



vesta

*INFORMACIÓN
SUPLEMENTAL
2T22*

MEX: VESTA
www.vesta.com.mx

Esta presentación es estrictamente confidencial y se ha entregado a usted una copia para su información. No puede ser reproducida o redistribuida por ninguna otra persona y no podrá ser publicada, en parte o en su totalidad, por ninguna razón.

Esta presentación contiene, exclusivamente, información que se contiene en el prospecto de colocación, mismo que ha sido presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para su revisión y aprobación y que está en proceso de aprobación. Si usted quisiera adquirir los valores que se ofrecen por la Sociedad, debe consultar dicho prospecto de colocación, en especial la sección que describe la oferta y la que describe los factores de riesgo aplicables a la Sociedad, sus operaciones y los valores, y tomar una decisión de inversión una vez que haya realizado una revisión integral y una evaluación independiente de la información contenida en el mismo, pero no considerando la información que se contiene en esta presentación, misma que por su naturaleza es incompleta y parcial. Dicha información está disponible en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., bmv.com.mx

De acuerdo con lo previsto por las disposiciones aplicables en México, esta presentación no contiene proyecciones o información sobre eventos futuros.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, puede interpretarse que esta presentación contiene declaraciones a futuro o proyecciones. Estas declaraciones o futuro o proyecciones, podrían aparecer a lo largo de la presentación e incluir información respecto de nuestras intenciones, consideraciones o expectativas actuales respecto del crecimiento de nuestros activos y fuentes de financiamiento, del crecimiento de nuestro negocio, de nuestros planes de financiamiento, de nuestros proyectos en desarrollo o que podrían desarrollarse, de nuestra competencia, del posible impacto de la legislación y regulación aplicable, así como su interpretación, en el futuro, de nuestra exposición a riesgos de mercado, incluyendo riesgos respecto de tasas de interés, tipos de cambio y mercado, respecto de nuestro nivel de liquidez, relativos a las tendencias que afecten a la economía en general o respecto de otros aspectos que podrían afectarlos en el futuro. El uso de palabras como “consideramos”, “podemos”, “estimamos”, “creemos”, “continuaremos”, “anticipamos”, “tenemos la intención”, “esperamos”, “deberíamos”, “buscamos”, “planeamos” y expresiones y términos similares o equivalentes tienen la intención de identificar dichas declaraciones a futuro. Los inversionistas no deben considerar como definitivas, ni como probables, dichas declaraciones o información, que únicamente se refieren a estimaciones en la fecha en que fueron consideradas y que podrían no concretarse o concretarse de manera distinta, así como considerar que otros elementos, que no se incluyen podrían afectar, en el futuro, nuestras operaciones, situación o resultados futuros.

La decisión relativa a la inversión en los valores descritos en esta presentación, debe basarse en la información histórica contenida en el prospecto de colocación, y no en la información contenida en esta presentación (que, por definición, es incompleta) o en dichas declaraciones a futuro, que sólo son estimaciones, que podrían nunca lograrse o lograrse parcialmente, o verse afectada por elementos no descritos o considerarlos, pudiendo nuestras operaciones y resultados ser negativos o verse afectados de manera adversa y significativa.

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

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

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

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

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



Declaraciones preventivas	1
Índice	2
Resumen	3
Resumen financiero	4
Balance general	5
Estado consolidado de operaciones	6
Reconciliación de Flujo Operativo	7
Definiciones de nuevas métricas del portafolio	8
Métricas históricas del portafolio	9
Portafolio estabilizado	10
Métricas operativas del portafolio	11
Reservas de tierra	12
Portafolio en desarrollo	13
Principales inquilinos	14
Análisis de Valor de Activo Neto vs Valor Mercado	15
Analistas	16
Definiciones	17

