

vesta



INFORMACIÓN SUPLEMENTAL

4T19

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 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.

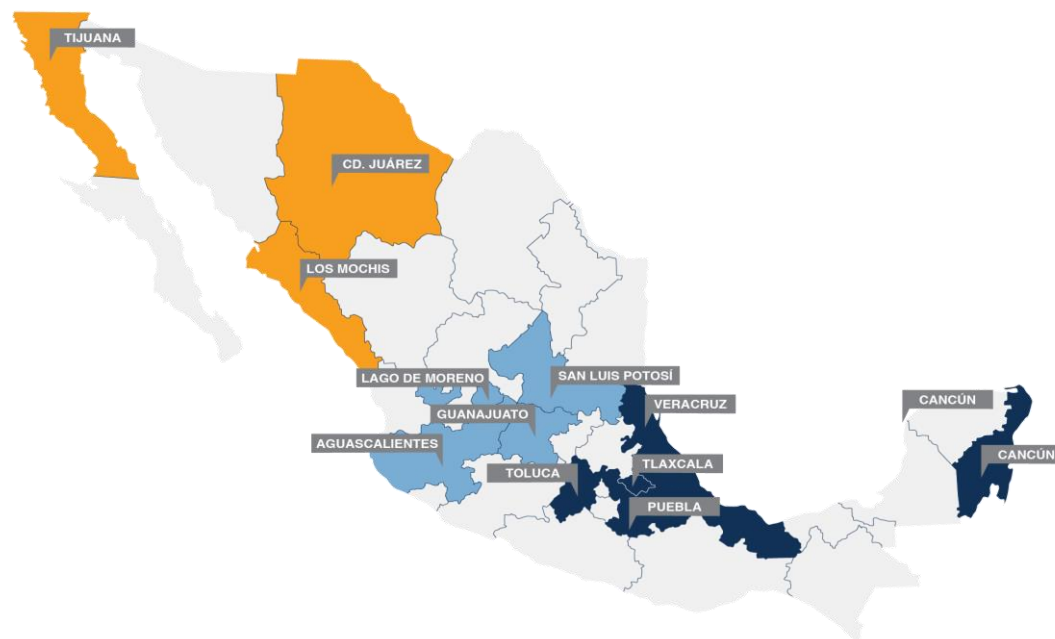
Por las razones anteriores, se advierte a los inversionistas a abstenerse de confiar en dichas declaraciones a futuro y a revisar la información contenida en el prospecto de colocación, antes de tomar una decisión de inversión en nuestros valores y que deberán tomar una decisión de inversión basada en 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\$ 1.99 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
<i>Numero de edificios en desarrollo</i>	2	1	1	4
Total Buildings	71	84	33	188
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	8,852,290	14,445,698	6,494,060	29,792,047
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	221,984	405,509	135,182	762,674
Total GLA (sf)	9,074,274	14,851,206	6,629,242	30,554,722
	29.7%	48.6%	21.7%	100%
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$11,050	\$19,397	\$6,358	\$36,805
Reservas de tierra (acres)	118.63	861.46	28.08	1008.18
Valor de libro de terrenos	\$30,107	\$106,160	\$6,712	\$142,979

