

vesta



INFORMACIÓN SUPLEMENTAL

3T20

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 afectar 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\$ 2.06 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 |
|---|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Número de edificios en operación | 70 | 83 | 33 | 186 |
| <i>Numero de edificios en desarrollo</i> | 1 | 5 | 2 | 8 |
| Edificios Totales | 71 | 88 | 35 | 194 |
| Portafolio en operación (Pies cuadrados) | 9,074,369 | 14,447,822 | 6,629,396 | 30,151,586 |
| Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados) | 283,032 | 1,202,005 | 382,874 | 1,867,911 |
| Total GLA (sf) | 9,357,401 | 15,649,826 | 7,012,270 | 32,019,497 |
| | 29.2% | 48.9% | 21.9% | 100% |
| ITE* portafolio en desarrollo (miles) | \$12,934 | \$63,375 | \$20,506 | \$96,816 |
| Reservas de tierra (acres) | 107.17 | 833.41 | 7.63 | 948.21 |
| Valor de libro de terrenos | \$26,275 | \$98,327 | \$1,824 | \$126,426 |

*Inversión total esperada



Todos los números expresados en USD

| Perfil de la compañía | 3T 2020 | 3T 2019 | 9M20 | 9M19 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Valor de mercado (Ps.) | \$18,799,624,908 | \$17,381,419,413 | \$18,799,624,908 | \$17,381,419,413 |
| Acciones en circulación | 564,214,433 | 573,454,946 | 564,214,433 | 573,454,946 |
| Precio por acción (Ps.) Sep 30 | \$33.32 | \$30.31 | \$33.32 | \$30.31 |
| Perfil de ingresos | | | | |
| Ingresos por arrendamiento | \$37,477,629 | \$35,825,569 | \$111,825,501 | \$108,025,452 |
| Costos de operación de propiedades que generaron ingreso: | (2,004,441) | (1,708,186) | (6,869,570) | (4,535,510) |
| Ingresos operativos netos (NOI) | 35,473,188 | 34,117,383 | 104,955,931 | 103,489,941 |
| Margen NOI | 94.7% | 95.2% | 93.9% | 95.8% |
| UAFIDA | 32,091,498 | 30,224,099 | 94,221,933 | 91,744,395 |
| Margen UAFIDA | 85.6% | 84.4% | 84.3% | 84.9% |
| Flujo de Operación (FFO) | 22,157,606 | 21,121,815 | 64,801,016 | 61,687,004 |
| Por Acción | | | | |
| NOI por acción | \$0.062 | \$0.059 | \$0.183 | \$0.177 |
| UAFIDA por acción | \$0.056 | \$0.053 | \$0.164 | \$0.157 |
| FFO por acción | \$0.039 | \$0.037 | \$0.113 | \$0.106 |
| Portafolio (pies cuadrados) | | | | |
| Portafolio mismas tiendas | 28,234,554 | 25,458,170 | 28,234,554 | 25,458,170 |
| Ocupación | 94.5% | 98.1% | 94.5% | 98.1% |
| Portafolio estabilizado | 29,637,211 | 28,232,060 | 29,637,211 | 28,232,060 |
| Ocupación | 91.9% | 95.6% | 91.9% | 95.6% |
| Portafolio total | 30,151,586 | 29,336,039 | 30,151,586 | 29,336,039 |
| Ocupación | 90.5% | 92.6% | 90.5% | 92.6% |
| Renta promedio por pie cuadrado portafolio total(1) | \$0.442 | \$0.426 | \$0.437 | \$0.426 |
| Resumen de la deuda | | | | |
| Deuda total | \$839,680,471 | \$714,427,583 | \$839,680,471 | \$714,427,583 |
| Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales) | 37.6% | 34.1% | 37.6% | 34.1% |
| Número ponderado de acciones en circulación | 571,576,199 | 575,541,123 | 574,734,289 | 584,328,064 |

