

vesta



## INFORMACIÓN SUPLEMENTAL

### 3T19

---

MEX: VESTA  
[www.vesta.com.mx](http://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](http://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
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\$ 1.93 mil millones comprende 29.3 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
<b>Número de edificios en operación</b>	<b>68</b>	<b>82</b>	<b>32</b>	<b>182</b>
<i>Numero de edificios en desarrollo</i>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>6</b>
<b>Total de edificios</b>	<b>72</b>	<b>83</b>	<b>33</b>	<b>188</b>
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	8,631,873	14,210,107	6,494,060	29,336,039
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	442,185	235,591	135,182	812,958
<b>Total ABR (pies cuadrados)</b>	<b>9,074,058</b>	<b>14,445,698</b>	<b>6,629,242</b>	<b>30,148,997</b>
	<b>30.1%</b>	<b>47.9%</b>	<b>22.0%</b>	<b>100%</b>
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$23,044	\$9,319	\$6,358	\$38,722
Reservas de tierra (acres)	31.18	861.46	28.08	920.73
Valor de libro de terrenos	\$11,503	\$96,264	\$1,508	\$109,275

\*Inversión total esperada



Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	3T 2019	3T 2018	Acum 2019	Acum 2018
Valor de mercado (Ps.)	\$17,381,419,413	\$14,634,789,820	\$17,381,419,413	\$14,634,789,820
Acciones en circulación	573,454,946	597,338,360	573,454,946	597,338,360
Precio por acción (Ps.)	\$30.31	\$24.50	\$30.31	\$24.50
<b>Perfil de ingresos</b>				
Ingresos por arrendamiento	\$35,825,569	\$33,822,444	\$108,025,451	\$97,569,788
Costos de operación de propiedades que generaron ingresos	(1,708,186)	(1,291,838)	(4,535,510)	(3,235,522)
Ingresos operativos netos (NOI)	34,117,383	32,530,606	103,489,941	94,334,266
<i>Margen NOI</i>	95.2%	96.2%	95.8%	96.7%
UAFIDA	30,224,099	28,973,472	91,744,391	83,594,471
Margen UAFIDA	84.4%	85.7%	84.9%	85.7%
Flujo de Operación (FFO)	21,121,815	19,177,595	61,687,000	57,953,139
<b>Por Acción</b>				
NOI por acción	\$0.059	\$0.054	\$0.177	\$0.158
UAFIDA por acción	\$0.053	\$0.048	\$0.157	\$0.140
FFO por acción	\$0.037	\$0.032	\$0.106	\$0.097
<b>Portafolio (pies cuadrados)</b>				
Portafolio mismas tiendas	25,458,170	23,237,393	25,458,170	23,237,393
Ocupación	98.1%	98.0%	98.1%	98.0%
Portafolio estabilizado	28,232,060	27,061,611	28,232,060	27,061,611
Ocupación	95.6%	96.4%	95.6%	96.4%
Portafolio total	29,336,039	28,897,590	29,336,039	28,897,590
Ocupación	92.6%	91.9%	92.6%	91.9%
Renta promedio por pie cuadrado portafolio total(1)	\$0.426	\$0.411	0.415	0.395
<b>Resumen de la deuda</b>				
Deuda total	\$714,371,358	\$699,797,422	714,371,358	699,797,422
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	34.6%	35.1%	34.6%	35.1%
Número ponderado de acciones en circulación	575,541,123	598,108,670	584,328,064	598,108,670