*Inversión total esperada



Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	4T 2019	4T 2018	2019	2018
Valor de mercado (Ps.)	\$19,497,468,164	\$15,867,652,967	\$19,497,468,164	\$15,867,652,967
Acciones en circulación	573,454,946	591,414,572	573,454,946	591,414,572
Precio por acción (Ps.)	\$34.00	\$26.83	\$34.00	\$26.83
Perfil de ingresos				
Ingresos por arrendamiento	\$36,310,393	\$35,091,430	\$144,365,079	\$132,669,266
Costos de operación de propiedades que generaron ingresos	(2,531,285)	(1,613,097)	(7,266,490)	(4,848,618)
Ingresos operativos netos (NOI)	33,779,108	33,478,333	137,098,589	127,820,648
<i>Margen NOI</i>	93.0%	95.4%	95.0%	96.3%
UAFIDA	29,070,323	29,238,492	121,383,058	112,831,448
<i>Margen UAFIDA</i>	80.1%	83.3%	84.1%	85.0%
Flujo de Operación (FFO)	19,402,633	19,583,934	82,221,126	77,535,559
Por Acción				
NOI por acción	\$0.059	\$0.055	\$0.233	\$0.213
UAFIDA por acción	\$0.051	\$0.048	\$0.207	\$0.188
FFO por acción	\$0.034	\$0.032	\$0.140	\$0.129
Portafolio (pies cuadrados)				
Portafolio mismas tiendas	26,320,325	25,512,153	26,320,325	25,512,153
Ocupación	97.9%	98.2%	97.9%	98.2%
Portafolio estabilizado	28,779,464	27,914,997	28,779,464	27,914,997
Ocupación	94.7%	97.2%	94.7%	97.2%
Portafolio total	29,792,047	29,867,577	29,792,047	29,867,577
Ocupación	91.7%	91.8%	91.7%	91.8%
Renta promedio por pie cuadrado portafolio total(1)	\$0.428	\$0.415	0.417	0.390
Resumen de la deuda				
Deuda total	\$714,427,583	\$699,797,422	714,427,583	699,797,422
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	34.1%	35.1%	34.1%	35.1%
Número ponderado de acciones en circulación	573,454,946	605,622,053	587,213,654	599,860,111

(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 diciembre, 2019	Al 30 de diciembre, 2018
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	75,063,593	64,483,395
Activos financieros con fines de negociación	804,967	724,399
Impuestos por recuperar	10,365,121	26,340,810
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	8,272,093	8,130,553
Pagos anticipados	1,267,893	537,428
Total del activo circulante	\$95,773,667	\$100,216,585
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	1,989,131,091	1,884,621,430
Derechos de uso	1,104,036	-
Equipo de oficina – Neto	3,063,650	2,490,902
Instrumentos financieros derivados	163,530	2,380,863
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	4,461,865	4,376,105
Total del activo no circulante	\$1,997,924,172	\$1,893,869,300
Activos totales	\$2,093,697,839	\$1,994,085,885
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	794,905	4,513,388
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	435,177	-
Intereses por pagar	2,996,611	5,315,332
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	2,539,117	2,788,387
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	1,458,209	412,853
Instrumentos Financieros Derivados	-	-
Gastos acumulados	4,452,725	3,663,962
Total pasivo circulante	12,676,744	\$16,693,922
Pasivo no circulante:		
Deuda a largo plazo	713,632,678	695,284,034
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	729,069	-
Instrumentos Financieros Derivados	-	-
Depósitos en garantía recibidos	13,255,463	13,053,383
Dividendos pagaderos	13,371,920	-
Impuestos a la utilidad diferidos	228,906,984	215,350,973
Total del pasivo a largo plazo	969,896,114	923,688,390
Total del pasivo	982,572,858	\$940,382,312
Capital contable:		
Capital social	426,300,951	435,613,239
Prima en suscripción de acciones	303,741,438	321,021,039
Utilidades retenidas	416,230,463	333,833,754
Reserva de pagos basados en acciones	7,828,591	5,507,719
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(43,090,933)	(43,938,783)
Valuación instrumentos financieros derivados	114,471	1,666,605
Total Capital Contable	1,111,124,981	1,053,703,573
Total pasivo y capital contable	\$2,093,697,839	\$1,994,085,885
Acciones en circulación	573,454,946	591,414,572

