



vesta

*INFORMACIÓN
SUPLEMENTAL*

3T21

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
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\$ 2.29 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
<i>Numero de edificios en desarrollo</i>	4	3	0	7
Edificios Totales	75	87	34	196
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	9,410,547	15,231,131	7,007,291	31,648,969
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	892,299	904,808	0	1,797,107
Total GLA (sf)	10,302,846	16,135,940	7,007,291	33,446,076
	30.8%	48.2%	21.0%	100%
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$48,065	\$50,723	\$0	\$98,789
Reservas de tierra (acres)	141.99	793.88	2.12	938.00
Valor de libro de terrenos	\$26,984	\$115,704	\$508	\$143,196

*Inversión total esperada



Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	3T 2021	3T 2020	9M21	9M20
Valor de mercado (Ps.)	\$24,769,945,134	\$18,799,624,908	\$24,769,945,134	\$18,799,624,908
Acciones en circulación	684,252,628	564,214,433	684,252,628	564,214,433
Precio por acción (Ps.) Sep 30	\$36.20	\$33.32	\$36.20	\$33.32
Perfil de ingresos				
Ingresos por arrendamiento	\$41,009,632	\$37,477,630	\$119,194,281	\$111,825,502
Costos de operación de propiedades que generaron ingreso	(2,473,723)	(2,004,441)	(5,900,789)	(6,869,570)
Ingresos operativos netos (NOI)	38,535,909	35,473,189	113,293,492	104,955,932
<i>Margen NOI</i>	94.0%	94.7%	95.0%	93.9%
UAFIDA	34,383,437	32,091,499	101,497,996	94,221,934
Margen UAFIDA	83.8%	85.6%	85.2%	84.3%
Flujo de Operación (FFO)	22,732,157	22,157,608	62,360,522	64,801,017
Por Acción				
NOI por acción	\$0.056	\$0.062	\$0.164	\$0.180
UAFIDA por acción	\$0.050	\$0.056	\$0.147	\$0.161
FFO por acción	\$0.033	\$0.039	\$0.090	\$0.111
Portafolio (pies cuadrados)				
Portafolio mismas tiendas	29,622,619	28,234,554	29,622,619	28,234,554
Ocupación	93.5%	94.5%	93.5%	94.5%
Portafolio estabilizado	31,308,242	29,637,211	31,308,242	29,637,211
Ocupación	93.1%	91.9%	93.1%	91.9%
Portafolio total	31,648,969	30,151,586	31,648,969	30,151,586
Ocupación	92.8%	90.5%	92.8%	90.5%
Renta promedio por pie cuadrado portafolio total(1)	\$0.449	\$0.442	\$0.432	\$0.437
Resumen de la deuda				
Deuda total	\$934,285,981	\$839,761,052	\$934,285,981	\$839,761,052
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	34.7%	37.3%	34.7%	37.3%
Número ponderado de acciones en circulación	692,583,998	571,576,199	692,583,998	584,328,064

(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 septiembre, 2021	Al 31 de diciembre, 2020
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	373,721,699	120,542,142
Activos financieros con fines de negociación	-	684,936
Impuestos por recuperar	6,434,876	14,861,110
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	7,430,186	6,360,901
Pagos anticipados	1,938,955	420,057
Total del activo circulante	\$389,525,716	\$142,869,146
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	2,288,855,026	2,103,214,762
Derechos de uso	344,324	657,837
Equipo de oficina – Neto	2,218,740	2,854,654
Instrumentos financieros derivados	-	-
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	11,611,898	4,506,526
Total del activo no circulante	\$2,303,029,988	\$2,111,233,779
Activos totales	\$2,692,555,704	\$2,254,102,925
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	3,152,531	1,923,573
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	373,331	510,417
Intereses por pagar	7,819,879	2,832,174
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	3,704,860	1,825,850
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	2,218,146	3,516,026
Dividendos pagaderos	27,888,464	13,534,555
Gastos acumulados	3,932,370	4,309,640
Total del pasivo a corto plazo	49,089,581	\$28,452,235
Pasivo no circulante:		
Deuda a largo plazo	931,133,450	837,837,479
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	26,039	220,868.00
Instrumentos Financieros Derivados	0	4,132,836.00
Depósitos en garantía recibidos	15,892,169	13,924,249
Impuestos a la utilidad diferidos	287,345,170	260,873,091
Total del pasivo a largo plazo	1,234,396,828	1,116,988,523
Total del pasivo	1,283,486,409	\$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	500,757,546	429,048,327
Reserva de pagos basados en acciones	5,794,563	7,986,137
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(46,571,386)	(44,981,398)
Valuación instrumentos financieros derivados	-	(2,892,985)
Total Capital Contable	1,409,069,295	1,108,662,167
Total pasivo y capital contable	\$2,692,555,704	\$2,254,102,925
Acciones en circulación	684,252,628	564,214,433



