



vesta

*INFORMACIÓN
SUPLEMENTAL
4T21*

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\$ 2.26 mil millones comprende 31.1 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	72	83	34	189
Numero de edificios en desarrollo	5	3	0	8
Edificios Totales	77	86	34	197
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	9,303,139	14,771,316	7,007,291	31,081,746
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	957,623	678,842	0	1,636,465
Total GLA (sf)	10,260,762	15,450,158	7,007,291	32,718,210
	31.4%	47.2%	21.4%	100%
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$51,234	\$37,038	\$0	\$88,272
Reservas de tierra (acres)	108.24	785.29	2.12	895.65
Valor de libro de terrenos	\$20,050	\$113,305	\$508	\$133,863

*Inversión total esperada

Resumen Financiero



4T 2021

Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	4T 2021	4T 2020	12M21	12M20
Valor de mercado (Ps.)	\$28,211,735,852	\$21,885,877,856	\$28,211,735,852	\$21,885,877,856
Acciones en circulación	684,252,628	564,214,433	684,252,628	564,214,433
Precio por acción (Ps.) Dec 31	\$41.23	\$38.79	\$41.23	\$38.79
Perfil de ingresos				
Ingresos por arrendamiento	\$41,609,653	\$38,029,232	\$160,786,362	\$149,855,333
Costos de operación de propiedades que generaron ingreso	(2,642,597)	(2,056,429)	(8,543,961)	(8,925,518)
Ingresos operativos netos (NOI)	38,967,056	35,972,803	152,242,401	140,929,815
Margen NOI	93.6%	94.6%	94.7%	94.0%
UAFIDA	34,333,832	31,971,763	135,814,257	126,194,296
Margen UAFIDA	82.5%	84.1%	84.5%	84.2%
Flujo de Operación (FFO)	23,207,812	22,339,941	85,550,764	87,141,557
Por Acción				
NOI por acción	\$0.056	\$0.063	\$0.220	\$0.246
UAFIDA por acción	\$0.050	\$0.056	\$0.196	\$0.220
FFO por acción	\$0.034	\$0.039	\$0.124	\$0.152
Portafolio (pies cuadrados)				
Portafolio mismas tiendas	29,759,799	28,769,289	29,759,799	28,769,289
Ocupación	94.0%	92.7%	94.0%	92.7%
Portafolio estabilizado	31,032,114	31,085,421	31,032,114	31,085,421
Ocupación	94.3%	91.1%	94.3%	91.1%
Portafolio total	31,081,746	31,221,035	31,081,746	31,221,035
Ocupación	94.1%	90.7%	94.1%	90.7%
Renta promedio por pie cuadrado portafolio total(1)	\$0.454	\$0.431	\$0.439	\$0.424
Resumen de la deuda				
Deuda total	\$933,533,216	\$839,761,052	\$933,533,216	\$839,761,052
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	33.8%	37.3%	33.8%	37.3%
Número ponderado de acciones en circulación	692,583,998	571,576,199	692,583,998	573,972,067

(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.

Balance General



4T 2021

Todos los números expresados en USD

ACTIVOS	Al 31 de diciembre, 2021	Al 31 de diciembre, 2020
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	452,821,132	120,542,142
Activos financieros con fines de negociación	-	684,936
Impuestos por recuperar	19,377,562	14,861,110
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	9,039,147	6,360,901
Pagos anticipados	483,581	420,057
Total del activo circulante	\$481,721,422	\$142,869,146
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	2,263,170,941	2,103,214,762
Derechos de uso	1,344,417	657,837
Equipo de oficina – Neto	2,119,589	2,854,654
Instrumentos financieros derivados	-	-
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	11,510,701	4,506,526
Total del activo no circulante	\$2,278,145,648	\$2,111,233,779
Activos totales	\$2,759,867,070	\$2,254,102,925
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	2,880,592	1,923,573
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	464,456	510,417
Intereses por pagar	3,840,079	2,832,174
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	3,011,415	1,825,850
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	27,838,872	3,516,026
Dividendos pagaderos	13,944,232	13,534,555
Gastos acumulados	15,246,156	4,309,640
Total del pasivo a corto plazo	67,225,802	\$28,452,235
Pasivo no circulante:		
Deuda a largo plazo	930,652,624	837,837,479
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	915,957	220,868.00
Instrumentos Financieros Derivados	0	4,132,836.00
Depósitos en garantía recibidos	15,868,704	13,924,249
Impuestos a la utilidad diferidos	291,578,576	260,873,091
Total del pasivo a largo plazo	1,239,015,861	1,116,988,523
Total del pasivo	1,306,241,663	\$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	547,213,771	429,048,327
Reserva de pagos basados en acciones	7,149,453	7,986,137
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(49,826,389)	(44,981,398)
Valuación instrumentos financieros derivados	-	(2,892,985)
Total Capital Contable	1,453,625,407	1,108,662,167
Total pasivo y capital contable	\$2,759,867,070	\$2,254,102,925
Acciones en circulación	684,252,628	564,214,433

