

vesta



## INFORMACIÓN SUPLEMENTAL

---

**2T20**

**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 quiere 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 considerados, pudiendo nuestras operaciones y resultados ser negativos o verse afectados de manera adversa y significativa.

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

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

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

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

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



Declaraciones preventivas	1
Índice	2
Resumen	3
Resumen financiero	4
Balance general	5
Estado consolidado de operaciones	6
Reconciliación de Flujo Operativo	7
Definiciones de nuevas métricas del portafolio	8
Métricas históricas del portafolio	9
I Stabilized portfolio	10
I Portfolio Operating Metrics	11
I Land Bank	12
I Development Portfolio	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\$ 2.04 mil millones comprende 30.2 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
<b>Número de edificios en operación</b>	<b>70</b>	<b>83</b>	<b>33</b>	<b>186</b>
<i>Numero de edificios en desarrollo</i>		<b>4</b>	<b>2</b>	<b>6</b>
<b>Edificios Totales</b>	<b>70</b>	<b>87</b>	<b>35</b>	<b>192</b>
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	9,074,369	14,447,822	6,629,396	30,151,586
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	0	1,157,593	382,874	1,540,467
<b>Total GLA (sf)</b>	<b>9,074,369</b>	<b>15,605,414</b>	<b>7,012,270</b>	<b>31,692,053</b>
	<b>28.6%</b>	<b>49.2%</b>	<b>22.1%</b>	<b>100%</b>
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$0	\$61,233	\$20,506	\$81,738
Reservas de tierra (acres)	118.63	833.41	7.63	959.68
Valor de libro de terrenos	\$30,107	\$98,327	\$1,824	\$130,258

\*Inversión total esperada



Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	2T 2020	2T 2019	6M20	6M19
Valor de mercado (Ps.)	\$19,239,712,165	\$16,384,258,228	\$19,239,712,165	\$16,384,258,228
Acciones en circulación	564,214,433	578,335,977	564,214,433	578,335,977
Precio por acción (Ps.) junio 30	\$34.10	\$28.33	\$34.10	\$28.33
<b>Perfil de ingresos</b>				
Ingresos por arrendamiento	\$36,650,820	\$35,938,732	\$74,365,343	\$72,229,000
Costos de operación de propiedades que generaron ingreso:	(2,589,607)	(1,689,009)	(4,865,132)	(3,027,018)
Ingresos operativos netos (NOI)	34,061,213	34,249,722	69,500,211	69,201,982
<i>Margen NOI</i>	92.9%	95.3%	93.5%	95.8%
UAFIDA	30,681,370	30,262,800	62,147,900	61,550,452
Margen UAFIDA	83.7%	84.2%	83.6%	85.2%
Flujo de Operación (FFO)	20,489,970	19,052,015	42,686,584	40,530,645
<b>Por Acción</b>				
NOI por acción	\$0.060	\$0.058	\$0.121	\$0.116
UAFIDA por acción	\$0.054	\$0.051	\$0.108	\$0.104
FFO por acción	\$0.036	\$0.032	\$0.074	\$0.068
<b>Portafolio (pies cuadrados)</b>				
Portafolio mismas tiendas	27,529,558	25,458,170	27,529,558	25,458,170
Ocupación	96.7%	98.1%	96.7%	98.1%
Portafolio estabilizado	29,637,211	27,527,064	29,637,211	27,527,064
Ocupación	93.9%	95.4%	93.9%	95.4%
Portafolio total	30,151,586	29,262,345	30,151,586	29,262,345
Ocupación	92.3%	91.2%	92.3%	91.2%
Renta promedio por pie cuadrado portafolio total(1)	\$0.423	\$0.433	\$0.427	\$0.433
<b>Resumen de la deuda</b>				
Deuda total	\$839,611,626	\$714,427,583	\$839,611,626	\$714,427,583
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	37.8%	34.1%	37.8%	34.1%
Número ponderado de acciones en circulación	571,576,199	594,382,991	576,381,457	594,390,072