Todos los números expresados en USD

	3T21	3T20	%Var	9M21	9M20	%Var
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	39,525,272	36,185,263		114,229,426	107,452,639	
Otros ingresos	1,484,360	1,292,367		4,964,854	4,372,863	
Ingresos Totales	\$41,009,632	\$37,477,630	9.4%	\$119,194,281	\$111,825,502	6.6%
Costo de operación de propiedades						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(2,473,723)	(2,004,441)		(5,900,789)	(6,869,570)	
NOI	38,535,909	35,473,189	8.6%	113,293,492	104,955,932	7.9%
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(353,652)	(287,292)		(983,167)	(814,888)	
Utilidad bruta	\$38,182,257	\$35,185,897		\$112,310,325	\$104,141,044	
Gastos administrativos	(5,144,429)	(4,004,564)		(15,011,792)	(12,638,976)	
Plan de compensaciones largo plazo (1)	1,345,609	910,166		4,199,463	2,719,866	
Depreciación	(390,724)	(323,789)		(1,160,702)	(1,115,884)	
UAFIDA	\$34,383,437	\$32,091,499	7.1%	\$101,497,996	\$94,221,934	7.7%
Margen UAFIDA	83.8%	85.6%		85.2%	84.3%	
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	24,167	81,746		52,954	296,659	
Otros ingresos (gastos)	116,322	(202,364)		195,829	(23,796)	
Costo emisión de deuda	-	-		-	-	
Gastos por intereses	(11,651,279)	(9,933,891)		(39,137,474)	(29,420,917)	
Pérdida cambiaria	(476,894)	7,666,205		(231,272)	1,231,149	
Ganancia por venta de propiedades	-	-		8,558,888	-	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	26,610,777	4,215,727		113,890,560	32,398,038	
Total otros ingresos (gastos)	\$14,623,093	\$1,827,423		\$83,329,485	\$4,481,133	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$47,270,197	\$32,684,967		\$179,467,316	\$94,867,317	
Impuestos a la utilidad	(42,504,455)	3,956,931		(51,981,167)	(62,657,195)	
Impuesto causado	(6,671,784)	(6,631,170)		(25,686,474)	(11,696,558)	
Impuesto diferido	(35,832,671)	10,588,101		(26,294,693)	(50,960,637)	
Utilidad (pérdida) del período	\$4,765,742	\$36,641,897		\$127,486,149	\$32,210,122	
Otros resultados integrales						
Valuación instrumentos financieros derivados	-	172,446		2,892,985	(3,212,131)	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	(735,223)	(1,326,673)		(1,589,988)	(10,083,318)	
Utilidad (pérdida) integral del año	\$4,030,518	\$35,487,671		\$128,789,146	\$18,914,673	
Número ponderado de acciones en circulación	692,583,998	571,576,199		692,583,998	584,328,064	
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	\$0.0058	\$0.0621		\$0.1860	\$0.0324	

(1) No representa salida de efectivo

Reconciliación de ingresos totales a Flujo Operativo Ajustado (FFO)



3T 2021

Todos los números expresados en USD

	3T 2021	3T 2020	%Var	9M21	9M20	%Var
Utilidad integral consolidada a Flujo de operación						
Utilidad integral consolidada	\$4,030,518	\$35,487,671		\$128,789,146	\$18,914,673	
Ajustes						
Operaciones extranjeras	735,223	1,326,673		1,589,988	10,083,318	
Valuación de instrumentos financieros derivados	-	(172,446)		(2,892,985)	3,212,131	
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(26,610,777)	(4,215,727)		(113,890,560)	(32,398,038)	
Ganancia por venta de propiedades	-	-		(8,558,888)	-	
Ganancia (pérdida) cambiaria	476,894	(7,666,205)		231,272	(1,231,149)	
Incentivo a largo plazo	1,345,609	910,166		4,199,463	2,719,866	
Depreciación	390,724	323,789		1,160,702	1,115,884	
Otros ingresos (gastos)	(116,322)	202,364		(195,829)	23,796	
Ingresos por intereses	(24,167)	(81,746)		(52,954)	(296,659)	
Impuestos a la utilidad	42,504,455	(3,956,931)		51,981,167	62,657,195	
FFO Operativo antes de impuestos	\$22,732,157	\$22,157,608	2.6%	\$62,360,522	\$64,801,017	-3.8%
FFO por acción antes de impuestos	\$0.0328	\$0.0388	-15.3%	\$0.0900	\$0.1109	-18.8%
Ajustes a los impuestos						
ISR causado	(6,671,784)	(6,631,170)		(25,686,474)	(11,696,558)	
FFO Subtotal de acuerdo a NAREIT	\$16,060,373	\$15,526,438	3.4%	\$36,674,048	\$53,104,459	-30.9%
FFO por acción	\$0.0232	\$0.0272	-14.6%	\$0.0530	\$0.0909	-41.7%