(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 30 de Septiembre, 2019	Al 30 de diciembre, 2018
<b>Activo circulante:</b>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	110,095,633	64,483,395
Activos financieros con fines de negociación	764,542	724,399
Impuestos por recuperar	6,224,542	26,340,810
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	8,130,086	8,130,553
Pagos anticipados	2,500,439	537,428
<b>Total del activo circulante</b>	<b>\$127,715,242</b>	<b>\$100,216,585</b>
<b>Activo no circulante:</b>		
Propiedades de inversión	1,928,134,121	1,884,621,430
Derechos de uso	1,218,846	-
Equipo de oficina – Neto	2,981,397	2,490,902
Instrumentos financieros derivados	-	2,380,863
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	4,449,945	4,376,105
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>\$1,936,784,309</b>	<b>\$1,893,869,300</b>
<b>Activos totales</b>	<b>\$2,064,499,551</b>	<b>\$1,994,085,885</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>		
<b>Pasivo circulante:</b>		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	786,133	4,513,388
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	544,806	-
Intereses por pagar	2,340,371	5,315,332
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	6,147,668	2,788,387
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	510,337	412,853
Instrumentos Financieros Derivados	-	-
Gastos acumulados	3,569,373	3,663,962
<b>Total current liabilities</b>	<b>13,898,688</b>	<b>\$16,693,922</b>
<b>Non-current liabilities:</b>		
Deuda a largo plazo	713,585,225	695,284,034
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	724,007	0
Instrumentos Financieros Derivados	509,519	0
Depósitos en garantía recibidos	13,139,783	13,053,383
Dividendos pagaderos	25,666,395	0
Impuestos a la utilidad diferidos	236,498,560	215,350,973
<b>Total del pasivo a largo plazo</b>	<b>990,123,489</b>	<b>923,688,390</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>1,004,022,177</b>	<b>\$940,382,312</b>
<b>Capital contable:</b>		
Capital social	426,300,951	435,613,239
Prima en suscripción de acciones	303,741,438	321,021,039
Utilidades retenidas	366,990,373	333,833,754
Reserva de pagos basados en acciones	5,597,602	5,507,719
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(41,796,327)	(43,938,783)
Valuación instrumentos financieros derivados	(356,663)	1,666,605
<b>Total Capital Contable</b>	<b>1,060,477,374</b>	<b>1,053,703,573</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>\$2,064,499,551</b>	<b>\$1,994,085,885</b>
<b>Acciones en circulación</b>	<b>573,454,946</b>	<b>597,338,360</b>

# Estado Consolidado de Resultados



## 3T 2019

Todos los números expresados en USD

	3T19	3T18		Acum 2019	Acum 2018	
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	34,729,719	32,861,378		104,082,991	94,269,048	
Otros ingresos	1,095,850	961,066		3,942,460	3,300,740	
<b>Ingresos Totales</b>	<b>\$35,825,569</b>	<b>\$33,822,444</b>	5.9%	<b>\$108,025,451</b>	<b>\$97,569,788</b>	10.7%
<b>Costo de operación de propiedades</b>						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(1,708,186)	(1,291,838)		(4,535,510)	(3,235,522)	
<b>NOI</b>	<b>34,117,383</b>	<b>32,530,606</b>	4.9%	<b>103,489,941</b>	<b>94,334,266</b>	9.7%
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(105,084)	(181,891)		(619,762)	(647,348)	
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$34,012,299</b>	<b>\$32,348,715</b>		<b>\$102,870,178</b>	<b>\$93,686,918</b>	
Gastos administrativos	(4,462,334)	(3,877,999)		(13,196,363)	(11,566,956)	
Plan de compensaciones largo plazo (1)	674,134	502,756		2,070,576	1,474,509	
Depreciación	(403,047)	(143,874)		(1,066,592)	(366,878)	
<b>UAFIDA</b>	<b>\$30,224,099</b>	<b>\$28,973,472</b>	4.3%	<b>\$91,744,391</b>	<b>\$83,594,471</b>	9.7%
Margen UAFIDA	<b>84.4%</b>	<b>85.7%</b>		<b>84.9%</b>	<b>85.7%</b>	
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	22,073	220,435		58,017	254,448	
Otros ingresos (gastos)	445,761	13,628		443,357	481,339	
Costo emisión de deuda	-	-		-	(139,062)	
Gastos por intereses	(9,102,284)	(9,795,876)		(30,057,391)	(25,502,268)	
Pérdida cambiaria	(1,468,717)	3,633,723		462,347	2,609,356	
Ganancia por venta de propiedades	-	-		17,920,717	-	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	13,944,263	19,240,193		58,341,552	50,772,494	
<b>Total otros ingresos (gastos)</b>	<b>\$3,841,096</b>	<b>\$13,312,103</b>		<b>\$47,168,599</b>	<b>\$28,476,307</b>	
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos</b>	<b>\$32,988,014</b>	<b>\$41,638,945</b>		<b>\$135,775,822</b>	<b>\$110,229,391</b>	
<b>Impuestos a la utilidad</b>	<b>(20,576,045)</b>	<b>(2,281,294)</b>		<b>(50,385,434)</b>	<b>(22,981,950)</b>	
Impuesto causado	(6,397,510)	(15,076,784)		(29,838,062)	(26,111,553)	
Impuesto diferido	(14,178,535)	12,795,490		(20,547,372)	3,129,603	
<b>Utilidad (pérdida) del período</b>	<b>\$12,411,969</b>	<b>\$39,357,650</b>		<b>\$85,390,388</b>	<b>\$87,247,439</b>	
<b>Otros resultados integrales</b>						
Valuación instrumentos financieros derivados	(356,663)	274,890		(2,023,268)	2,338,819	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	17,296	12,161,998		2,142,456	5,909,240	
<b>Utilidad (pérdida) integral del año</b>	<b>\$12,072,602</b>	<b>\$51,794,538</b>		<b>\$85,509,576</b>	<b>\$95,495,498</b>	
<b>Número ponderado de acciones en circulación</b>	<b>575,541,123</b>	<b>598,108,670</b>		<b>584,328,064</b>	<b>598,108,670</b>	
<b>Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción</b>	<b>\$0.0210</b>	<b>\$0.0866</b>		<b>\$0.1463</b>	<b>\$0.1597</b>	

