

vesta



INFORMACIÓN SUPLEMENTAL

4T20

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 considerarlos, 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
I Portafolio Estabilizado	10
I Métricas operativas del portafolio	11
I Reserva de Tierra	12
I 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\$ 2.10 mil millones comprende 31.2 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	70	84	34	188
<i>Numero de edificios en desarrollo</i>	1	2	1	4
Edificios Totales	71	86	35	192
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	9,078,485	15,182,807	6,959,744	31,221,035
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	603,239	449,921	43,381	1,096,541
Total GLA (sf)	9,681,724	15,632,727	7,003,125	32,317,576
	30.0%	48.4%	21.7%	100%
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$30,778	\$21,540	\$2,550	\$54,868
Reservas de tierra (acres)	107.17	791.38	7.63	906.18
Valor de libro de terrenos	\$26,275	\$95,999	\$1,824	\$124,098

*Inversión total esperada

Resumen Financiero



4T 2020

Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	4T 2020	4T 2019	2020	2019
Valor de mercado (Ps.)	\$21,885,877,856	\$19,497,468,164	\$21,885,877,856	\$19,497,468,164
Acciones en circulación	564,214,433	573,454,946	564,214,433	573,454,946
Precio por acción (Ps.) Dec 31	\$38.79	\$34.00	\$38.79	\$34.00
Perfil de ingresos				
Ingresos por arrendamiento	\$38,029,229	\$36,310,393	\$149,855,333	\$144,365,079
Costos de operación de propiedades que generaron ingreso:	(2,056,429)	(2,531,285)	(8,925,518)	(7,266,490)
Ingresos operativos netos (NOI)	35,972,800	33,779,108	140,929,815	137,098,589
Margen NOI	94.6%	93.0%	94.0%	95.0%
UAFIDA	31,971,760	29,070,322	126,194,296	121,383,058
Margen UAFIDA	84.1%	80.1%	84.2%	84.1%
Flujo de Operación (FFO)	22,339,937	19,402,632	87,141,557	82,221,127
Por Acción				
NOI por acción	\$0.063	\$0.059	\$0.246	\$0.233
UAFIDA por acción	\$0.056	\$0.051	\$0.220	\$0.207
FFO por acción	\$0.039	\$0.034	\$0.152	\$0.140
Portafolio (pies cuadrados)				
Portafolio mismas tiendas	28,769,289	26,320,325	28,769,289	26,320,325
Ocupación	92.7%	97.9%	92.7%	97.9%
Portafolio estabilizado	31,085,421	28,779,464	31,085,421	28,779,464
Ocupación	91.1%	94.7%	91.1%	94.7%
Portafolio total	31,221,035	29,792,047	31,221,035	29,792,047
Ocupación	90.7%	91.7%	90.7%	91.7%
Renta promedio por pie cuadrado portafolio total(1)	\$0.447	\$0.428	\$0.439	\$0.416
Resumen de la deuda				
Deuda total	\$839,761,052	\$714,427,583	\$839,761,052	\$714,427,583
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	37.3%	34.1%	37.3%	34.1%
Número ponderado de acciones en circulación	571,576,199	573,454,946	573,972,067	587,213,654

(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. Se ajusta la renta de 4T por la integración