Estado Consolidado de Resultados



4T 2021

Todos los números expresados en USD

	4T21	4T20	%Var	12M21	12M20	%Var
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	39,856,951	36,599,058		154,068,806	144,052,296	
Otros ingresos	1,752,702	1,430,174		6,717,556	5,803,037	
Ingresos Totales	\$41,609,653	\$38,029,232	9.4%	\$160,786,362	\$149,855,333	7.3%
Costo de operación de propiedades						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(2,642,597)	(2,056,429)		(8,543,961)	(8,925,518)	
NOI	38,967,056	35,972,803	8.3%	152,242,401	140,929,815	8.0%
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(1,200,205)	(413,767)		(2,182,796)	(1,229,137)	
Utilidad bruta	\$37,766,851	\$35,559,036		\$150,059,605	\$139,700,678	
Gastos administrativos	(4,787,909)	(4,545,504)		(19,799,701)	(17,184,479)	
Plan de compensaciones largo plazo (1)	1,354,890	958,231		5,554,353	3,678,097	
Depreciación	(407,617)	(361,528)		(1,601,216)	(1,477,413)	
UAFIDA	\$34,333,832	\$31,971,763	7.4%	\$135,814,257	\$126,194,296	7.6%
Margen UAFIDA	82.5%	84.1%		84.5%	84.2%	
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	23,917	15,300		76,871	311,959	
Otros ingresos (gastos)	(168,034)	31,648		27,795	7,852	
Costo emisión de deuda	-	-		-	-	
Gastos por intereses	(11,126,019)	(9,631,822)		(50,263,493)	(39,052,739)	
Pérdida cambiaria	(878,295)	(1,402,715)		(1,109,567)	(171,566)	
Ganancia por venta de propiedades	5,433,787	-		13,992,675	-	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	50,759,399	12,972,226		164,649,959	45,370,264	
Total otros ingresos (gastos)	\$44,044,755	\$1,984,637		\$127,374,240	\$6,465,770	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$76,616,080	\$32,636,641		\$256,032,928	\$127,504,556	
Impuestos a la utilidad	(30,109,384)	2,108,721		(82,090,551)	(60,548,474)	
Impuesto causado	(24,575,992)	(14,453,922)		(50,262,466)	(26,150,480)	
Impuesto diferido	(5,533,392)	16,562,643		(31,828,085)	(34,397,994)	
Utilidad (pérdida) del período	\$46,506,696	\$34,745,361		\$173,942,377	\$66,956,082	
Otros resultados integrales						
Valuación instrumentos financieros derivados	-	204,675		2,892,985	(3,007,456)	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	(3,255,003)	8,192,853		(4,844,991)	(1,890,465)	
Utilidad (pérdida) integral del año	\$43,251,692	\$43,142,890		\$171,990,371	\$62,058,161	
Número ponderado de acciones en circulación	692,583,998	571,576,199		692,583,998	573,972,067	
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	\$0.0624	\$0.0755		\$0.2483	\$0.1081	

(1) No representa salida de efectivo

Reconciliación de ingresos totales a Flujo Operativo Ajustado (FFO)