(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 junio, 2020	Al 31 de diciembre, 2019
<b>Activo circulante:</b>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	143,983,306	75,063,593
Activos financieros con fines de negociación	582,471	804,967
Impuestos por recuperar	23,056,049	10,365,121
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	8,798,741	8,272,093
Pagos anticipados	2,570,056	1,267,893
<b>Total del activo circulante</b>	<b>\$178,990,623</b>	<b>\$95,773,667</b>
<b>Activo no circulante:</b>		
Propiedades de inversión	2,035,134,222	1,989,131,091
Derechos de uso	877,677	1,104,036
Equipo de oficina – Neto	2,497,852	3,063,650
Instrumentos financieros derivados	-	163,530
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	4,424,694	4,461,865
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>\$2,042,934,445</b>	<b>\$1,997,924,172</b>
<b>Activos totales</b>	<b>\$2,221,925,068</b>	<b>\$2,093,697,839</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>		
<b>Pasivo circulante:</b>		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	818,151	794,905
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	437,083	435,177
Intereses por pagar	3,244,995	2,996,611
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	4,160,211	2,539,117
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	508,066	1,458,209
Instrumentos Financieros Derivados	-	-
Gastos acumulados	2,872,746	4,452,725
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>12,041,252</b>	<b>\$12,676,744</b>
<b>Pasivo no circulante:</b>		
Deuda a largo plazo	838,793,475	713,632,678
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	4,671,580	729,069.00
Instrumentos Financieros Derivados	512,893	-
Depósitos en garantía recibidos	13,467,253	13,255,463
Dividendos pagaderos	40,603,663	13,371,920.00
Impuestos a la utilidad diferidos	284,252,289	228,906,984
<b>Total del pasivo a largo plazo</b>	<b>1,182,301,153</b>	<b>969,896,114</b>
<b>Total del pasivo a largo plazo</b>	<b>1,194,342,405</b>	<b>\$982,572,858</b>
<b>Capital contable:</b>		
Capital social	422,437,615	426,300,951
Prima en suscripción de acciones	297,064,471	303,741,438
Utilidades retenidas	356,768,983	416,230,463
Reserva de pagos basados en acciones	5,494,616	7,828,591
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(50,912,916)	(43,090,933)
Valuación instrumentos financieros derivados	(3,270,106)	114,471
<b>Total Capital Contable</b>	<b>1,027,582,663</b>	<b>1,111,124,981</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>\$2,221,925,068</b>	<b>\$2,093,697,839</b>
<b>Acciones en circulación</b>	<b>564,214,433</b>	<b>573,454,946</b>