Estado Consolidado de Resultados



4T 2019

Todos los números expresados en USD

	4T19	4T18		2019	2018	
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	35,072,180	34,116,305		139,114,944	128,393,947	
Otros ingresos	1,238,213	975,125		5,250,135	4,275,319	
Ingresos Totales	\$36,310,393	\$35,091,430	3.5%	\$144,365,079	\$132,669,266	8.8%
Costo de operación de propiedades						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(2,531,285)	(1,613,097)		(7,266,490)	(4,848,618)	
NOI	33,779,108	33,478,333	0.9%	137,098,589	127,820,648	7.3%
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(454,060)	(180,734)		(874,128)	(828,082)	
Utilidad bruta	\$33,325,048	\$33,297,599		\$136,224,461	\$126,992,566	
Gastos administrativos	(4,953,802)	(4,527,408)		(17,630,342)	(16,094,364)	
Plan de compensaciones largo plazo (1)	699,077	468,301		2,788,939	1,933,246	
Depreciación	(417,259)	(197,192)		(1,494,778)	(573,177)	
UAFIDA	\$29,070,323	\$29,238,492	-0.6%	\$121,383,058	\$112,831,448	7.6%
Margen UAFIDA	80.1%	83.3%		84.1%	85.0%	
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	17,481	179,979		70,394	434,427	
Otros ingresos (gastos)	854,917	(5,099)		1,051,904	476,240	
Costo emisión de deuda	-	-		-	(139,062)	
Gastos por intereses	(9,667,690)	(9,654,557)		(39,161,931)	(35,156,825)	
Pérdida cambiaria	1,694,583	(3,328,363)		2,156,930	(719,007)	
Ganancia por venta de propiedades	1,903,269	-		17,920,717	-	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	27,720,560	2,050,308		86,062,112	52,822,802	
Total otros ingresos (gastos)	\$22,523,120	(\$10,757,732)		\$68,100,126	\$17,718,575	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$50,477,107	\$17,815,267		\$185,199,467	\$128,043,600	
Impuestos a la utilidad	(203,323)	(12,001,320)		(50,588,757)	(34,983,270)	
Impuesto causado	(7,832,682)	4,219,522		(37,670,744)	(21,892,031)	
Impuesto diferido	7,629,359	(16,220,842)		(12,918,013)	(13,091,239)	
Utilidad (pérdida) del período	\$50,273,784	\$5,813,946		\$134,610,710	\$93,060,328	
Otros resultados integrales						
Valuación instrumentos financieros derivados	471,134	(1,251,290)		(1,552,134)	1,087,529	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	(1,294,606)	(12,515,460)		847,850	(6,606,220)	
Utilidad (pérdida) integral del año	\$49,450,312	(\$7,952,804)		\$133,906,425	\$87,541,637	
Número ponderado de acciones en circulación	573,454,946	605,622,053		587,213,654	599,860,111	
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	\$0.0862	(\$0.0131)		\$0.2280	\$0.1459	

(1) No representa salida de efectivo

Reconciliación de ingresos totales a Flujo Operativo Ajustado (FFO)



4T 2019

Todos los números expresados en USD

	4T 2019	4T 2018	%Var	2019	2018	%Var
Utilidad integral consolidada a Flujo de operación						
Utilidad integral consolidada	\$49,450,312	(\$7,952,804)		\$133,906,425	\$87,541,637	
Ajustes						
Operaciones extranjeras	1,294,606	12,515,460		(847,850)	6,606,220	
Valuación de instrumentos financieros derivados	(471,134)	1,251,290		1,552,134	(1,087,529)	
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(27,720,560)	(2,050,308)		(86,062,112)	(52,822,802)	
Ganancia por venta de propiedades	(1,903,269)	-		(17,920,717)	-	
Ganancia (pérdida) cambiaria	(1,694,583)	3,328,363		(2,156,930)	719,007	
Incentivo a largo plazo	699,077	468,301		2,788,939	1,933,246	
Depreciación	417,259	197,192		1,494,778	573,177	
Otros ingresos (gastos)	(854,917)	5,099		(1,051,904)	(476,240)	
Ingresos por intereses	(17,481)	(179,979)		(70,394)	(434,427)	
Impuestos a la utilidad	203,323	12,001,320		50,588,757	34,983,270	
FFO Operativo antes de impuestos	\$19,402,633	\$19,583,934	-0.9%	\$82,221,126	\$77,535,559	6.0%
FFO por acción	\$0.0338	\$0.0323	4.6%	\$0.1400	\$0.1293	8.3%
Ajustes a los impuestos						
ISR causado	(7,832,682)	4,219,522		(37,670,744)	(21,892,031)	
FFO Subtotal de acuerdo a NAREIT	\$11,569,951	\$23,803,456	-51.4%	\$44,550,382	\$55,643,528	-19.9%
FFO por acción	\$0.0202	\$0.0393	-48.7%	\$0.0759	\$0.0928	-18.2%



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.