Vesta es un proveedor líder de bienes industriales con fines logísticos

Nuestro portafolio de propiedades de US\$ 2.34 mil millones comprende 31.4 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	74	85	34	193
Numero de edificios en desarrollo	6	3	0	9
Edificios Totales	80	88	34	202
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	9,628,555	15,451,284	7,008,211	32,088,050
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	1,291,895	686,791	0	1,978,686
Total GLA (sf)	10,920,450	16,138,075	7,008,211	34,066,736
	32.1%	47.4%	20.6%	100%
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$73,622	\$37,861	\$0	\$111,483
Reservas de tierra (acres)	216.59	751.94	2.12	970.66
Valor de libro de terrenos	\$58,645	\$107,330	\$508	\$166,483

*Inversión total esperada

Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	2T 2022	2T 2021	6M22	6M21
Valor de mercado (Ps.)	\$25,423,039,110	\$26,535,316,914	\$25,423,039,110	\$21,880,235,712
Acciones en circulación	679,760,404	684,252,628	679,760,404	564,214,433
Precio por acción (Ps.) Mar 31	\$37.40	\$38.78	\$37.40	\$38.78
Perfil de ingresos				
Ingresos por arrendamiento	\$43,097,222	\$39,795,929	\$85,093,310	\$78,187,592
Costos de operación de propiedades que generaron ingresos	(2,444,505)	(2,252,464)	(4,046,932)	(3,426,347)
Ingresos operativos netos (NOI)	40,652,716	37,543,465	81,046,378	74,761,246
<i>Margen NOI</i>	94.3%	94.3%	95.2%	95.6%
UAFIDA	36,395,062	33,689,046	71,844,570	67,117,500
Margen UAFIDA	84.4%	84.7%	84.4%	85.8%
Flujo de Operación (FFO)	24,467,593	17,248,819	49,509,451	39,631,305
Por Acción				
NOI por acción	\$0.059	\$0.054	\$0.117	\$0.108
UAFIDA por acción	\$0.053	\$0.049	\$0.103	\$0.097
FFO por acción	\$0.036	\$0.025	\$0.071	\$0.057
Portafolio (pies cuadrados)				
Portafolio mismas tiendas	29,939,714	29,618,454	29,939,714	29,618,454
Ocupación	95.7%	93.0%	95.7%	93.0%
Portafolio estabilizado	31,881,231	31,304,077	31,881,231	31,304,077
Ocupación	95.9%	92.7%	95.9%	92.7%
Portafolio total	32,088,050	31,595,172	32,088,050	31,595,172
Ocupación	95.8%	92.5%	95.8%	92.5%
Renta promedio por pie cuadrado portafolio total(1)	\$0.448	\$0.436	\$0.440	\$0.426
Resumen de la deuda				
Deuda total	\$932,810,542	\$933,533,216	\$932,810,542	\$933,533,216
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	33.4%	33.8%	33.4%	33.8%
Número ponderado de acciones en circulación	688,220,783	692,584,000	695,043,121	692,584,000

(1) Renta promedio por pie cuadrada calculado como división de ingresos de tres meses entre el GLA ocupado.

(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, 2022	Al 31 de diciembre, 2021
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	298,385,026	452,821,132
Activos financieros con fines de negociación	-	-
Impuestos por recuperar	9,877,046	19,377,562
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	7,138,676	9,039,147
Pagos anticipados	30,741,922	483,581
Total del activo circulante	\$346,142,670	\$481,721,422
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	2,440,634,036	2,263,170,941
Derechos de uso	1,097,337	1,344,417
Equipo de oficina – Neto	1,464,482	2,119,589
Instrumentos financieros derivados	-	-
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	4,336,425	11,510,701
Total del activo no circulante	\$2,447,532,280	\$2,278,145,648
Activos totales	\$2,793,674,950	\$2,759,867,070
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	2,672,383	2,880,592
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	455,193	464,456
Intereses por pagar	3,341,682	3,840,079
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	6,973,941	3,011,415
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	-	27,838,872
Dividendos pagaderos	43,074,582	13,944,232
Gastos acumulados	3,848,797	15,246,156
Total del pasivo a corto plazo	60,366,578	\$67,225,802
Pasivo no circulante:		
Deuda a largo plazo	930,138,159	930,652,624
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	672,625	915,957.00
Instrumentos Financieros Derivados	-	-
Depósitos en garantía recibidos	16,901,974	15,868,704
Impuestos a la utilidad diferidos	295,842,955	291,578,576
Total del pasivo a largo plazo	1,243,555,713	1,239,015,861
Total del pasivo	1,303,922,291	\$1,306,241,663
Capital contable:		
Capital social	480,652,702	482,858,389
Prima en suscripción de acciones	460,754,537	466,230,183
Utilidades retenidas	592,760,310	547,213,771
Reserva de pagos basados en acciones	2,677,879	7,149,453
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(47,092,769)	(49,826,389)
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-
Total Capital Contable	1,489,752,659	1,453,625,407
Total pasivo y capital contable	\$2,793,674,950	\$2,759,867,070
Acciones en circulación	679,760,404	684,252,628

