



vesta

*INFORMACIÓN
SUPLEMENTAL*

2T21

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 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

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 Portafolio Estabilizado	10
I Métricas operativas del portafolio	11
I Reserva de Tierra	12
I 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\$ 2.23 mil millones comprende 31.6 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	71	84	34	189
Numero de edificios en desarrollo	4	2	0	6
Edificios Totales	75	86	34	195
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	9,360,915	15,231,132	7,003,125	31,595,172
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	735,112	631,475	0	1,366,587
Total GLA (sf)	10,096,027	15,862,607	7,003,125	32,961,759
	30.6%	48.1%	21.2%	100%
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$41,441	\$33,082	\$0	\$74,524
Reservas de tierra (acres)	152.67	705.00	2.12	859.79
Valor de libro de terrenos	\$30,552	\$100,075	\$508	\$131,135

*Inversión total esperada



Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	2T 2021	2T 2020	6M21	6M20
Valor de mercado (Ps.)	\$26,302,671,020	\$19,239,712,165	\$26,302,671,020	\$19,239,712,165
Acciones en circulación	684,252,628	564,214,433	684,252,628	564,214,433
Precio por acción (Ps.) Mar 31	\$38.44	\$34.10	\$38.44	\$34.10
Perfil de ingresos				
Ingresos por arrendamiento	\$39,795,930	\$36,650,820	\$78,187,592	\$74,365,343
Costos de operación de propiedades que generaron ingresos	(2,252,464)	(2,589,607)	(3,426,347)	(4,865,132)
Ingresos operativos netos (NOI)	37,543,466	34,061,213	74,761,245	69,500,211
<i>Margen NOI</i>	94.3%	92.9%	95.6%	93.5%
UAFIDA	33,689,047	30,681,370	67,117,499	62,147,900
Margen UAFIDA	84.7%	83.7%	85.8%	83.6%
Flujo de Operación (FFO)	17,248,820	20,489,971	39,631,304	42,686,584
Por Acción				
NOI por acción	\$0.055	\$0.060	\$0.109	\$0.122
UAFIDA por acción	\$0.049	\$0.054	\$0.098	\$0.109
FFO por acción	\$0.025	\$0.036	\$0.058	\$0.075
Portafolio (pies cuadrados)				
Portafolio mismas tiendas	29,618,454	27,529,558	29,618,454	27,529,558
Ocupación	93.0%	96.7%	93.0%	96.7%
Portafolio estabilizado	31,304,077	29,637,211	31,304,077	29,637,211
Ocupación	92.7%	93.9%	92.7%	93.9%
Portafolio total	31,595,172	30,151,586	31,595,172	30,151,586
Ocupación	92.5%	92.3%	92.5%	92.3%
Renta promedio por pie cuadrado portafolio total(1)	\$0.449	\$0.430	\$0.449	\$0.430
Resumen de la deuda				
Deuda total	\$934,432,080	\$839,611,626	\$934,432,080	\$839,611,626
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	35.1%	37.8%	35.1%	37.8%
Número ponderado de acciones en circulación	684,252,626	571,576,199	684,252,626	569,019,691