(1) No representa salida de efectivo

# Reconciliación de ingresos totales a Flujo Operativo Ajustado (FFO)



## 3T 2019

Todos los números expresados en USD

	3T 2019	3T 2018	% Var	Acum 2019	Acum 2018	% Var
<b>Utilidad integral consolidada a Flujo de operación</b>						
Utilidad integral consolidada	\$12,072,602	\$51,794,538		\$85,509,576	\$95,495,498	
<b>Ajustes</b>						
Operaciones extranjeras	(17,296)	(12,161,998)		(2,142,456)	(5,909,240)	
Valuación de instrumentos financieros derivados	356,663	(274,890)		2,023,268	(2,338,819)	
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(13,944,263)	(19,240,193)		(58,341,552)	(50,772,494)	
Ganancia por venta de propiedades	-	-		(17,920,717)	-	
Ganancia (pérdida) cambiaria	1,468,717	(3,633,723)		(462,347)	(2,609,356)	
Incentivo a largo plazo	674,134	502,756		2,070,576	1,474,509	
Depreciación	403,047	143,874		1,066,592	366,878	
Otros ingresos (gastos)	(445,761)	(13,628)		(443,357)	(481,339)	
Ingresos por intereses	(22,073)	(220,435)		(58,017)	(254,448)	
Impuestos a la utilidad	20,576,045	2,281,294		50,385,434	22,981,950	
<b>FFO Operativo antes de impuestos</b>	<b>\$21,121,815</b>	<b>\$19,177,595</b>	10.1%	<b>\$61,687,000</b>	<b>\$57,953,139</b>	6.4%
<b>FFO por acción</b>	<b>\$0.0367</b>	<b>\$0.0321</b>	14.5%	<b>\$0.1056</b>	<b>\$0.0969</b>	9.0%
<b>Ajustes a los impuestos</b>						
ISR causado	(6,397,510)	(15,076,784)		(29,838,062)	(26,111,553)	
<b>FFO Subtotal de acuerdo a NAREIT</b>	<b>\$14,724,305</b>	<b>\$4,100,811</b>	259.1%	<b>\$31,848,938</b>	<b>\$31,841,586</b>	0.0%
<b>FFO por acción</b>	<b>\$0.0256</b>	<b>\$0.0069</b>	273.1%	<b>\$0.0545</b>	<b>\$0.0532</b>	2.4%



