

vesta



INFORMACIÓN SUPLEMENTAL

1T20

MEX: VESTA
www.vesta.com.mx

Esta presentación es estrictamente confidencial y se ha entregado a usted una copia para su información. No puede ser reproducida o redistribuida por ninguna otra persona y no podrá ser publicada, en parte o en su totalidad, por ninguna razón.

Esta presentación contiene, exclusivamente, información que se contiene en el prospecto de colocación, mismo que ha sido presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para su revisión y aprobación y que está en proceso de aprobación. Si usted quisiera adquirir los valores que se ofrecen por la Sociedad, debe consultar dicho prospecto de colocación, en especial la sección que describe la oferta y la que describe los factores de riesgo aplicables a la Sociedad, sus operaciones y los valores, y tomar una decisión de inversión una vez que haya realizado una revisión integral y una evaluación independiente de la información contenida en el mismo, pero no considerando la información que se contiene en esta presentación, misma que por su naturaleza es incompleta y parcial. Dicha información está disponible en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., bmv.com.mx. De acuerdo con lo previsto por las disposiciones aplicables en México, esta presentación no contiene proyecciones o información sobre eventos futuros.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, puede interpretarse que esta presentación contiene declaraciones a futuro o proyecciones. Estas declaraciones o futuro o proyecciones, podrían aparecer a lo largo de la presentación e incluir información respecto de nuestras intenciones, consideraciones o expectativas actuales respecto del crecimiento de nuestros activos y fuentes de financiamiento, del crecimiento de nuestro negocio, de nuestros planes de financiamiento, de nuestros proyectos en desarrollo o que podrían desarrollarse, de nuestra competencia, del posible impacto de la legislación y regulación aplicable, así como su interpretación, en el futuro, de nuestra exposición a riesgos de mercado, incluyendo riesgos respecto de tasas de interés, tipos de cambio y mercado, respecto de nuestro nivel de liquidez, relativos a las tendencias que afecten a la economía en general o respecto de otros aspectos que podrían afectarlos en el futuro. El uso de palabras como “consideramos”, “podemos”, “estimamos”, “creemos”, “continuaremos”, “anticipamos”, “tenemos la intención”, “esperamos”, “deberíamos”, “buscamos”, “planeamos” y expresiones y términos similares o equivalentes tienen la intención de identificar dichas declaraciones a futuro. Los inversionistas no deben considerar como definitivas, ni como probables, dichas declaraciones o información, que únicamente se refieren a estimaciones en la fecha en que fueron consideradas y que podrían no concretarse o concretarse de manera distinta, así como considerar que otros elementos, que no se incluyen podrían afectar, en el futuro, nuestras operaciones, situación o resultados futuros.

La decisión relativa a la inversión en los valores descritos en esta presentación, debe basarse en la información histórica contenida en el prospecto de colocación, y no en la información contenida en esta presentación (que, por definición, es incompleta) o en dichas declaraciones a futuro, que sólo son estimaciones, que podrían nunca lograrse o lograrse parcialmente, o verse afectada por elementos no descritos o considerados, pudiendo nuestras operaciones y resultados ser negativos o verse afectados de manera adversa y significativa.

Un número importante de factores pueden ocasionar que nuestros resultados actuales o futuros difieran sustancialmente de aquellos que se anticipan en nuestras declaraciones o información a futuro, incluyendo, entre otras cosas, factores que afecten a la economía mexicana, a ciertas regiones de México, al mercado inmobiliario en general o en particular, al mercado de valores, a las políticas, legislación o regulación mexicanas o extranjeras, o interpretaciones respecto de las mismas, los impuestos aplicables, la competencia, el entorno competitivo, las condiciones económicas que afecten la capacidad de nuestros clientes de cumplir con sus obligaciones, incremento de costos que incidan en nuestras operaciones, aumentos no anticipados en el costo de financiamiento y otros costos no anticipados, o que no nos sea posible obtener financiamiento mediante pasivos o mediante la obtención de capital adicional, y otros factores de riesgo.

No asumimos obligación alguna de actualizar o revisar cualquier declaración o información a futuro que pudiere ser necesaria como consecuencia de información nueva, eventos futuros u otros factores.

Nuestros auditores externos no han examinado o compilado las declaraciones e información a futuro y, en consecuencia, no proporcionan ninguna garantía o asumen riesgo alguno con respecto a las mismas.

En virtud de los riesgos e incertidumbres que se describen anteriormente de manera muy resumida y que se describen en el prospecto de colocación, las declaraciones a futuro y circunstancias descritas en esta presentación pueden no verificarse y no son garantía de acontecimientos futuros.