4T 2021

Todos los números expresados en USD

	4T 2021	4T 2020	%Var	12M21	12M20	%Var
Utilidad integral consolidada a Flujo de operación						
Utilidad integral consolidada	\$43,251,692	\$43,142,890		\$171,990,371	\$62,058,161	
Ajustes						
Operaciones extranjeras	3,255,003	(8,192,853)		4,844,991	1,890,465	
Valuación de instrumentos financieros derivados	-	(204,675)		(2,892,985)	3,007,456	
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(50,759,399)	(12,972,226)		(164,649,959)	(45,370,264)	
Ganancia por venta de propiedades	(5,433,787)	-		(13,992,675)	-	
Ganancia (pérdida) cambiaria	878,295	1,402,715		1,109,567	171,566	
Incentivo a largo plazo	1,354,890	958,231		5,554,353	3,678,097	
Depreciación	407,617	361,528		1,601,216	1,477,413	
Otros ingresos (gastos)	168,034	(31,648)		(27,795)	(7,852)	
Ingresos por intereses	(23,917)	(15,300)		(76,871)	(311,959)	
Impuestos a la utilidad	30,109,384	(2,108,721)		82,090,551	60,548,474	
FFO Operativo antes de impuestos	\$23,207,812	\$22,339,941	3.9%	\$85,550,764	\$87,141,557	-1.8%
FFO por acción antes de impuestos	\$0.0335	\$0.0391	-14.3%	\$0.1235	\$0.1518	-18.6%
Ajustes a los impuestos						
ISR causado	(24,575,992)	(14,453,922)		(50,262,466)	(26,150,480)	
FFO Subtotal de acuerdo a NAREIT	(\$1,368,180)	\$7,886,019	-117.3%	\$35,288,298	\$60,991,077	-42.1%
FFO por acción	(\$0.0020)	\$0.0138	-114.3%	\$0.0510	\$0.1063	-52.1%

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.

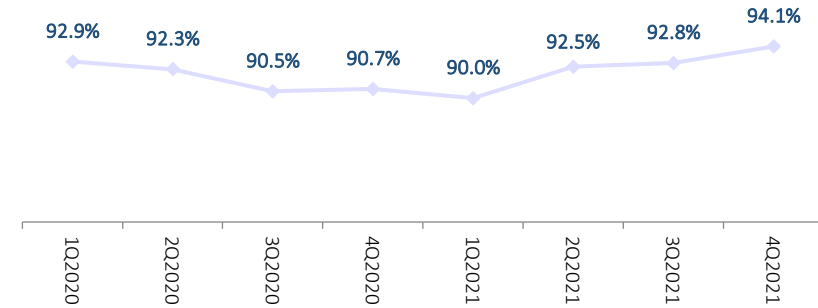
Métricas históricas del portafolio

4T 2021

Todos los números expresados en pies cuadrados

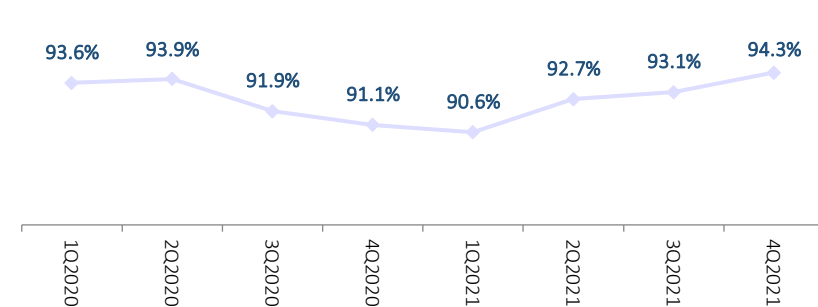
Período	Portafolio Total				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
1Q2020	29,794,420	0	29,794,420	92.9%	2,116,351
2Q2020	29,794,420 *	357,166	30,151,586	92.3%	2,324,327
3Q2020	30,151,586 *	0	30,151,586	90.5%	2,861,096
4Q2020	30,139,039 *	1,081,996	31,221,035	90.7%	2,903,910
1Q2021	31,221,035	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
4Q2021	30,279,521 *	802,225	31,081,746	94.1%	1,824,342

