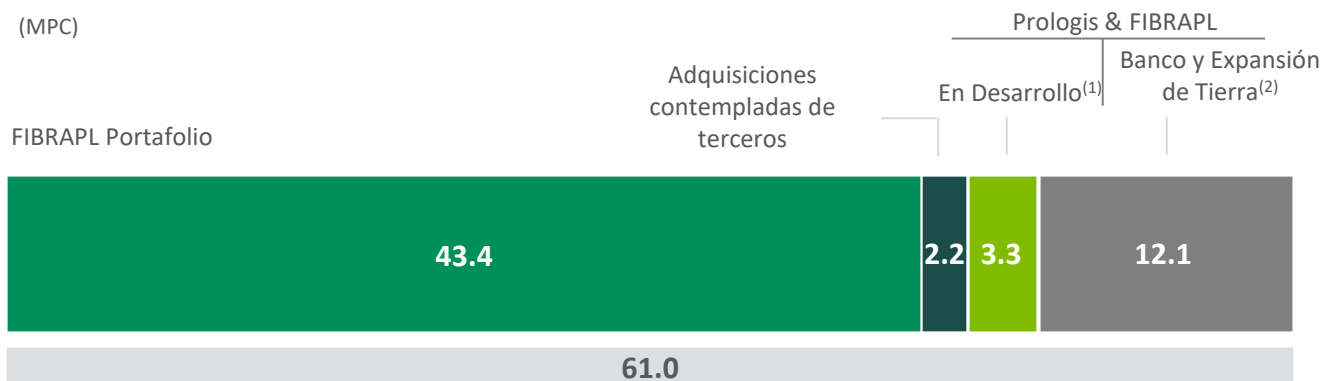
## Vendedor

% GAV basis



## DESGLOSE DEL PORTAFOLIO

(MPC)



# Fuerte Balance General

Reportado  
Al 2T 2022

Post Adquisición

**28.7%**  
Apalancamiento

**20.9%**  
Apalancamiento<sup>(1)</sup>



- Se espera que el nivel reducido del apalancamiento sea un catalizador para el crecimiento futuro que será financiado con deuda

**5.4x**  
Deuda a UAFIDA Ajustada

**4.0x**  
Deuda a UAFIDA Ajustada<sup>(2)</sup>



- Proporciona liquidez para realizar adquisiciones en los próximos años.

**4.6x**  
Cobertura de Cargo Fijo

**6.5x**  
Cobertura de Cargo Fijo<sup>(3)</sup>



- Mejora las métricas de deuda

1. La nivel de apalancamiento se calcula en dólares estadounidenses utilizando la deuda neta existente dividida por el valor en libros de los activos ajustado por las adquisiciones contempladas y el pago de la deuda.

2. La UAIDA ajustada esta calculada en dólares estadounidenses utilizando el NOI incremental estimado de las adquisiciones contempladas menos los fees de administración incrementales.

3. Cobertura de cargos fijos calculada en dólares estadounidenses como cargos fijos, ajustados por el pago de la deuda, dividido por la UAIDA Ajustada como se define en la nota al pie 2.