(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, 2020 | Al 31 de diciembre, 2019 |
|---|---------------------------|--------------------------|
| Activo circulante: | | |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido | 136,593,589 | 75,063,593 |
| Activos financieros con fines de negociación | 595,808 | 804,967 |
| Impuestos por recuperar | 21,893,815 | 10,365,121 |
| Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos | 9,077,088 | 8,272,093 |
| Pagos anticipados | 1,658,944 | 1,267,893 |
| Total del activo circulante | \$169,819,244 | \$95,773,667 |
| Activo no circulante: | | |
| Propiedades de inversión | 2,058,525,638 | 1,989,131,091 |
| Derechos de uso | 767,757 | 1,104,036 |
| Equipo de oficina – Neto | 2,615,030 | 3,063,650 |
| Instrumentos financieros derivados | - | 163,530 |
| Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido | 4,428,790 | 4,461,865 |
| Total del activo no circulante | \$2,066,337,215 | \$1,997,924,172 |
| Activos totales | \$2,236,156,459 | \$2,093,697,839 |
| Pasivo y capital contable | | |
| Pasivo circulante: | | |
| Porción circulante de la deuda a largo plazo | 1,264,015 | 794,905 |
| Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento | 510,417 | 435,177 |
| Intereses por pagar | 3,681,397 | 2,996,611 |
| Cuentas por pagar y anticipos de clientes | 3,729,932 | 2,539,117 |
| Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta | 623,951 | 1,458,209 |
| Instrumentos Financieros Derivados | - | - |
| Gastos acumulados | 3,438,246 | 4,452,725 |
| Total pasivo circulante | 13,247,958 | \$12,676,744 |
| Pasivo no circulante: | | |
| Deuda a largo plazo | 838,416,456 | 713,632,678 |
| Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento | 331,737 | 729,069.00 |
| Instrumentos Financieros Derivados | 4,425,229 | - |
| Depósitos en garantía recibidos | 13,590,683 | 13,255,463 |
| Dividendos pagaderos | 27,069,110 | 13,371,920.00 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 275,109,034 | 228,906,984 |
| Total del pasivo a largo plazo | 1,158,942,249 | 969,896,114 |
| Total del pasivo a largo plazo | 1,172,190,207 | \$982,572,858 |
| Capital contable: | | |
| Capital social | 422,437,615 | 426,300,951 |
| Prima en suscripción de acciones | 297,064,471 | 303,741,438 |
| Utilidades retenidas | 394,302,367 | 416,230,463 |
| Reserva de pagos basados en acciones | 6,433,710 | 7,828,591 |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | (53,174,251) | (43,090,933) |
| Valuación instrumentos financieros derivados | (3,097,660) | 114,471 |
| Total Capital Contable | 1,063,966,252 | 1,111,124,981 |
| Total pasivo y capital contable | \$2,236,156,459 | \$2,093,697,839 |
| Acciones en circulación | 564,214,433 | 573,454,946 |