(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 diciembre, 2020	Al 31 de diciembre, 2019
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	120,542,142	75,063,593
Activos financieros con fines de negociación	684,936	804,967
Impuestos por recuperar	14,861,110	10,365,121
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	6,360,901	8,272,093
Pagos anticipados	420,057	1,267,893
Total del activo circulante	\$142,869,146	\$95,773,667
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	2,103,214,762	1,989,131,091
Derechos de uso	657,837	1,104,036
Equipo de oficina – Neto	2,854,654	3,063,650
Instrumentos financieros derivados	-	163,530
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	4,506,526	4,461,865
Total del activo no circulante	\$2,111,233,779	\$1,997,924,172
Activos totales	\$2,254,102,925	\$2,093,697,839
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	1,923,573	794,905
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	510,417	435,177
Intereses por pagar	2,832,174	2,996,611
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	1,825,850	2,539,117
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	3,516,026	1,458,209
Dividendos pagaderos	13,534,555	-
Gastos acumulados	4,309,640	4,452,725
Total pasivo circulante	28,452,235	\$12,676,744
Pasivo no circulante:		
Deuda a largo plazo	837,837,479	713,632,678
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	220,868	729,069.00
Instrumentos Financieros Derivados	4,132,836	-
Depósitos en garantía recibidos	13,924,249	13,255,463
Dividendos pagaderos	-	13,371,920.00
Impuestos a la utilidad diferidos	260,873,091	228,906,984
Total del pasivo a largo plazo	1,116,988,523	969,896,114
Total del pasivo a largo plazo	1,145,440,758	\$982,572,858
Capital contable:		
Capital social	422,437,615	426,300,951
Prima en suscripción de acciones	297,064,471	303,741,438
Utilidades retenidas	429,048,327	416,230,463
Reserva de pagos basados en acciones	7,986,137	7,828,591
Efecto de conversión de operaciones extranjerías	(44,981,398)	(43,090,933)
Valuación instrumentos financieros derivados	(2,892,985)	114,471
Total Capital Contable	1,108,662,167	1,111,124,981
Total pasivo y capital contable	\$2,254,102,925	\$2,093,697,839
Acciones en circulación	564,214,433	573,454,946

Estado Consolidado de Resultados



4T 2020

Todos los números expresados en USD

	4T20	4T19		2020	2019	
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	36,599,054	35,072,180		144,052,296	139,114,944	
Otros ingresos	1,430,174	1,238,213		5,803,037	5,250,135	
Ingresos Totales	\$38,029,229	\$36,310,393	4.7%	\$149,855,333	\$144,365,079	3.8%
Costo de operación de propiedades						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(2,056,429)	(2,531,285)		(8,925,518)	(7,266,490)	
NOI	35,972,800	33,779,108	6.5%	140,929,815	137,098,589	2.8%
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(413,767)	(454,060)		(1,229,137)	(874,128)	
Utilidad bruta	\$35,559,033	\$33,325,047		\$139,700,678	\$136,224,461	
Gastos administrativos	(4,545,504)	(4,953,802)		(17,184,479)	(17,630,342)	
Plan de compensaciones largo plazo (1)	958,231	699,077		3,678,097	2,788,939	
Depreciación	(361,528)	(417,259)		(1,477,413)	(1,494,778)	
UAFIDA	\$31,971,760	\$29,070,322	10.0%	\$126,194,296	\$121,383,058	4.0%
Margen UAFIDA	84.1%	80.1%		84.2%	84.1%	
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	15,300	17,481		311,959	70,394	
Otros ingresos (gastos)	31,648	854,917		7,852	1,051,904	
Costo emisión de deuda	-	-		-	-	
Gastos por intereses	(9,631,822)	(9,667,690)		(39,052,739)	(39,161,931)	
Pérdida cambiaria	(1,402,715)	1,694,583		(171,566)	2,156,930	
Ganancia por venta de propiedades	-	1,903,269		-	17,920,717	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	12,972,226	27,720,560		45,370,264	86,062,112	
Total otros ingresos (gastos)	\$1,984,637	\$22,523,120		\$6,465,770	\$68,100,126	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$32,636,638	\$50,477,106		\$127,504,556	\$185,199,467	
Impuestos a la utilidad	2,108,721	(203,323)		(60,548,474)	(50,588,757)	
Impuesto causado	(14,453,922)	(7,832,682)		(26,150,480)	(37,670,744)	
Impuesto diferido	16,562,643	7,629,359		(34,397,994)	(12,918,013)	
Utilidad (pérdida) del período	\$34,745,359	\$50,273,782		\$66,956,082	\$134,610,710	
Otros resultados integrales						
Valuación instrumentos financieros derivados	204,675	471,134		(3,007,456)	(1,552,134)	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	8,192,853	(1,294,606)		(1,890,465)	847,850	
Utilidad (pérdida) integral del año	\$43,142,886	\$49,450,311		\$62,058,161	\$133,906,426	
Número ponderado de acciones en circulación	571,576,199	573,454,946		573,972,067	587,213,654	
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	\$0.0755	\$0.0862		\$0.1081	\$0.2280	

(1) No representa salida de efectivo

Reconciliación de ingresos totales a Flujo Operativo Ajustado (FFO)