(*) 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, 2021	Al 31 de diciembre, 2020
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	393,436,178	120,542,142
Activos financieros con fines de negociación	689,986	684,936
Impuestos por recuperar	10,015,133	14,861,110
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	6,545,747	6,360,901
Pagos anticipados	3,547,832	420,057
Total del activo circulante	\$414,234,876	\$142,869,146
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	2,231,219,664	2,103,214,762
Derechos de uso	448,829	657,837
Equipo de oficina – Neto	2,495,728	2,854,654
Instrumentos financieros derivados	-	-
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	11,779,776	4,506,526
Total del activo no circulante	\$2,245,943,997	\$2,111,233,779
Activos totales	\$2,660,178,873	\$2,254,102,925
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	2,443,575	1,923,573
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	475,910	510,417
Intereses por pagar	3,840,956	2,832,174
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	3,467,373	1,825,850
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	2,241,702	3,516,026
Dividendos pagaderos	41,642,011	13,534,555
Gastos acumulados	3,470,366	4,309,640
Total del pasivo circulante	\$7,581,893	\$28,452,235
Pasivo no circulante:		
Deuda a largo plazo	931,988,505	837,837,479
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	0	220,868.00
Instrumentos Financieros Derivados	36,988	4,132,836.00
Depósitos en garantía recibidos	15,541,750	13,924,249
Dividendos pagaderos	251,342,869	260,873,091.00
Total del pasivo no circulante	\$1,198,910,112	\$1,116,988,523
Total del pasivo a largo plazo	\$1,256,492,005	\$1,145,440,758
Capital contable:		
Capital social	482,858,389	422,437,615
Prima en suscripción de acciones	466,230,183	297,064,471
Utilidades retenidas	495,985,515	429,048,327
Reserva de pagos basados en acciones	4,448,944	7,986,137
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(45,836,163)	(44,981,398)
Valuación instrumentos financieros derivados	-	(2,892,985)
Total Capital Contable	\$1,403,686,868	\$1,108,662,167
Total pasivo y capital contable	\$2,660,178,873	\$2,254,102,925
Acciones en circulación	684,252,626	564,214,433

Estado Consolidado de Resultados



2T 2021

Todos los números expresados en USD

	2T21	2T20	% Var	6M21	6M20	% Var
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	38,239,482	35,353,781		74,787,569	71,414,529	
Otros ingresos	1,556,448	1,297,039		3,400,023	2,950,814	
Ingresos Totales	\$39,795,930	\$36,650,820	8.6%	\$78,187,592	\$74,365,343	5.1%
Costo de operación de propiedades						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(2,252,464)	(2,589,607)		(3,426,347)	(4,865,132)	
NOI	37,543,466	34,061,213	10.2%	74,761,245	69,500,211	7.6%
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(358,192)	(285,434)		(630,232)	(527,595)	
Utilidad bruta	\$37,185,274	\$33,775,779		\$74,131,013	\$68,972,616	
Gastos administrativos	(4,928,192)	(3,962,524)		(9,867,368)	(8,634,415)	
Plan de compensaciones largo plazo (1)	1,431,965	868,115		2,853,854	1,809,699	
Depreciación	(396,139)	(299,754)		(779,208)	(792,095)	
UAFIDA	\$33,689,047	\$30,681,370	9.8%	\$67,117,499	\$62,147,900	8.0%
Margen UAFIDA	84.7%	83.7%		85.8%	83.6%	
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	12,215	204,945		28,787	214,912	
Otros ingresos (gastos)	(14,122)	98,649		79,507	178,569	
Costo emisión de deuda	-	-		-	-	
Gastos por intereses	(16,440,226)	(10,191,399)		(27,486,195)	(19,461,316)	
Pérdida cambiaria	(254,524)	1,734,790		245,622	(7,369,718)	
Ganancia por venta de propiedades	4,259,290	-		8,558,888	-	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	90,996,712	14,282,625		87,279,783	28,182,311	
Total otros ingresos (gastos)	\$78,559,345	\$6,129,610		\$68,706,392	\$1,744,758	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$110,420,288	\$35,643,111		\$132,190,829	\$61,290,864	
Impuestos a la utilidad	(2,015,373)	(16,575,070)		(9,476,712)	(66,614,126)	
Impuesto causado	(13,492,846)	(3,213,610)		(19,014,690)	(5,065,388)	
Impuesto diferido	11,477,473	(13,361,460)		9,537,978	(61,548,738)	
Utilidad (pérdida) del período	\$108,404,915	\$19,068,040		\$122,714,117	(\$5,323,262)	
Otros resultados integrales						
Valuación instrumentos financieros derivados	2,176,833	(477,777)		2,892,985	(3,384,577)	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	698,619	(9,216,587)		(854,765)	(7,821,983)	
Utilidad (pérdida) integral del año	\$111,280,366	\$9,373,677		\$124,752,337	(\$16,529,822)	
Número ponderado de acciones en circulación	684,252,626	571,576,199		684,252,626	569,019,691	
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	\$0.1626	\$0.0164		\$0.1823	(\$0.0290)	