Estado Consolidado de Resultados



3T 2020

Todos los números expresados en USD

| | 3T20 | 3T19 | | 9M20 | 9M19 | |
|---|---------------------|---------------------|------|----------------------|----------------------|------|
| Ingresos | | | | | | |
| Ingresos por arrendamiento | 36,185,263 | 34,729,719 | | 107,452,639 | 104,082,991 | |
| Otros ingresos | 1,292,366 | 1,095,850 | | 4,372,862 | 3,942,460 | |
| Ingresos Totales | \$37,477,629 | \$35,825,569 | 4.6% | \$111,825,501 | \$108,025,452 | 3.5% |
| Costo de operación de propiedades | | | | | | |
| Relacionado a propiedades que generaron ingresos | (2,004,441) | (1,708,186) | | (6,869,570) | (4,535,510) | |
| NOI | 35,473,188 | 34,117,383 | 4.0% | 104,955,931 | 103,489,941 | 1.4% |
| Relacionado a propiedades que no generaron ingresos | (287,292) | (105,084) | | (814,888) | (619,762) | |
| Utilidad bruta | \$35,185,896 | \$34,012,299 | | \$104,141,043 | \$102,870,179 | |
| Gastos administrativos | (4,004,564) | (4,462,334) | | (12,638,976) | (13,196,363) | |
| Plan de compensaciones largo plazo (1) | 910,166 | 674,134 | | 2,719,866 | 2,070,579 | |
| Depreciación | (323,789) | (403,047) | | (1,115,884) | (1,066,592) | |
| UAFIDA | \$32,091,498 | \$30,224,099 | 6.2% | \$94,221,933 | \$91,744,395 | 2.7% |
| Margen UAFIDA | 85.6% | 84.4% | | 84.3% | 84.9% | |
| Otros ingresos y gastos | | | | | | |
| Ingreso por intereses | 81,746 | 22,073 | | 296,659 | 58,017 | |
| Otros ingresos (gastos) | (202,364) | 445,761 | | (23,796) | 443,357 | |
| Costo emisión de deuda | - | - | | - | - | |
| Gastos por intereses | (9,933,891) | (9,102,284) | | (29,420,917) | (30,057,391) | |
| Pérdida cambiaria | 7,666,205 | (1,468,717) | | 1,231,149 | 462,347 | |
| Ganancia por venta de propiedades | - | - | | - | 17,920,717 | |
| Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades | 4,215,727 | 13,944,263 | | 32,398,038 | 58,341,552 | |
| Total otros ingresos (gastos) | \$1,827,423 | \$3,841,096 | | \$4,481,133 | \$47,168,599 | |
| Utilidad (pérdida) antes de impuestos | \$32,684,966 | \$32,988,014 | | \$94,867,316 | \$135,775,823 | |
| Impuestos a la utilidad | 3,956,931 | (20,576,045) | | (62,657,195) | (50,385,434) | |
| Impuesto causado | (6,631,170) | (6,397,510) | | (11,696,558) | (29,838,062) | |
| Impuesto diferido | 10,588,101 | (14,178,535) | | (50,960,637) | (20,547,372) | |
| Utilidad (pérdida) del período | \$36,641,897 | \$12,411,968 | | \$32,210,121 | \$85,390,389 | |
| Otros resultados integrales | | | | | | |
| Valuación instrumentos financieros derivados | 172,446 | (356,663) | | (3,212,131) | (2,023,268) | |
| Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras | (1,326,673) | 17,296 | | (10,083,318) | 2,142,456 | |
| Utilidad (pérdida) integral del año | \$35,487,669 | \$12,072,602 | | \$18,914,672 | \$85,509,577 | |
| Número ponderado de acciones en circulación | 571,576,199 | 575,541,123 | | 574,734,289 | 584,328,064 | |
| Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción | \$0.0621 | \$0.0210 | | \$0.0329 | \$0.1463 | |

(1) No representa salida de efectivo

Reconciliación de ingresos totales a Flujo Operativo Ajustado (FFO)



3T 2020

Todos los números expresados en USD

| | 3T 2020 | 3T 2019 | %Var | 9M20 | 9M19 | %Var |
|---|---------------------|---------------------|------|---------------------|---------------------|-------|
| Utilidad integral consolidada a Flujo de operación | | | | | | |
| Utilidad integral consolidada | \$35,487,669 | \$12,072,602 | | \$18,914,672 | \$85,509,577 | |
| Ajustes | | | | | | |
| Operaciones extranjeras | 1,326,673 | (17,296) | | 10,083,318 | (2,142,456) | |
| Valuación de instrumentos financieros derivados | (172,446) | 356,663 | | 3,212,131 | 2,023,268 | |
| Ganancia en revaluación de propiedades de inversión | (4,215,727) | (13,944,263) | | (32,398,038) | (58,341,552) | |
| Ganancia por venta de propiedades | - | - | | - | (17,920,717) | |
| Ganancia (pérdida) cambiaria | (7,666,205) | 1,468,717 | | (1,231,149) | (462,347) | |
| Incentivo a largo plazo | 910,166 | 674,134 | | 2,719,866 | 2,070,579 | |
| Depreciación | 323,789 | 403,047 | | 1,115,884 | 1,066,592 | |
| Otros ingresos (gastos) | 202,364 | (445,761) | | 23,796 | (443,357) | |
| Ingresos por intereses | (81,746) | (22,073) | | (296,659) | (58,017) | |
| Impuestos a la utilidad | (3,956,931) | 20,576,045 | | 62,657,195 | 50,385,434 | |
| FFO Operativo antes de impuestos | \$22,157,606 | \$21,121,815 | 4.9% | \$64,801,016 | \$61,687,004 | 5.0% |
| FFO por acción | \$0.0388 | \$0.0367 | 5.6% | \$0.1127 | \$0.1056 | 6.8% |
| Ajustes a los impuestos | | | | | | |
| ISR causado | (6,631,170) | (6,397,510) | | (11,696,558) | (29,838,062) | |
| FFO Subtotal de acuerdo a NAREIT | \$15,526,436 | \$14,724,305 | 5.4% | \$53,104,458 | \$31,848,942 | 66.7% |
| FFO por acción | \$0.0272 | \$0.0256 | 6.2% | \$0.0924 | \$0.0545 | 69.5% |