4T 2020

Todos los números expresados en USD

	4T 2020	4T 2019	%Var	2020	2019	%Var
Utilidad integral consolidada a Flujo de operación						
Utilidad integral consolidada	\$43,142,886	\$49,450,311		\$62,058,161	\$133,906,426	
Ajustes						
Operaciones extranjeras	(8,192,853)	1,294,606		1,890,465	(847,850)	
Valuación de instrumentos financieros derivados	(204,675)	(471,134)		3,007,456	1,552,134	
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(12,972,226)	(27,720,560)		(45,370,264)	(86,062,112)	
Ganancia por venta de propiedades	-	(1,903,269)		-	(17,920,717)	
Ganancia (pérdida) cambiaria	1,402,715	(1,694,583)		171,566	(2,156,930)	
Incentivo a largo plazo	958,231	699,077		3,678,097	2,788,939	
Depreciación	361,528	417,259		1,477,413	1,494,778	
Otros ingresos (gastos)	(31,648)	(854,917)		(7,852)	(1,051,904)	
Ingresos por intereses	(15,300)	(17,481)		(311,959)	(70,394)	
Impuestos a la utilidad	(2,108,721)	203,323		60,548,474	50,588,757	
FFO Operativo antes de impuestos	\$22,339,937	\$19,402,632	15.1%	\$87,141,557	\$82,221,127	6.0%
FFO por acción antes de impuestos	\$0.0391	\$0.0338	15.5%	\$0.1518	\$0.1400	8.4%
Ajustes a los impuestos						
ISR causado	(14,453,922)	(7,832,682)		(26,150,480)	(37,670,744)	
FFO Subtotal de acuerdo a NAREIT	\$7,886,015	\$11,569,950	-31.8%	\$60,991,077	\$44,550,383	36.9%
FFO por acción	\$0.0138	\$0.0202	-31.6%	\$0.1063	\$0.0759	40.1%

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..

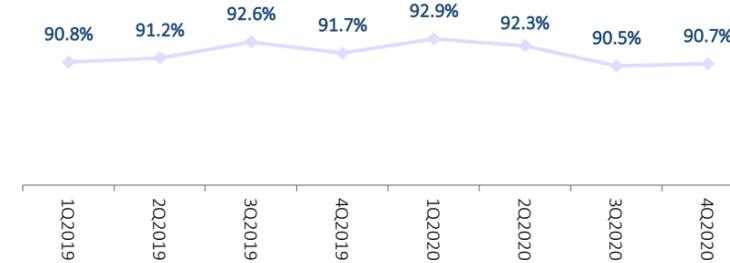
Explicación Mismas Tiendas

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

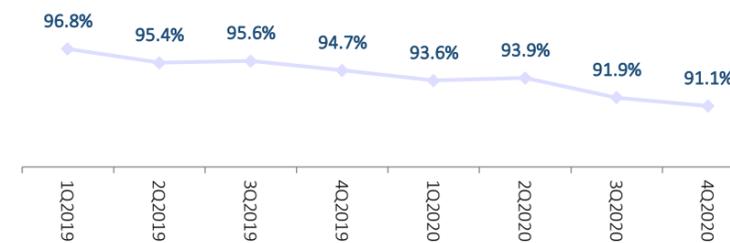
Período	Portafolio Total				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
1Q2019	29,868,004	548,386	30,416,390	90.8%	2,783,210
2Q2019	28,842,672	419,673	29,262,345	91.2%	2,573,712
3Q2019	29,262,345	73,694	29,336,039	92.6%	2,161,650
4Q2019	29,336,255 *	455,792	29,792,047	91.7%	2,487,527
1Q2020	29,794,420	0	29,794,420	92.9%	2,116,351
2Q2020	29,794,420 *	357,166	30,151,586	92.3%	2,324,327
3Q2020	30,151,586 *	0	30,151,586	90.5%	2,861,096
4Q2020	30,139,039	1,081,996	31,221,035	90.7%	2,903,910