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..

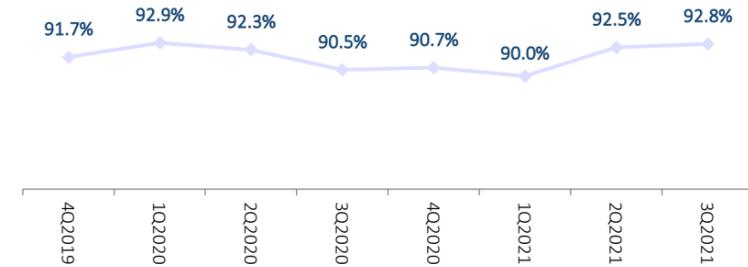
Explicación Mismas Tiendas

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

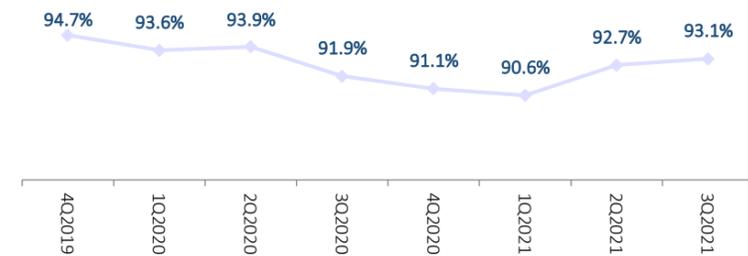
Período	Portafolio Total				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
4Q2019	29,336,255	455,792	29,792,047	91.7%	2,487,527
1Q2020	29,794,420 *	0	29,794,420	92.9%	2,116,351
2Q2020	29,794,420 *	357,166	30,151,586	92.3%	2,324,327
3Q2020	30,151,586 *	0	30,151,586	90.5%	2,861,096
4Q2020	30,139,039 *	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

Portafolio total % ocupación



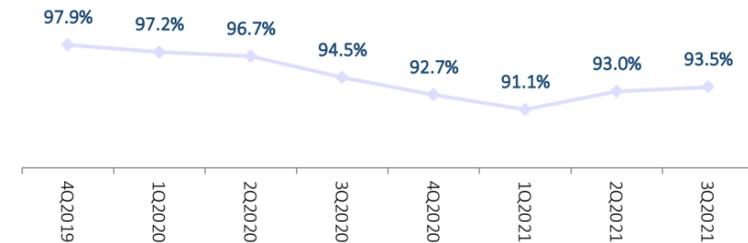
Período	Portafolio Estabilizado				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Lease Up
4Q2019	28,232,276	547,189	28,779,464	94.7%	1,012,583
1Q2020	28,781,742 *	777,087	29,558,829	93.6%	235,591
2Q2020	29,558,829 *	78,382	29,637,211	93.9%	514,375
3Q2020	29,637,211	0	29,637,211	91.9%	514,375
4Q2020	29,716,353 *	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

Portafolio estabilizado % ocupación



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

Portafolio mismas tiendas % ocupación



* Adjusted by changes in the initial size of the portfolio

** Adjusted by the portfolio sold during the quarter

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 01	Mty	291,095	77.7%	1Q2022
VPLT-02 Exp	Juarez	49,632	0.0%	3Q2022
		340,727	66.4%	