# Estado Consolidado de Resultados



## 2T 2020

Todos los números expresados en USD

	2T20	2T19		6M20	6M19	
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	35,353,682	34,636,103		71,284,847	69,364,083	
Otros ingresos	1,297,138	1,302,628		3,080,496	2,864,917	
<b>Ingresos Totales</b>	<b>\$36,650,820</b>	<b>\$35,938,732</b>	2.0%	<b>\$74,365,343</b>	<b>\$72,229,000</b>	3.0%
<b>Costo de operación de propiedades</b>						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(2,589,607)	(1,689,009)		(4,865,132)	(3,027,018)	
<b>NOI</b>	<b>34,061,213</b>	<b>34,249,722</b>	-0.6%	<b>69,500,211</b>	<b>69,201,982</b>	0.4%
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(285,434)	(92,850)		(527,595)	(314,984)	
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$33,775,779</b>	<b>\$34,156,872</b>		<b>\$68,972,616</b>	<b>\$68,886,998</b>	
Gastos administrativos	(3,962,524)	(4,597,505)		(8,634,415)	(8,732,991)	
Plan de compensaciones largo plazo (1)	868,115	703,433		1,809,699	1,396,445	
Depreciación	(299,754)	(337,236)		(792,096)	(649,083)	
<b>UAFIDA</b>	<b>\$30,681,370</b>	<b>\$30,262,800</b>	1.4%	<b>\$62,147,900</b>	<b>\$61,550,452</b>	1.0%
Margen UAFIDA	<b>83.7%</b>	<b>84.2%</b>		<b>83.6%</b>	<b>85.2%</b>	
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	204,945	16,533		214,912	35,943	
Otros ingresos (gastos)	98,649	-		178,570	(2,404)	
Costo emisión de deuda	-	-		-	-	
Gastos por intereses	(10,191,399)	(11,210,785)		(19,461,316)	(21,019,807)	
Pérdida cambiaria	1,734,790	690,787		(7,369,718)	1,931,064	
Ganancia por venta de propiedades	-	16,017,448		-	16,017,448	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	14,282,625	32,442,363		28,182,311	44,397,289	
<b>Total otros ingresos (gastos)</b>	<b>\$6,129,610</b>	<b>\$37,956,346</b>		<b>\$1,744,759</b>	<b>\$41,359,533</b>	
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos</b>	<b>\$35,643,111</b>	<b>\$67,178,477</b>		<b>\$61,290,864</b>	<b>\$100,864,457</b>	
<b>Impuestos a la utilidad</b>	<b>(16,575,070)</b>	<b>(17,844,766)</b>		<b>(66,614,126)</b>	<b>(29,809,389)</b>	
Impuesto causado	(3,213,610)	(12,273,515)		(5,065,388)	(23,440,552)	
Impuesto diferido	(13,361,460)	(5,571,251)		(61,548,738)	(6,368,837)	
<b>Utilidad (pérdida) del período</b>	<b>\$19,068,041</b>	<b>\$49,333,710</b>		<b>(\$5,323,262)</b>	<b>\$71,055,068</b>	
<b>Otros resultados integrales</b>						
Valuación instrumentos financieros derivados	(477,777)	(1,005,431)		(3,384,577)	(1,666,605)	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	(9,216,587)	3,078,610		(7,821,983)	2,125,160	
<b>Utilidad (pérdida) integral del año</b>	<b>\$9,373,676</b>	<b>\$51,406,890</b>		<b>(\$16,529,822)</b>	<b>\$71,513,623</b>	
<b>Número ponderado de acciones en circulación</b>	<b>571,576,199</b>	<b>594,382,991</b>		<b>576,381,457</b>	<b>594,390,072</b>	
<b>Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción</b>	<b>\$0.0164</b>	<b>\$0.0865</b>		<b>(\$0.0287)</b>	<b>\$0.1203</b>	

(1) No representa salida de efectivo

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



## 2T 2020

Todos los números expresados en USD

	2T 2020	2T 2019	%Var	6M20	6M19	%Var
<b>Utilidad integral consolidada a Flujo de operación</b>						
Utilidad integral consolidada	\$9,373,676	\$51,406,890		(\$16,529,822)	\$71,513,623	
<b>Ajustes</b>						
Operaciones extranjeras	9,216,587	(3,078,610)		7,821,983	(2,125,160)	
Valuación de instrumentos financieros derivados	477,777	1,005,431		3,384,577	1,666,605	
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(14,282,625)	(32,442,363)		(28,182,311)	(44,397,289)	
Ganancia por venta de propiedades	-	(16,017,448)		-	(16,017,448)	
Ganancia (pérdida) cambiaria	(1,734,790)	(690,787)		7,369,718	(1,931,064)	
Incentivo a largo plazo	868,115	703,433		1,809,699	1,396,445	
Depreciación	299,754	337,236		792,096	649,083	
Otros ingresos (gastos)	(98,649)	-		(178,570)	2,404	
Ingresos por intereses	(204,945)	(16,533)		(214,912)	(35,943)	
Impuestos a la utilidad	16,575,070	17,844,766		66,614,126	29,809,389	
<b>FFO Operativo antes de impuestos</b>	<b>\$20,489,970</b>	<b>\$19,052,015</b>	7.5%	<b>\$42,686,584</b>	<b>\$40,530,645</b>	5.3%
<b>FFO por acción</b>	<b>\$0.0358</b>	<b>\$0.0321</b>	11.8%	<b>\$0.0741</b>	<b>\$0.0682</b>	8.6%
<b>Ajustes a los impuestos</b>						
ISR causado	(3,213,610)	(12,273,515)		(5,065,388)	(23,440,552)	
<b>FFO Subtotal de acuerdo a NAREIT</b>	<b>\$17,276,360</b>	<b>\$6,778,500</b>	154.9%	<b>\$37,621,196</b>	<b>\$17,090,093</b>	120.1%
<b>FFO por acción</b>	<b>\$0.0302</b>	<b>\$0.0114</b>	165.0%	<b>\$0.0653</b>	<b>\$0.0288</b>	127.0%



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

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

Métrica	Definición
<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 período comparables..