Portafolio total % ocupación



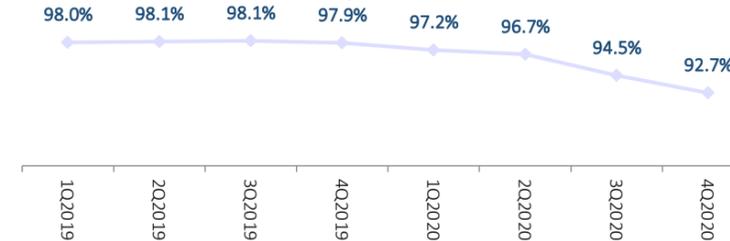
Período	Portafolio Estabilizado				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Lease Up
1Q2019	27,915,424	249,876	28,165,300	96.8%	2,251,090
2Q2019	26,591,579	935,485	27,527,064	95.4%	1,735,281
3Q2019	27,527,064	704,996	28,232,060	95.6%	1,103,980
4Q2019	28,232,276 *	547,189	28,779,464	94.7%	1,012,583
1Q2020	28,781,742	777,087	29,558,829	93.6%	235,591
2Q2020	29,558,829 *	78,382	29,637,211	93.9%	514,375
3Q2020	29,637,211 *	0	29,637,211	91.9%	514,375
4Q2020	29,716,353	1,369,068	31,085,421	91.1%	135,614

Portafolio estabilizado % ocupación



Período	Portafolio Mismas Tiendas				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
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
2Q2020	26,527,562 *	1,001,996	27,529,558	96.7%	906,934
3Q2020	27,603,252 *	631,302	28,234,554	94.5%	1,557,852
4Q2020	28,222,009	547,280	28,769,289	92.7%	2,110,352

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 PI 03	Sureste	135,182	0.0%	2Q2021
		135,182	0.0%	

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Edificios	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
PI07	Guanajuato	158,366	1Q2020	1Q2021	0.0%
SMA 06	Guanajuato	162,924	1Q2020	1Q2021	28.2%
VP SLP 01	SLP	147,440	1Q2020	1Q2021	0.0%
Q-3	Juarez	107,994	1Q2020	1Q2021	100.0%
Alamar	Tijuana	200,363	1Q2020	1Q2021	100.0%
Q-4	Juarez	78,382	2Q2020	2Q2021	100.0%
VP SLP 03	SLP	235,482	4Q2020	4Q2021	0.0%
Q-1	Juarez	143,599	4Q2020	4Q2021	100.0%
BTS Pue 1	Sureste	338,525	4Q2020	4Q2021	100.0%
BTS Gdl 01	Guadalajara	340,398	4Q2020	4Q2021	100.0%
BTS Gdl 02	Guadalajara	311,064	4Q2020	4Q2021	100.0%
VPSMA Exp	Guanajuato	92,009	4Q2020	4Q2021	100.0%
		2,316,546			71.6% Promedio ponderado

Métricas operativas del portafolio

4T 2020

Región	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingreso por Rentas Totales US\$		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		4T2020	4T2019	% Var
#	4T2020	4T2019	4T2020	4T2019	4T2020	4T2019	4T2020	4T2019	4T2020	4T2019	4T2020	4T2019	4T2020	4T2019	% Var
Norte															
Tijuana	5,175,217	4,526,307	92.5%	100.0%	5,375,580	5,170,128	92.8%	97.4%	5,375,580	5,370,491	92.8%	97.4%	6,722,127	6,231,754	7.9%
Juarez	3,372,929	3,133,923	99.8%	99.7%	3,702,905	3,373,900	99.8%	99.8%	3,702,905	3,481,799	99.8%	98.5%	5,490,387	4,964,381	10.6%
Total	8,548,146	7,660,230	95.4%	99.9%	9,078,485	8,544,028	95.6%	98.3%	9,078,485	8,852,290	95.6%	97.8%	\$ 12,212,515	\$ 11,196,135	9.1%
Bajo															
Aguascalientes	2,444,295	2,137,492	92.3%	100.0%	3,095,757	2,441,501	93.9%	96.9%	3,095,757	2,441,501	93.9%	92.4%	3,022,739	2,768,622	9.2%
SLP	1,181,581	989,983	95.1%	100.0%	1,564,507	1,181,581	71.9%	100.0%	1,564,507	1,564,612	71.9%	88.9%	1,408,371	1,440,830	-2.3%
Guanajuato	3,884,384	3,526,675	91.6%	98.1%	4,297,266	3,888,680	86.0%	98.1%	4,297,266	4,209,970	86.0%	83.8%	4,414,189	4,313,972	2.3%
Querétaro	6,225,277	5,511,886	92.0%	98.9%	6,225,277	6,229,615	92.0%	90.9%	6,225,277	6,229,615	92.0%	90.9%	8,122,921	7,632,927	6.4%
Total	13,735,537	12,166,035	92.2%	99.0%	15,182,807	13,741,377	88.6%	94.8%	15,182,807	14,445,698	88.6%	88.9%	\$ 16,968,220	\$ 16,156,352	5.0%
Central															
Toluca	4,818,560	4,835,788	94.3%	97.7%	4,818,560	4,835,788	94.3%	97.7%	4,818,560	4,835,788	94.3%	97.7%	5,776,622	6,005,301	-3.8%
Sureste	1,667,045	1,658,272	78.0%	84.4%	2,005,570	1,658,272	81.7%	83.2%	2,141,184	1,658,272	76.5%	83.2%	1,641,698	1,658,145	-1.0%
Total	6,485,605	6,494,060	90.1%	94.3%	6,824,130	6,494,060	90.6%	94.0%	6,959,744	6,494,060	88.8%	94.0%	\$ 7,418,320	\$ 7,663,446	-3.2%
	28,769,289	26,320,325	92.7%	98.1%	31,085,421	28,779,464	91.1%	95.7%	31,221,035	29,792,047	90.7%	92.6%	\$ 36,599,054	\$ 35,015,933	4.5%