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
<b>Ocupación Portafolio total</b>	Porcentaje de las propiedades ocupadas para el portafolio total. Incluye desarrollo, re-desarrollo, estabilizado y propiedades a la venta.
<b>Ocupación Portafolio estabilizado</b>	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.
<b>Ocupación portafolio mismas tiendas</b>	Porcentaje de ocupación de las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) por dos periodo comparables.

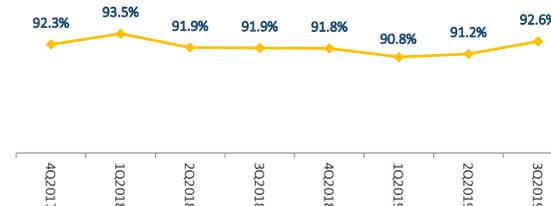
### Explicación Mismas Tiendas

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

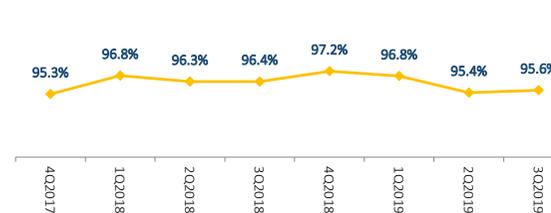
Portafolio Total					
Período	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
4Q2017	24,627,399	2,093,772	26,721,171	92.3%	2,066,251
1Q2018	26,721,116	327,185	27,048,301	93.5%	1,762,563
2Q2018	27,048,301	1,428,578	28,476,879	91.9%	2,304,283
3Q2018	28,486,427 *	411,163	28,897,590	91.9%	2,351,552
4Q2018	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
<b>3Q2019</b>	<b>29,262,345 **</b>	<b>73,694</b>	<b>29,336,039</b>	<b>92.6%</b>	<b>2,161,650</b>

Portafolio total % ocupación



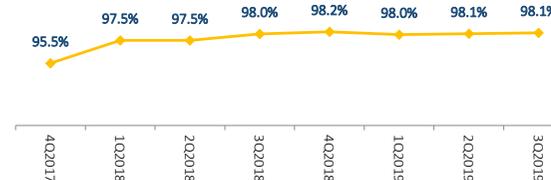
Portafolio Estabilizado					
Período	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Lease Up
4Q2017	23,189,662	2,346,603	25,536,265	95.3%	1,184,905
1Q2018	25,536,210	338,602	25,874,812	96.8%	1,173,488
2Q2018	25,843,451	1,193,121	27,036,573	96.3%	1,440,306
3Q2018	27,061,611 *	0	27,061,611	96.4%	1,851,464
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
<b>3Q2019</b>	<b>27,527,064 **</b>	<b>704,996</b>	<b>28,232,060</b>	<b>95.6%</b>	<b>1,103,980</b>

Portafolio estabilizado % ocupación



Same Store Portfolio					
Período	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
4Q2017	20,010,242	1,273,571	21,283,813	95.5%	965,778
1Q2018	21,283,813	844,870	22,128,684	97.5%	558,188
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
<b>3Q2019</b>	<b>25,458,170 **</b>	<b>0</b>	<b>25,458,170</b>	<b>98.1%</b>	<b>473,472</b>

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
PI06	Guanajuato	158,656	33.3%	4Q2019
SMA 07	Guanajuato	187,864	0.0%	4Q2019
AGS 1	Aguascalientes	180,831	35.8%	4Q2019
PI07	Guanajuato	158,366	0.0%	1Q2020
SMA 06	Guanajuato	162,924	0.0%	1Q2020
VP SLP 01	SLP	147,440	0.0%	1Q2020
Q-3	Juarez	107,899	57.8%	2Q2020
		<b>1,103,980</b>	<b>16.3%</b>	

## Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Edificios	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
BRP Exp Juarez	Juarez	214,829	4Q2018	4Q2019	100.00%
Q-1	Juarez	216,451	4Q2018	4Q2019	100.00%
Puebla 3	Sureste	210,207	4Q2018	4Q2019	74.76%
VP SLP 02	SLP	220,668	4Q2018	4Q2019	100.00%
RSB Exp	Guanajuato	15,485	1Q2019	1Q2020	100.00%
SLP 9	SLP	191,598	1Q2019	1Q2020	100.00%
Safran Exp	Queretaro	64,171	2Q2019	2Q2020	100.00%
Lagoeste 1	Tijuana	263,986	2Q2019	2Q2020	50.04%
Aurora 1	Queretaro	324,412	2Q2019	2Q2020	0.00%
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%
		<b>2,773,890</b>			<b>72.45%</b> Promedio ponderado

## Métricas operativas del portafolio

# 3T 2019

Region	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingreso por Rentas Totales US\$		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		3T 2019	3T 2018	% Var
	3T 2019	3T 2018	3T 2019	3T 2018	3T 2019	3T 2018	3T 2019	3T 2018	3T 2019	3T 2018	3T 2019	3T 2018	3T 2019	3T 2018	% Var
<b>Norte</b>															
Tijuana	4,526,307	2,858,675	100.0%	100.0%	5,169,912	4,526,161	97.4%	98.9%	5,169,912	5,078,131	97.4%	93.8%	6,174,739	5,470,579	12.9%
Juarez	2,702,643	1,972,573	99.7%	99.6%	3,354,062	2,702,643	99.8%	99.7%	3,461,961	2,918,667	98.5%	96.8%	4,760,273	3,737,565	27.4%
<b>Total</b>	<b>7,228,950</b>	<b>4,831,248</b>	<b>99.9%</b>	<b>99.8%</b>	<b>8,523,974</b>	<b>7,228,804</b>	<b>98.4%</b>	<b>99.2%</b>	<b>8,631,873</b>	<b>7,996,798</b>	<b>97.9%</b>	<b>94.9%</b>	<b>\$ 10,935,012</b>	<b>\$ 9,208,144</b>	<b>18.8%</b>
<b>Bajo</b>															
Aguascalientes	2,137,492	1,815,717	100.0%	100.0%	2,260,671	2,143,880	96.9%	92.8%	2,441,501	2,267,059	92.4%	87.7%	2,895,265	2,480,001	16.7%
SLP	769,315	671,276	100.0%	100.0%	1,181,581	769,315	100.0%	100.0%	1,329,021	939,535	88.9%	81.9%	1,332,343	952,248	39.9%
Guanajuato	3,526,675	3,115,041	98.1%	99.5%	3,542,160	3,534,634	98.1%	97.4%	4,209,970	3,519,149	83.8%	97.8%	4,302,323	3,998,008	7.6%
Queretaro	5,511,886	6,254,765	98.9%	97.7%	6,229,615	6,472,064	90.9%	94.9%	6,229,615	7,051,928	90.9%	87.1%	7,643,866	8,026,967	-4.8%
<b>Total</b>	<b>11,945,367</b>	<b>11,856,798</b>	<b>98.9%</b>	<b>98.6%</b>	<b>13,214,026</b>	<b>12,919,892</b>	<b>94.6%</b>	<b>95.5%</b>	<b>14,210,107</b>	<b>13,777,670</b>	<b>88.8%</b>	<b>89.6%</b>	<b>\$ 16,173,797</b>	<b>\$ 15,457,225</b>	<b>4.6%</b>
<b>Central</b>															
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%	5,979,924	6,783,970	-11.9%
Sureste	1,448,065	1,084,885	84.4%	83.9%	1,658,272	1,448,452	83.2%	83.4%	1,658,272	1,658,659	83.2%	76.0%	1,640,986	1,412,040	16.2%
<b>Total</b>	<b>6,283,853</b>	<b>6,549,346</b>	<b>94.6%</b>	<b>95.6%</b>	<b>6,494,060</b>	<b>6,912,914</b>	<b>94.0%</b>	<b>94.9%</b>	<b>6,494,060</b>	<b>7,123,121</b>	<b>94.0%</b>	<b>92.9%</b>	<b>\$ 7,620,910</b>	<b>\$ 8,196,010</b>	<b>-7.0%</b>
	25,458,170	23,237,393	98.1%	98.0%	28,232,060	27,061,611	95.6%	96.4%	29,336,039	28,897,590	92.63%	91.9%	\$ 34,729,719	\$ 32,861,378	5.7%