(1) No representa salida de efectivo

Reconciliación de ingresos totales a Flujo Operativo Ajustado (FFO)



2T 2021

Todos los números expresados en USD

	2T 2021	2T 2020	%Var	6M21	6M20	%Var
Utilidad integral consolidada a Flujo de operación						
Utilidad integral consolidada	\$111,280,366	\$9,373,677		\$124,752,337	(\$16,529,822)	
Ajustes						
Operaciones extranjeras	(698,619)	9,216,587		854,765	7,821,983	
Valuación de instrumentos financieros derivados	(2,176,833)	477,777		(2,892,985)	3,384,577	
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(90,996,712)	(14,282,625)		(87,279,783)	(28,182,311)	
Ganancia por venta de propiedades	(4,259,290)	-		(8,558,888)	-	
Ganancia (pérdida) cambiaria	254,524	(1,734,790)		(245,622)	7,369,718	
Incentivo a largo plazo	1,431,965	868,115		2,853,854	1,809,699	
Depreciación	396,139	299,754		779,208	792,095	
Otros ingresos (gastos)	14,122	(98,649)		(79,507)	(178,569)	
Ingresos por intereses	(12,215)	(204,945)		(28,787)	(214,912)	
Impuestos a la utilidad	2,015,373	16,575,070		9,476,712	66,614,126	
FFO Operativo antes de impuestos	\$17,248,820	\$20,489,971	-15.8%	\$39,631,304	\$42,686,584	-7.2%
FFO por acción antes de impuestos	\$0.0252	\$0.0358	-29.7%	\$0.0579	\$0.0750	-22.8%
Ajustes a los impuestos						
ISR causado	(13,492,846)	(3,213,610)		(19,014,690)	(5,065,388)	
FFO Subtotal de acuerdo a NAREIT	\$3,755,974	\$17,276,361	-78.3%	\$20,616,614	\$37,621,196	-45.2%
FFO por acción	\$0.0055	\$0.0302	-81.8%	\$0.0301	\$0.0661	-54.4%



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

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

Métrica	Definición
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..

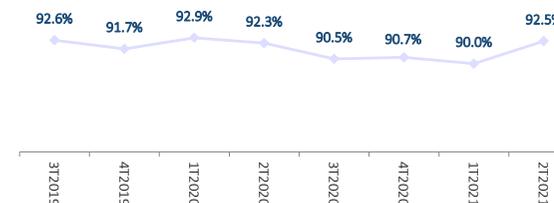
Explicación Mismas Tiendas

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

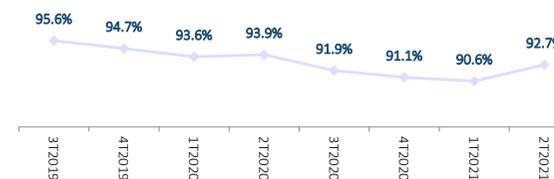
Período	Portafolio Total				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
3T2019	29,262,345	73,694	29,336,039	92.6%	2,161,650
4T2019	29,336,255	455,792	29,792,047	91.7%	2,487,527
1T2020	29,794,420 *	0	29,794,420	92.9%	2,116,351
2T2020	29,794,420	357,166	30,151,586	92.3%	2,324,327
3T2020	30,151,586	0	30,151,586	90.5%	2,861,096
4T2020	30,139,039 *	1,081,996	31,221,035	90.7%	2,903,910
1T2021	31,221,035	370,825	31,591,860	90.0%	3,167,412
2T2021	31,595,172 *	0	31,595,172	92.5%	2,364,330