(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		
	3T 2020	4T 2020	% Var	3T 2020	4T 2020	% Var	3T 2020	4T 2020	% Var	3T 2020	4T 2020	% Var
Norte												
Tijuana	79.78	79.78	0.0%	1,563.8	1,563.8	0.0%	17,262.0	17,262.0	0.0%	\$4.97	\$4.97	0.0%
Monterrey	10.68	10.68	0.0%	209.3	209.3	0.0%	3,568.2	3,568.2	0.0%	\$7.67	\$7.67	0.0%
Juárez	16.71	16.71	0.0%	327.6	327.6	0.0%	5,445.0	5,445.0	0.0%	\$7.48	\$7.48	0.0%
Región Total	107.17	107.17	0.0%	2,100.7	2,100.7	0.0%	\$ 26,275	\$ 26,275	0.0%	\$ 5.63	\$ 5.63	0.0%
Bajo												
San Luis Potosí	87.49	87.49	0.0%	1,715.1	1,715.1	0.0%	12,041.00	12,041.0	0.0%	\$3.16	\$3.16	0.0%
Querétaro	236.02	193.98	-17.8%	4,626.4	3,802.5	-17.8%	16,031.00	13,703.0	-14.5%	\$1.56	\$1.62	4.0%
Guanajuato	77.09	77.09	0.0%	1,511.2	1,511.2	0.0%	18,247.00	18,247.0	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	28,165.0	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	10,798.0	0.0%	\$2.79	\$2.79	0.0%
Guadalajara	46.72	46.72	0.0%	915.8	915.8	0.0%	13,045.00	13,045.0	0.0%	\$6.41	\$6.41	0.0%
Región Total	833.41	791.38	-5.0%	16,336.6	15,512.6	-5.0%	\$ 98,327	\$ 95,999	-2.4%	\$ 2.71	\$ 2.78	2.8%
Central												
Puebla	7.63	7.63	0.0%	149.6	149.6	0.0%	1,824.00	1,824.0	0.0%	\$5.49	\$5.49	0.0%
Región Total	7.63	7.63	0.0%	149.6	149.6	0.0%	\$ 1,824	\$ 1,824	0.0%	\$ 5.49	\$ 5.49	0.0%
Total	948.21	906.18	-4.4%	18,586.9	17,762.9	-4.4%	\$ 126,426	\$ 124,098	-1.8%	\$ 3.06	\$ 3.14	2.7%