(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		
	2T 2019	3T 2019	% Var	2T 2019	3T 2019	% Var	2T 2019	3T 2019	% Var	2T 2019	3T 2019	% Var
<b>Norte</b>												
Tijuana	14.47	14.47	0.0%	283.61	283.61	0.0%	6,395.00	6,395.00	0.0%	10.15	10.15	0.0%
Juárez	28.86	16.71	-42.1%	565.70	327.56	-42.1%	7,571.00	5,108.00	-32.5%	6.02	7.02	16.5%
<b>Region Total</b>	<b>43.33</b>	<b>31.18</b>	<b>-28.0%</b>	<b>849.3</b>	<b>611.2</b>	<b>-28.0%</b>	<b>\$ 13,966</b>	<b>\$ 11,503</b>	<b>-17.6%</b>	<b>\$ 7.40</b>	<b>\$ 8.47</b>	<b>14.5%</b>
<b>Bajo</b>												
San Luis Potosí	87.49	87.49	0.0%	1,715.1	1,715.1	0.0%	12,041.0	12,041.0	0.0%	3.2	3.2	0.0%
Querétaro	236.02	236.02	0.0%	4,626.4	4,626.4	0.0%	15,650.0	15,650.0	0.0%	1.5	1.5	0.0%
Guanajuato	77.09	77.09	0.0%	1,511.2	1,511.2	0.0%	18,247.0	18,247.0	0.0%	5.4	5.4	0.0%
Aguascalientes	297.24	297.24	0.0%	5,826.5	5,826.5	0.0%	18,650.0	18,650.0	0.0%	1.4	1.4	0.0%
SMA	88.85	88.85	0.0%	1,741.6	1,741.6	0.0%	10,798.0	10,798.0	0.0%	2.8	2.8	0.0%
Guadalajara	-	74.77	-	-	1,465.6	-	-	20,878.0	-	-	6.4	-
<b>Region Total</b>	<b>786.70</b>	<b>861.46</b>	<b>9.5%</b>	<b>15,420.8</b>	<b>16,886.4</b>	<b>9.5%</b>	<b>\$ 75,386</b>	<b>\$ 96,264</b>	<b>27.7%</b>	<b>\$ 2.20</b>	<b>\$ 2.57</b>	<b>16.6%</b>
<b>Central</b>												
Puebla	28.08	28.08	0.0%	550.51	550.51	0.0%	1,508.00	1,508.00	0.0%	1.23	1.23	0.0%
<b>Region Total</b>	<b>28.08</b>	<b>28.08</b>	<b>0.0%</b>	<b>550.5</b>	<b>550.5</b>	<b>0.0%</b>	<b>\$ 1,508</b>	<b>\$ 1,508</b>	<b>0.0%</b>	<b>\$ 1.23</b>	<b>\$ 1.23</b>	<b>0.0%</b>
<b>Total</b>	<b>858.11</b>	<b>920.73</b>	<b>7.3%</b>	<b>16,820.6</b>	<b>18,048.1</b>	<b>7.3%</b>	<b>\$ 90,860</b>	<b>\$ 109,275</b>	<b>20.3%</b>	<b>\$ 2.43</b>	<b>\$ 2.72</b>	<b>12.1%</b>