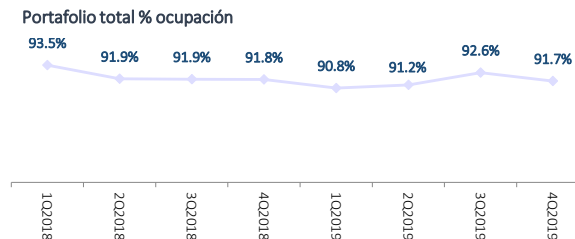
Métrica	Definición
Ocupación Portafolio total	Porcentaje de las propiedades ocupadas para el portafolio total. Incluye desarrollo, re-desarrollo, estabilizado y propiedades a la venta.
Ocupación Portafolio estabilizado	Porcentaje de la ocupación de la propiedades estabilizadas únicamente. Una propiedad 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

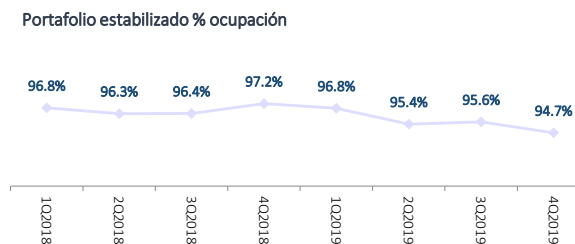
El conjunto de propiedades poseídas por más de un año - en general, aunque a menudo definición modificada de "misma-propiedad" en la mayoría de los REITs industriales - representa la gran mayoría de valor para la mayoría de los REIT. Como resultado, proporcionando métricas operativas claras para este 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

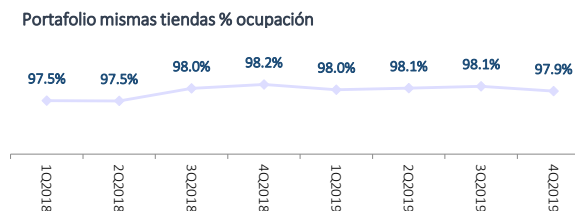
Período	Portafolio Total				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
1Q2018	26,721,116	327,185	27,048,301	93.5%	1,762,563
2Q2018	27,048,301	1,428,578	28,476,879	91.9%	2,304,283
3Q2018	28,486,427	411,163	28,897,590	91.9%	2,351,552
4Q2018	28,904,733 *	962,844	29,867,577	91.8%	2,441,244
1Q2019	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
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



Período	Portafolio Estabilizado				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Lease Up
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
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



Período	Portafolio Mismas Tiendas				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
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
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



* 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
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
Alamar	Tijuana	200,363	0.0%	4Q2020
VP SLP 03	SLP	235,591	0.0%	4Q2020
		1,012,583	6.2%	

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Edificios	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
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	264,202	2Q2019	2Q2020	100.00%
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%
BRP Exp Juarez	Juarez	19,838	4Q2019	4Q2020	100.00%
PI06	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%
		2,459,140			59.78% Promedio ponderado