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.. |

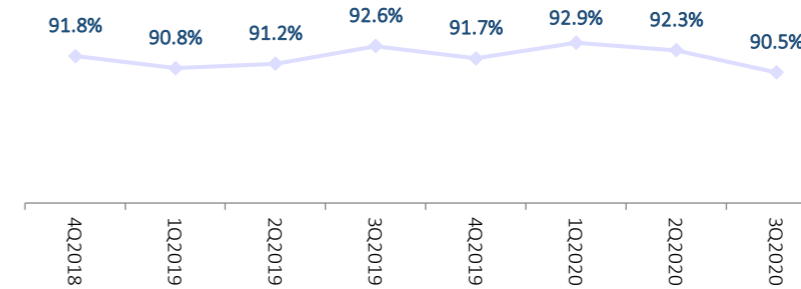
Explicación Mismas Tiendas

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

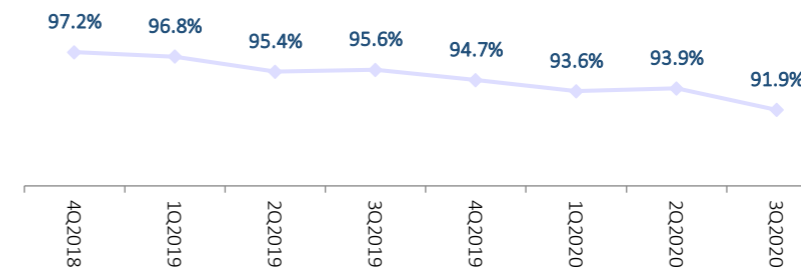
| Período | Portafolio Total | | | | |
|---------------|-------------------|-----------|-------------------|--------------|------------------|
| | ABR Inicial | Adiciones | ABR Total | %Ocupación | Vacante |
| 4Q2018 | 28,904,733 | 962,844 | 29,867,577 | 91.8% | 2,441,244 |
| 1Q2019 | 29,868,004 | 548,386 | 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 |
| 2Q2020 | 29,794,420 * | 357,166 | 30,151,586 | 92.3% | 2,324,327 |
| 3Q2020 | 30,151,586 | 0 | 30,151,586 | 90.5% | 2,861,096 |

Portafolio total % ocupación



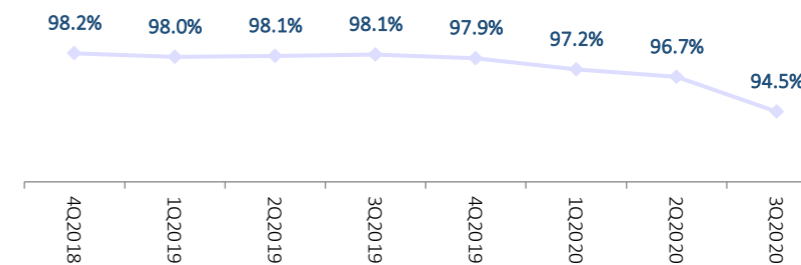
| Período | Portafolio Estabilizado | | | | |
|---------------|-------------------------|-----------|-------------------|--------------|----------------|
| | ABR Inicial | Adiciones | ABR Total | %Ocupación | Lease Up |
| 4Q2018 | 27,053,269 | 861,728 | 27,914,997 | 97.2% | 1,952,580 |
| 1Q2019 | 27,915,424 | 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 |
| 2Q2020 | 29,558,829 * | 78,382 | 29,637,211 | 93.9% | 514,375 |
| 3Q2020 | 29,637,211 | 0 | 29,637,211 | 91.9% | 514,375 |

