



LatAm Logistic Properties Anuncia sus Resultados Financieros del Segundo Trimestre de 2021

SAN JOSÉ, Costa Rica (30 de julio de 2021) – LatAm Logistic Properties, S.A., el desarrollador, propietario y operador líder de inmuebles logísticos modernos y sostenibles en las regiones andina y centroamericana, anunció hoy sus resultados del segundo trimestre de 2021. Todos los datos están presentados en dólares americanos, a menos que se especifique lo contrario.

"Hemos superado las expectativas cumpliendo en la primera mitad de año con el 97 por ciento de nuestro plan de negocios del 2021 que comprendía de un crecimiento de 135,000 metros cuadrados de nueva área arrendada. Firmamos alrededor de 51,300 metros cuadrados de nuevos contratos de arrendamientos y tenemos 74,100 metros cuadrados de adquisiciones en el proceso de debida diligencia, para un total de 430,800 metros cuadrados arrendados, una vez las adquisiciones sean cerradas en la segunda mitad del año," señaló Mike Fangman, Fundador y Director Ejecutivo de Latam Logistic Properties.

RESULTADOS DESTACADOS DEL TRIMESTRE

- Ingresos por renta incrementó 37.3 por ciento en comparación con el mismo periodo del año pasado
- Ingresos operativos netos (NOI) aumentó 46.7 por ciento en comparación con el mismo periodo del año pasado
- Ocupación del portafolio operativo al cierre del periodo continuó elevado en 98.3 por ciento
- Contratos de arrendamientos denominados en dólares estadounidenses totalizaron 79.8 por ciento del total de contratos de arrendamientos
- El área rentable neta alquilada al cierre del periodo totalizó 356,727 metros cuadrados, representando un aumento de 53.9 por ciento en comparación con el cierre de 2T 2020

La utilidad del segundo trimestre atribuible a los accionistas fue de US\$5.3 millones o US\$0.0313 por acción en comparación con US\$0.6 millones o US\$0.0034 por acción para el mismo periodo en el 2020.

En el segundo trimestre de 2021, y siguiendo las mejores prácticas del mercado, Latam Logistic Properties comenzó ciclos semestrales de valorización de las propiedades de inversión, efectuada por terceros profesionales, reconociendo así una ganancia no monetaria de US\$13.7 millones (US\$7.6 millones neto de impuestos diferidos) en la valorización de las propiedades de inversión. La ganancia en la valorización de las propiedades de inversión fue principalmente por el inicio de nuevos proyectos de desarrollos, la actividad de pre-arrendamiento y la adquisición de edificios en los últimos doce meses.

El EBITDA ajustado del segundo trimestre fue de US\$4.4 millones o US\$0.0260 por acción en comparación con US\$3.3 millones o US\$0.0197 por acción para el mismo periodo en el 2020.

Los fondos provenientes de operaciones ("FFO", por sus siglas en inglés), según calculado por LLP, fue de US\$2.0 millones o US\$0.0119 por acción en el segundo trimestre en comparación con US\$1.6 millones o US\$0.0096 por acción para el mismo periodo en el 2020.

"Nuestro sólido desempeño financiero y operativo en el segundo trimestre y primera mitad del año refleja la calidad y la resiliencia de nuestro portafolio regional, el tener un plan de negocios ejecutable, las relaciones profundas con nuestros clientes y el sólido desempeño del equipo," comentó Mike Fangman, Fundador y Director Ejecutivo de Latam Logistic Properties. "En este ambiente actual de recuperación de la pandemia y reapertura de la economía, las condiciones de mercado se mantienen favorables con una demanda robusta y diversa por espacios logísticos, impulsada por el aumento en la adopción del comercio electrónico, mientras que la construcción de nuevos edificios logísticos modernos es casi inexistente. La desocupación en los almacenes clase-A en nuestros mercados se encuentran en mínimos históricos, lo que contribuye a una fuerte actividad de pre-arrendamientos en nuestros proyectos de desarrollo."