Estado Consolidado de Resultados

2T 2022

Todos los números expresados en USD

	2T22	2T21	%Var	6M22	6M21	%Var
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	41,340,864	38,239,481		81,188,444	74,707,097	
Otros ingresos	1,756,358	1,556,448		3,904,866	3,480,495	
Ingresos Totales	\$43,097,222	\$39,795,929	8.3%	\$85,093,310	\$78,187,592	8.8%
Costo de operación de propiedades						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(2,444,505)	(2,252,464)		(4,046,932)	(3,426,347)	
NOI	40,652,716	37,543,465	8.3%	81,046,378	74,761,246	8.4%
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(169,774)	(358,192)		(686,137)	(630,232)	
Utilidad bruta	\$40,482,943	\$37,185,273		\$80,360,241	\$74,131,014	
Gastos administrativos	(5,738,825)	(4,928,192)		(11,852,026)	(9,867,368)	
Plan de compensaciones largo plazo (1)	1,650,944	1,431,965		3,336,355	2,853,854	
Depreciación	(330,449)	(396,139)		(679,572)	(779,208)	
UAFIDA	\$36,395,062	\$33,689,046	8.0%	\$71,844,570	\$67,117,500	7.0%
Margen UAFIDA	84.4%	84.7%		84.4%	85.8%	
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	132,774	12,215		170,548	28,787	
Otros ingresos (gastos)	354,909	(14,122)		380,604	79,507	
Costo emisión de deuda	-	-		-	-	
Gastos por intereses	(11,927,469)	(16,440,226)		(22,335,119)	(27,486,195)	
Pérdida cambiaria	1,429,149	(254,524)		438,279	245,622	
Ganancia por venta de propiedades	4,460,072	4,259,290		5,027,826	8,558,888	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	38,599,306	90,996,712		76,795,221	87,279,783	
Total otros ingresos (gastos)	\$33,048,741	\$78,559,345		\$60,477,359	\$68,706,392	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$67,462,410	\$110,420,287		\$128,306,002	\$132,190,830	
Impuestos a la utilidad	(13,687,480)	(2,015,373)		(25,326,685)	(9,476,712)	
Impuesto causado	(12,346,817)	(13,492,846)		(21,483,797)	(19,014,690)	
Impuesto diferido	(1,340,663)	11,477,473		(3,842,888)	9,537,978	
Utilidad (pérdida) del período	\$53,774,930	\$108,404,913		\$102,979,317	\$122,714,118	
Otros resultados integrales						
Valuación instrumentos financieros derivados	-	2,176,833		-	2,892,985	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	(3,369,817)	698,619		2,733,620	(854,765)	
Utilidad (pérdida) integral del año	\$50,405,113	\$111,280,365		\$105,712,937	\$124,752,338	
Número ponderado de acciones en circulación	688,220,783	692,584,000		695,043,121	692,584,000	
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	\$0.0732	\$0.1607		\$0.1521	\$0.1801	

(1) No representa salida de efectivo

Reconciliación de ingresos totales a Flujo Operativo Ajustado (FFO)