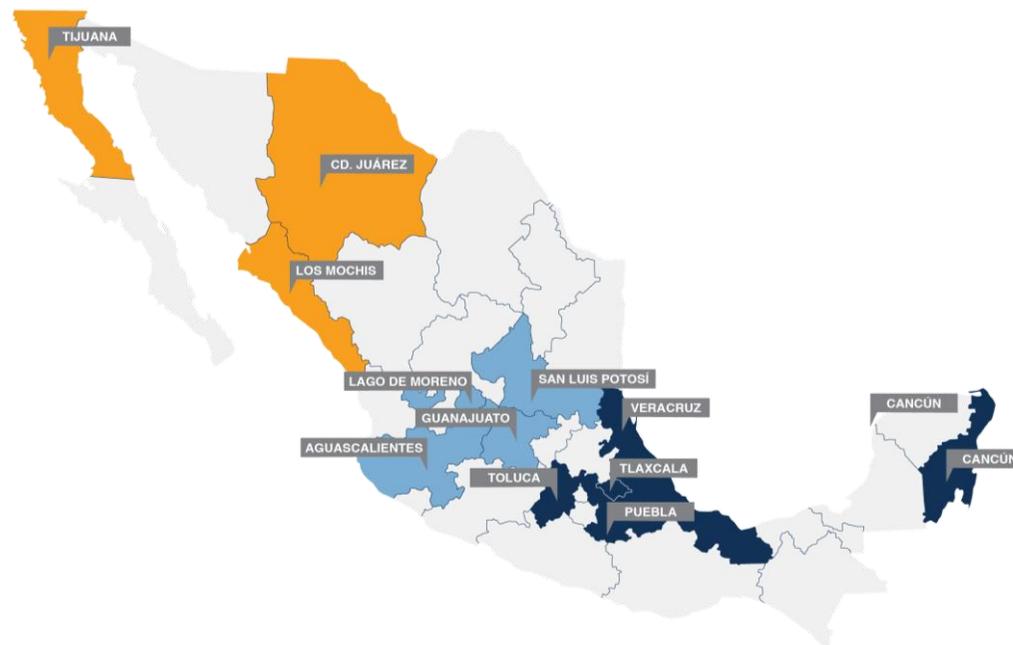
Por las razones anteriores, se advierte a los inversionistas a abstenerse de confiar en dichas declaraciones a futuro y a revisar la información contenida en el prospecto de colocación, antes de tomar una decisión de inversión en nuestros valores y que deberán tomar una decisión de inversión basada en una evaluación independiente de la información contenida en el prospecto de colocación y después de consultar cualesquiera asesores que consideren necesario o conveniente.



Declaraciones preventivas	1
Índice	2
Resumen	3
Resumen financiero	4
Balance general	5
Estado consolidado de operaciones	6
Reconciliación de Flujo Operativo	7
Definiciones de nuevas métricas del portafolio	8
Métricas históricas del portafolio	9
Portafolio estabilizado	10
Métricas operativas del portafolio	11
Reservas de tierra	12
Portafolio en desarrollo	13
Principales inquilinos	14
Análisis de Valor de Activo Neto vs Valor Mercado	15
Analistas	16
Definiciones	17

Vesta es un proveedor líder de bienes industriales con fines logísticos.

Nuestro portafolio de propiedades de US\$ 2.02 mil millones comprende 29.8 millones de pies cuadrados de bienes industriales a lo largo de las regiones Norte, Bajío y Centro de México



	Región Norte	Región Bajío	Región Central	Total
Número de edificios en operación	69	83	32	184
Numero de edificios en desarrollo	2	3	2	7
Edificios Totales	71	86	34	191
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	8,852,385	14,447,822	6,494,214	29,794,420
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	221,984	1,065,584	474,675	1,762,243
Total GLA (sf)	9,074,369	15,513,405	6,968,888	31,556,663
	28.8%	49.2%	22.1%	100%
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$11,049	\$58,207	\$24,314	\$93,570
Reservas de tierra (acres)	118.63	833.41	7.63	959.68
Valor de libro de terrenos	\$30,107	\$98,327	\$1,824	\$130,258

*Inversión total esperada



Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	1T 2020	1T 2019
Valor de mercado (Ps.)	\$15,489,726,239	\$16,585,897,460
Acciones en circulación	564,700,191	590,876,290
Precio por acción (Ps.)	\$27.43	\$28.07
Perfil de ingresos		
Ingresos por arrendamiento	\$37,712,800	\$36,290,385
Costos de operación de propiedades que generaron ingresos	(2,275,524)	(1,338,009)
Ingresos operativos netos (NOI)	35,437,276	34,952,376
<i>Margen NOI</i>	94.0%	96.3%
UAFIDA	31,464,809	31,109,540
<i>Margen UAFIDA</i>	83.4%	85.7%
Flujo de Operación (FFO)	22,169,182	21,928,367
Por Acción		
NOI por acción	\$0.061	\$0.059
UAFIDA por acción	\$0.054	\$0.052
FFO por acción	\$0.038	\$0.037
Portafolio (pies cuadrados)		
Portafolio mismas tiendas	26,527,562	25,850,750
Ocupación	97.2%	98.0%
Portafolio estabilizado	29,558,829	28,165,300
Ocupación	93.6%	96.8%
Portafolio total	29,794,420	30,416,390
Ocupación	92.9%	90.8%
Renta promedio por pie cuadrado portafolio total(1)	\$0.430	\$0.419
Resumen de la deuda		
Deuda total	\$799,518,261	\$714,427,583
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	36.7%	34.1%
Número ponderado de acciones en circulación	580,656,635	596,522,068

