

# *Asamblea Extraordinaria de Accionistas*

**vesta**



# DISCLAIMER

Esta presentación ha sido elaborada por Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (“Vesta” o la “Compañía”) únicamente para su uso en esta presentación. Esta presentación se preparó únicamente con fines informativos y no constituye, ni debe interpretarse como, una oferta para suscribir, comprar o vender valores.

Esta presentación es confidencial para el destinatario. En consecuencia, se prohíbe cualquier intento de copiar, resumir o distribuir esta presentación o cualquier parte de la misma en cualquier forma a cualquier otro destinatario sin el consentimiento previo por escrito de la Compañía.

Esta presentación contiene declaraciones a futuro. Entre los ejemplos de dichas declaraciones prospectivas se incluyen, entre otras: (i) declaraciones sobre los resultados de las operaciones y la situación financiera de la Compañía, incluidas las proyecciones relacionadas; (ii) declaraciones de planes, objetivos, metas, incluidos los relacionados con las operaciones de la Compañía; y (iii) declaraciones de supuestos subyacentes a dichas declaraciones.

Palabras como “objetivo”, “anticipar”, “podría”, “estimar”, “esperar”, “pronosticar”, “orientación”, “pretender”, “puede”, “planificar”, “potencial”, “predecir”, “buscar”, “debería”, “hará” y expresiones similares están destinadas a identificar proyecciones y declaraciones. Por su propia naturaleza, las declaraciones prospectivas implican riesgos e incertidumbres inherentes, tanto generales como específicos, y existen riesgos de que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones prospectivas no se cumplan. Se debe tener precaución con respecto a tales declaraciones y no se debe depositar confianza indebida en dichas declaraciones a futuro. Cualquier declaración prospectiva se refiere solo a la fecha de esta presentación y la Compañía no asume ninguna obligación de actualizar o revisar ninguna declaración prospectiva, ya sea como resultado de nueva información o eventos o desarrollos futuros.

No se hace ninguna declaración o garantía, expresa o implícita, en cuanto a la exactitud, imparcialidad o integridad de la información presentada o contenida en esta presentación, y no se debe confiar en ella. Ni la empresa ni ninguna de sus filiales, asesores o representantes, aceptan responsabilidad alguna por cualquier pérdida o daño derivado de cualquier información presentada o contenida en esta presentación. La información presentada o contenida en esta presentación es actual a la fecha de la misma y está sujeta a cambios sin previo aviso y su exactitud no está garantizada. Ni la empresa ni ninguna de sus filiales, asesores o representantes se comprometen a actualizar dicha información con posterioridad a la fecha del presente documento. Esta presentación no debe interpretarse como un asesoramiento legal, fiscal, de inversión o de otro tipo.

Algunos datos de esta presentación se han obtenido de diversas fuentes de datos externas, y la Compañía no ha verificado dichos datos con fuentes independientes. Asimismo, algunos datos se han basado en las estimaciones de la empresa. Por consiguiente, la empresa no garantiza la exactitud o integridad de dichos datos o de las estimaciones de la empresa, y dichos datos y estimaciones implican riesgos e incertidumbres y están sujetos a cambios en función de diversos factores.

# Aprobaciones de Accionistas

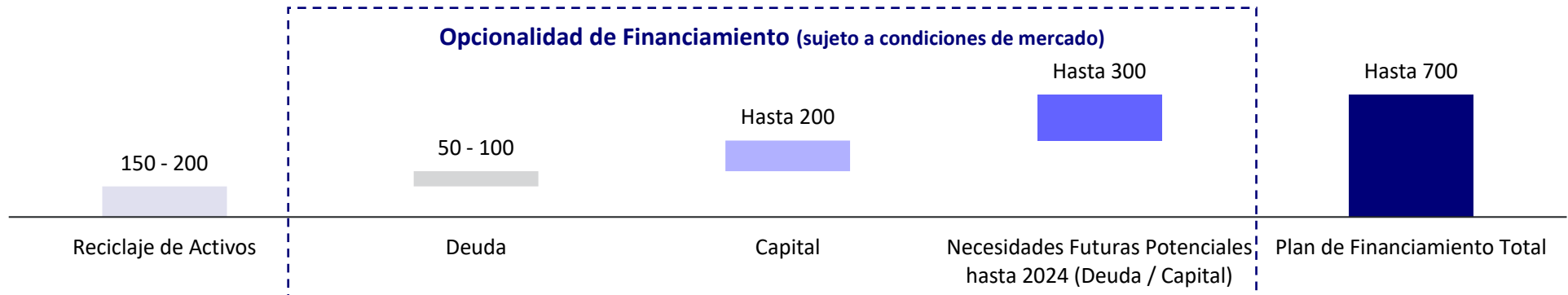
Proveer **Opcionalidad a la Administración** para financiar el crecimiento de la Compañía al participar estratégicamente en los mercados de deuda y capital