2T 2022

Todos los números expresados en USD

	2T 2022	2T 2021	%Var	6M22	6M21	%Var
Utilidad integral consolidada a Flujo de operación						
Utilidad integral consolidada	\$50,405,113	\$111,280,365		\$105,712,937	\$124,752,338	
Ajustes						
Operaciones extranjeras	3,369,817	(698,619)		(2,733,620)	854,765	
Valuación de instrumentos financieros derivados	-	(2,176,833)		-	(2,892,985)	
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(38,599,306)	(90,996,712)		(76,795,221)	(87,279,783)	
Ganancia por venta de propiedades	(4,460,072)	(4,259,290)		(5,027,826)	(8,558,888)	
Ganancia (pérdida) cambiaria	(1,429,149)	254,524		(438,279)	(245,622)	
Incentivo a largo plazo	1,650,944	1,431,965		3,336,355	2,853,854	
Depreciación	330,449	396,139		679,572	779,208	
Otros ingresos (gastos)	(354,909)	14,122		(380,604)	(79,507)	
Ingresos por intereses	(132,774)	(12,215)		(170,548)	(28,787)	
Impuestos a la utilidad	13,687,480	2,015,373		25,326,685	9,476,712	
FFO Operativo antes de impuestos	\$24,467,593	\$17,248,819	41.9%	\$49,509,451	\$39,631,305	24.9%
FFO por acción antes de impuestos	\$0.0356	\$0.0249	42.8%	\$0.0712	\$0.0572	24.5%
Ajustes a los impuestos						
ISR causado	(12,346,817)	(13,492,846)		(21,483,797)	(19,014,690)	
FFO Subtotal de acuerdo a NAREIT	\$12,120,776	\$3,755,973	222.7%	\$28,025,654	\$20,616,615	35.9%
FFO por acción	\$0.0176	\$0.0054	224.8%	\$0.0403	\$0.0298	35.5%



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..

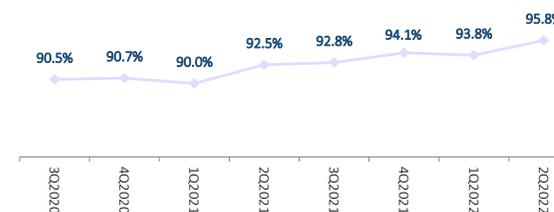
Explicación Mismas Tiendas

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

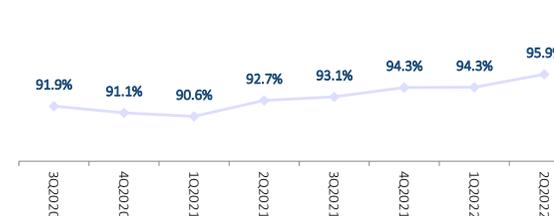
Período	Portafolio Total				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
3Q2020	30,151,586	0	30,151,586	90.5%	2,861,096
4Q2020	30,139,039 *	1,081,996	31,221,035	90.7%	2,903,910
1Q2021	31,221,035 *	370,825	31,591,860	90.0%	3,167,412
2Q2021	31,595,172 *	0	31,595,172	92.5%	2,364,330
3Q2021	31,599,337 *	49,632	31,648,969	92.8%	2,277,164
4Q2021	30,279,521 *	802,225	31,081,746	94.1%	1,824,342
1Q2022	31,081,746 *	285,105	31,366,851	93.8%	1,952,503
2Q2022	31,367,771 *	720,279	32,088,050	95.8%	1,341,798

Portafolio total % ocupación



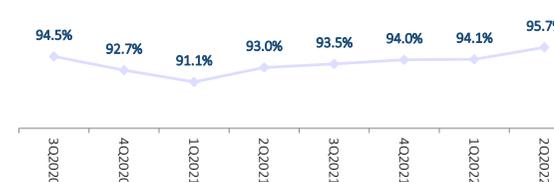
Período	Portafolio Estabilizado				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Lease Up
3Q2020	29,637,211	0	29,637,211	91.9%	514,375
4Q2020	29,716,353 *	1,369,068	31,085,421	91.1%	135,614
1Q2021	31,085,421 *	87,793	31,173,214	90.6%	418,646
2Q2021	31,168,463 *	135,614	31,304,077	92.7%	291,095
3Q2021	31,308,242 *	0	31,308,242	93.1%	340,727
4Q2021	29,938,794 *	1,093,320	31,032,114	94.3%	49,632
1Q2022	31,032,114 *	78,286	31,110,400	94.3%	256,451
2Q2022	31,111,320 *	769,911	31,881,231	95.9%	206,819