(1) Renta promedio por pie cuadrada calculado como división de ingresos de tres meses entre el GLA ocupado. Se ajusta la renta por pie cuadrado acumulada en el año debido a la venta del portafolio efectuada en el 2Q19.

(2) Para efectos de IFRS, las acciones destinadas a los planes de compensación al management que han sido aportadas al fideicomiso constituido por Vesta para tal efecto, se consideran como acciones en tesorería, mientras las mismas se mantengan dentro del patrimonio del fideicomiso.



Todos los números expresados en USD

ACTIVOS	Al 31 de marzo, 2020	Al 31 de diciembre, 2019
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	122,273,575	75,063,593
Activos financieros con fines de negociación	564,892	804,967
Impuestos por recuperar	23,895,915	10,365,121
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	7,516,990	8,272,093
Pagos anticipados	2,821,146	1,267,893
Total del activo circulante	\$157,072,518	\$95,773,667
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	2,015,152,264	1,989,131,091
Derechos de uso	989,226	1,104,036
Equipo de oficina – Neto	2,686,056	3,063,650
Instrumentos financieros derivados	-	163,530
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	4,420,417	4,461,865
Total del activo no circulante	\$2,023,247,963	\$1,997,924,172
Activos totales	\$2,180,320,481	\$2,093,697,839
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	809,220	794,905
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	433,260	435,177
Intereses por pagar	3,714,779	2,996,611
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	9,344,231	2,539,117
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	1,057,355	1,458,209
Instrumentos Financieros Derivados	-	-
Gastos acumulados	2,329,870	4,452,725
Total pasivo circulante	17,688,715	\$12,676,744
Pasivo no circulante:		
Deuda a largo plazo	798,709,041	713,632,678
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	623,501	729,069.00
Instrumentos Financieros Derivados	3,989,041	-
Depósitos en garantía recibidos	13,253,722	13,255,463
Dividendos pagaderos	54,138,218	13,371,920.00
Impuestos a la utilidad diferidos	274,059,483	228,906,984
Total del pasivo a largo plazo	1,144,773,006	969,896,114
Total del pasivo a largo plazo	1,162,461,721	\$982,572,858
Capital contable:		
Capital social	422,641,203	426,300,951
Prima en suscripción de acciones	297,414,637	303,741,438
Utilidades retenidas	337,673,506	416,230,463
Reserva de pagos basados en acciones	4,618,072	7,828,591
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(41,696,329)	(43,090,933)
Valuación instrumentos financieros derivados	(2,792,329)	114,471
Total Capital Contable	1,017,858,760	1,111,124,981
Total pasivo y capital contable	\$2,180,320,481	\$2,093,697,839
Acciones en circulación	564,700,191	573,454,946



Todos los números expresados en USD

	1T20	1T19	
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	35,929,342	34,727,970	
Otros ingresos	1,783,458	1,562,415	
Ingresos Totales	\$37,712,800	\$36,290,385	3.9%
Costo de operación de propiedades			
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(2,275,524)	(1,338,009)	
NOI	35,437,276	34,952,376	1.4%
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(242,162)	(222,134)	
Utilidad bruta	\$35,195,114	\$34,730,242	
Gastos administrativos	(4,671,890)	(4,313,463)	
Plan de compensaciones largo plazo (1)	941,585	692,761	
Depreciación	(492,342)	(337,236)	
UAFIDA	\$31,464,809	\$31,109,540	1.1%
Margen UAFIDA	83.4%	85.7%	
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	9,967	14,307	
Otros ingresos (gastos)	79,917	(207,438)	
Costo emisión de deuda	-	-	
Gastos por intereses	(9,295,627)	(9,181,172)	
Pérdida cambiaria	(9,104,508)	1,240,277	
Ganancia por venta de propiedades	-	-	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	13,899,686	11,954,926	
Total otros ingresos (gastos)	(\$4,410,565)	\$3,820,900	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$25,620,317	\$33,900,443	
Impuestos a la utilidad	(50,039,056)	(11,964,623)	
Impuesto causado	(1,851,778)	(11,167,037)	
Impuesto diferido	(48,187,278)	(797,586)	
Utilidad (pérdida) del período	(\$24,418,739)	\$21,935,819	
Otros resultados integrales			
Valuación instrumentos financieros derivados	(2,906,800)	(661,174)	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	1,394,604	(298,024)	
Utilidad (pérdida) integral del año	(\$25,930,935)	\$20,976,621	
Número ponderado de acciones en circulación	580,656,635	596,522,068	
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	(\$0.0447)	\$0.0352	