Portafolio total % ocupación



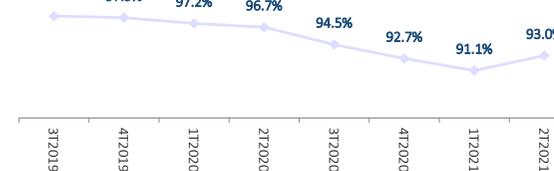
Período	Portafolio Estabilizado				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Lease Up
3T2019	27,527,064	704,996	28,232,060	95.6%	1,103,980
4T2019	28,232,276 *	547,189	28,779,464	94.7%	1,012,583
1T2020	28,781,742 *	777,087	29,558,829	93.6%	235,591
2T2020	29,558,829	78,382	29,637,211	93.9%	514,375
3T2020	29,637,211	0	29,637,211	91.9%	514,375
4T2020	29,716,353 *	1,369,068	31,085,421	91.1%	135,614
1T2021	31,085,421	87,793	31,173,214	90.6%	418,646
2T2021	31,168,463 *	135,614	31,304,077	92.7%	291,095

Portafolio estabilizado % ocupación



Período	Portafolio Mismas Tiendas				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
3T2019	25,458,170	0	25,458,170	98.1%	473,472
4T2019	25,458,170	862,155	26,320,325	97.9%	548,340
1T2020	26,320,479 *	207,083	26,527,562	97.2%	747,472
2T2020	26,527,562	1,001,996	27,529,558	96.7%	906,934
3T2020	27,603,252 *	631,302	28,234,554	94.5%	1,557,852
4T2020	28,222,009 *	547,280	28,769,289	92.7%	2,110,352
1T2021	28,769,289	776,673	29,545,962	91.1%	2,624,898
2T2021	29,540,072 *	78,382	29,618,454	93.0%	2,063,837

Portafolio mismas tiendas % ocupación



* Ajustado por cambios en el tamaño inicial del portafolio.

De acuerdo con las nuevas métricas del portafolio estabilizado, las propiedades en "Lease up" son aTuellas no estabilizadas. Una propiedad es considerada estabilizada una vez Tue haya llegado al 80% de ocupación o Tue se haya entregado hace al menos 1 año.

Propiedades en "Lease up"

Edificios	Región	Pies cuadrados	% Rentado	Período de Conversión
VPGMI 01	Mty	291,095	77.7%	1T2022
		291,095	77.7%	

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Edificios	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
VP SLP 03	SLP	235,482	4T2020	4T2021	0.0%
Q-1	Juarez	144,738	4T2020	4T2021	100.0%
BTS Pue 1	Sureste	338,525	4T2020	4T2021	100.0%
BTS Gdl 01	Guadalajara	340,398	4T2020	4T2021	100.0%
BTS Gdl 02	Guadalajara	311,064	4T2020	4T2021	100.0%
VPSMA Exp	Guanajuato	92,009	4T2020	4T2021	100.0%
BRP Exp Qro	Querétaro	44,412	1T2021	1T2022	100.0%
SMO Exp	VM	43,381	1T2021	1T2022	100.0%
VP PI 03	Sureste	135,614	2T2021	2T2022	100.0%
		1,685,623			86.0% Promedio ponderado