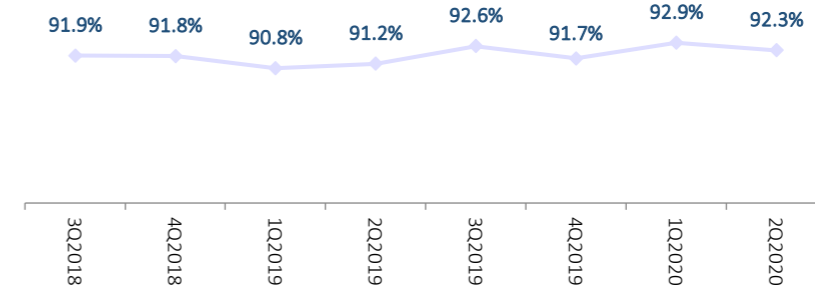
### Explicación Mismas Tiendas

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

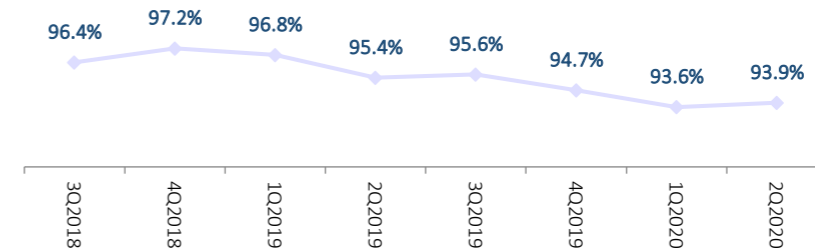
Período	Portafolio Total				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
3Q2018	28,486,427	411,163	28,897,590	91.9%	2,351,552
4Q2018	28,904,733	962,844	29,867,577	91.8%	2,441,244
1Q2019	29,868,004	548,386	30,416,390	90.8%	2,783,210
2Q2019	28,842,672 *	419,673	29,262,345	91.2%	2,573,712
3Q2019	29,262,345	73,694	29,336,039	92.6%	2,161,650
4Q2019	29,336,255 *	455,792	29,792,047	91.7%	2,487,527
1Q2020	29,794,420 *	0	29,794,420	92.9%	2,116,351
<b>2Q2020</b>	<b>29,794,420</b>	<b>357,166</b>	<b>30,151,586</b>	<b>92.3%</b>	<b>2,324,327</b>

Portafolio total % ocupación



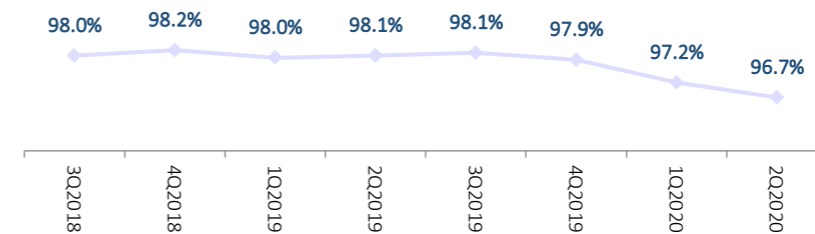
Período	Portafolio Estabilizado				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Lease Up
3Q2018	27,061,611	0	27,061,611	96.4%	1,851,464
4Q2018	27,053,269	861,728	27,914,997	97.2%	1,952,580
1Q2019	27,915,424	249,876	28,165,300	96.8%	2,251,090
2Q2019	26,591,579 *	935,485	27,527,064	95.4%	1,735,281
3Q2019	27,527,064	704,996	28,232,060	95.6%	1,103,980
4Q2019	28,232,276 *	547,189	28,779,464	94.7%	1,012,583
1Q2020	28,781,742 *	777,087	29,558,829	93.6%	235,591
<b>2Q2020</b>	<b>29,558,829</b>	<b>78,382</b>	<b>29,637,211</b>	<b>93.9%</b>	<b>514,375</b>