Métricas operativas del portafolio

4T 2019

Region	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingreso por Rentas Totales US\$		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		4T2019	4T2018	% Var
	4T2019	4T2018	4T2019	4T2018	4T2019	4T2018	4T2019	4T2018	4T2019	4T2018	4T2019	4T2018	4T2019	4T2018	% Var
Norte															
Tijuana	4,526,307	4,526,161	100.0%	98.9%	5,170,128	4,526,161	100.0%	98.9%	5,370,491	5,078,131	96.3%	93.8%	6,231,754	5,808,014	7.3%
Juarez	3,133,923	2,133,200	99.8%	99.7%	3,373,900	2,918,667	99.8%	96.8%	3,481,799	2,918,667	98.5%	96.8%	4,964,381	4,206,278	18.0%
Total	7,660,230	6,659,361	99.9%	99.1%	8,544,028	7,444,828	99.9%	98.1%	8,852,290	7,996,798	97.1%	94.9%	\$ 11,196,135	\$ 10,014,292	11.8%
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%	85.5%	2,768,622	2,637,221	5.0%
SLP	989,983	671,276	100.0%	100.0%	1,181,581	989,983	100.0%	100.0%	1,564,612	1,160,203	75.5%	85.3%	1,440,830	985,324	46.2%
Guanajuato	3,526,675	3,444,320	98.1%	100.0%	3,888,680	3,526,675	90.7%	100.0%	4,209,970	3,873,195	83.8%	91.1%	4,313,972	4,150,666	3.9%
Queretaro	5,511,886	6,190,595	98.5%	98.7%	6,229,615	6,686,893	90.5%	98.3%	6,229,615	7,266,757	90.5%	90.5%	7,632,927	8,116,446	-6.0%
Total	12,166,035	12,121,907	98.8%	99.3%	13,741,377	13,347,436	91.7%	98.8%	14,445,698	14,748,046	87.2%	89.4%	\$ 16,156,352	\$ 15,889,657	1.7%
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%	6,005,301	6,748,236	-11.0%
Sureste	1,658,272	1,266,423	83.2%	83.9%	1,658,272	1,658,272	83.2%	78.2%	1,658,272	1,658,272	83.2%	78.2%	1,658,145	1,464,119	13.3%
Total	6,494,060	6,730,884	94.0%	95.3%	6,494,060	7,122,733	94.0%	93.4%	6,494,060	7,122,733	94.0%	93.4%	\$ 7,663,446	\$ 8,212,355	-6.7%
	26,320,325	25,512,153	97.9%	98.2%	28,779,464	27,914,997	94.7%	97.2%	29,792,047	29,867,577	91.7%	91.8%	\$ 35,015,933	\$ 34,116,305	2.6%

(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 2019	4T 2019	% Var	3T 2019	4T 2019	% Var	3T 2019	4T 2019	% Var	3T 2019	4T 2019	% Var
Norte												
Tijuana	14.47	79.78	451.4%	283.6	1,563.8	451.4%	6,395.00	17,262.00	169.9%	\$10.15	\$4.97	-51.0%
Monterrey	-	22.14	-	-	434.0	-	-	7,400.00	-		\$7.67	-
Juárez	16.71	16.71	0.0%	327.6	327.6	0.0%	5,108.00	5,445.00	6.6%	\$7.02	\$7.48	6.6%
Region Total	31.18	118.63	280.5%	611.2	2,325.4	280.5%	\$ 11,503	\$ 30,107	161.7%	\$ 8.47	\$ 5.83	-31.2%
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%	15,650.00	16,031.00	2.4%	\$1.52	\$1.56	2.4%
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%	18,650.00	28,165.00	51.0%	\$1.44	\$2.18	51.0%
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	74.77	0.0%	1,465.6	1,465.6	0.0%	20,878.00	20,878.00	0.0%	\$6.41	\$6.41	0.0%
Region Total	861.46	861.46	0.0%	16,886.4	16,886.4	0.0%	\$ 96,264	\$ 106,160	10.3%	\$ 2.57	\$ 2.83	10.3%
Central												
Puebla	28.08	28.08	0.0%	550.5	550.5	0.0%	1,508.00	6,712.00	345.1%	\$1.23	\$5.49	345.1%
Region Total	28.08	28.08	0.0%	550.5	550.5	0.0%	\$ 1,508	\$ 6,712	345.1%	\$ 1.23	\$ 5.49	345.1%
Total	920.73	1,008.18	9.5%	18,048.1	19,762.4	9.5%	\$ 109,275	\$ 142,979	30.8%	\$ 2.72	\$ 3.26	19.5%

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	\$0	\$1,111	\$1,111	0.0%	April-20	\$761	11.2%	Inventario
Juarez	Q4	78,382	\$1,035	\$3,239	\$4,274	\$0	\$847	\$847	0.0%	April-20	\$428	10.0%	Inventario
		221,984	\$2,931	\$8,118	\$11,050	\$0	\$1,958	\$1,958	0.0%		\$1,189	10.8%	
Región Norte													
GDL	GDL 01	405,509	\$8,872	\$10,525	\$19,397	\$8,872	\$37	\$8,908	0.0%	Oct-20	\$2,070	10.7%	Inventario
		405,509	\$8,872	\$10,525	\$19,397	\$8,872	\$37	\$8,908	0.0%		\$2,070	10.7%	
Región Central													
Puebla	VP PI 03	135,182	\$1,258	\$5,100	\$6,358	\$0	\$50	\$50	0.0%	May-20	\$726	11.4%	Inventario
		135,182	\$1,258	\$5,100	\$6,358	\$0	\$50	\$50	0.0%		\$726	11.4%	
Total		762,674	13,061	23,744	36,805	8,872	2,045	10,916	0.0%		\$3,985	10.8%	