Portafolio estabilizado % ocupación



| Período | Portafolio Mismas Tiendas | | | | |
|---------------|---------------------------|----------------|-------------------|--------------|------------------|
| | ABR Inicial | Adiciones | ABR Total | %Ocupación | Vacante |
| 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 |
| 2Q2020 | 26,527,562 * | 1,001,996 | 27,529,558 | 96.7% | 906,934 |
| 3Q2020 | 27,603,252 | 631,302 | 28,234,554 | 94.5% | 1,557,852 |

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 | 30.5% | 2Q2021 |
| VP PI 03 | Sureste | 135,182 | 0.0% | 2Q2021 |
| | | 514,375 | 8.5% | |

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

| Edificios | Región | Pies cuadrados | Conversión a Estabilizado | Conversión a Mismas tiendas | % Rentado |
|----------------|----------------|------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| 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% |
| | | 1,402,658 | | | 40.6% Promedio ponderado |

Métricas operativas del portafolio

3T 2020

| Region | Portafolio mismas tiendas | | | | Portafolio estabilizado | | | | Portafolio total | | | | Ingreso por Rentas Totales US\$ | | |
|----------------|---------------------------|-------------------|--------------|--------------|-------------------------|-------------------|--------------|--------------|-------------------|-------------------|--------------|--------------|---------------------------------|----------------------|--------------|
| | Pies cuadrados | | Ocupación | | Pies cuadrados | | Ocupación | | Pies cuadrados | | Ocupación | | 3T2020 | 3T2019 | % Var |
| # | 3T2020 | 3T2019 | 3T2020 | 3T2019 | 3T2020 | 3T2019 | 3T2020 | 3T2019 | 3T2020 | 3T2019 | 3T2020 | 3T2019 | 3T2020 | 3T2019 | % Var |
| Norte | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tijuana | 5,170,128 | 4,526,307 | 92.7% | 100.0% | 5,370,491 | 5,169,912 | 93.0% | 97.4% | 5,370,491 | 5,169,912 | 93.0% | 97.4% | 6,748,248 | 6,174,739 | 9.3% |
| Juarez | 3,354,062 | 2,702,643 | 99.8% | 99.7% | 3,560,276 | 3,354,062 | 99.8% | 99.8% | 3,703,878 | 3,461,961 | 97.1% | 98.5% | 5,363,707 | 4,760,273 | 12.7% |
| Total | 8,524,190 | 7,228,950 | 95.5% | 99.9% | 8,930,767 | 8,523,974 | 95.7% | 98.3% | 9,074,369 | 8,631,873 | 94.7% | 97.8% | \$ 12,111,955 | \$ 10,935,012 | 10.8% |
| Bajo | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aguascalientes | 2,260,671 | 2,137,492 | 96.9% | 100.0% | 2,441,501 | 2,260,671 | 92.4% | 96.9% | 2,441,501 | 2,441,501 | 92.4% | 92.4% | 2,916,608 | 2,895,265 | 0.7% |