Portafolio estabilizado % ocupación



Período	Portafolio Mismas Tiendas				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
3Q2018	22,785,162	452,231	23,237,393	98.0%	455,023
4Q2018	23,157,350	2,354,803	25,512,153	98.2%	453,699
1Q2019	25,512,153	338,597	25,850,750	98.0%	522,061
2Q2019	24,510,913 *	947,257	25,458,170	98.1%	496,152
3Q2019	25,458,170	0	25,458,170	98.1%	473,472
4Q2019	25,458,170 *	862,155	26,320,325	97.9%	548,340
1Q2020	26,320,479 *	207,083	26,527,562	97.2%	747,472
<b>2Q2020</b>	<b>26,527,562</b>	<b>1,001,996</b>	<b>27,529,558</b>	<b>96.7%</b>	<b>906,934</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
VP SLP 03	SLP	235,591	0.0%	4Q2020
Q-1	Juarez	143,602	0.0%	2Q2021
VP PI 03	Sureste	135,182	0.0%	2Q2021
		<b>514,375</b>	<b>0.0%</b>	

## Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Edificios	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
BRP Exp Qro	Queretaro	73,694	3Q2019	3Q2020	100.0%
Lagoeste 2	Tijuana	287,984	3Q2019	3Q2020	100.0%
AGS 2	Aguascalientes	123,179	3Q2019	3Q2020	42.9%
Q-2	Juarez	220,139	3Q2019	3Q2020	100.0%
BRP Exp Juarez	Juarez	19,838	4Q2019	4Q2020	100.0%
PI06	Guanajuato	158,656	4Q2019	4Q2020	33.3%
SMA 07	Guanajuato	187,864	4Q2019	4Q2020	0.0%
AGS 1	Aguascalientes	180,831	4Q2019	4Q2020	35.8%
PI07	Guanajuato	158,366	1Q2020	1Q2021	0.0%
SMA 06	Guanajuato	162,924	1Q2020	1Q2021	28.1%
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%
		<b>2,107,654</b>			<b>57.2%</b> Promedio ponderado