Portafolio estabilizado % ocupación



Período	Portafolio Mismas Tiendas				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
3Q2020	27,603,252	631,302	28,234,554	94.5%	1,557,852
4Q2020	28,222,009 *	547,280	28,769,289	92.7%	2,110,352
1Q2021	28,769,289 *	776,673	29,545,962	91.1%	2,624,898
2Q2021	29,540,072	78,382	29,618,454	93.0%	2,063,837
3Q2021	29,622,619	0	29,622,619	93.5%	1,927,039
4Q2021	28,297,582 *	1,462,216	29,759,799	94.0%	1,774,710
1Q2022	29,759,799 *	43,381	29,803,180	94.1%	1,763,463
2Q2022	29,804,100 *	135,614	29,939,714	95.7%	1,293,800

Portafolio mismas tiendas % ocupación



*Ajustado por cambios en el tamaño inicial de portafolio. Durante el 4Q20 y 4Q21 el portafolio se ajusto por ventas de propiedades

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
VPGMI 02	Mty	206,819	76.8%	1Q2023
		206,819	76.8%	

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Edificios	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
Mercado Libre F3	Gdl	225,966	4Q2021	4Q2022	100.0%
Alamar 02	Tijuana	320,207	4Q2021	4Q2022	100.0%
VPLT-05	Juarez	256,052	4Q2021	4Q2022	100.0%
VPGMI 01	Mty	291,095	4Q2021	4Q2022	100.0%
SMA Exp	Guanajuato	78,286	1Q2022	1Q2023	100.0%
GDL 03	Gdl	221,926	2Q2022	2Q2023	100.0%
GDL 01	Gdl	379,756	2Q2022	2Q2023	100.0%
VPLT-04	Juarez	118,597	2Q2022	2Q2023	100.0%
VPLT-02-Exp	Juarez	49,632	2Q2022	2Q2023	100.0%
		1,941,517			100.0% Promedio ponderado