Métricas operativas del portafolio

2T 2021

Región	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingreso por Rentas Totales US\$		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		2T2021	2T2020	% Var
#	2T2021	2T2020	2T2021	2T2020	2T2021	2T2020	2T2021	2T2020	2T2021	2T2020	2T2021	2T2020	2T2021	2T2020	% Var
Norte															
Tijuana	5,365,776	4,882,144	99.4%	98.7%	5,365,776	5,370,491	99.4%	98.9%	5,365,776	5,370,491	99.4%	98.9%	6,923,371	6,684,050	3.6%
Juarez	3,559,305	3,133,923	98.4%	99.8%	3,704,044	3,560,276	98.5%	99.8%	3,704,044	3,703,878	98.5%	95.9%	5,445,435	5,179,224	5.1%
Monterrey	0	0	0.0%	0.0%	0	0	0.0%	0.0%	291,095	0	77.7%	0.0%	198,763	0	N/A
Total	8,925,082	8,016,067	99.0%	99.1%	9,069,820	8,930,767	99.0%	99.2%	9,360,915	9,074,369	98.4%	97.7%	12,567,569	\$ 11,863,274	5.9%
Bajo															
Aguascalientes	2,444,295	2,137,492	90.1%	100.0%	2,444,295	2,441,501	90.1%	92.4%	2,444,295	2,441,501	90.1%	92.4%	2,906,205	2,912,228	-0.2%
SLP	1,329,025	1,181,581	80.4%	95.1%	1,564,507	1,329,021	68.3%	84.6%	1,564,507	1,564,612	68.3%	71.9%	1,417,801	1,316,727	7.7%
Guanajuato	4,208,250	3,542,160	92.4%	99.0%	4,300,259	4,209,970	92.6%	85.6%	4,300,259	4,209,970	92.6%	85.6%	4,433,577	4,156,875	6.7%
Queretaro	6,226,197	6,158,045	94.5%	95.1%	6,270,609	6,231,739	94.5%	95.2%	6,270,609	6,231,739	94.5%	95.2%	8,060,197	7,688,996	4.8%
Guadalajara	0	0	0.0%	0.0%	651,462	0	100.0%	0.0%	651,462	0	100.0%	0.0%	984,234	0	N/A
Total	14,207,767	13,019,277	91.8%	97.0%	15,231,132	14,212,231	90.8%	90.9%	15,231,132	14,447,822	90.8%	89.4%	17,802,015	16,074,826	10.7%
Central															
Toluca	4,818,560	4,835,788	91.1%	96.1%	4,861,941	4,835,788	91.2%	96.1%	4,861,941	4,835,788	91.2%	96.1%	5,681,879	5,701,082	-0.3%
Sureste	1,667,045	1,658,425	77.0%	84.5%	2,141,184	1,658,425	82.1%	84.5%	2,141,184	1,793,607	82.1%	78.1%	2,188,017	1,714,500	27.6%
Total	6,485,605	6,494,214	87.5%	93.1%	7,003,125	6,494,214	88.4%	93.1%	7,003,125	6,629,396	88.4%	91.2%	\$ 7,869,896	\$ 7,415,582	6.1%
	29,618,454	27,529,558	93.0%	96.7%	31,304,077	29,637,211	92.7%	93.9%	31,595,172	30,151,586	92.5%	92.3%	\$ 38,239,481	\$ 35,353,682	8.2%

(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		
	1T 2021	2T 2021	% Var	1T 2021	2T 2021	% Var	1T 2021	2T 2021	% Var	1T 2021	2T 2021	% Var
Norte												
Tijuana	79.78	65.31	-18.1%	1,563.8	1,280.2	-18.1%	17,262.0	9,160.0	-46.9%	\$4.97	\$3.22	-35.2%
Monterrey	82.24	82.24	0.0%	1,612.1	1,612.1	0.0%	19,621.1	19,621.1	0.0%	\$5.48	\$5.48	0.0%
Juárez	16.71	5.12	-69.4%	327.6	100.3	-69.4%	5,445.0	1,771.0	-67.5%	\$7.48	\$7.94	6.2%
Region Total	178.73	152.67	-14.6%	3,503.4	2,992.6	-14.6%	\$ 42,328	\$ 30,552	-27.8%	\$ 5.44	\$ 4.59	-15.5%
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	172.36	145.73	-15.5%	3,378.6	2,856.6	-15.5%	12,505.00	28,425.0	127.3%	\$1.67	\$4.48	168.8%
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	8.59	-81.6%	915.8	168.4	-81.6%	13,045.00	2,399.0	-81.6%	\$6.41	\$6.41	0.0%
Region Total	769.76	705.00	-8.4%	15,088.8	13,819.4	-8.4%	\$ 94,801	\$ 100,075	5.6%	\$ 2.83	\$ 3.26	15.3%
Central												
Puebla	7.63	2.12	-72.2%	149.6	41.6	-72.2%	1,824.00	508.0	-72.1%	\$5.49	\$5.49	0.1%
Region Total	7.63	2.12	-72.2%	149.6	41.6	-72.2%	\$ 1,824	\$ 508	-72.1%	\$ 5.49	\$ 5.49	0.1%
Total	956.12	859.79	-10.1%	18,741.9	16,853.7	-10.1%	\$ 138,953	\$ 131,135	-5.6%	\$ 3.34	\$ 3.50	4.9%