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													
MTY	VPGMI-01	283,032	\$4,696	\$7,167	\$11,864	\$3,924	\$2,771	\$6,695	57.6%	Mar-21	\$1,404	11.8%	Inventario
Tijuana	Alamar 02	320,207	\$9,484	\$9,430	\$18,914	\$6,064	\$0	\$6,064	0.0%	Nov-21	\$2,193	11.6%	Inventario
		603,239	\$14,180	\$16,597	\$30,778	\$9,988	\$2,771	\$12,759	27.0%		\$3,597	11.7%	
Región Bajío													
GDL	GDL 01	405,509	\$8,872	\$10,525	\$19,397	\$7,201	\$37	\$7,238	0.0%	TBD*	\$2,070	10.7%	Inventario
QRO	BRP Exp	44,412	\$0	\$2,143	\$2,143	\$0	\$1,292	\$1,292	100.0%	Feb-21	\$230	10.8%	BTS
		449,921	8,872	12,668	21,540	7,201	1,328	8,529	9.9%		2,300	10.7%	
Región Central													
Valle de Mexico	SANMO Exp	43,381	542	\$2,008	\$2,550	\$0	\$977	\$977	100.0%	Jan-21	\$292	11.5%	BTS
		43,381	542	2,008	2,550	0	977	977	100.0%		\$292	11.5%	
Total		1,096,541	23,594	31,273	54,868	17,189	5,077	22,266	22.9%		\$6,190	11.3%	