- ✓ Incrementar el **capital** de la Compañía al permitir una **emisión de hasta US\$300 MM** en los siguientes años
- ✓ Incrementar el limite de **deuda** de la Compañía del actual **US\$850 MM** hasta **US\$1,250 MM**
- ✓ Las aprobaciones permitirán que la Compañía:
  - Emita deuda o capital estratégicamente a través de una o más transacciones de mercado, dependiendo de las condiciones
  - Emita a través de una o más transacciones individuales o a través del programa de **Emisor Recurrente** de la CNBV
  - Participe en el mercado **Mexicano local** o en el mercado **internacional** a través de transacciones **144A o Reg S**

# Plan Financiero para Potenciales Oportunidades de Financiamiento

**Inversión Potencial de US\$700 MM** consistente con nuestra estrategia Level 3

(Cifras expresadas en US\$mm, salvo que se indique lo contrario)



Nuestro Plan Financiero proporciona a la **Administración flexibilidad y opcionalidad** mientras que mantiene un planteamiento de apalancamiento prudente



## Reciclaje de Activos

- ✓ 1 de cada 3 dólares de inversión en el marco de la estrategia Level 3, es decir, 300 millones de dólares, deberían de financiarse mediante un programa de venta de activos
- ✓ Historial exitoso de desinversiones de activos por US\$109mm con un *Cap Rate* de 7.1%, equivalente a un 20% por arriba de NAV



## Aumento de Apalancamiento Permitido

- ✓ Aumentar la capacidad de apalancamiento en US\$400mm, pasando del límite actual de US\$850mm a **US\$1,250mm** con un aumento en la deuda de entre US\$50-100mm en el primer año
- ✓ Se mantendrán los límites de apalancamiento (es decir, 40% *LTV* y 6.0x *ND / EBITDA*) así como las calificaciones crediticias
- ✓ El aumento en la deuda se llevará a cabo gradualmente, con un proceso de evaluación y aprobación exhaustivo



## Emisión de Acciones Adicionales

- ✓ Solicitamos la aprobación de una emisión equivalente a **US\$300mm** en acciones para mantener la opción de financiar las oportunidades de crecimiento en función a las condiciones de mercado
- ✓ Esperamos utilizar inicialmente hasta US\$200 mm (más la opción de sobreasignación)
- ✓ Una potencial emisión con el resto de las acciones emitidas y mantenidas en tesorería estará sujeta a aprobación
- ✓ La dirección y el comité de inversiones evaluarán el escenario ideal en términos de tiempos y condiciones para cada oferta

*Sujeto a la aprobación de la asamblea de accionistas*

# Un *Pipeline* de 11.6 MM de pies cuadrados que Representa un **Capex** Total de ~US\$700 MM

## Proyectos:

VP Aguascalientes  
VP Querétaro  
VP Guanajuato I PTO  
VP San Luis

### Bajío

2.5 millones de pies  
cuadrados  
US\$117 MM

## Proyectos:

VP Guadalajara I  
VP Guadalupe  
**Nuevos proyectos  
potenciales:**  
Monterrey, Guadalajara  
y Mexico City

### Metro

5.4 millones de pies  
cuadrados  
US\$355 MM

### Norte

2.7 millones de pies  
cuadrados  
US\$136 MM

## Proyectos:

VP Alamar  
VP El Tecolote  
VP las Torres

### Centro

1.1 millones de pies  
cuadrados  
US\$92 MM

## Proyectos:

Nuevos proyectos  
potenciales en Toluca y  
Puebla

# Desempeño Probado con una Disciplina Incomparable

Como resultado de la entrega de planes de largo plazo de 5 años...

(Cifras expresadas en mm de dólares, salvo que se indique lo contrario)

|                            | 2 <sup>do</sup> Follow-on<br>(4Q'14) | <br>Vision 20/20 (1Q'19) |   |      |                                                                                                                          |
|----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GLA (mm ft <sup>2</sup> )  | 16.8                                 | 30.4                                                                                                      | ✓ | 1.8x | ✓ Duplicamos nuestro tamaño tras la implementación de Vesta Visión 20/20                                                 |
| Ingresos por Arrendamiento | 69                                   | 138                                                                                                       | ✓ | 2.0x |                                                                                                                          |
| NOI                        | 67                                   | 132                                                                                                       | ✓ | 2.0x | ✓ Cumplimos nuestra promesa de hacer un uso eficiente de los recursos del follow-on en 2015 en un plazo de 12 a 24 meses |
| EBITDA                     | 57                                   | 117                                                                                                       | ✓ | 2.0x |                                                                                                                          |

En vías de cumplir con los pilares de nuestra Estrategia Level 3 de mantener un fuerte crecimiento y creación de valor...