## Métricas operativas del portafolio

2T 2020

Region	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingreso por Rentas Totales US\$		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		2T2020	2T2019	% Var
#	2T2020	2T2019	2T2020	2T2019	2T2020	2T2019	2T2020	2T2019	2T2020	2T2019	2T2020	2T2019	2T2020	2T2019	% Var
<b>North</b>															
Tijuana	4,882,144	4,526,307	98.7%	98.9%	5,370,491	4,881,928	98.9%	98.9%	5,370,491	5,169,912	98.9%	93.8%	6,684,050	6,049,575	10.5%
Juarez	3,133,923	2,702,643	99.8%	99.7%	3,560,276	3,133,923	99.8%	99.8%	3,703,878	3,461,961	95.9%	99.8%	5,179,224	4,605,181	12.5%
<b>Total</b>	<b>8,016,067</b>	<b>7,228,950</b>	<b>99.1%</b>	<b>99.2%</b>	<b>8,930,767</b>	<b>8,015,851</b>	<b>99.2%</b>	<b>99.2%</b>	<b>9,074,369</b>	<b>8,631,873</b>	<b>97.7%</b>	<b>96.2%</b>	<b>\$ 11,863,274</b>	<b>\$ 10,654,755</b>	<b>11.3%</b>
<b>Bajo</b>															
Aguascalientes	2,137,492	2,137,492	100.0%	100.0%	2,441,501	2,137,492	92.4%	97.7%	2,441,501	2,441,501	92.4%	86.6%	2,912,228	2,802,752	3.9%
SLP	1,181,581	769,315	95.1%	100.0%	1,329,021	1,181,581	84.6%	85.3%	1,564,612	1,329,021	71.9%	75.7%	1,316,727	1,149,125	14.6%
Guanajuato	3,542,160	3,526,675	99.0%	98.1%	4,209,970	3,542,160	85.6%	98.1%	4,209,970	4,209,970	85.6%	83.8%	4,156,875	4,230,614	-1.7%
Queretaro	6,158,045	5,511,886	95.1%	98.7%	6,231,739	6,155,921	95.2%	98.7%	6,231,739	6,155,921	95.2%	90.7%	7,688,996	7,877,493	-2.4%
<b>Total</b>	<b>13,019,277</b>	<b>11,945,367</b>	<b>97.0%</b>	<b>98.8%</b>	<b>14,212,231</b>	<b>13,017,153</b>	<b>90.9%</b>	<b>97.2%</b>	<b>14,447,822</b>	<b>14,136,412</b>	<b>89.4%</b>	<b>86.5%</b>	<b>\$ 16,074,826</b>	<b>\$ 16,059,984</b>	<b>0.1%</b>
<b>Central</b>															
Toluca	4,835,788	4,835,788	96.1%	98.0%	4,835,788	4,835,788	96.1%	98.0%	4,835,788	4,835,788	96.1%	98.0%	5,701,082	6,318,763	-9.8%
Sureste	1,658,425	1,448,065	84.5%	85.9%	1,658,425	1,658,272	84.5%	78.2%	1,793,607	1,658,272	78.1%	78.2%	1,714,500	1,602,478	7.0%
<b>Total</b>	<b>6,494,214</b>	<b>6,283,853</b>	<b>93.1%</b>	<b>95.2%</b>	<b>6,494,214</b>	<b>6,494,060</b>	<b>93.1%</b>	<b>92.9%</b>	<b>6,629,396</b>	<b>6,494,060</b>	<b>91.2%</b>	<b>92.9%</b>	<b>\$ 7,415,582</b>	<b>\$ 7,921,241</b>	<b>-6.4%</b>
	<b>27,529,558</b>	<b>25,458,170</b>	<b>96.7%</b>	<b>98.0%</b>	<b>29,637,211</b>	<b>27,527,064</b>	<b>93.9%</b>	<b>96.8%</b>	<b>30,151,586</b>	<b>29,262,345</b>	<b>92.3%</b>	<b>90.8%</b>	<b>\$ 35,353,682</b>	<b>\$ 34,635,980</b>	<b>2.1%</b>
													(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		
	1T 2020	2T 2020	% Var	1T 2020	2T 2020	% Var	1T 2020	2T 2020	% Var	1T 2020	2T 2020	% Var