Portafolio total % ocupación



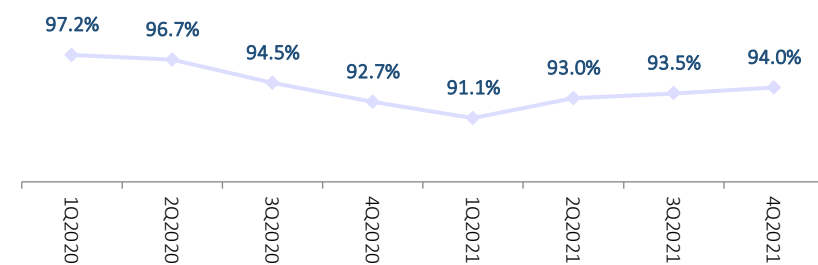
Período	Portafolio Estabilizado				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Lease Up
1Q2020	28,781,742	777,087	29,558,829	93.6%	235,591
2Q2020	29,558,829 *	78,382	29,637,211	93.9%	514,375
3Q2020	29,637,211 *	0	29,637,211	91.9%	514,375
4Q2020	29,716,353 *	1,369,068	31,085,421	91.1%	135,614
1Q2021	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
4Q2021	29,938,794 *	1,093,320	31,032,114	94.3%	49,632

Portafolio estabilizado % ocupación



Período	Portafolio Mismas Tiendas				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
1Q2020	26,320,479	207,083	26,527,562	97.18%	747,472
2Q2020	26,527,562	1,001,996	27,529,558	96.71%	906,934
3Q2020	27,603,252	631,302	28,234,554	94.48%	1,557,852
4Q2020	28,222,009 *	547,280	28,769,289	92.66%	2,110,352
1Q2021	28,769,289	776,673	29,545,962	91.12%	2,624,898
2Q2021	29,540,072	78,382	29,618,454	93.03%	2,063,837
3Q2021	29,622,619	0	29,622,619	93.49%	1,927,039
4Q2021	28,297,582 *	1,462,216	29,759,799	94.0%	1,774,710

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
VPLT-02 Exp	Juarez	49,632	0.0%	3Q2022
		49,632	0.0%	

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Edificios	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
SMO Exp	VM	43,381	1Q2021	1Q2022	100.0%
VP PI 03	Sureste	135,614	2Q2021	2Q2022	100.0%
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%
		1,272,315			100.0% Promedio ponderado

Región	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingreso por Rentas Totales US\$		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación				
	4T 2021	4T 2020	4T 2021	4T 2020	4T 2021	4T 2020	4T 2021	4T 2020	4T 2021	4T 2020	4T 2021	4T 2020	4T 2021	4T 2020	% Var
Norte															
Tijuana	5,365,776	5,175,217	100.0%	92.5%	5,685,983	5,375,580	100.0%	92.8%	5,685,983	5,375,580	100.0%	92.8%	7,353,899	6,722,127	9.4%
Juarez	3,020,377	3,372,929	98.1%	99.8%	3,276,429	3,702,905	98.3%	99.8%	3,326,061	3,702,905	96.8%	99.8%	5,259,473	5,490,387	-4.2%
Monterrey	0	0	0.0%	0.0%	291,095	0	100.0%	0.0%	291,095	0	100.0%	0.0%	306,755	0	N/A
Total	8,386,153	8,548,146	99.3%	95.4%	9,253,507	9,078,485	99.4%	95.6%	9,303,139	9,078,485	98.9%	95.6%	12,920,126	\$ 12,212,515	5.8%
Bajío															
Aguascalientes	2,444,295	2,444,295	90.1%	92.3%	2,444,295	3,095,757	90.1%	93.9%	2,444,295	3,095,757	90.1%	93.9%	3,009,183	3,022,739	-0.4%
SLP	1,564,507	1,181,581	62.0%	95.1%	1,564,507	1,564,507	62.0%	71.9%	1,564,507	1,564,507	62.0%	71.9%	1,414,613	1,408,371	0.4%
Guanajuato	4,300,258	3,884,384	92.6%	91.6%	4,300,258	4,297,266	92.6%	86.0%	4,300,258	4,297,266	92.6%	86.0%	4,877,465	4,414,189	10.5%
Queretaro	5,584,827	6,225,277	96.1%	92.0%	5,584,827	6,225,277	96.1%	92.0%	5,584,827	6,225,277	96.1%	92.0%	7,957,121	8,122,921	-2.0%
Guadalajara	651,462	0	100.0%	0.0%	877,428	0	100.0%	0.0%	877,428	0	100.0%	0.0%	1,145,897	0	N/A
Total	14,545,350	13,735,537	90.6%	92.2%	14,771,316	15,182,807	90.7%	88.6%	14,771,316	15,182,807	90.7%	88.6%	18,404,280	16,968,220	8.5%
Central															
Toluca	4,578,267	4,818,560	96.7%	94.3%	4,578,267	4,818,560	96.7%	94.3%	4,578,267	4,818,560	96.7%	94.3%	5,975,853	5,776,622	3.4%
Sureste	2,250,029	1,667,045	91.3%	78.0%	2,429,024	2,005,570	91.9%	81.7%	2,429,024	2,141,184	91.9%	76.5%	2,552,514	1,641,698	55.5%
Total	6,828,296	6,485,605	94.9%	90.1%	7,007,291	6,824,130	95.1%	90.6%	7,007,291	6,959,744	95.1%	88.8%	\$ 8,528,368	\$ 7,418,320	15.0%