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													
Tijuana	Alamar 02	320,207	\$9,484	\$9,430	\$18,914	\$8,536	\$3,301	\$11,836	0.0%	Nov-21	\$2,193	11.6%	Inventario
Juárez	VPLT-02 Exp	49,632	\$3,000	\$1,562	\$4,562	\$3,000	\$750	\$3,750	0.0%	Sep-21	\$248	9.6%	Inventario
Juárez	VPLT-05	256,052	\$4,250	\$8,035	\$12,284	\$3,825	\$2,973	\$6,798	100.0%	Nov-21	\$1,312	10.4%	Inventario
Juárez	VPLT-04	109,221	\$1,880	\$3,801	\$5,681	\$1,668	\$0	\$1,668	0.0%	Jan-22	\$601	10.3%	Inventario
		735,112	\$18,614	\$22,827	\$41,441	\$17,029	\$7,023	\$24,052	34.8%		\$4,354	10.9%	
Región Bajío													
GDL	GDL 01	405,509	\$8,872	\$10,525	\$19,397	\$7,985	\$3,473	\$11,458	0.0%	Dec-21	\$2,070	10.7%	Inventario
GDL	Mercado Libre F3*	225,966	\$6,270	\$7,415	\$13,685	\$6,270	\$3,337	\$9,607	100.0%	Nov-21	\$2,399	9.8%	BTS
		631,475	15,142	17,941	33,082	14,254	\$6,810	21,065	35.8%		4,469	10.3%	
Región Central													
		0	0	0	0	0	0	0			\$0		
Total		1,366,587	33,756	40,768	74,524	31,283	13,833	45,116	35.3%		\$8,823	10.6%	