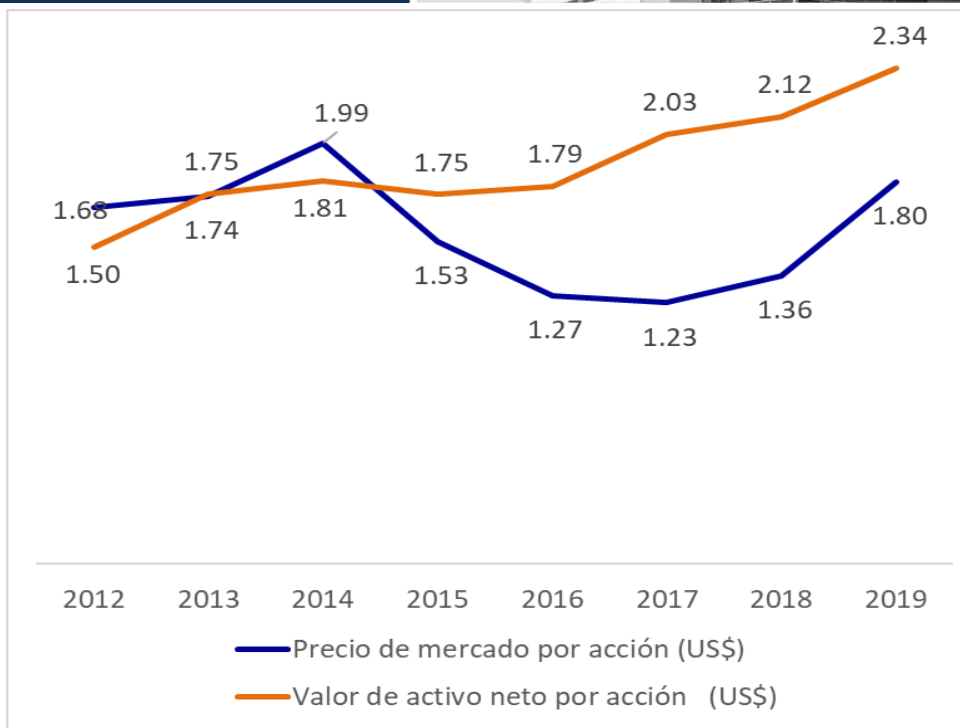
(2) Retorno=Ingresos proforma/Inversión Total Esperada
 (3) Retorno puede variar

Principales inquilinos

	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria
1	Nestle	6.6%	1,795,956	5.4%	Alimentos y Bebidas
2	BRP	4.8%	1,306,878	5.4%	Vehiculos Recreativos
3	TPI	4.5%	1,225,624	6.0%	Energía
4	Safran	4.3%	1,159,701	5.3%	Aeroespacial
5	Nissan	3.9%	1,063,558	3.1%	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
		33.6%	9,163,695	35.7%	

Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados Ocupados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacante	2,487,527	8.3%			
2020	1,829,412	6.1%	2,030,283	5.8%	\$0.39
2021	2,267,590	7.6%	2,786,199	8.0%	\$0.43
2022	4,052,453	13.6%	5,143,975	14.7%	\$0.41
Posterior	19,155,066	64.3%	25,055,476	71.6%	\$0.43
Total	29,792,047	100%	\$35,015,933	100%	



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

Millones de USD	4T18	4T19	% Cambio
Edificios	1,817	1,841	1.3%
Terreno	121	167	38.1%
Efectivo	65	75	15.1%
Colateral Liquido de Deuda	4	4	0.0%
IVA Neto por Recuperar	11	2	-79.9%
Activo	2,019	2,090	3.5%
CAPEX por invertir	(53)	(19)	-64.4%
Deuda	(699)	(713)	2.0%
Depósitos de Arrendadores	(13)	(13)	1.5%
Pasivos	(765)	(745)	-2.7%
Valor de activo neto	1,253	1,345	7.3%



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.