Métricas operativas del portafolio

2T 2022

Región	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingreso por Rentas Totales US\$		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		2T 2022	2T 2021	% Var
	2T 2022	2T 2021	2T 2022	2T 2021	2T 2022	2T 2021	2T 2022	2T 2021	2T 2022	2T 2021	2T 2022	2T 2021	2T 2022	2T 2021	% Var
Norte															
Tijuana	5,365,776	5,365,776	100.0%	99.4%	5,685,983	5,365,776	100.0%	99.4%	5,685,983	5,365,776	100.0%	99.4%	7,998,091	6,923,371	15.5%
Juarez	3,020,377	3,559,305	100.0%	98.4%	3,444,658	3,704,044	100.0%	98.5%	3,444,658	3,704,044	100.0%	98.5%	4,989,644	5,445,435	-8.4%
Monterrey	0	0	0.0%	0.0%	291,095	0	100.0%	0.0%	497,914	291,095	90.4%	77.7%	398,167	198,763	100.3%
Total	8,386,153	8,925,081	100.0%	99.0%	9,421,736	9,069,820	100.0%	99.0%	9,628,555	9,360,915	99.5%	98.4%	13,385,902	\$ 12,567,569	6.5%
Bajo															
Aguascalientes	2,444,295	2,444,295	90.1%	90.1%	2,444,295	2,444,295	90.1%	90.1%	2,444,295	2,444,295	90.1%	90.1%	3,073,851	2,906,205	5.8%
SLP	1,564,507	1,329,025	68.5%	80.4%	1,564,507	1,564,507	68.5%	68.3%	1,564,507	1,564,507	68.5%	68.3%	1,310,311	1,417,801	-7.6%
Guanajuato	4,300,259	4,208,250	92.0%	92.4%	4,378,545	4,300,259	92.1%	92.6%	4,378,545	4,300,259	92.1%	92.6%	5,111,514	4,433,577	15.3%
Queretaro	5,584,827	6,226,197	98.0%	94.5%	5,584,827	6,270,609	98.0%	94.5%	5,584,827	6,270,609	98.0%	94.5%	7,681,283	8,060,197	-4.7%
Guadalajara	651,462	0	100.0%	0.0%	1,479,110	651,462	100.0%	100.0%	1,479,110	651,462	100.0%	100.0%	1,412,119	984,234	43.5%
Total	14,545,350	14,207,767	91.8%	91.8%	15,451,284	15,231,132	92.3%	90.8%	15,451,284	15,231,132	92.3%	90.8%	18,589,077	17,802,014	4.4%
Central															
Toluca	4,578,267	4,818,560	100.0%	91.1%	4,578,267	4,861,941	100.0%	91.2%	4,578,267	4,861,941	100.0%	91.2%	6,457,140	5,681,879	13.6%
Sureste	2,429,944	1,667,045	95.8%	77.0%	2,429,944	2,141,184	95.8%	82.1%	2,429,944	2,141,184	95.8%	82.1%	2,908,745	2,188,017	32.9%
Total	7,008,211	6,485,605	98.5%	87.5%	7,008,211	7,003,125	98.5%	88.4%	7,008,211	7,003,125	98.5%	88.4%	\$ 9,365,885	\$ 7,869,896	19.0%
	29,939,714	29,618,453	95.7%	93.0%	31,881,231	31,304,077	95.9%	92.7%	32,088,050	31,595,172	95.8%	92.5%	\$ 41,340,864	\$ 38,239,479	8.1%

(1)

(1)

(1) El ingreso total no incluye otros ingresos.

	ABR (Acres)			Área construible (miles pies cuadrados)			Costo (\$USD miles)			Costo USD por pie		
	1T 2021	2T 2022	% Var	1T 2021	2T 2022	% Var	1T 2021	2T 2022	% Var	1T 2021	2T 2022	% Var
Norte												
Tijuana	33.46	33.46	0.0%	655.9	655.9	0.0%	4,692.8	4,692.8	0.0%	\$3.22	\$3.22	0.0%
Monterrey	131.15	120.43	-8.2%	2,570.9	2,360.7	-8.2%	36,566.5	34,161.7	-6.6%	\$6.40	\$6.51	1.7%
Juárez	92.48	62.70	-32.2%	1,812.8	1,229.0	-32.2%	29,192.6	19,790.2	-32.2%	\$7.25	\$7.25	0.0%
Region Total	257.10	216.59	-15.8%	5,039.6	4,245.6	-15.8%	\$ 70,452	\$ 58,645	-16.8%	\$ 6.29	\$ 6.22	-1.2%
Bajo												
San Luis Potosí	87.49	87.49	0.0%	1,715.1	1,715.1	0.0%	12,041.00	12,041.7	0.0%	\$3.16	\$3.16	0.0%
Querétaro	127.89	127.89	0.0%	2,507.0	2,507.0	0.0%	25,177.48	25,177.2	0.0%	\$4.52	\$4.52	0.0%
Guanajuato	77.09	77.09	0.0%	1,511.2	1,511.2	0.0%	18,247.00	18,246.8	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	28,164.7	0.0%	\$2.18	\$2.18	0.0%
SMA	88.85	88.85	0.0%	1,741.6	1,741.6	0.0%	10,798.23	10,798.2	0.0%	\$2.79	\$2.79	0.0%
Guadalajara	73.37	73.37	0.0%	1,438.2	1,438.2	0.0%	12,901.86	12,901.9	0.0%	\$4.04	\$4.04	0.0%
Region Total	751.94	751.94	0.0%	14,739.6	14,739.6	0.0%	\$ 107,331	\$ 107,330	0.0%	\$ 3.28	\$ 3.28	0.0%
Central												
Puebla	2.12	2.12	0.0%	41.6	41.6	0.0%	508.00	507.8	0.0%	\$5.49	\$5.49	0.0%
Region Total	2.12	2.12	0.0%	41.6	41.6	0.0%	\$ 508	\$ 508	0.0%	\$ 5.49	\$ 5.49	0.0%
Total	1,011.16	970.66	-4.0%	19,820.9	19,026.8	-4.0%	\$ 178,290	\$ 166,483	-6.6%	\$ 4.05	\$ 3.94	-2.7%