(2) Retorno=Ingresos proforma/Inversión Total Esperada

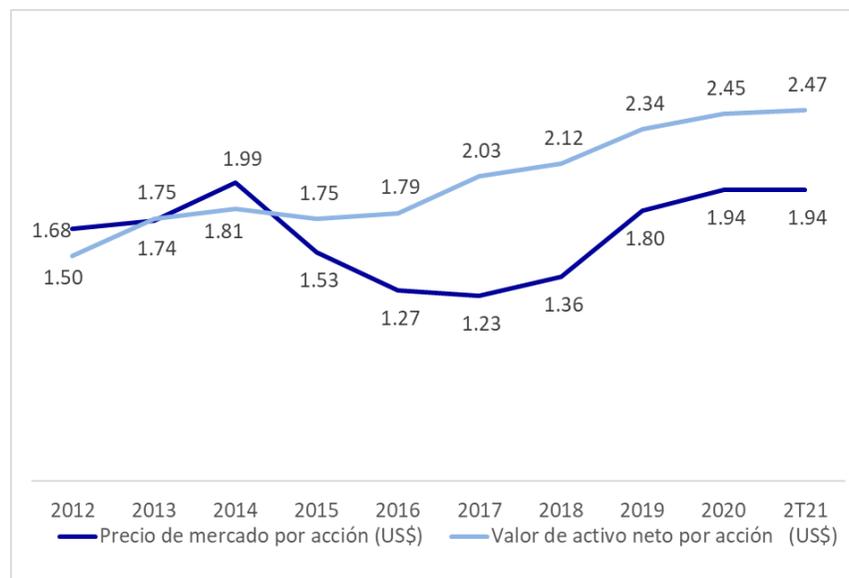
(3) Retorno puede variar

Principales inquilinos

	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria
1	Nestle	6.1%	1,795,956	4.4%	Alimentos y Bebidas
2	BRP	4.7%	1,371,128	4.6%	Vehículos Recreativos
3	TPI	4.2%	1,225,624	4.9%	Energía
4	Safran	3.8%	1,116,419	4.0%	Aeroespacial
5	Nissan	3.6%	1,063,558	2.5%	Automotriz
6	Mercado Libre	2.3%	678,766	2.4%	E-Commerce
7	Bombardier	2.1%	613,594	2.5%	Aeroespacial
8	Lear	1.9%	546,508	1.8%	Automotriz
9	ZF	1.8%	523,100	1.6%	Automotriz
10	FCA	1.7%	492,072	1.7%	Automotriz
		32.2%	9,426,725	30.4%	

Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacante	2,364,330	7.5%			
2021	709,266	2.2%	265,527	0.7%	\$0.39
2022	3,959,083	12.5%	1,564,874	4.1%	\$0.40
2023	4,047,795	12.8%	1,574,636	4.1%	\$0.41
Posteriormente	20,514,698	64.9%	34,834,444	91.1%	\$0.44
Total	31,595,172	100%	\$38,239,481	100%	



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2T21
Precio de mercado por acción (US\$)	1.68	1.74	1.99	1.53	1.27	1.23	1.36	1.80	1.94	1.94
Valor de activo neto por acción (US\$)	1.50	1.75	1.81	1.75	1.79	2.03	2.12	2.34	2.45	2.47
+Premio / -Descuento	12.2%	-0.6%	9.8%	-12.7%	-28.9%	-39.2%	-35.6%	-23.1%	-20.5%	-21.5%

Millones de USD	1Q20	1Q21	% Cambio
Edificios	1,912	2,118	10.8%
Terreno	162	148	-8.6%
Efectivo	145	394	172.6%
Colateral Liquido de Deuda	4	12	166.2%
IVA Neto por Recuperar	1	5	383.9%
Activo	2,224	2,677	20.4%
CAPEX por invertir	(39)	(35)	-9.9%
Deuda	(840)	(934)	11.3%
Depósitos de Arrendadores	(13)	(16)	15.4%
Pasivos	(892)	(985)	10.4%
Valor de activo neto	1,332	1,692	27.0%



Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Barclays	Pablo Monsivais	1/13/2021	\$42.00	Mantener
BOFAML	Carlos Peyrelongue	2/9/2021	\$42.00	Venta
Bradesco	Luiz Mauricio Garcia	10/25/2019	\$35.00	Mantener
BTG Pactual	Gordon Lee	2/2/2021	\$43.20	Compra
Citi	Andre Macini	12/14/2020	\$41.00	Compra
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	10/22/2020	\$43.00	Compra
GBM	Javier Gayol	2/8/2021	\$39.50	Compra
HSBC	Eduardo Altamirano	6/3/2020	\$40.00	Compra
ITAU	Enrico Trotta	2/11/2021	\$39.10	Mantener
JP Morgan	Adrian Huerta	1/25/2021	\$42.00	Compra
Santander	Bruno Mendonça	42 ene 2021	\$44.00	Compra
Scotia Bank	Francisco Suárez	1/14/2021	\$40.00	Compra
Signum	Armando Rodriguez	2/12/2021	\$37.00	Compra
Invex	Giovanni Bisogno	11/23/2020	\$41.00	Compra
Monex	Jose Roberto Solano	4/23/2020	\$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.

1E+06

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.