RESULTADOS OPERATIVOS

Portafolio Propio y Administrado	2T 2021	2T 2020	Notas
Área neta rentable (SM)	400,116	304,908	32% Colombia, 23% Perú, 45% Costa Rica
Numero de edificios	26	19	
Área arrendada (SM)	356,727	231,828	28% Colombia, 26% Perú, 46% Costa Rica
% de área arrendada al cierre	89.2%	76.0%	Incluye portafolio de desarrollo
Comienzo de nuevos contratos de arrendamiento (SM)	44,139	17,561	Excluye arrendamientos a corto plazo
% de la cartera de arrendamientos bajo contrato denominados en dólares estadounidenses	79.8%	83.4%	Basado en renta efectiva neta anualizada
Número de clientes	36	22	
Tasa promedio ponderada de la renta efectiva neta (NER por sus siglas en ingles)	US\$6.46	US\$6.48	Contratos de arrendamiento firmados
Trimestral:			
Ingresos por rentas	US\$6.2M	US\$4.5M	
Ingresos por rentas denominados en dólares estadounidenses	82.6%	88.8%	
Ingreso operativo neto (NOI por sus siglas en ingles)	US\$5.6M	US\$3.8M	21% Colombia, 18% Perú, 61% Costa Rica
Margen operativo neto	90.2%	84.4%	% de los ingresos por rentas
Últimos doce meses:			
Ingresos por rentas	US\$21.4M	US\$15.9M	
Ingresos por rentas denominados en dólares estadounidenses	84.3%	90.4%	
Ingreso operativo neto (NOI por sus siglas en ingles)	US\$18.5M	US\$14.0M	
Ingresos por rentas	86.4%	88.1%	% de los ingresos por rentas

Portafolio Operativo	2T 2021	2T 2020	Notas
Área neta rentable (SM)	267,437	173,321	28% Colombia, 17% Perú, 55% Costa Rica
Numero de edificios	19	13	
% de ocupación al cierre	98.3%	98.2%	Colombia and Perú al 100% de ocupación

Portafolio de Desarrollo	2T 2021	2T 2020	Notas
Área neta rentable (SM)	132,679	131,542	39% Colombia, 37% Perú, 24% Costa Rica
Numero de edificios	7	6	
Área neta arrendada (SM)	93,845	61,566	55% derivado de pre-arrendamientos durante 2T 2021, liderada por el contrato de 31,200 SM con Alicorp en Perú
% de área arrendada	70.7%	46.8%	

BALANCE Y LIQUIDEZ

Durante el segundo trimestre, LatAm Logistic Properties cerró un préstamo puente asegurado a corto plazo por US\$15.0 millones para financiar el crecimiento inmediato de cara a la oferta pública inicial de acciones de la Compañía. El préstamo puente garantizado tiene una tasa de interés anual de 5.85 por ciento y vence en junio del 2022. Además, LLP tomó prestado US\$6.0 millones de sus facilidades crediticias garantizadas para financiar los desarrollos en Colombia.

	2T 2021	1T 2021	Notas
Deuda a la par	US\$166.4M	US\$146.6M	
Efectivo disponible	US\$ 30.6M	US\$ 13.6M	Excluye efectivo en SPVs sin apalancamiento
Deuda neta a la par	US\$135.8M	US\$133.0M	
EBITDA ajustado	US\$ 4.4M	US\$ 3.9M	
EBITDA ajustado, anualizado	US\$ 17.5M	US\$ 15.4M	
Margen EBITDA ajustado	69.2%	64.5%	% del total de ingresos
Promedio ponderado tasa de interés en efectivo	5.8%	5.8%	
Promedio ponderado tasa de interés efectiva neta	6.2%	6.1%	Tasa incluye costos de emisión de la deuda
Promedio ponderado vencimiento restante de la deuda (años)	11.1	12.3	
Deuda neta como % de las propiedades de inversión a valor justo de mercado (Loan-to-Value)	34.5%	36.2%	
Deuda neta como % de las propiedades de inversión a histórico (Loan-to-Cost)	47.2%	48.2%	
Cobertura del servicio de la deuda (DSCR)	1.2x	1.1x	
Deuda neta a EBITDA ajustado anualizado	7.8x	8.6x	

ACERCA DE LATAM LOGISTIC PROPERTIES

LatAm Logistic Properties es un desarrollador, propietario y administrador de inmuebles logísticos modernos y sostenibles, líder en su segmento. Su principal enfoque de inversión está centrado en los mercados de alto crecimiento y aquellos que presentan altas barreras de entrada en la Región Andina y Centroamericana. Los clientes de la compañía son empresas multinacionales y regionales dedicadas a la logística tercerizada, distribución mayorista, distribución minorista y centros logísticos dedicados al comercio electrónico. Las sólidas relaciones establecidas con los clientes y su amplio conocimiento de los mercados en que opera es la base que permitirá el crecimiento futuro a través del desarrollo y la adquisición de inmuebles de alta calidad ubicados estratégicamente en los mercados clave. Al 30 de junio de 2021, LatAm Logistic Properties contaba con un portafolio de propiedades en operación y en desarrollo de veinte y seis inmuebles dedicados a la logística en Colombia, Perú y Costa Rica acumulando un área rentable bruta de 400,116 metros cuadrados.

NOTAS Y DEFINICIONES

EBITDA ajustado - LLP utiliza el EBITDA ajustado, una medida financiera no IFRS, como una medida de desempeño operativo. La medida IFRS más directamente comparable al EBITDA ajustado es los ingresos (pedida) netos.