(1) No representa salida de efectivo

Reconciliación de ingresos totales a Flujo Operativo Ajustado (FFO)



1T 2020

Todos los números expresados en USD

	1T 2020	1T 2019	%Var
Utilidad integral consolidada a Flujo de operación			
Utilidad integral consolidada	(\$25,930,935)	\$20,976,621	
Ajustes			
Operaciones extranjeras	(1,394,604)	298,024	
Valuación de instrumentos financieros derivados	2,906,800	661,174	
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(13,899,686)	(11,954,926)	
Ganancia por venta de propiedades	-	-	
Ganancia (pérdida) cambiaria	9,104,508	(1,240,277)	
Incentivo a largo plazo	941,585	692,761	
Depreciación	492,342	337,236	
Otros ingresos (gastos)	(79,917)	207,438	
Ingresos por intereses	(9,967)	(14,307)	
Impuestos a la utilidad	50,039,056	11,964,623	
FFO Operativo antes de impuestos	\$22,169,182	\$21,928,367	1.1%
FFO por acción	\$0.0382	\$0.0368	3.9%
Ajustes a los impuestos			
ISR causado	(1,851,778)	(11,167,037)	
FFO Subtotal de acuerdo a NAREIT	\$20,317,404	\$10,761,330	88.8%
FFO por acción	\$0.0350	\$0.0180	94.0%



Un mejor indicador: Los reportes REITs en Estados Unidos reportan la ocupación utilizando tres métodos principales, 1. Ocupación del portafolio, 2. Ocupación portafolio estabilizado y 3 ocupación del portafolio mismas tiendas. La mayoría de REITs en Estados Unidos enfatizan en las métricas de portafolio estabilizado y mismas tiendas y divulgan de forma separada y diferente su "Pipeline" de desarrollo para mostrar una imagen más clara entre sus dos diferentes portafolios.

Los comparables de Vesta reportan métricas de ocupación que se enfocan en sus portafolios estabilizados. Para la mayoría de REITs, el portafolio estabilizado y el portafolio mismas tiendas contienen la mayoría de sus propiedades, por lo que los inversionistas evalúan normalmente la dirección ejecutiva con estas métricas.

Métrica	Definición
Ocupación Portafolio total	Porcentaje de las propiedades ocupadas para el portafolio total. Incluye desarrollo, re-desarrollo, estabilizado y propiedades a la venta.
Ocupación Portafolio estabilizado	Porcentaje de la ocupación de la propiedades estabilizadas únicamente. Una propiedad es considerada estabilizada una vez que haya llegado al 80% de ocupación o que se haya entregado hace al menos 1 año, lo que primero pase de estas condiciones.
Ocupación portafolio mismas tiendas	Porcentaje de ocupación de las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) por dos período comparables..

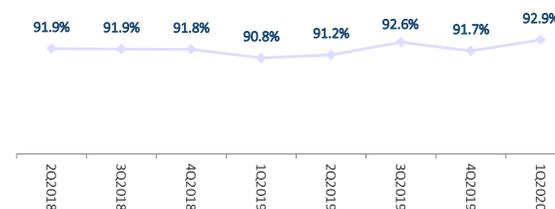
Explicación Mismas Tiendas

El conjunto de propiedades poseídas por más de un año - en general, aunque a menudo definición modificada de "misma-propiedad" en la mayoría de los REITs industriales - representa la gran mayoría de valor para la mayoría de los REIT. Como resultado, proporcionando métricas operativas claras para este grupo de propiedades pueden ayudar a los inversionistas - los propietarios reales de estas propiedades - a entender mejor su salud cambiante.