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Edificios	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
VP SLP 03	SLP	235,482	4Q2020	4Q2021	0.0%
Q-1	Juarez	144,738	4Q2020	4Q2021	100.0%
BTS Pue 1	Sureste	338,525	4Q2020	4Q2021	100.0%
BTS Gdl 01	Guadalajara	340,398	4Q2020	4Q2021	100.0%
BTS Gdl 02	Guadalajara	311,064	4Q2020	4Q2021	100.0%
VPSMA Exp	Guanajuato	92,009	4Q2020	4Q2021	100.0%
BRP Exp Qro	Querétaro	44,412	1Q2021	1Q2022	100.0%
SMO Exp	VM	43,381	1Q2021	1Q2022	100.0%
VP PI 03	Sureste	135,614	2Q2021	2Q2022	100.0%
		1,685,623			86.0% Promedio ponderado

Métricas operativas del portafolio

3T 2021

Región	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingreso por Rentas Totales US\$		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		3Q 2021	3Q 2020	% Change
	3Q 2021	3Q 2020	3Q 2021	3Q 2020	3Q 2021	3Q 2020	3Q 2021	3Q 2020	3Q 2021	3Q 2020	3Q 2021	3Q 2020	3Q 2021	3Q 2020	% Change
Norte															
Tijuana	5,365,776	5,170,128	99.2%	92.7%	5,365,776	5,370,491	99.2%	93.0%	5,365,776	5,370,491	99.2%	93.0%	7,200,044	6,748,248	6.7%
Juarez	3,559,305	3,354,062	98.4%	99.8%	3,704,044	3,560,276	98.5%	99.8%	3,753,676	3,703,878	97.2%	97.1%	5,589,205	5,363,707	4.2%
Monterrey	0	0	0.0%	0.0%	0	0	0.0%	0.0%	291,095	0	77.7%	0.0%	200,687	0	N/A
Total	8,925,082	8,524,190	98.9%	95.5%	9,069,820	8,930,767	98.9%	95.7%	9,410,547	9,074,369	97.7%	94.7%	12,989,936	\$ 12,111,955	7.2%
Bajo															
Aguascalientes	2,444,295	2,260,671	90.1%	96.9%	2,444,295	2,441,501	90.1%	92.4%	2,444,295	2,441,501	90.1%	92.4%	2,953,498	2,916,608	1.3%
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%	1,444,519	1,404,410	2.9%
Guanajuato	4,208,249	3,542,160	92.4%	99.0%	4,300,258	4,209,970	92.6%	85.6%	4,300,258	4,209,970	92.6%	85.6%	4,811,887	4,267,534	12.8%
Queretaro	6,226,197	6,231,739	94.5%	94.3%	6,270,609	6,231,739	94.5%	94.3%	6,270,609	6,231,739	94.5%	94.3%	8,130,592	8,066,724	0.8%
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	14,207,766	13,216,150	91.8%	96.1%	15,231,131	14,212,231	90.8%	90.5%	15,231,131	14,447,822	90.8%	89.0%	18,324,729	16,655,276	10.0%
Central															
Toluca	4,818,560	4,835,788	91.1%	93.9%	4,861,941	4,835,788	91.2%	93.9%	4,861,941	4,835,788	91.2%	93.9%	5,809,325	5,645,408	2.9%
Sureste	1,671,211	1,658,425	85.7%	78.4%	2,145,350	1,658,425	88.9%	78.4%	2,145,350	1,793,607	88.9%	72.5%	2,401,282	1,772,625	35.5%
Total	6,489,771	6,494,214	89.7%	89.9%	7,007,291	6,494,214	90.5%	89.9%	7,007,291	6,629,396	90.5%	88.1%	\$ 8,210,607	\$ 7,418,033	10.7%
	29,622,619	28,234,554	93.5%	94.5%	31,308,242	29,637,211	93.1%	91.9%	31,648,969	30,151,586	92.8%	90.5%	\$ 39,525,272	\$ 36,185,263	9.2%
													(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 2021	3T 2021	% Var	2T 2021	3T 2021	% Var	2T 2021	3T 2021	% Var	2T 2021	3T 2021	% Var
Norte												
Tijuana	65.31	65.31	0.0%	1,280.2	1,280.2	0.0%	9,160.0	9,160.0	0.0%	\$3.22	\$3.22	0.0%
Monterrey	82.24	71.56	-13.0%	1,612.1	1,402.8	-13.0%	19,621.1	16,053.0	-18.2%	\$5.48	\$5.15	-6.0%
Juárez	5.12	5.12	0.0%	100.3	100.3	0.0%	1,771.0	1,771.0	0.0%	\$7.94	\$7.94	0.0%
Region Total	152.67	141.99	-7.0%	2,992.6	2,783.3	-7.0%	\$ 30,552	\$ 26,984	-11.7%	\$ 4.59	\$ 4.36	-5.0%
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	145.73	145.73	0.0%	2,856.6	2,856.6	0.0%	28,425.00	28,425.0	0.0%	\$4.48	\$4.48	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	8.59	97.47	1034.7%	168.4	1,910.6	1034.7%	2,399.00	18,028.2	651.5%	\$6.41	\$4.25	-33.8%
Region Total	705.00	793.88	12.6%	13,819.4	15,561.6	12.6%	\$ 100,075	\$ 115,704	15.6%	\$ 3.26	\$ 3.35	2.7%
Central												
Puebla	2.12	2.12	0.0%	41.6	41.6	0.0%	508.00	508.0	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	859.79	938.00	9.1%	16,853.7	18,386.6	9.1%	\$ 131,135	\$ 143,196	9.2%	\$ 3.50	\$ 3.50	0.1%