(2) Retorno=Ingresos proforma/Inversión Total Esperada

(3) Retorno puede variar

*Edificio será demorado

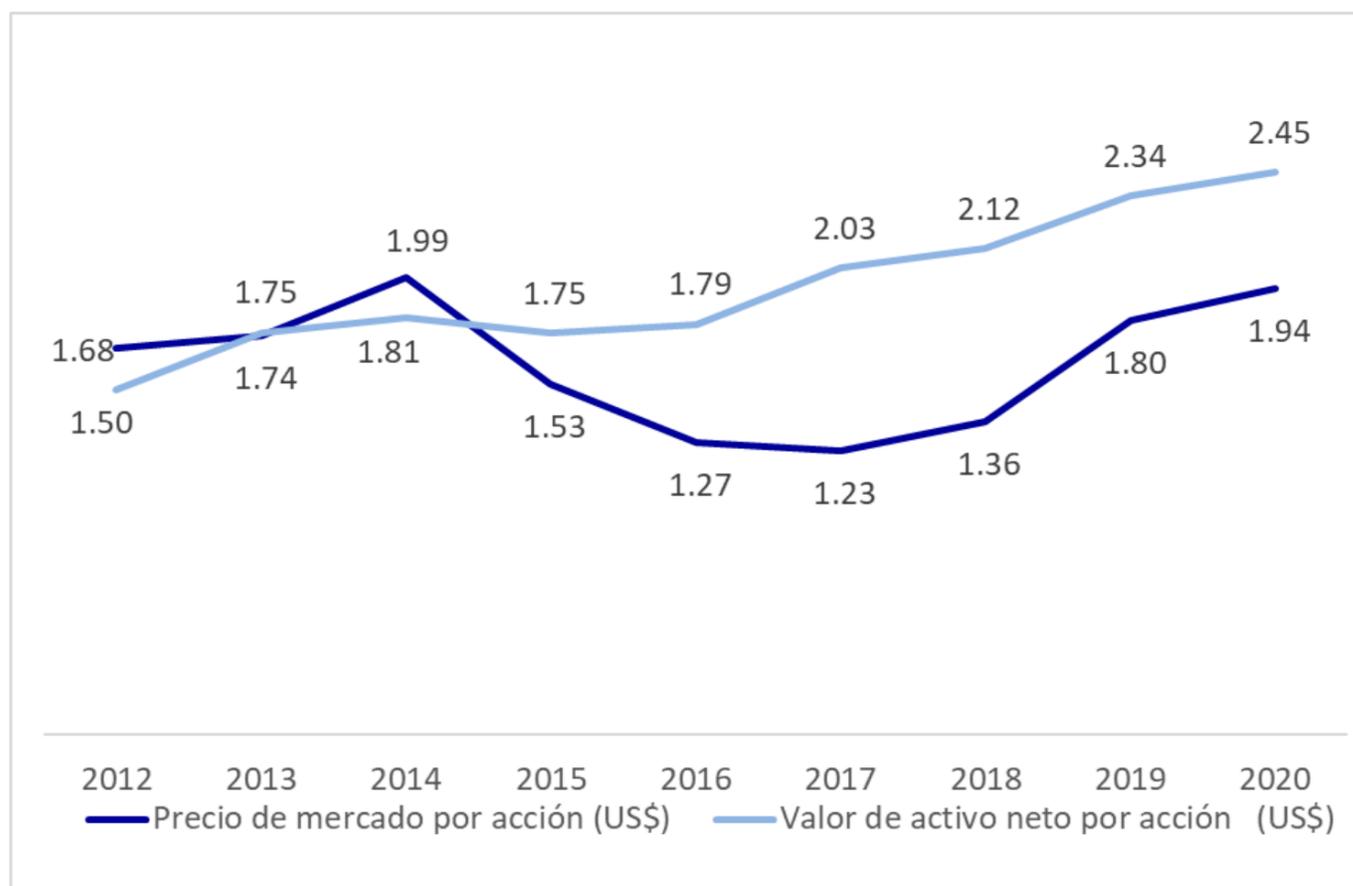
Principales inquilinos

	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria
1	Nestle	6.4%	1,795,956	5.2%	Alimentos y Bebidas
2	BRP	4.7%	1,326,716	5.3%	Vehículos Recreativos
3	TPI	4.4%	1,225,624	5.8%	Energía
4	Safran	4.0%	1,116,419	4.7%	Aeroespacial
5	Nissan	3.8%	1,063,558	3.0%	Automotriz
6	Mercado Libre	2.4%	678,766	2.8%**	E-Commerce
7	Bombardier	2.2%	613,594	3.0%	Aeroespacial
8	Lear	1.9%	546,508	2.2%	Automotriz
9	ZF	1.8%	504,100	1.8%	Automotriz
10	FCA	1.8%	492,072	2.0%	Automotriz
		33.3%	9,363,313	35.7%	

Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacant	2,903,910	9.3%			
2021	2,196,809	7.0%	856,078	2.3%	\$0.40
2022	3,655,250	11.7%	1,460,140	4.0%	\$0.41
2023	4,233,210	13.6%	1,641,742	4.5%	\$0.41
Posteriormente	18,231,855	58.4%	32,641,094	89.2%	\$0.45
Total	31,221,035	100%	\$36,599,054	100%	

** La renta anual de Mercado Libre se presenta de manera proforma ya que el edificio empezará a generar ingresos hasta marzo 2021



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Precio de mercado por acción (US\$)	1.68	1.74	1.99	1.53	1.27	1.23	1.36	1.80	1.94
Valor de activo neto por acción (US\$)	1.50	1.75	1.81	1.75	1.79	2.03	2.12	2.34	2.45
+Premio / -Descuento	12.2%	-0.6%	9.8%	-12.7%	-28.9%	-39.2%	-35.6%	-23.1%	-20.5%

Millones de USD	2019	2020	% Cambio
Edificios	1,841	1,964	6.6%
Terreno	167	163	-2.5%
Efectivo	75	121	61.5%
Colateral Liquido de Deuda	4	5	3.0%
IVA Neto por Recuperar	2	5	141.8%
Activo	2,090	2,257	8.0%
CAPEX por invertir	(19)	(23)	20.9%
Deuda	(713)	(840)	17.8%
Depósitos de Arrendadores	(13)	(14)	5.0%
Pasivos	(745)	(877)	17.7%
Valor de activo neto	1,345	1,381	2.7%



Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Barclays	Pablo Monsivais	13/01/2021	\$42.00	Mantener
BOFAML	Carlos Peyrelongue	09/02/2021	\$42.00	Venta
Bradesco	Luiz Mauricio Garcia	25/10/2019	\$35.00	Mantener
BTG Pactual	Gordon Lee	02/02/2021	\$43.20	Compra
Citi	Andre Macini	14/12/2020	\$41.00	Compra
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	22/10/2020	\$43.00	Compra
GBM	Javier Gayol	08/02/2021	\$39.50	Compra
HSBC	Eduardo Altamirano	03/06/2020	\$40.00	Compra
ITAU	Enrico Trotta	11/02/2021	\$39.10	Mantener
JP Morgan	Adrian Huerta	25/01/2021	\$42.00	Compra
Santander	Bruno Mendonça	42 ene 2021	\$44.00	Compra
Scotia Bank	Francisco Suárez	14/01/2021	\$40.00	Compra
Signum	Armando Rodriguez	12/02/2021	\$37.00	Compra
Invex	Giovanni Bisogno	23/11/2020	\$41.00	Compra
Monex	Jose Roberto Solano	23/04/2020	\$33.00	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.