

## FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Cuarto Trimestre de 2020

CIUDAD DE MÉXICO (27 de enero de 2021) – 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 de 2020.

### LOGROS DESTACADOS DEL AÑO:

- Se firmaron contratos de arrendamiento por 12.5 millones de pies cuadrados
- La ocupación al final del periodo fue de 97.1 por ciento
- La renta neta efectiva en renovaciones creció un 12.4 por ciento
- El promedio ponderado de retención de clientes fue de 87.1 por ciento
- El NOI en efectivo sobre mismas propiedades bajó 4.7 por ciento
- Adquisición de propiedades clase A por US\$438 millones

Las utilidades netas por CBFi para trimestre fueron de Ps. 3.2891 (US\$0.1576) comparados con Ps. 0.8332 (US\$0.0419) por el mismo periodo en 2019. Para el año completo 2020, las utilidades netas por CBFi fueron de Ps. 4.4111 (US\$0.2091).

Los fondos provenientes de operaciones (“FFO”, por sus siglas en inglés) por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (“CBFi”) fueron de Ps. 0.8164 (US\$0.0380) para el trimestre comparado con Ps. 0.7465 (US\$0.0374) para el mismo periodo en 2019. Para el año completo 2020, el FFO por CBFi fue de Ps.3.5937 (US\$0.1663).

### RESULTADOS OPERATIVOS SOLIDOS CONTINUAN

“Nuestro desempeño este año por mucho superó nuestras expectativas”, dijo Luis Gutiérrez, Director General de Prologis Property Mexico. “Entre la pandemia y el impacto a la economía mexicana, me enorgullece que el incremento en renta de renovaciones fue del 12.4 por ciento al mismo tiempo que arrendamos un tercio del portafolio”.

Gutiérrez agregó: “También pudimos agregar 5.3 millones de pies cuadrados a través de adquisiciones que agregan valor, mejorando nuestra posición en la Ciudad de México, Monterrey, Ciudad Juárez y Guadalajara”.

Portafolio Operativo	4T20	4T19	Notas
Ocupación al final del periodo	97.1%	97.6%	<i>Cuatro de nuestros seis mercados superaron el 97%</i>
Contratos de Arrendamiento Iniciados	1.1 MPC	2.7 MPC	<i>78% de la actividad de arrendamiento relacionada con Monterrey y Ciudad Juárez</i>
Retención de Clientes	72.7%	91.0%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	10.5%	13.9%	<i>Liderada por Ciudad Juárez y Ciudad de México</i>
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	-1.2%	2.5%	<i>Mayores concesiones como resultado de mayor plazo de arrendamiento junto con un peso más débil parcialmente compensado por rentas más altas</i>
NOI sobre Mismas Propiedades	2.5%	3.3%	

## SÓLIDA POSICIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2020, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis era de 29.0 por ciento y la liquidez era de Ps. 6,913 millones (US\$347.0 millones), que incluían Ps. 6,479 millones (US\$325.0 millones) de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 434.4 millones (US\$21.8 millones) de efectivo disponible no restringido.

“Como consecuencia de nuestra oferta de bonos verdes por US\$375 millones nuestro balance nunca había estado tan fuerte, lo que también es un testimonio de nuestro compromiso con las prácticas ASG”, dijo Jorge Girault, vicepresidente senior de Finanzas de Prologis Property México. “Con vencimientos escalonados, bajo costo de deuda y liquidez significativa, estamos en una excelente posición para poder tomar oportunidades en 2021”.

## GUÍA ESTABLECIDA PARA 2021

(US\$ en millones, excepto por montos en CBFi) FX = Ps. \$21.50 por US\$1.00	Bajo	Alto	Notas
FFO por CBFi	US\$0.1700	US\$0.1750	<i>Excluye el impacto de los movimientos de tipo de cambio y cualquier posible comisión por incentivo</i>
Distribución por CBFi del año completo 2021	US\$0.1075	US\$0.1075	
Ocupación al final del año	95.0%	96.0%	
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\$23.0	US\$25.0	
Adquisición de edificios	US\$100	US\$200	
Disposición de edificios	US\$20	US\$30	

## 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 28 de enero de 2021, a las 9 a.m. hora del centro/10 a.m. hora del este
- Webcast en vivo ingresando a [www.fibraprologis.com](http://www.fibraprologis.com), en la sección de Relación con Inversionistas, haciendo *click* en Eventos
- Vía conferencia telefónica marcando +1 833 714-0919 (Estados Unidos y Canadá), 01 800 853 0237 (México o +1 778 560-2663 (los demás países) e ingresando la contraseña 3157918.

Del 28 de enero al 2 de febrero 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 3157918. 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 2020, FIBRA Prologis consistía de 205 inmuebles destinados a logística y manufactura ubicados en seis mercados industriales en México, con un Área Rentable Bruta total de 40.2 millones de pies cuadrados (3.7 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](mailto:kkarmani@prologis.com), San Francisco

Montserrat Chavez, Tel: +52 55 1105 2941, [mchavez@prologis.com](mailto:mchavez@prologis.com), Ciudad de México