Todos los números expresados en pies cuadrados

Período	Portafolio Total				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
2Q2018	27,048,301	1,428,578	28,476,879	91.9%	2,304,283
3Q2018	28,486,427	411,163	28,897,590	91.9%	2,351,552
4Q2018	28,904,733	962,844	29,867,577	91.8%	2,441,244
1Q2019	29,868,004 *	548,386	30,416,390	90.8%	2,783,210
2Q2019	28,842,672	419,673	29,262,345	91.2%	2,573,712
3Q2019	29,262,345 *	73,694	29,336,039	92.6%	2,161,650
4Q2019	29,336,255 *	455,792	29,792,047	91.7%	2,487,527
1Q2020	29,794,420	0	29,794,420	92.9%	2,116,351

Portafolio total % ocupación



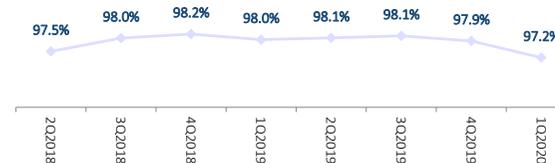
Período	Portafolio Estabilizado				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Lease Up
2Q2018	25,843,451	1,193,121	27,036,573	96.3%	1,440,306
3Q2018	27,061,611	0	27,061,611	96.4%	1,851,464
4Q2018	27,053,269	861,728	27,914,997	97.2%	1,952,580
1Q2019	27,915,424 *	249,876	28,165,300	96.8%	2,251,090
2Q2019	26,591,579	935,485	27,527,064	95.4%	1,735,281
3Q2019	27,527,064 *	704,996	28,232,060	95.6%	1,103,980
4Q2019	28,232,276 *	547,189	28,779,464	94.7%	1,012,583
1Q2020	28,781,742	777,087	29,558,829	93.6%	235,591

Portafolio estabilizado % ocupación



Período	Portafolio Mismas Tiendas				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
2Q2018	22,088,620	613,703	22,702,322	97.5%	576,927
3Q2018	22,785,162	452,231	23,237,393	98.0%	455,023
4Q2018	23,157,350	2,354,803	25,512,153	98.2%	453,699
1Q2019	25,512,153 *	338,597	25,850,750	98.0%	522,061
2Q2019	24,510,913	947,257	25,458,170	98.1%	496,152
3Q2019	25,458,170 *	0	25,458,170	98.1%	473,472
4Q2019	25,458,170 *	862,155	26,320,325	97.9%	548,340
1Q2020	26,320,479	207,083	26,527,562	97.2%	747,472

Portafolio mismas tiendas % ocupación



* Ajustado por cambios en el tamaño inicial del portafolio.

** Ajustado por el portafolio vendido en el trimestre

De acuerdo con las nuevas métricas del portafolio estabilizado, las propiedades en "Lease up" son aquellas no estabilizadas. Una propiedad es considerada estabilizada una vez que haya llegado al 80% de ocupación o que se haya entregado hace al menos 1 año.

Propiedades en "Lease up"

Edificios	Región	Pies cuadrados	% Rentado	Período de Conversión
VP SLP 03	SLP	235,591	0.0%	4Q2020
		235,591	0.0%	

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Edificios	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
Safran Exp	Queretaro	64,171	2Q2019	2Q2020	100.00%
Lagoeste 1	Tijuana	264,202	2Q2019	2Q2020	100.00%
Aurora 1	Queretaro	326,536	2Q2019	2Q2020	100.00%
Aurora 2	Queretaro	255,452	2Q2019	2Q2020	27.81%
Delta	Tijuana	91,635	2Q2019	2Q2020	100.00%
BRP Exp Qro	Queretaro	73,694	3Q2019	3Q2020	100.00%
Lagoeste 2	Tijuana	287,984	3Q2019	3Q2020	100.00%
AGS 2	Aguascalientes	123,179	3Q2019	3Q2020	42.85%
Q-2	Juarez	220,139	3Q2019	3Q2020	100.00%
BRP Exp Juarez	Juarez	19,838	4Q2019	4Q2020	100.00%
PIO6	Guanajuato	158,656	4Q2019	4Q2020	33.27%
SMA 07	Guanajuato	187,864	4Q2019	4Q2020	0.00%
AGS 1	Aguascalientes	180,831	4Q2019	4Q2020	35.84%
PIO7	Guanajuato	158,366	1Q2020	1Q2021	0.00%
SMA 06	Guanajuato	162,924	1Q2020	1Q2021	0.00%
VP SLP 01	SLP	147,440	1Q2020	1Q2021	0.00%
Q-3	Juarez	107,994	1Q2020	1Q2021	100.00%
Alamar	Tijuana	200,363	1Q2020	1Q2021	100.00%
		3,031,268			62.61% Promedio ponderado

