

FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Segundo Trimestre de 2020

Ciudad de México (22 de julio de 2020) – 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 2020.

LOGROS DESTACADOS DEL TRIMESTRE:

- La recolección de renta fue de 97.9 por ciento.
- La ocupación al final del periodo fue de 95.5 por ciento.
- La renta neta efectiva en renovaciones creció un 13.2 por ciento.
- El promedio ponderado de retención de clientes fue de 82.6 por ciento.
- El NOI en efectivo sobre mismas propiedades bajó 11.4 por ciento.
- Las adquisiciones de activos completadas fue de Ps. 8,824 millones (US\$358.5 millones).

Las utilidades netas por CBFi en el segundo trimestre fueron de Ps. (0.4416) (US\$(0.0189)) comparados con Ps. 0.7487 (US\$0.0395) por el mismo periodo en 2019.

Los fondos provenientes de operaciones ("FFO", por sus siglas en inglés) por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario ("CBFi"), como lo define FIBRA Prologis fueron de Ps. 0.9131 (US\$0.0383) para el trimestre comparado con Ps. 0.8325 (US\$0.0434) para el mismo periodo en 2019.

SE MANTIENEN LA SOLIDEZ DE LOS RESULTADOS OPERATIVOS

"Nuestro desempeño en el segundo trimestre superó nuestras expectativas, resaltando la resiliencia de nuestra estrategia de inversión", dijo Luis Gutiérrez, Director General de Prologis Property México. "Si bien el COVID-19 continúa afectando la vida cotidiana, nuestro portafolio y clientes son factores clave para la cadena de suministro que sirven a la economía del hogar. Seguimos siendo cautelosamente optimistas en nuestro pronóstico dada la adopción del comercio electrónico y la operaciones de manufactura de "nearshoring" que avanzaron en la primera mitad del año y no muestran signos de desaceleración."

Gutiérrez agregó: "A pesar de las condiciones macroeconómicas desfavorables, FIBRA Prologis pudo adquirir Prologis Park Grande, el principal parque logístico en la Ciudad de México, así como dos inmuebles tipo Last Touch® ubicados dentro de

las zonas urbanas. Las adquisiciones profundizan nuestra presencia en el consumo clave del país.”

Portafolio Operativo	1T20	1T19	Notas
Ocupación al final del periodo	95.5%	96.6%	<i>Tres de nuestros seis mercados superaron el 95%</i>
Contratos de Arrendamiento Iniciados	5.1 MSF	2.0 MSF	<i>66% de la actividad de arrendamiento relacionada con la Ciudad de México y Guadalajara; 64% de los vencimientos de 2020 fueron en la primera mitad de 2020</i>
Retención de Clientes	82.6%	85.1%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	13.2%	16.0%	<i>Cuatro de seis mercados registraron un cambio positivo de renta neta efectiva de al menos 10%</i>
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	-11.4%	3.9%	<i>Mayores concesiones relacionadas con un plazo de arrendamiento más largo junto con un peso más débil y una menor ocupación promedio, parcialmente compensado por rentas más altas</i>
NOI sobre Mismas Propiedades	-6.0%	0.9%	

SÓLIDA POSICIÓN FINANCIERA

Al 30 de junio de 2020, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis era de 29.0 por ciento y la liquidez era de Ps. 6, 557 millones (US\$283.0 millones), que incluían Ps. 5.9 billones (US\$255.0 millones) de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 658.0 millones (US\$28.4 millones) de efectivo disponible no restringido.

GUÍA ACTUALIZADA

“FIBRA Prologis reportó un buen desempeño operativo y financiero mientras mantenía una liquidez significativa”, dijo Jorge Girault, vicepresidente senior de Finanzas de Prologis Property México. “Si bien no tenemos visibilidad sobre cuánto tiempo durará la pandemia sanitaria, nuestros resultados del segundo trimestre y la resiliencia del portafolio nos alientan. En este sentido estamos ajustando nuestra guía para reflejar nuestra perspectiva actual para la segunda mitad del 2020”.

(US\$ en millones, excepto por montos en CBFi) 22.75MXN por USD promedio para el año completo.	Previo	Revisado
FFO por CBFi*	US\$0.1400 – 0.1600	US\$0.1550 – 0.1650
Distribución por CBFi del año completo 2020	US\$0.097	US\$0.097
Ocupación al final del año	94.0 – 96.0%	95.0 – 96.0%
NOI en efectivo sobre mismas propiedades**	-4.0 – 1.0%	-5.0 – -3.0%
Capex anual como porcentaje de NOI	13.0 – 14.0%	13.0 – 14.0%
Comisión por administración de activos y honorarios profesionales	US\$19.0	US\$19.0 – 21.0
Adquisición de edificios	US\$350 – 400.0	US\$350 – 400.0

* Excluye el impacto de movimientos en moneda extranjera

** Basado en dólares estadounidenses

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 julio 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 +1 833 714-0919 o +1 778 560-2663 e ingresando la contraseña 8796378.

Del 23 al 30 de julio estará disponible una repetición de la conferencia, la cual se podrá escuchar marcando +1 800 585-8367 desde los Estados Unidos y Canadá, o al +1 416 621-4642 desde cualquier otro país, e ingresando el código de conferencia 8796378. 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 2020, FIBRA Prologis consistía de 201 inmuebles destinados a logística y manufactura ubicados en seis mercados industriales en México, con un Área Rentable Bruta total de 39.0 millones de pies cuadrados (3.6 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 INVERSIONISTAS Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN

Kosta Karmaniolas, Tel: +1 415 733 9592, kkarmani@prologis.com, San Francisco
Montserrat Chavez, Tel: +52 55 1105 2941, mchavez@prologis.com, Ciudad de México