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						
<b>Región Norte</b>													
Juarez	BRP Exp	19,838	\$0	\$1,249	\$1,249	\$0	\$1,186	\$1,186	100.0%	Oct-19	\$142	11.4%	BTS
Juarez	Q4	78,382	\$1,035	\$3,239	\$4,274	\$0	\$847	\$847	0.0%	April-20	\$428	10.0%	Inventory
Juarez	Q1 Exp	143,602	\$1,896	\$4,879	\$6,776	\$0	\$1,111	\$1,111	0.0%	April-20	\$761	11.2%	Inventory
Tijuana	Alamar	200,363	\$4,382	\$6,364	\$10,746	\$4,382	\$6,364	\$10,746	0.0%	Dec-19	\$1,259	11.7%	Inventory
<b>Total</b>		<b>442,185</b>	<b>\$7,313</b>	<b>\$15,731</b>	<b>\$23,044</b>	<b>\$4,382</b>	<b>\$9,508</b>	<b>\$13,890</b>	<b>4.5%</b>		<b>\$2,590</b>	<b>11.2%</b>	
<b>Región Bajo</b>													
SLP	VP SPL 03	235,591	\$2,035	\$7,285	\$9,319	\$2,035	\$8,170	\$10,204	0.0%	Oct-19	\$1,077	11.6%	Inventory
<b>Total</b>		<b>235,591</b>	<b>\$2,035</b>	<b>\$7,285</b>	<b>\$9,319</b>	<b>\$2,035</b>	<b>\$8,170</b>	<b>\$10,204</b>	<b>0.0%</b>		<b>\$1,077</b>	<b>11.6%</b>	
<b>Región Central</b>													
Puebla	VP PI 03	135,182	\$ 1,258	\$ 5,100	\$ 6,358	\$ -	\$ 50	\$50	0.0%	May-20	\$726	11.4%	Inventory
<b>Total</b>		<b>135,182</b>	<b>\$1,258</b>	<b>\$5,100</b>	<b>\$6,358</b>	<b>\$0</b>	<b>\$50</b>	<b>\$50</b>	<b>0.0%</b>		<b>\$726</b>	<b>11.4%</b>	
<b>Total</b>		<b>812,958</b>	<b>10,606</b>	<b>28,116</b>	<b>38,722</b>	<b>6,417</b>	<b>17,728</b>	<b>24,145</b>	<b>2.4%</b>		<b>\$4,392</b>	<b>11.3%</b>	

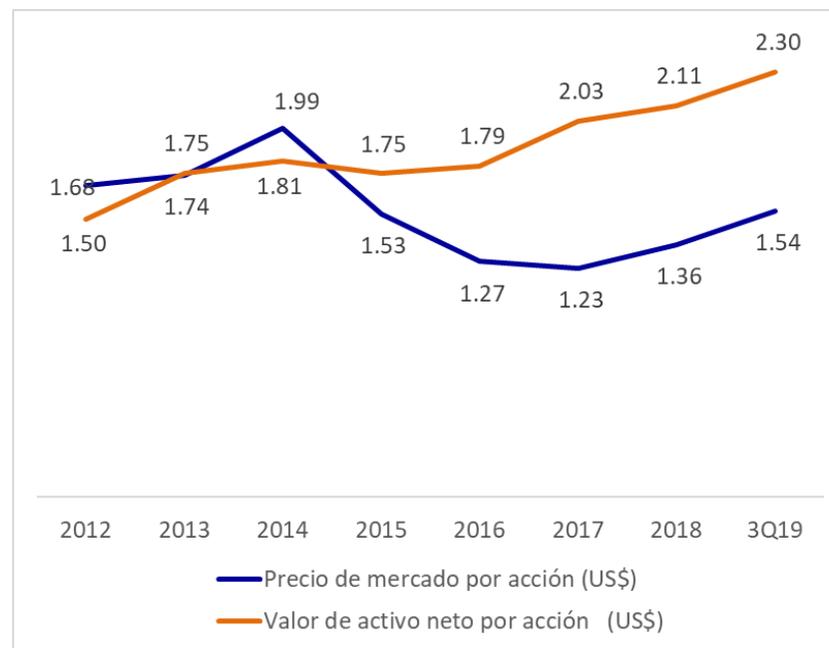
(2) Retorno=Ingresos proforma/Inversión Total Esperada  
 (3) Retorno puede variar