Métricas operativas del portafolio

1T 2020

Region	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingreso por Rentas Totales US\$		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		1T2020	1T2019	%Var
#	1T2020	1T2019	1T2020	1T2019	1T2020	1T2019	1T2020	1T2019	1T2020	1T2019	1T2020	1T2019	1T2020	1T2019	%Var
Norte															
Tijuana	4,526,307	4,526,161	97.8%	98.9%	5,370,491	4,526,161	98.1%	98.9%	5,370,491	5,078,131	98.1%	93.8%	6,643,626	5,955,600	11.6%
Juarez	3,133,923	2,175,200	99.8%	99.7%	3,481,894	3,133,923	99.8%	99.8%	3,481,894	3,133,923	99.8%	99.8%	5,015,261	4,368,860	14.8%
Total	7,660,230	6,701,361	98.6%	99.2%	8,852,385	7,660,084	98.8%	99.3%	8,852,385	8,212,054	98.8%	96.1%	\$ 11,658,887	\$ 10,324,459	12.9%
Bajo															
Aguascalientes	2,137,492	1,815,717	100.0%	100.0%	2,441,501	2,143,885	92.4%	97.7%	2,441,501	2,447,891	92.4%	86.6%	2,913,851	2,678,363	8.8%
SLP	1,181,581	671,276	95.1%	100.0%	1,329,021	1,160,203	84.6%	85.3%	1,564,612	1,307,643	71.9%	75.7%	1,461,320	989,345	47.7%
Guanajuato	3,542,160	3,526,675	98.1%	98.1%	4,209,970	3,542,160	83.8%	98.1%	4,209,970	4,209,970	83.8%	83.8%	4,368,747	4,122,293	6.0%
Queretaro	5,511,886	6,223,195	97.3%	98.7%	6,231,739	6,536,235	94.7%	98.7%	6,231,739	7,116,099	94.7%	90.7%	7,721,411	8,255,882	-6.5%
Total	12,373,118	12,236,862	97.8%	98.8%	14,212,231	13,382,483	90.1%	97.2%	14,447,822	15,081,603	88.6%	86.8%	\$ 16,465,329	\$ 16,045,884	2.6%
Central															
Toluca	4,835,788	5,464,461	97.7%	98.0%	4,835,788	5,464,461	97.7%	98.0%	4,835,788	5,464,461	97.7%	98.0%	6,065,006	6,778,687	-10.5%
Sureste	1,658,425	1,448,065	84.5%	85.9%	1,658,425	1,658,272	84.5%	78.2%	1,658,425	1,658,272	84.5%	78.2%	1,740,120	1,578,940	10.2%
Total	6,494,214	6,912,526	94.3%	95.4%	6,494,214	7,122,733	94.3%	93.4%	6,494,214	7,122,733	94.3%	93.4%	\$ 7,805,125	\$ 8,357,627	-6.6%
	26,527,562	25,850,750	97.2%	98.0%	29,558,829	28,165,300	93.6%	96.8%	29,794,420	30,416,390	92.9%	90.8%	\$ 35,929,342	\$ 34,727,970	3.5%

(1)

(1)

(1) El ingreso total no incluye otros ingresos.

	ABR (Acres)			Área construible (miles pies cuadrados)			Valor de Mercado (\$USD miles)			Valor de mercado USD por pie		
	4T 2019	1T 2020	% Var	4T 2019	1T 2020	% Var	4T 2019	1T 2020	% Var	4T 2019	1T 2020	% Var
Norte												
Tijuana	79.78	79.78	0.0%	1,563.8	1,563.8	0.0%	17,262.00	17,262.00	0.0%	\$4.97	\$4.97	0.0%
Monterrey	22.14	22.14	0.0%	434.0	434.0	0.0%	7,400.00	7,400.00	0.0%	\$7.67	\$7.67	0.0%
Juárez	16.71	16.71	0.0%	327.6	327.6	0.0%	5,445.00	5,445.00	0.0%	\$7.48	\$7.48	0.0%
Region Total	118.63	118.63	0.0%	2,325.4	2,325.4	0.0%	\$ 30,107	\$ 30,107	0.0%	\$ 5.83	\$ 5.83	0.0%
Bajo												
San Luis Potosí	87.49	87.49	0.0%	1,715.1	1,715.1	0.0%	12,041.00	12,041.00	0.0%	\$3.16	\$3.16	0.0%
Querétaro	236.02	236.02	0.0%	4,626.4	4,626.4	0.0%	16,031.00	16,031.00	0.0%	\$1.56	\$1.56	0.0%
Guanajuato	77.09	77.09	0.0%	1,511.2	1,511.2	0.0%	18,247.00	18,247.00	0.0%	\$5.43	\$5.43	0.0%
Aguascalientes	297.24	297.24	0.0%	5,826.5	5,826.5	0.0%	28,165.00	28,165.00	0.0%	\$2.18	\$2.18	0.0%
SMA	88.85	88.85	0.0%	1,741.6	1,741.6	0.0%	10,798.00	10,798.00	0.0%	\$2.79	\$2.79	0.0%
Guadalajara	74.77	46.72	-37.5%	1,465.6	915.8	-37.5%	20,878.00	13,045.00	-37.5%	\$6.41	\$6.41	0.0%
Region Total	861.46	833.41	-3.3%	16,886.4	16,336.6	-3.3%	\$ 106,160	\$ 98,327	-7.4%	\$ 2.83	\$ 2.71	-4.3%
Central												
Puebla	28.08	7.63	-72.8%	550.5	149.6	-72.8%	6,712.00	1,824.00	-72.8%	\$5.49	\$5.49	0.0%
Region Total	28.08	7.63	-72.8%	550.5	149.6	-72.8%	\$ 6,712	\$ 1,824	-72.8%	\$ 5.49	\$ 5.49	0.0%
Total	1,008.18	959.68	-4.8%	19,762.4	18,811.6	-4.8%	\$ 142,979	\$ 130,258	-8.9%	\$ 3.26	\$ 3.12	-4.3%