<b>North</b>												
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	22.14	22.14	0.0%	434.0	434.0	0.0%	7,400.0	7,400.0	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%
<b>Region Total</b>	<b>118.63</b>	<b>118.63</b>	<b>0.0%</b>	<b>2,325.4</b>	<b>2,325.4</b>	<b>0.0%</b>	<b>\$ 30,107</b>	<b>\$ 30,107</b>	<b>0.0%</b>	<b>\$ 5.83</b>	<b>\$ 5.83</b>	<b>0.0%</b>
<b>Bajo</b>												
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	236.02	0.0%	4,626.4	4,626.4	0.0%	16,031.00	16,031.0	0.0%	\$1.56	\$1.56	0.0%
Guanajuato	77.09	77.09	0.0%	1,511.2	1,511.2	0.0%	18,247.00	18,247.0	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%
<b>Region Total</b>	<b>833.41</b>	<b>833.41</b>	<b>0.0%</b>	<b>16,336.6</b>	<b>16,336.6</b>	<b>0.0%</b>	<b>\$ 98,327</b>	<b>\$ 98,327</b>	<b>0.0%</b>	<b>\$ 2.71</b>	<b>\$ 2.71</b>	<b>0.0%</b>
<b>Central</b>												
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%
<b>Region Total</b>	<b>7.63</b>	<b>7.63</b>	<b>0.0%</b>	<b>149.6</b>	<b>149.6</b>	<b>0.0%</b>	<b>\$ 1,824</b>	<b>\$ 1,824</b>	<b>0.0%</b>	<b>\$ 5.49</b>	<b>\$ 5.49</b>	<b>0.0%</b>
<b>Total</b>	<b>959.68</b>	<b>959.68</b>	<b>0.0%</b>	<b>18,811.6</b>	<b>18,811.6</b>	<b>0.0%</b>	<b>\$ 130,258</b>	<b>\$ 130,258</b>	<b>0.0%</b>	<b>\$ 3.12</b>	<b>\$ 3.12</b>	<b>0.0%</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>													
	0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0			\$0			
<b>Región Bajío</b>													
GDL	GDL 01	405,509	\$8,872	\$10,525	\$19,397	\$8,872	\$37	\$8,908	0.0%	TBD*	\$2,070	10.7%	Inventory
GDL	BTS GDL 01	349,011	\$8,584	\$11,670	\$20,253	\$6,305	\$375	\$6,680	100.0%	Nov-20	\$2,082	10.3%	BTS
GDL	BTS GDL 02	311,064	\$7,650	\$10,906	\$18,556	\$5,545	\$265	\$5,810	100.0%	Nov-21	\$1,855	10.3%	BTS
SMA	VPSMA Exp	92,009	\$627	\$2,399	\$3,026	\$627	\$120	\$747	100.0%	Feb-21	\$385	12.7%	BTS
		<b>1,157,593</b>	<b>25,733</b>	<b>35,500</b>	<b>61,233</b>	<b>21,349</b>	<b>796</b>	<b>22,145</b>	<b>65.0%</b>		<b>6,391</b>	<b>10.5%</b>	
<b>Región Central</b>													
Valle de Mexico	SANMO Exp	43,381	542	\$2,008	\$2,550	\$0	\$7	\$7	100.0%	Jan-21	\$292	11.5%	BTS
Puebla	BTS Pue 01	339,493	2,883	\$15,073	\$17,956	\$0	\$2,808	\$2,808	100.0%	Dec-20	\$1,892	10.5%	BTS
		<b>382,874</b>	<b>3,425</b>	<b>17,081</b>	<b>20,506</b>	<b>0</b>	<b>2,815</b>	<b>2,815</b>	<b>100.0%</b>		<b>\$2,184</b>	<b>10.7%</b>	
<b>Total</b>		<b>1,540,467</b>	<b>29,158</b>	<b>52,581</b>	<b>81,738</b>	<b>21,349</b>	<b>3,611</b>	<b>24,960</b>	<b>73.7%</b>		<b>\$8,576</b>	<b>10.6%</b>	

