

FIBRA Prologis Anuncia sus Sólidos Resultados Financieros del Cuarto Trimestre y Año Completo de 2022

CIUDAD DE MÉXICO (18 de enero de 2023) – 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 cuarto trimestre y año completo de 2022.

LOGROS DESTACADOS DEL AÑO:

- Se firmaron contratos de arrendamiento por 7.3 millones de pies cuadrados.
- La ocupación al final del periodo y promedio fueron de 98.9 y 98.4 por ciento, respectivamente.
- La renta neta efectiva en renovaciones creció un 20.5 por ciento.
- Retención de clientes fue de 91.0 por ciento.
- El NOI en efectivo sobre mismas propiedades fue 6.5 por ciento.
- Adquisición de propiedades clase A por US\$135 millones.
- 7.8 millones de pies cuadrados obtuvieron una certificación verde durante el año.

Las utilidades netas por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (“CBFI”) para el trimestre fueron de Ps. 0.8163 (US\$0.0411) comparado con Ps. 5.7144 (US\$0.2758) para el mismo periodo en 2021. Para el año completo 2022, las utilidades netas por CBFI fueron de Ps. 8.4672 (US\$0.4158) comparado con Ps. 11.7470 (US\$0.5761) para el mismo periodo en 2021.

Los fondos provenientes de operaciones (“FFO”, por sus siglas en inglés), como lo define FIBRA Prologis por CBFI fueron de Ps. 0.8277 (US\$0.0417) para el trimestre comparado con Ps. 0.8748 (US\$0.0425) para el mismo periodo en 2021. Para el año completo 2022, el FFO por CBFI fue de Ps. 3.6549 (US\$0.1809) comparado con Ps. 3.4606 (US\$0.1708) para el mismo periodo en 2021.

RESULTADOS OPERATIVOS SOLIDOS

“2022 marcó otro año excepcional con nuevos récords en nuestros resultados operativos y financieros, impulsados principalmente por el nearshoring y aumento en rentas. Esto continúa siendo un reflejo de la resiliencia en nuestro estratégico modelo de negocios. Adicionalmente nuestro balance está más fuerte que nunca derivado de la Oferta de Derecho que hicimos en septiembre gracias a la confianza que nos han brindado nuestros inversionistas”, dijo Luis Gutiérrez, Presidente de Latino América, Prologis. “Durante el año logramos varias adquisiciones, tanto de nuestro patrocinador, Prologis, como de terceros. Derivado de lo anterior hemos fortalecido nuestra posición en los mercados en donde tenemos presencia y seguimos enfocados en brindar un crecimiento sostenible”.

Portafolio Operativo	2022	2021	4T22	4T21	Notas 4T22
Ocupación al final del periodo	98.9%	97.9%	98.9%	97.9%	<i>Nuestros 6 mercados están por encima del 98% y el más alto desde la OPI</i>
Contratos de Arrendamiento Empezados	7.3 MSF	5.6 MSF	2.0 MSF	1.4 MSF	<i>La actividad estuvo concentrada en Juárez, Guadalajara y Ciudad de México</i>
Retención de Clientes	91.0%	65.6%	91.0%	65.4%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	20.5%	8.8%	26.7%	15.2%	<i>Liderado por Juárez y Reynosa</i>
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	6.5%	10%	9.8%	6.8%	<i>Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales</i>
NOI Neto Efectivo sobre Mismas Propiedades	5.1%	4.8%	7.1%	3.0%	<i>Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales</i>

SÓLIDA POSICIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2022, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis era de 23.7 por ciento y la liquidez era de Ps. 12,386 millones (US\$640 millones), que incluían Ps. 9,681 millones (US\$500 millones) de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 2,705 millones (US\$140 millones) de efectivo disponible no restringido.

GUÍA ESTABLECIDA PARA 2023

(US\$ en millones, excepto por montos en CBFi) FX = Ps. \$20.5 por US\$1.00	Bajo	Alto	Notas
FFO por CBFi	US\$0.1750	US\$0.1850	<i>Excluye el impacto de los movimientos de tipo de cambio y cualquier posible comisión por incentivo</i>
Distribución por CBFi del año completo 2022	US\$0.1300	US\$0.1300	<i>Un incremento del 8% vs 2022</i>
Ocupación al final del año	97.0%	98.0%	
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	3.0%	5.0%	<i>Basado en dólares estadounidenses</i>
Capex anual como porcentaje de NOI	13.0%	14.0%	
Comisión por administración de activos y honorarios profesionales	US\$31	US\$34	
Adquisición de edificios	US\$100	US\$300	
Disposiciones	US\$0	US\$50	

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 19 de enero de 2023, 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 +1 888 330 2384 (Estados Unidos y Canadá), o +1 240 789 2701 (los demás países) e ingresando la contraseña 3140861.

Del 19 de enero al 2 de febrero estará disponible una repetición de la conferencia, la cual se podrá escuchar marcando +1 800 770 2030 desde los Estados Unidos y Canadá, o al +1 647 362 9199 desde cualquier otro país, e ingresando el código de conferencia 3140861. 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 31 de diciembre de 2022, FIBRA Prologis consistía de 225 inmuebles destinados a logística y manufactura ubicados en seis mercados industriales en México, con un Área Rentable Bruta total de 43.6 millones de pies cuadrados (4.0 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, (ix) riesgos relacionados a la pandemia por coronavirus, y (x) 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

Alexandra Violante, Tel: +52 55 1105 2955, aviolante@prologis.com

Montserrat Chavez, Tel: +52 55 1105 2941, mchavez@prologis.com