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						
Region Norte													
Tijuana	Mega Región 01	195,591	\$4,176	\$6,721	\$10,897	\$3,341	\$5,376	\$8,717	0.0%	Oct-22	\$1,220	10.3%	Inventario
Tijuana	Mega Región 02	139,199	\$3,327	\$5,447	\$8,774	\$2,661	\$3,813	\$6,474	0.0%	Nov-22	\$869	9.1%	Inventario
Tijuana	Mega Región 03	157,713	\$3,713	\$7,246	\$10,960	\$2,970	\$2,899	\$5,869	0.0%	Oct-22	\$1,154	9.7%	Inventario
Tijuana	Mega Región 04	222,974	\$4,690	\$9,101	\$13,791	\$3,752	\$3,640	\$7,393	0.0%	Oct-22	\$1,632	10.9%	Inventario
Monterrey	Apodaca 01	297,418	\$5,201	\$9,496	\$14,697	\$2,080	\$4,748	\$6,828	0.0%	Aug-22	\$1,517	9.6%	Inventario
Monterrey	Apodaca 02	279,001	\$4,329	\$10,175	\$14,504	\$1,732	\$4,579	\$6,311	0.0%	Dec-22	\$1,534	9.7%	Inventario
		1,291,895	\$25,436	\$48,186	\$73,622	\$16,537	\$25,055	\$41,592	0.0%		\$7,926	9.9%	
Region Bajo													
GDL	GDL 05	346,824	\$7,475	\$13,892	\$21,367	\$7,475	\$5,557	\$13,032	0.0%	Dec-22	\$2,127	9.3%	Inventario
QRO	Querétaro 4	169,984	\$1,463	\$6,785	\$8,248	\$1,463	\$2,714	\$4,177	0.0%	Sep-22	\$853	9.6%	Inventario
QRO	Querétaro 5	169,984	\$1,468	\$6,778	\$8,247	\$1,468	\$2,033	\$3,502	0.0%	Nov-22	\$853	9.6%	Inventario
		686,791	10,406	27,455	37,861	10,406	\$10,304	20,711	0.0%		3,832	9.4%	
Region Central													
		0	0	0	0	0	0	0	0.0%		\$0		
Total		1,978,686	35,842	75,641	111,483	26,943	35,359	62,303	0.0%		\$11,758	9.7%	

(2) Retorno=Ingresos proforma/Inversión Total Esperada

(3) Retorno puede variar

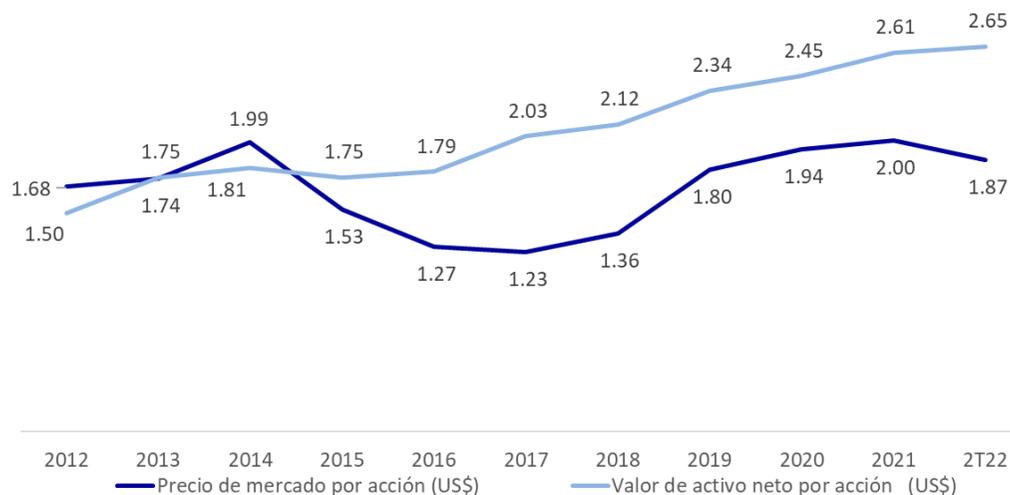
** Ajustado por los terminos finales del contrato