(2) Retorno=Ingresos proforma/Inversión Total Esperada

(3) Retorno puede variar

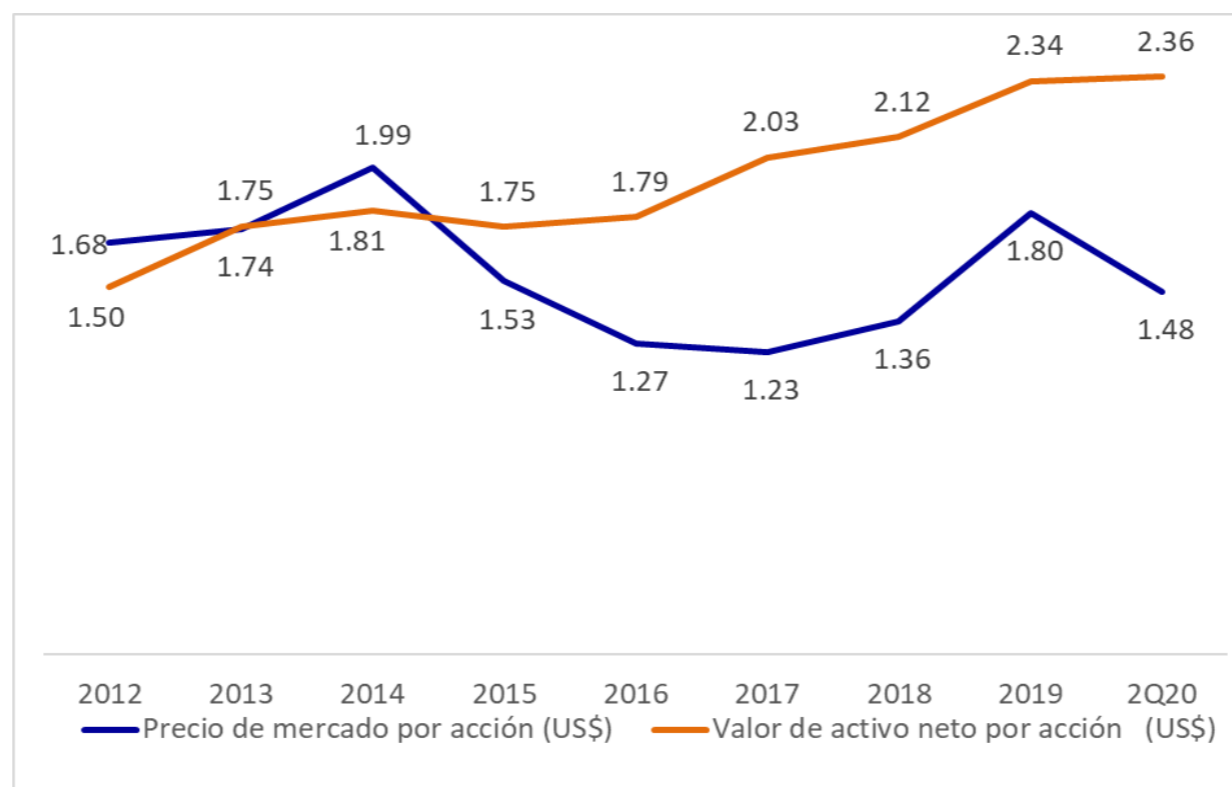
\*Edificio será demorado

## Principales inquilinos

	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria
1	Nestle	6.5%	1,795,956	5.4%	Alimentos y Bebidas
2	BRP	4.8%	1,326,716	5.7%	Vehiculos Recreativos
3	TPI	4.4%	1,225,624	6.1%	Energía
4	Safran	4.2%	1,159,701	5.4%	Aeroespacial
5	Nissan	3.9%	1,063,558	3.2%	Automotriz
6	Bombardier	2.2%	613,594	3.1%	Aeroespacial
7	Lear	2.0%	546,508	2.3%	Automotriz
8	FCA	1.8%	492,072	2.1%	Automotriz
9	Elektra	1.8%	487,996	1.4%	Automotriz
10	ZF	1.7%	471,808	1.8%	Automotriz
		<b>33.3%</b>	<b>9,183,533</b>	<b>36.5%</b>	

## Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados Ocupados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacante	2,324,327	7.7%			
2020	778,761	2.6%	1,010,693	2.9%	\$0.43
2021	2,118,309	7.0%	2,320,152	6.6%	\$0.43
2022	3,663,735	12.2%	4,610,947	13.0%	\$0.41
Posterior	21,266,454	70.5%	27,411,890	77.5%	\$0.43
<b>Total</b>	<b>30,151,586</b>	<b>100%</b>	<b>\$35,353,682</b>	<b>100%</b>	



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2Q20
Precio de mercado por acción (US\$)	1.68	1.74	1.99	1.53	1.27	1.23	1.36	1.80	1.48
Valor de activo neto por acción (US\$)	1.50	1.75	1.81	1.75	1.79	2.03	2.12	2.34	2.36
+Premio / -Descuento	12.2%	-0.6%	9.8%	-12.7%	-28.9%	-39.2%	-35.6%	-23.1%	-37.1%

Millones de USD	2T19	2T20	% Cambio
Edificios	1,798	1,912	6.3%
Terreno	124	162	31.4%
Efectivo	132	145	9.7%
Colateral Liquido de Deuda	4	4	-0.1%
IVA Neto por Recuperar	10	1	-90.8%
<b>Activo</b>	<b>2,068</b>	<b>2,224</b>	<b>7.5%</b>
CAPEX por invertir	(43)	(39)	-9.3%
Deuda	(698)	(840)	20.4%
Depósitos de Arrendadores	(13)	(13)	1.0%
<b>Pasivos</b>	<b>(754)</b>	<b>(892)</b>	<b>18.3%</b>
<b>Valor de activo neto</b>	<b>1,314</b>	<b>1,332</b>	<b>1.4%</b>





Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Barclays	Pablo Monsivais	03/06/2020	\$33.00	Mantener
BOFAML	Carlos Peyrelongue	20/04/2020	\$36.50	Comprar
Bradesco	Luiz Mauricio Garcia	25/10/2019	\$35.00	Mantener
BTG Pactual	Gordon Lee	07/07/2020	\$38.20	Comprar
Citi	Andre Macini	09/04/2020	\$36.00	Comprar
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	23/04/2020	\$36.00	Comprar
GBM	Javier Gayol	23/04/2020	\$39.50	Comprar
HSBC	Eduardo Altamirano	03/06/2020	\$40.00	Comprar
ITAU	Enrico Trotta	23/04/2020	\$39.80	Comprar
JP Morgan	Adrian Huerta	24/04/2020	\$37.00	Comprar
Santander	Bruno Mendonça	24/04/2020	\$40.00	Comprar
Scotia Bank	Francisco Suárez	23/04/2020	\$40.00	Comprar
Signum	Armando Rodriguez	23/04/2020	\$32.50	Comprar
Invex	Giovanni Bisogno	15/06/2020	\$37.00	Comprar
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.