## Principales inquilinos

	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria
1	Nestle	6.7%	1,795,956	5.4%	Food and Beverage
2	BRP	4.9%	1,306,878	5.5%	Recreational Vehicles
3	TPI	4.6%	1,225,624	6.2%	Energy
4	Safran	4.3%	1,159,701	5.4%	Aerospace
5	Nissan	4.0%	1,063,558	3.2%	Automotive
6	Bombardier	2.3%	613,594	3.1%	Aerospace
7	Lear	2.0%	546,508	2.3%	Automotive
8	FCA	1.8%	492,072	2.1%	Automotive
9	Elektra	1.8%	487,996	1.5%	Automotive
10	ZF	1.8%	471,808	1.8%	Automotive
		<b>34.3%</b>	<b>9,163,695</b>	<b>36.5%</b>	

## Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados Ocupados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacant	2,161,650	7.4%			
2019	77,625	0.3%	97,645	0.3%	\$0.39
2020	1,851,295	6.3%	2,117,586	6.1%	\$0.39
2021	2,267,590	7.7%	2,822,934	8.1%	\$0.43
2022	3,974,752	13.5%	5,158,913	14.8%	\$0.41
Thereafter	19,003,127	64.8%	24,649,492	70.7%	\$0.43
<b>Total</b>	<b>29,336,039</b>	<b>100%</b>	<b>\$34,846,572</b>	<b>100%</b>	



2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	3Q19
12.2%	-0.6%	9.8%	-12.7%	-28.9%	-39.2%	-35.5%	-32.8%

Millones de USD	3T18	3T19	% Cambio
Edificios	1,797	1,821	1.3%
Terreno	114	144	25.8%
Efectivo	91	111	22.0%
Colateral Liquido de Deuda	4	4	3.0%
IVA Neto por Recuperar	14	0	-96.5%
<b>Activo</b>	<b>2,021</b>	<b>2,081</b>	<b>3.0%</b>
CAPEX por invertir	(60)	(37)	-39.2%
Deuda	(699)	(714)	2.1%
Depósitos de Arrendadores	(13)	(13)	1.5%
<b>Pasivos</b>	<b>(773)</b>	<b>(764)</b>	<b>-1.1%</b>
<b>Valor de activo neto</b>	<b>1,248</b>	<b>1,316</b>	<b>5.5%</b>



Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Barclays	Pablo Monsivais	01/08/2019	\$33.00	Mantener
BOFAML	Carlos Peyrelongue	02/09/2019	\$35.00	Compra
Bradesco	Luiz Mauricio Garcia	26/07/2019	\$35.00	Mantener
BTG Pactual	Gordon Lee	03/10/2019	\$38.00	Compra
Citi	Andre Macini	27/07/2019	\$35.00	Compra
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	29/09/2019	\$36.00	Compra
GBM	Javier Gayol	25/07/2019	\$33.00	Compra
HSBC	Eduardo Altamirano	17/09/2019	\$33.00	Mantener
ITAU	Enrico Trotta	25/07/2019	\$33.30	Compra
JP Morgan	Adrian Huerta	13/09/2019	\$35.00	Compra
Santander	Cecilia Jimenez	26/07/2019	\$37.00	Compra
Scotia Bank	Francisco Suárez	28/08/2019	\$33.00	Mantener
Signum	Armando Rodriguez	07/10/2019	\$32.50	Compra
Invex	Giovanni Bisogno	09/09/2019	\$32.00	Venta
UBS	Marimar Torreblanca	22/04/2019	\$36.00	Compra
Monex	Jose Roberto Solano	25/07/2019	\$32.00	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.