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	Alamar 02	320,207	\$9,484	\$9,430	\$18,914	\$9,010	\$5,187	\$14,196	100.0%	Nov-21	\$2,193	11.6%	Inventory
Juárez	VPJT-05	256,052	\$4,250	\$8,035	\$12,284	\$4,037	\$5,223	\$9,260	100.0%	Nov-21	\$1,312	10.4%	Inventory
Juárez	VPJT-04*	109,221	\$1,880	\$3,801	\$5,681	\$1,668	\$0	\$1,668	0.0%	TBD	\$601	10.3%	Inventory
Monterrey	VPMG-02	206,819	\$3,873	\$7,313	\$11,186	\$2,711	\$366	\$3,077	0.0%	Feb-22	\$1,138	9.2%	Inventory
		892,299	\$19,487	\$28,578	\$48,065	\$17,426	\$10,775	\$28,201	64.6%		\$5,244	10.6%	
Region Bajio													
GDL	GDL 01**	379,756	\$9,080	\$11,985	\$21,064	\$9,080	\$4,195	\$13,274	100.0%	Dec-21	\$2,267	11.0%	Inventory
GDL	GDL 03	220,800	\$4,971	\$7,454	\$12,426	\$4,971	\$0	\$4,971	0.0%	May-22	\$1,214	9.0%	Inventory
GDL	Mercado Libre F3	225,966	\$6,270	\$7,415	\$13,685	\$6,270	\$6,600	\$12,869	100.0%	Nov-21	\$1,302	10.6%	BTS
SMA	Thyssen Exp	78,286	\$859	\$2,689	\$3,548	\$601	\$134	\$736	100.0%	Mar-22	\$382	9.9%	BTS
		904,808	21,180	29,543	50,723	20,922	\$10,929	31,851	75.6%		5,165	10.3%	
Region Central													
		0	0	0	0	0	0	0	0.0%		\$0		
Total		1,797,107	40,667	58,122	98,789	38,349	21,703	60,052	70.1%		\$10,409	10.5%	

