

Prologis Annuncia i Risultati del Secondo Trimestre 2019 e la Firma di un Accordo Definitivo per Acquisire IPT

San Francisco (15 luglio 2019) - Prologis, Inc. (NYSE: PLD), leader mondiale nel settore immobiliare logistico, ha annunciato oggi i risultati finanziari per il secondo trimestre 2019 e di aver firmato un accordo definitivo per l'acquisizione di Industrial Property Trust Inc. (IPT).

“Abbiamo chiuso un eccellente secondo trimestre – i nostri risultati riflettono un’ottima esecuzione e la qualità del nostro portafoglio globale”, ha commentato Hamid R. Moghadam, Chairman e CEO di Prologis. “Siamo ottimamente posizionati per iniziare il secondo semestre dell’anno grazie all’accordo siglato per l’acquisizione di IPT. L’acquisizione di questo portafoglio di alta qualità porterà valore immediato ai nostri azionisti a partire dalla data di chiusura dell’operazione”.

PERFORMANCE OPERATIVA

| Di Proprietà e Gestiti | 2Q2019 | 2Q2018 | Note |
|------------------------------------|------------|------------|----------------------------|
| Occupazione al termine del periodo | 96,8% | 97,4% | <i>In linea con 1Q2019</i> |
| Locazioni avviate | 3,6 mln m2 | 3,4 mln m2 | |

| Prologis share | 2Q2019 | 2Q2018 | Note |
|----------------------------|--------|--------|----------------------------------|
| Net Effective Rent Change | 25,6% | 20,6% | <i>Guidato da USA al 30,1%</i> |
| Cash Rent Change | 12,3% | 9,7% | <i>Guidato da USA al 16,3%</i> |
| Cash Same Store NOI Change | 4,6% | 7,0% | <i>Guidato da Europa al 5,3%</i> |

ATTIVITA' DI SVILUPPO

| | 2019 |
|--|-----------|
| Acquisizione edifici | \$214 mln |
| Development stabilizations | \$493 mln |
| Avvio nuovi sviluppi | \$324 mln |
| % Build-to-suit | 27,1% |
| Total dispositions and Contributions | \$607 mln |
| Weighted avg stabilized cap rate (<i>excluding land and other real estate</i>) | 4,4% |

ACQUISIZIONE DI INDUSTRIAL PROPERTY TRUST INC.

Prologis acquisirà tutte le proprietà immobiliari interamente controllate di IPT per un controvalore di \$3,99 miliardi in contanti incluso l'assunzione e il rimborso del debito. La transazione, la cui chiusura è prevista per il quarto trimestre 2019/primo trimestre 2020 è soggetta all'approvazione degli azionisti di IPT e alle condizioni di chiusura standard.

“Si tratta di un’opportunità importante di acquisire un portafoglio di proprietà di eccellente qualità e composto da immobili in linea con la nostra strategia e presenza negli USA”, ha commentato Eugene F. Reilly, chief investment officer di Prologis. “Saremo in grado di creare importanti sinergie sia sul fronte dei costi sia dei ricavi, sia di migliorare le relazioni con i clienti”.

Il portafoglio di 3,5 milioni di metri quadrati comprende 236 immobili, il 96% dei quali si trova già nei mercati serviti da Prologis. In particolare l'acquisizione permette a Prologis di rafforzare la propria

posizione nella California del Sud, nell'area di San Francisco, Chicago, Atlanta, Dallas, Seattle e nel New Jersey.

“Abbiamo lavorato con impegno per assicurarci una posizione finanziaria che ci permettesse di capitalizzare su opportunità come questa e restiamo impegnati a mantenere la nostra solidità finanziaria”, ha commentato Thomas S. Olinger, chief financial officer di Prologis. “Questa transazione ci permette di fare passi in avanti nella nostra strategia volta a fare leva sulla nostra dimensione per far crescere i ricavi senza aumentare in maniera incrementale i costi fissi”.

STATO PATRIMONIALE

La società ha chiuso il secondo trimestre con una leva del 19,4% sulla capitalizzazione di mercato e con un EBITDA rettificato di 4,1x e \$4,2 miliardi di liquidità.

GUIDANCE A META' ANNO

“Continuiamo a vedere condizioni di mercato sane con una robusta richiesta da parte dei clienti e una crescita nelle locazioni che ha superato le nostre aspettative”, ha commentato Olinger. “Di conseguenza abbiamo aumentato la nostra Core FFO guidance e prevediamo una crescita anno su anno without promotes del 9,5%”.

A PROPOSITO DI PROLOGIS

Prologis Inc. è il leader mondiale nel settore immobiliare logistico, con un focus sui mercati con elevata barriera d'ingresso e a elevata crescita. Al 30 giugno 2019, Prologis deteneva investimenti consolidati o in joint venture e progetti di sviluppo per un volume stimato di circa 73 milioni di metri quadrati in 19 paesi. La società offre in locazione delle strutture di distribuzione moderne a oltre 5.100 clienti, operanti nei settori del b2b e Commercio/online fulfillment.

FORWARD LOOKING STATEMENTS

The statements in this document that are not historical facts are forward-looking statements within the meaning of Section 27A of the Securities Act of 1933, as amended, and Section 21E of the Securities Exchange Act of 1934, as amended. These forward-looking statements are based on current expectations, estimates and projections about the industry and markets in which we operate as well as management's beliefs and assumptions. Such statements involve uncertainties that could significantly impact our financial results. Words such as “expects,” “anticipates,” “intends,” “plans,” “believes,” “seeks,” “estimates” and variations of such words and similar expressions are intended to identify such forward-looking statements, which generally are not historical in nature. All statements that address operating performance, events or developments that we expect or anticipate will occur in the future — including statements relating to rent and occupancy growth, development activity and changes in sales or contribution volume of properties, disposition activity, general conditions in the geographic areas where we operate, our debt, capital structure and financial position, our ability to form new co-investment ventures and the availability of capital in existing or new co-investment ventures — are forward-looking statements. These statements are not guarantees of future performance and involve certain risks, uncertainties and assumptions that are difficult to predict. Although we believe the expectations reflected in any forward-looking statements are based on reasonable assumptions, we can give no assurance that our expectations will be attained and therefore, actual outcomes and results may differ materially from what is expressed or forecasted in such forward-looking statements. Some of the factors that may affect outcomes and results include, but are not limited to: (i) national, Intl, regional and local economic climates, (ii) changes in financial markets, interest rates and foreign currency exchange rates, (iii) increased or unanticipated competition for our properties, (iv) risks associated with acquisitions, dispositions and development of properties, (v) maintenance of real estate investment trust status, tax structuring and income tax rates (vi) availability of financing and capital, the levels of debt that we maintain and our credit ratings, (vii) risks related to our investments in our co-investment ventures, including our ability to establish new co-investment ventures and funds, (viii) risks of doing business Intlly, including currency risks, (ix) environmental uncertainties, including risks of natural disasters, and (x) those additional factors discussed in reports filed with the Securities and Exchange Commission by us under the heading “Risk Factors.” We undertake no duty to update any forward-looking statements appearing in this document.

PER ULTERIORI INFORMAZIONI

Prologis

Nathalie Triolet, Tel: +33 1 48 14 54 01, Email: ntriolet@prologis.com

TT&A Advisors

Patrick Trancu, Tel: +39 335 230789, Email: patrick@tta-advisors.com