Proyecto	ABR (Pies cuadrados)	Inversión total esperada (USD miles)			Inversión a la fecha (USD miles)			% Rentado	Fecha de entrega	Ingresos Proforma (USD miles)	Retorno (2) y (3)	Tipo	
		Land+Infra	Shell	Total	Land+Infra	Shell	Total						
Región Norte													
Juarez	Q1 Exp	143,602	\$1,896	\$4,879	\$6,776	\$1,896	\$2,436	\$4,332	0.0%	April-20	\$761	11.2%	Inventario
Juarez	Q4	78,382	\$1,035	\$3,239	\$4,274	\$1,035	\$2,985	\$4,020	100.0%	April-20	\$428	10.0%	Inventario
		221,984	\$2,931	\$8,118	\$11,049	\$2,931	\$5,421	\$8,352	35.3%		\$1,189	10.8%	
Región Bajo													
GDL	GDL 01	405,509	\$8,872	\$10,525	\$19,397	\$8,872	\$37	\$8,908	0.0%	TBD*	\$2,070	10.7%	Inventario
GDL	BTS GDL 01	349,011	\$8,584	\$11,670	\$20,253	\$6,305	\$375	\$6,680	100.0%	Nov-20	\$2,082	10.3%	BTS
GDL	BTS GDL 02	311,064	\$7,650	\$10,906	\$18,556	\$5,545	\$265	\$5,810	100.0%	Nov-21	\$1,855	10.3%	BTS
		1,065,584	25,106	33,101	58,207	20,722	677	21,398	61.9%		6,007	10.4%	
Región Central													
Puebla	VP PI 03	135,182	1,258	\$5,100	\$6,358	\$0	\$2,088	\$2,088	0.0%	May-20	\$726	11.4%	Inventario
Puebla	BTS Pue 01	339,493	2,883	\$15,073	\$17,956	\$0	\$2,808	\$2,808	100.0%	Dec-20	\$1,892	10.5%	BTS
		474,675	4,141	20,173	24,314	0	4,896	4,896	71.5%		\$2,618	10.8%	
Total		1,762,243	32,178	61,392	93,570	23,653	10,994	34,647	61.2%		\$9,814	10.5%	