LLP calcula el EBITDA ajustado comenzando con los ingresos (perdida) netos y eliminado el efecto de:

- i. Costos de financiamiento, incluyendo los gastos de interés, comisiones de disponibilidad, y costos de financiamiento diferidos,

- ii. ganancias o pérdidas por el vencimiento anticipado de la deuda,
- iii. impuestos sobre la renta corrientes y diferidos,
- iv. depreciaciones y amortizaciones,
- v. gastos de amortización no monetaria,
- vi. costos de transacción incurridos en el cierre de adquisición de propiedades de inversión,
- vii. ganancias o pérdida por la venta de inversiones de bienes raíces (excluyendo las propiedades de inversión y terrenos),
- viii. ganancias o pérdidas de ajustes por valor de mercado a las propiedades de inversión,
- ix. ganancias o pérdidas no realizadas en monedas extranjeras y derivados.

LLP también incluye un ajuste pro-forma para reflejar un periodo completo de ingreso operativo neto (NOI por sus siglas en inglés) de las propiedades que adquirido o arrendado durante el trimestre y para eliminar el NOI de las propiedades que LLP vendió durante el trimestre, asumiendo que todas las transacciones ocurrieron al comienzo del trimestre.

LLP considera que el EBITDA ajustado proporciona a los inversionistas información relevante y útil porque les permite ver el desempeño operativo de LLP, analizar la capacidad de LLP de cumplir con las obligaciones de pago de servicio de la deuda y realizar distribuciones libre de apalancamiento antes de los efectos de impuestos a las utilidades netas, gastos de amortización no monetarios, ganancias y/o pérdidas por la venta de inversiones en bienes raíces, ganancias y/o pérdidas no realizadas por el ajuste del valor de mercado de las propiedades de inversión, costos relacionados al levantamiento de capital, costos de transacción en la adquisición de propiedades de inversión y revaluación de otra monedas no funcionales a la moneda funcional de LLP, el dólar estadounidense, y otros elementos (descritos anteriormente) que afectan la comparabilidad. Si bien todos los elementos no son infrecuentes o de naturaleza inusual, estos elementos pueden resultar en fluctuaciones del mercado que pueden tener efectos inconsistentes en los resultados operativos de LLP. La economía subyacente a estos elementos refleja las condiciones del mercado y de financiamiento a corto plazo, pero puede oscurecer el desempeño de LLP y el valor de las decisiones de LLP y la estrategia de inversión a largo plazo.

LLP considera que el EBITDA ajustado es una medida importante, no debe utilizarse solo porque excluye componentes importantes de la utilidad (pérdida) neta de LLP, como nuestros gastos de efectivo históricos o los requisitos de efectivo futuros para el capital de trabajo, gastos de capital, requisitos de distribución, compromisos contractuales o pagos de interés y principal de la deuda pendiente de LLP y, por lo tanto, está limitada como herramienta analítica.

El cálculo de LLP del EBITDA ajustado puede no ser comparable al EBITDA informado por otras compañías tanto en la industria de bienes raíces como en otras industrias. LLP compensa las limitaciones del EBITDA ajustado

Estabilización - se define como lo primero que ocurra ente (1) una propiedad que se desarrolló lleva un año desde que fue completada o (2) está ocupada al 90 por ciento. Una vez la propiedad llega a estabilización, la propiedad se traslada al Portafolio Operativo.

Fondos Provenientes de Operaciones ("FFO", por sus siglas en inglés), según calculado por LLP - FFO es una métrica financiera no IFRS que se usa comúnmente en la industria de bienes raíces. La medida IFRS más directamente comparable a FFO es la utilidad o pérdida neta. FFO se conceptualiza como una métrica financiera complementaria, en adición a las que proporciona la propia contabilidad. El uso del conjunto general de métricas, y no en sustitución de una sobre otra, LLP considera que se logra una mayor claridad y comprensión al evaluar el desempeño orgánico de las entidades inmobiliarias que administran actividades de propiedad de inversión. Por la misma razón, intentar comparar el desempeño operativo de diferentes entidades inmobiliarias a través de una única métrica sería insuficiente. LLP considera que el propósito de calcular FFO es para facilitar y mejorar la comprensión de los resultados reportados en informes financieros dentro de la comunidad de inversionistas públicos en general, y para facilitar la comparación del desempeño orgánico de las diferentes entidades.