|                               | 2 <sup>do</sup> Follow-on<br>(4Q'14) | <br>20/20 Vision (1Q'19) | 2020   |   | <br>Level 3 (2024) |
|-------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pre-tax FFO por acción (US\$) | \$0.06                               | \$0.13                                                                                                    | \$0.15 | 17.5% CAGR                                                                                                                                                              | >\$0.20                                                                                               |
| NAV por acción (US\$)         | \$1.81                               | \$2.16                                                                                                    | \$2.45 | 5.4% CAGR                                                                                                                                                               | \$3.0                                                                                                 |

✓ El precio de la acción subió 49.3%<sup>1</sup> desde el ultimo follow-on en 2015

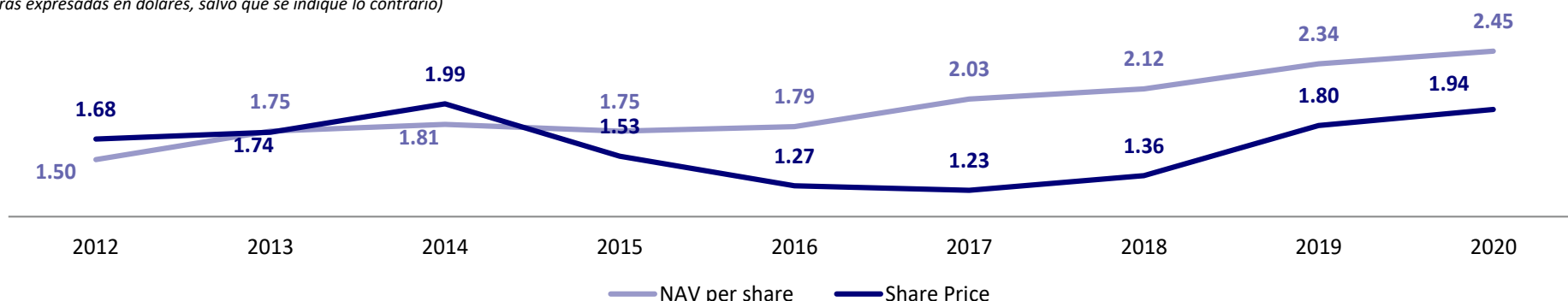
✓ Rentabilidad total del 84.7% y un CAGR del 10.6% superando a todos nuestros competidores locales<sup>2</sup>

# Protectores del Valor de los Accionistas Mediante la **Asignación Prudente de Capital**

- ✓ Desde nuestro último follow-on, hemos **asegurado reservas de tierra estratégicamente ubicadas** y hemos invertido rentablemente en **nuevos desarrollos** con atractivos retornos sobre la inversión
- ✓ Las inversiones se han financiado con **los ingresos del follow-on**, ingresos de la deuda y reciclaje de capital que han optimizado el nivel de apalancamiento de 22% a 37%
- ✓ Regreso de **capital al inversionista** al **recomprar acciones oportunamente** y al pagar un **dividendo que crece constantemente**

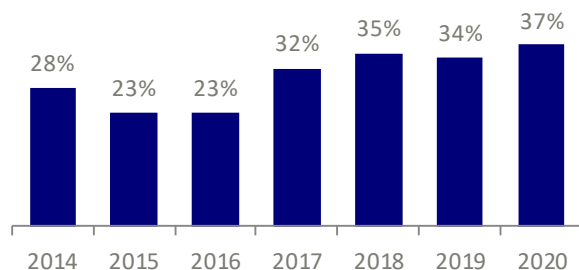
## NAV por Acción y Evolución del Precio de la Acción

(Cifras expresadas en dólares, salvo que se indique lo contrario)



## Loan-to-value (%)

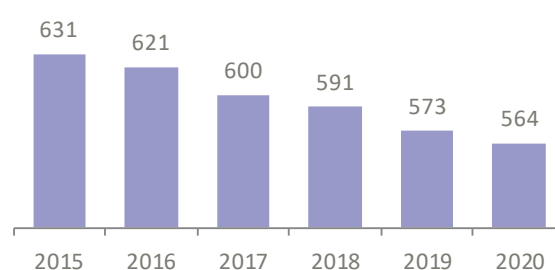
(Deuda como porcentaje de los activos totales)



El costo promedio ponderado de la deuda **mejoró de 7.0% al 4.4%**, mientras que **aumentó el endeudamiento de US\$307mm a US\$840mm**

## Acciones en Circulación

(Cifras expresadas en mm)



A través del **plan de recompra**, se recompró un 10% de las acciones de la empresa con un **atractivo descuento sobre el NAV**