Principales inquilinos

	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria
1	Nestle	5.8%	1,795,956	4.7%	Alimentos y Bebidas
2	TPI	4.0%	1,225,624	5.3%	Energía
3	Safran	3.6%	1,116,419	4.3%	Aeroespacial
4	Nissan	3.3%	1,000,481	2.6%	Automotriz
5	Mercado Libre	2.9%	904,732	2.4%	E-Commerce
6	Bombardier	2.0%	613,594	2.3%	Aeroespacial
7	Coppel	2.0%	611,302	1.9%	Logitica
8	ZF	1.9%	596,025	1.8%	Automotriz
9	Lear	1.8%	546,508	2.0%	Automotriz
10	Gates	1.7%	536,333	1.7%	Automotriz
		29.1%	8,946,974	28.9%	

Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacante	1,341,798	4.2%			
2022	1,228,740	3.8%	444,998	1.1%	\$0.40
2023	3,755,032	11.7%	1,487,348	3.6%	\$0.44
2024	6,057,347	18.9%	2,305,075	5.6%	\$0.44
Thereafter	19,705,133	61.4%	37,103,443	89.8%	\$0.47
Total	32,088,050	100%	\$41,340,864	100%	



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2T22
Precio de mercado por acción (US\$)	1.68	1.74	1.99	1.53	1.27	1.23	1.36	1.80	1.94	2.00	1.87
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	2.61	2.65
+Premio / -Descuento	12.2%	-0.6%	9.8%	-12.7%	-28.9%	-39.2%	-35.6%	-23.1%	-20.5%	-23.2%	-29.4%

Millones de USD	2T21	2T22	% Var
Edificios	2,118	2,324	9.7%
Terreno	148	180	21.4%
Efectivo	394	298	-24.3%
Colateral Liquido de Deuda	12	4	-63.2%
IVA Neto por Recuperar	5	7	60.7%
Activo	2,677	2,814	5.1%
CAPEX por invertir	(35)	(64)	80.0%
Deuda	(934)	(933)	-0.2%
Depósitos de Arrendadores	(16)	(17)	8.8%
Pasivos	(985)	(1,013)	2.8%
Valor de activo neto	1,692	1,801	6.5%

Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Barclays	Pablo Monsivais	07/06/2022	\$47.00	Compra
BOFAML	Carlos Peyrelongue	08/06/2022	\$45.00	Compra
Bradesco	Rodolfo Ramos	20/04/2022	\$50.00	Compra
BTG Pactual	Gordon Lee	21/04/2022	\$49.20	Compra
Citi	Andre Mazini	20/04/2022	\$48.00	Compra
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	09/06/2022	\$47.00	Compra
GBM	Javier Gayol	20/04/2022	\$49.70	Compra
ITAU	Alejandro Fuch	19/04/2022	\$40.00	Compra
JP Morgan	Adrian Huerta	20/04/2022	\$39.00	Mantener
Santander	Pablo Ricalde	20/04/2022	\$44.00	Compra
Scotia Bank	Francisco Suárez	11/07/2022	\$47.00	Compra
Signum	Armando Rodriguez	25/04/2022	\$47.00	Compra
Monex	Jose Roberto Solano	20/04/2022	\$42.00	Compra
Goldman Sacks	Jorel Guilloty	07/04/2022	\$44.00	Mantener
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	21/04/2022	\$45.00	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.