| SLP | 1,181,581 | 769,315 | 95.1% | 100.0% | 1,329,021 | 1,181,581 | 84.6% | 100.0% | 1,564,612 | 1,329,021 | 71.9% | 88.9% | 1,404,410 | 1,332,343 | 5.4% |
| 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% | 4,267,534 | 4,302,323 | -0.8% |
| Queretaro | 6,231,739 | 5,511,886 | 94.3% | 98.9% | 6,231,739 | 6,229,615 | 94.3% | 90.9% | 6,231,739 | 6,229,615 | 94.3% | 90.9% | 8,066,724 | 7,643,866 | 5.5% |
| Total | 13,216,150 | 11,945,368 | 96.1% | 98.9% | 14,212,231 | 13,214,027 | 90.5% | 94.7% | 14,447,822 | 14,210,107 | 89.0% | 88.9% | \$ 16,655,276 | \$ 16,173,797 | 3.0% |
| Central | | | | | | | | | | | | | | | |
| Toluca | 4,835,788 | 4,835,788 | 93.9% | 97.7% | 4,835,788 | 4,835,788 | 93.9% | 97.7% | 4,835,788 | 4,835,788 | 93.9% | 97.7% | 5,645,408 | 5,979,924 | -5.6% |
| Sureste | 1,658,425 | 1,448,065 | 78.4% | 84.4% | 1,658,425 | 1,658,272 | 78.4% | 83.2% | 1,793,607 | 1,658,272 | 72.5% | 83.2% | 1,772,625 | 1,640,986 | 8.0% |
| Total | 6,494,214 | 6,283,853 | 89.9% | 94.6% | 6,494,214 | 6,494,060 | 89.9% | 94.0% | 6,629,396 | 6,494,060 | 88.1% | 94.0% | \$ 7,418,033 | \$ 7,620,910 | -2.7% |
| | 28,234,554 | 25,458,171 | 94.5% | 98.1% | 29,637,211 | 28,232,061 | 91.9% | 95.6% | 30,151,586 | 29,336,040 | 90.5% | 92.6% | \$ 36,185,263 | \$ 34,729,719 | 4.2% |
| | | | | | | | | | | | | | (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 2020 | 3T 2020 | % Var | 2T 2020 | 3T 2020 | % Var | 2T 2020 | 3T 2020 | % Var | 2T 2020 | 3T 2020 | % Var |
| Norte | | | | | | | | | | | | |
| Tijuana | 79.78 | 79.78 | 0.0% | 1,563.8 | 1,563.8 | 0.0% | 17,262.0 | 17,262.0 | 0.0% | \$4.97 | \$4.97 | 0.0% |
| Monterrey | 22.14 | 10.68 | -51.8% | 434.0 | 209.3 | -51.8% | 7,400.0 | 3,568.2 | -51.8% | \$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% |
| Region Total | 118.63 | 107.17 | -9.7% | 2,325.4 | 2,100.7 | -9.7% | \$ 30,107 | \$ 26,275 | -12.7% | \$ 5.83 | \$ 5.63 | -3.4% |
| Bajo | | | | | | | | | | | | |
| San Luis Potosí | 87.49 | 87.49 | 0.0% | 1,715.1 | 1,715.1 | 0.0% | 12,041.00 | 12,041.0 | 0.0% | \$3.16 | \$3.16 | 0.0% |
| Querétaro | 236.02 | 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% |
| Region Total | 833.41 | 833.41 | 0.0% | 16,336.6 | 16,336.6 | 0.0% | \$ 98,327 | \$ 98,327 | 0.0% | \$ 2.71 | \$ 2.71 | 0.0% |
| Central | | | | | | | | | | | | |
| Puebla | 7.63 | 7.63 | 0.0% | 149.6 | 149.6 | 0.0% | 1,824.00 | 1,824.0 | 0.0% | \$5.49 | \$5.49 | 0.0% |
| Region Total | 7.63 | 7.63 | 0.0% | 149.6 | 149.6 | 0.0% | \$ 1,824 | \$ 1,824 | 0.0% | \$ 5.49 | \$ 5.49 | 0.0% |
| Total | 959.68 | 948.21 | -1.2% | 18,811.6 | 18,586.9 | -1.2% | \$ 130,258 | \$ 126,426 | -2.9% | \$ 3.12 | \$ 3.06 | -1.8% |