El propósito específico de esta métrica, como en otros mercados donde se usa el designador "FFO", es con respecto a la rentabilidad derivada de la gestión de propiedad de inversión en un marco de amplio desempeño

orgánico. El término "propiedades de inversión" se utiliza en el sentido de la Normas Internacionales de Información Financiera, las "NIIF" lo utilizan, es decir, bienes inmuebles que se desarrollan y operan con la intención de obtener un rendimiento de la inversión, ya sea a través de actividades de ingresos por alquiler, la venta futura de la propiedad, o ambas. Este término se utiliza aquí para distinguirlo de las entidades inmobiliarias que desarrollan, adquieren y venden propiedades principalmente para generar ganancias transaccionales de promoción y compraventa. La métrica FFO no pretende abordar el desempeño orgánico de este tipo de entidades.

La Gerencia usa FFO para (i) evaluar el desempeño operativo de LLP en comparación con compañías inmobiliarias similares y la industria general; (ii) evaluar el desempeño de las propiedades de LLP en comparación con los resultados esperados y los resultados de periodos anteriores, en relación con las decisiones de asignación de recursos; (iii) evaluar el desempeño de la gestión de LLP; (iv) presupuestar y pronosticar los resultados futuros para ayudar en la asignación de recursos; (v) brindar orientación a los mercados financieros para comprender el desempeño operativo esperado de LLP; y (vi) evaluar como una inversión potencial específica afectara los resultados futuros de LLP.

Para llegar al FFO calculado por LLP, la Compañía comienza con los ingresos netos y ajusta para excluir:

- i. ajustes de valor de mercado para la valuación de propiedades de inversión e impuestos diferidos que puedan resultar de la valuación de propiedades de inversión;
- ii. ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera por la nueva medición (basada en los tipos de cambio de moneda extranjera actuales) de activos y pasivos no denominados en dólares estadounidense;
- iii. ganancias o pérdidas por el vencimiento anticipada de la deuda;
- iv. ganancia o perdidas no realizadas en pérdidas por la venta de activos inmobiliaria;
- v. ganancia o perdidas por la venta de activos inmobiliarios;
- vi. gasto de impuesto sobre la renta relacionado con la venta de activos inmobiliario;
- vii. costos relacionados con los esfuerzos de recaudación de capital;
- viii. amortización de cualquier costo financiero asociado con la deuda (costos de financiamiento diferido y prima de deuda) y;
- ix. costos no capitalizados relacionados con el cierre de la adquisición de propiedades de inversión estabilizados.

Ingreso Operativo Neto (NOI por sus siglas en ingles) - es una medida financiera no conforme con IFRS que se utiliza para evaluar el desempeño operativo y representa los ingresos por alquiler menos los gastos de alquiler.

Portafolio de Desarrollo - incluye propiedades logísticas, patios y estacionamientos que se encuentran en desarrollo y propiedades logísticas que se desarrollan pero que no han cumplido con le Estabilización.

Portafolio Operativo - representa las propiedades logísticas del Portafolio Propio y Administrado que han alcanzado la Estabilización. Los activos mantenidos para la venta son excluidos de este portafolio.

Portafolio Propio y Administrado - representa las propiedades consolidadas y las propiedades que se encuentran en vehículos de co-inversión que son administradas por LLP. Estas propiedades se pueden encontrar estabilizadas o en proceso de desarrollo.

Renta Efectiva Neta - se calcula al comienzo del arrendamiento usando la renta en efectivo total estimada que se recibirá durante el plazo y mensual. Los montos derivados en una moneda diferente al dólar estadounidenses son convertidos utilizando la tasa promedio de los doce meses anteriores. El numero por metro cuadrado se calcula dividiendo la Renta Efectiva Neta mensual por el metro cuadrado ocupado del contrato de arrendamiento.

DECLARACIONES PROSPECTIVAS

La información contenida en este documento contiene "declaraciones prospectivas". Cualquier declaración que exprese o involucre discusiones con respecto a predicciones, expectativas, creencias, planes, proyecciones, objetivos, metas, suposiciones o eventos futuros o desempeño no son declaraciones de hechos históricos y se



consideran "declaraciones prospectivas". Las declaraciones prospectivas se basan en expectativas, estimaciones y proyecciones en el momento en que se realizan las declaraciones que involucran una serie de riesgos e incertidumbres que podrían causar que los resultados o eventos reales, difieran materialmente de los anticipados actualmente. Las declaraciones prospectivas pueden identificarse mediante el uso de palabras como "espera", "hará", "anticipa", "estima", "cree", o mediante declaraciones que indiquen que determinadas acciones "pueden", "podrían", "deberían" o "podrían" ocurrir.

CONTACTO DE RELACION CON INVERSIONISTAS

Annette Fernandez

Directora de Finanzas

Forum 1, Edificio C, Oficina 1C1

San José, Costa Rica

US Cell +1 415 609 1801

CR Cell +506 6475 0264

CR Office +506 2204 7020

annette@latamp.com

www.latamlogisticproperties.com