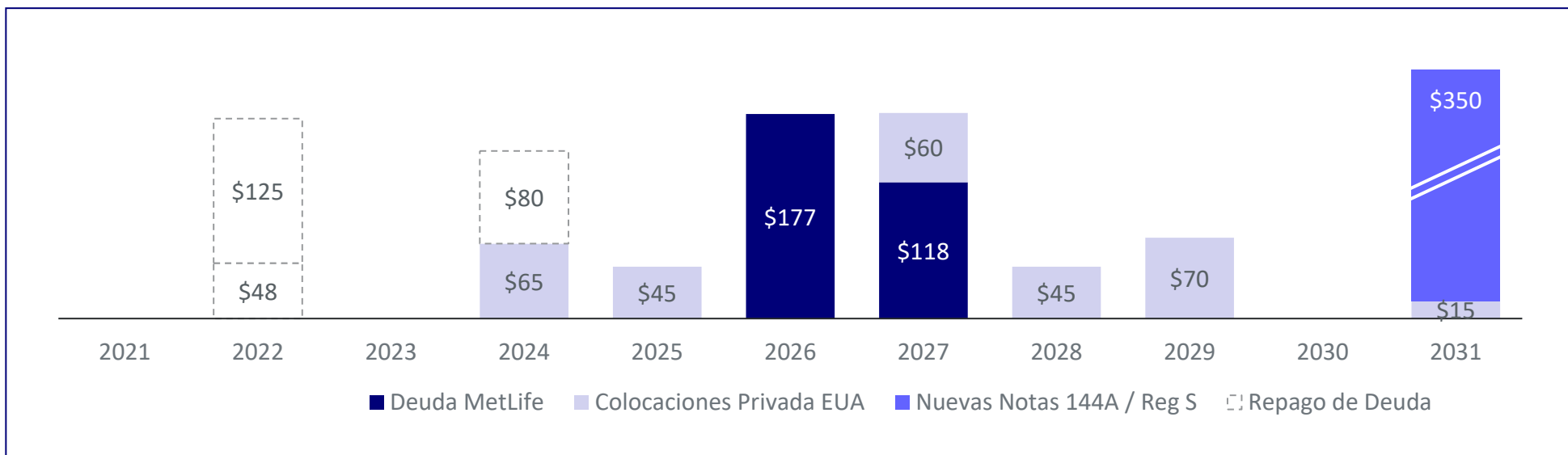
## Venta de Activos

- ✓ En 2019 vendimos una cartera de 1.6mm de pies cuadrados por US\$109mm a un *cap rate* del 7.1%, lo que representa una prima del 20% sobre NAV
- ✓ Seguiremos analizando activamente las oportunidades de venta de activos para aprovechar el ciclo completo de inversión y redistribuir los ingresos de forma acelerada
  - Una prueba del éxito de nuestra estrategia Level 3 es el contrato de Mercado Libre en Guadalajara, que se desarrolló en terrenos adquiridos con los ingresos del reciclaje

# Optimización del Perfil de Deuda de la Compañía

## En busca de un Perfil de Deuda escalonado

(Cifras expresadas en dólares, salvo que se indique lo contrario)



|                                       |                                   |                                 |
|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| <b>V</b> Mayor Vida Media de la Deuda | <b>V</b> Costo de Deuda Atractivo | <b>V</b> Sin Vencimientos hasta |
| 5.3 a 8.0 años                        | 4.4%                              | 2024                            |
| ✓                                     | ✓                                 | ✓                               |



## Puntos a Destacar



**Flexibilidad** para perseguir potenciales **oportunidades de crecimiento** como parte de nuestra **estrategia Level 3**

- Hemos visto tracción en 2020 con la expansión hacia mercados industriales logísticos clave como son Guadalajara y Monterrey, con inquilinos de primer nivel como lo demuestran los contratos de arrendamiento firmados con Mercado Libre, Coppel y Pepsico, así como la cartera actual de desarrollo con un *cap rate* de 11.3%



**Atender el aumento en demanda por espacio logístico** que se deriva de las inversiones en centros de distribución para soportar las **operaciones de e-commerce**

- Las ventas por e-commerce en México crecieron un 54% de manera anual en 2020, la segunda tasa de crecimiento más alta a nivel mundial, alcanzando una penetración del 9% de las ventas minoristas. No obstante, aún por debajo de otros mercados emergentes y desarrollados



**Atender la demanda en aumento de bienes raíces para *light manufacturing*** como resultado de la ratificación del USMCA y las oportunidades de *nearshoring* que surgieron de las políticas de comercio entre los gobiernos de E.U.A. y China

**Entregar crecimiento rentable** a través de decisiones de **asignación de capital** eficientes, con el objetivo de alcanzar un NAV por acción de **US\$3.0** y un FFO antes de impuestos de **US\$20 centavos** para 2024

vesta

*Thank you!*

[www.vesta.com.mx](http://www.vesta.com.mx)