| Proyecto | ABR (Pies cuadrados) | Inversión total esperada (USD miles) | | | Inversión a la fecha (USD miles) | | | % Rentado | Fecha de entrega | Ingresos Proforma (USD miles) | Retorno (2) y (3) | Tipo | |
|-----------------------|----------------------|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------------------------|----------------|---------------|----------------|------------------|-------------------------------|-------------------|--------------|------------|
| | | Land+Infra | Shell | Total | Land+Infra | Shell | Total | | | | | | |
| Región Norte | | | | | | | | | | | | | |
| MTY | VPGMI-01 | 283,032 | \$5,550 | \$7,385 | \$12,934 | \$4,237 | \$342 | \$4,579 | 57.6% | Mar-21 | \$1,404 | 10.9% | Inventario |
| | | 283,032 | \$5,550 | \$7,385 | \$12,934 | \$4,237 | \$342 | \$4,579 | 57.6% | | \$1,404 | 10.9% | |
| Región Bajío | | | | | | | | | | | | | |
| GDL | GDL 01 | 405,509 | \$8,872 | \$10,525 | \$19,397 | \$7,201 | \$37 | \$7,238 | 0.0% | TBD* | \$2,070 | 10.7% | Inventario |
| GDL | BTS GDL 01 | 349,011 | \$8,584 | \$11,670 | \$20,253 | \$7,084 | \$7,126 | \$14,210 | 100.0% | Nov-20 | \$2,082 | 10.3% | BTS |
| GDL | BTS GDL 02 | 311,064 | \$7,650 | \$10,906 | \$18,556 | \$5,796 | \$1,989 | \$7,785 | 100.0% | Nov-21 | \$1,855 | 10.3% | BTS |
| SMA | VPSMA Exp | 92,009 | \$627 | \$2,399 | \$3,026 | \$0 | \$724 | \$724 | 100.0% | Feb-21 | \$385 | 12.7% | BTS |
| QRO | BRP Exp | 44,412 | \$0 | \$2,143 | \$2,143 | \$0 | \$10 | \$10 | 100.0% | Feb-21 | \$230 | 10.8% | BTS |
| | | 1,202,005 | 25,733 | 37,643 | 63,375 | 20,081 | 9,885 | 29,966 | 66.3% | | 6,622 | 10.5% | |
| Región Central | | | | | | | | | | | | | |
| Valle de Mexico | SANMO Exp | 43,381 | 542 | \$2,008 | \$2,550 | \$0 | \$399 | \$399 | 100.0% | Jan-21 | \$292 | 11.5% | BTS |
| Puebla | BTS Pue 01 | 339,493 | 2,883 | \$15,073 | \$17,956 | \$0 | \$4,425 | \$4,425 | 100.0% | Dec-20 | \$1,892 | 10.5% | BTS |
| | | 382,874 | 3,425 | 17,081 | 20,506 | 0 | 4,824 | 4,824 | 100.0% | | \$2,184 | 10.7% | |
| Total | | 1,867,911 | 34,708 | 62,108 | 96,816 | 24,318 | 15,050 | 39,368 | 71.9% | | \$10,210 | 10.6% | |