(2) Retorno=Ingresos proforma/Inversión Total Esperada

(3) Retorno puede variar

* TBD sujeto a la negociacion final con el cliente

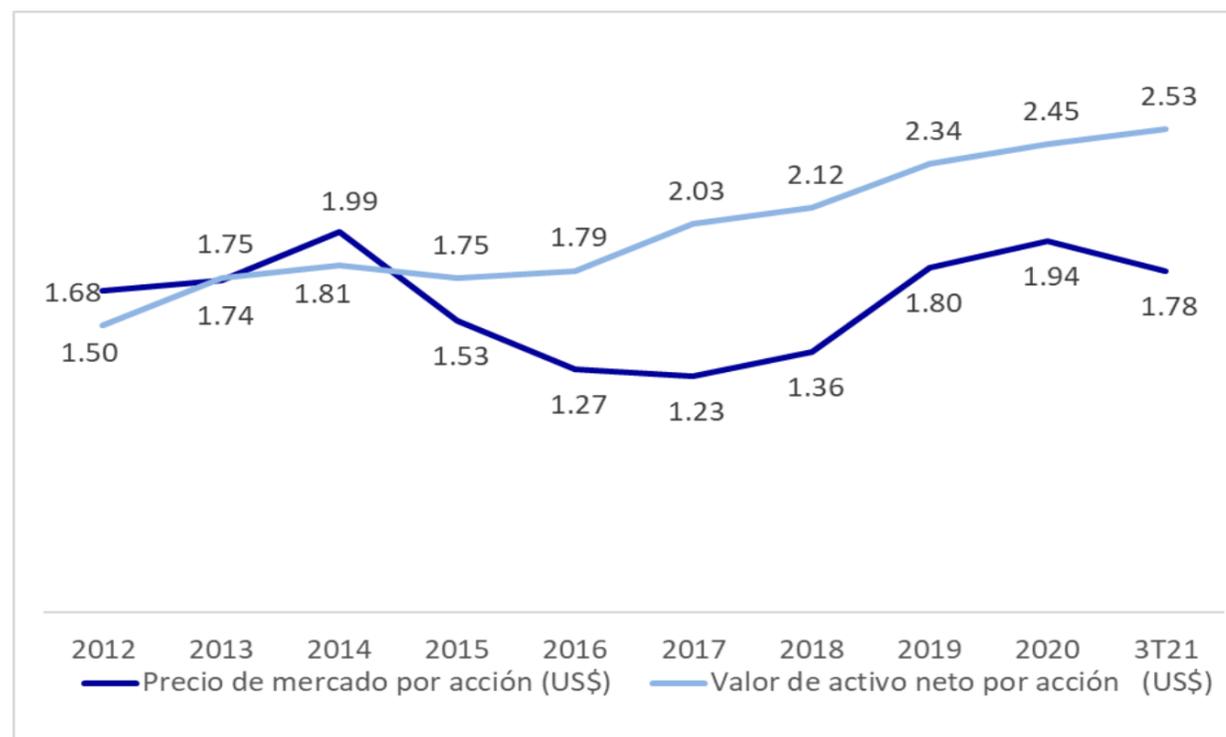
** Ajustado por los terminos finales del contrato

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	1.5%	Automotriz
10	FCA	1.7%	492,072	1.7%	Automotriz
		32.1%	9,426,725	30.3%	

Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacant	2,277,164	7.2%			
2021	538,287	1.7%	200,394	0.5%	\$0.38
2022	3,490,909	11.0%	1,385,103	3.5%	\$0.40
2023	4,122,047	13.0%	1,607,177	4.1%	\$0.41
Posteriormente	21,220,564	67.0%	36,332,598	91.9%	\$0.44
Total	31,648,969	100%	\$39,525,272	100%	



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	3T21
Precio de mercado por acción (US\$)	1.68	1.74	1.99	1.53	1.27	1.23	1.36	1.80	1.94	1.78
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	2.53
+Premio / -Descuento	12.2%	-0.6%	9.8%	-12.7%	-28.9%	-39.2%	-35.6%	-23.1%	-20.5%	-29.4%

Millones de USD	1Q20	1Q21	% Cambio
Edificios	1,940	2,160	11.3%
Terreno	161	161	0.4%
Efectivo	137	374	172.4%
Colateral Liquido de Deuda	4	12	162.2%
IVA Neto por Recuperar	2	5	138.9%
Activo	2,245	2,711	20.8%
CAPEX por invertir	(43)	(32)	-25.2%
Deuda	(840)	(934)	11.3%
Depósitos de Arrendadores	(14)	(16)	16.9%
Pasivos	(897)	(983)	9.6%
Valor de activo neto	1,348	1,729	28.2%



Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Barclays	Pablo Monsivais	27/07/2021	\$41.00	Mantener
BOFAML	Carlos Peyrelongue	11/10/2021	\$44.50	Compra
Bradesco	Luiz Mauricio Garcia	25/10/2019	\$35.00	Mantener
BTG Pactual	Gordon Lee	13/10/2021	\$43.20	Compra
Citi	Andre Macini	21/07/2021	\$50.00	Compra
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	21/07/2021	\$44.00	Mantener
GBM	Javier Gayol	22/07/2021	\$39.70	Compra
HSBC	Eduardo Altamirano	03/06/2020	\$40.00	Compra
ITAU	Enrico Trotta	08/09/2021	\$39.10	Mantener
JP Morgan	Adrian Huerta	27/07/2021	\$44.00	Compra
Santander	Bruno Mendonça	24/04/2020	\$40.00	Compra
Scotia Bank	Francisco Suárez	21/07/2021	\$47.00	Compra
Signum	Armando Rodriguez	27/06/2021	\$47.00	Compra
Invex	Giovanni Bisogno	21/07/2021	\$43.00	Mantener
Monex	Jose Roberto Solano	21/07/2021	\$43.00	Compra

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.