(2) Retorno=Ingresos proforma/Inversión Total Esperada

(3) Retorno puede variar

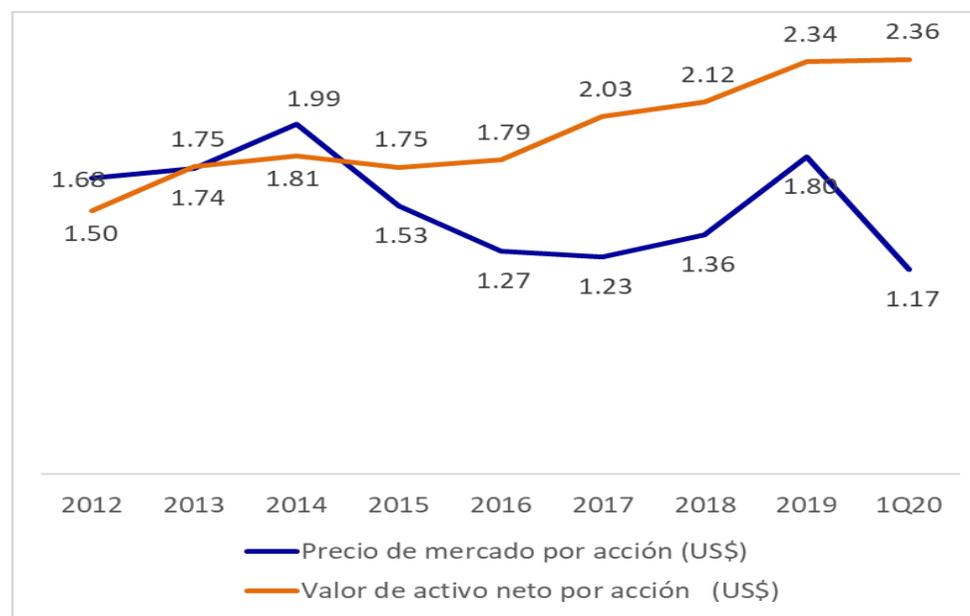
*Edificio será demorado

Principales inquilinos

	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria
1	Nestle	6.5%	1,795,956	5.4%	Alimentos y Bebidas
2	BRP	4.8%	1,326,716	5.6%	Vehiculos Recreativos
3	TPI	4.4%	1,225,624	6.0%	Energía
4	Safran	4.2%	1,159,701	5.3%	Aeroespacial
5	Nissan	3.8%	1,063,558	3.2%	Automotriz
6	Bombardier	2.2%	613,594	3.1%	Aeroespacial
7	Lear	2.0%	546,508	2.3%	Automotriz
8	FCA	1.8%	492,072	2.0%	Automotriz
9	Elektra	1.8%	487,996	1.4%	Automotriz
10	ZF	1.7%	471,808	1.7%	Automotriz
		33.2%	9,183,533	36.0%	

Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados Ocupados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacante	2,116,351	7.1%			
2020	1,150,920	3.9%	1,450,526	4.0%	\$0.42
2021	2,148,711	7.2%	2,460,957	6.8%	\$0.43
2022	3,944,266	13.2%	5,013,147	14.0%	\$0.41
Posterior	20,434,171	68.6%	27,004,712	75.2%	\$0.43
Total	29,794,420	100%	\$35,929,342	100%	



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1Q20
Precio de mercado por acción (US\$)	1.68	1.74	1.99	1.53	1.27	1.23	1.36	1.80	1.17
Valor de activo neto por acción (US\$)	1.50	1.75	1.81	1.75	1.79	2.03	2.12	2.34	2.36
+Premio / -Descuento	12.2%	-0.6%	9.8%	-12.7%	-28.9%	-39.2%	-35.6%	-23.1%	-50.5%

Millones de USD	1T19	1T20	% Cambio
Edificios	1,839	1,901	3.4%
Terreno	125	157	26.4%
Efectivo	60	123	106.4%
Colateral Liquido de Deuda	4	4	0.3%
IVA Neto por Recuperar	10	2	-82.2%
Activo	2,037	2,188	7.4%
CAPEX por invertir	(45)	(43)	-3.4%
Deuda	(700)	(800)	14.2%
Depósitos de Arrendadores	(13)	(13)	-0.8%
Pasivos	(758)	(856)	12.9%
Valor de activo neto	1,279	1,331	4.1%



Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Barclays	Pablo Monsivais	21/11/2019	\$36.00	Mantener
BOFAML	Carlos Peyrelongue	22/01/2019	\$38.50	Mantener
Bradesco	Luiz Mauricio Garcia	25/10/2019	\$35.00	Mantener
BTG Pactual	Gordon Lee	04/02/2020	\$38.20	Compra
Citi	Andre Macini	24/10/2019	\$35.00	Compra
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	08/01/2020	\$36.00	Compra
GBM	Javier Gayol	10/12/2019	\$39.50	Compra
HSBC	Eduardo Altamirano	31/10/2019	\$35.00	Compra
ITAU	Enrico Trotta	28/01/2020	\$39.80	Compra
JP Morgan	Adrian Huerta	30/01/2020	\$37.00	Compra
Santander	Bruno Mendonça	19/12/2019	\$40.00	Compra
Scotia Bank	Francisco Suárez	06/01/2020	\$38.00	Mantener
Signum	Armando Rodriguez	07/10/2019	\$32.50	Compra
Invex	Giovanni Bisogno	06/01/2020	\$33.00	Venta
Monex	Jose Roberto Solano	13/11/2019	\$34.50	Mantener

Flujo de la operación (FFO):

El Flujo de Operación (FFO) se calcula como: la utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo menos el efecto neto de: conversión de operaciones extranjeras, impuesto a la utilidad, ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión, ganancia (perdida) cambiaria, otros ingresos (gastos), ingresos por intereses, depreciación de otros activos e impuesto pagado en efectivo.

Ingreso neto de operación (NOI)

El Ingreso Neto Operativo (NOI) se calcula como: los ingresos por arrendamiento menos los costos de operación de la propiedades de inversión que

UAFIDA

UAFIDA significa los ingresos por arrendamiento menos el costo de operación de las propiedades de inversión menos los gastos de administración. El costo de arrendamiento y el gasto de administrativo no incluyen ningún monto atribuible a depreciación y amortización.

Built to Suit (BTS):

Built to Suit (BTS): edificios diseñados y construidos “a la medida” con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

Edificios inventario (Inventario)

Edificios Inventario: edificios construidos conforme a especificaciones estándar de la industria con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un edificio a la medida.

Mismas tiendas:

Propiedades en nuestro portafolio a partir de dos años comparables.