(2) Retorno=Ingresos proforma/Inversión Total Esperada

(3) Retorno puede variar

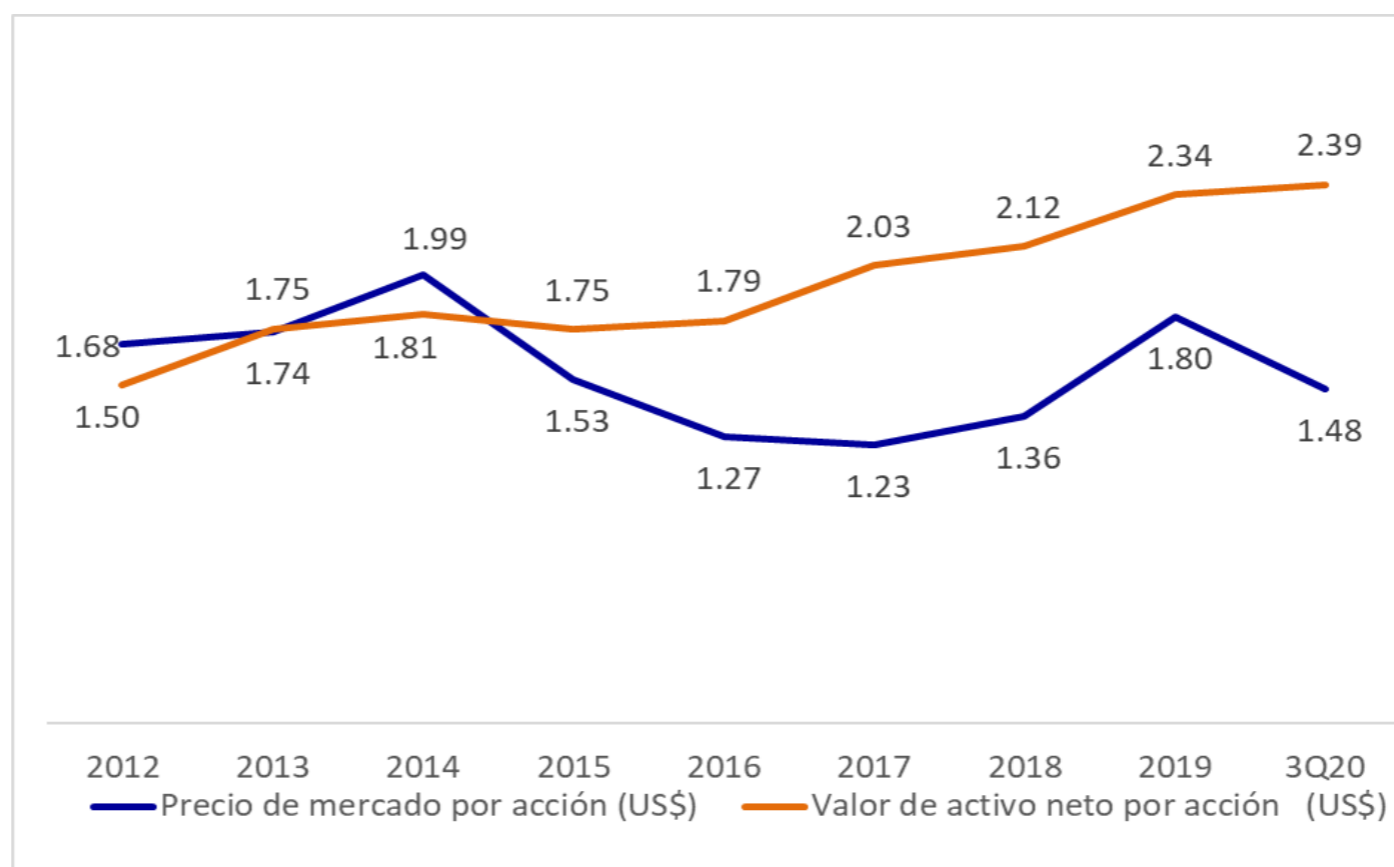
*Edificio será demorado

Principales inquilinos

| | Nombre | % GLA | Pies cuadrados | % Renta anual | Industria |
|----|------------|--------------|------------------|---------------|-----------------------|
| 1 | Nestle | 6.6% | 1,795,956 | 5.3% | Alimentos y Bebidas |
| 2 | BRP | 4.9% | 1,326,716 | 5.6% | Vehiculos Recreativos |
| 3 | TPI | 4.5% | 1,225,624 | 5.9% | Energía |
| 4 | Safran | 4.3% | 1,159,701 | 5.3% | Aeroespacial |
| 5 | Nissan | 3.9% | 1,063,558 | 3.2% | Automotriz |
| 6 | Bombardier | 2.3% | 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 | 1.9% | 504,100 | 1.7% | Automotriz |
| | | 34.0% | 9,215,825 | 35.7% | |

Expiración de contratos

| Año | Pies Cuadrados Ocupados | % GLA | Ingreso Trimestral \$USD | % Ingreso Trimestral | Renta por pie cuadrado \$USD |
|--------------|-------------------------|-------------|--------------------------|----------------------|------------------------------|
| Vacante | 2,861,096 | 9.5% | | | |
| 2020 | 259,156 | 0.9% | 288,737 | 0.8% | \$0.37 |
| 2021 | 1,967,182 | 6.5% | 2,418,414 | 6.7% | \$0.44 |
| 2022 | 3,700,051 | 12.3% | 4,684,874 | 12.9% | \$0.41 |
| Posterior | 21,364,102 | 70.9% | 28,793,238 | 79.6% | \$0.43 |
| Total | 30,151,586 | 100% | \$36,185,263 | 100% | |



| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 3Q20 |
|--|-------|-------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 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 | 2.39 |
| +Premio / -Descuento | 12.2% | -0.6% | 9.8% | -12.7% | -28.9% | -39.2% | -35.6% | -23.1% | -37.9% |

| Millones de USD | 3T19 | 3T20 | % Cambio |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Edificios | 1,821 | 1,940 | 6.6% |
| Terreno | 144 | 161 | 11.6% |
| Efectivo | 111 | 137 | 23.7% |
| Colateral Liquido de Deuda | 4 | 4 | -0.5% |
| IVA Neto por Recuperar | 0 | 2 | 302.0% |
| Activo | 2,081 | 2,245 | 7.9% |
| CAPEX por invertir | (37) | (43) | 17.9% |
| Deuda | (714) | (840) | 17.5% |
| Depósitos de Arrendadores | (13) | (14) | 3.4% |
| Pasivos | (764) | (897) | 17.3% |
| Valor de activo neto | 1,316 | 1,348 | 2.4% |



| 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.