(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		
	3T 2021	4T 2021	% Var	3T 2021	4T 2021	% Var	3T 2021	4T 2021	% Var	3T 2021	4T 2021	% Var
Norte												
Tijuana	65.31	50.38	-22.9%	1,280.2	987.5	-22.9%	9,160.0	7,070.0	-22.8%	\$3.22	\$3.22	0.1%
Monterrey	71.56	57.87	-19.1%	1,402.8	1,134.3	-19.1%	16,053.0	12,980.2	-19.1%	\$5.15	\$5.15	0.0%
Juárez	5.12	-	-100.0%	100.3	-	-100.0%	1,771.0	-	-100.0%	\$7.94	NA	-
Region Total	141.99	108.24	-23.8%	2,783.3	2,121.8	-23.8%	\$ 26,984	\$ 20,050	-25.7%	\$ 4.36	\$ 4.25	-2.5%
Bajío												
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	97.47	88.88	-8.8%	1,910.6	1,742.3	-8.8%	18,028.21	15,629.2	-13.3%	\$4.25	\$4.04	-4.9%
Region Total	793.88	785.29	-1.1%	15,561.6	15,393.2	-1.1%	\$ 115,704	\$ 113,305	-2.1%	\$ 3.35	\$ 3.31	-1.0%
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	938.00	895.65	-4.5%	18,386.6	17,556.6	-4.5%	\$ 143,196	\$ 133,863	-6.5%	\$ 3.50	\$ 3.43	-2.1%

	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	Mega Región 01	195,591	\$4,176	\$6,721	\$10,897	\$209	\$202	\$410	0.0%	Jun-22	\$1,220	10.3%	Inventario
Tijuana	Mega Región 02	139,199	\$3,327	\$5,447	\$8,774	\$166	\$163	\$330	0.0%	Jun-22	\$869	9.1%	Inventario
Juárez	VPLT-04	118,597	\$1,880	\$3,801	\$5,681	\$1,880	\$1,710	\$3,591	0.0%	Jun-22	\$652	10.3%	Inventario
Monterrey	VPMG-02	206,819	\$3,873	\$7,313	\$11,186	\$3,873	\$2,925	\$6,798	0.0%	Feb-22	\$1,138	9.2%	Inventario
Monterrey	Apodaca 01	297,418	\$5,201	\$9,496	\$14,697	\$260	\$285	\$545	0.0%	Aug-22	\$1,517	9.6%	Inventario
		957,623	\$18,457	\$32,777	\$51,234	\$6,389	\$5,285	\$11,674	0.0%		\$5,396	9.6%	
Region Bajio													
GDL	GDL 01**	379,756	\$9,080	\$11,985	\$21,064	\$9,080	\$5,753	\$14,832	100.0%	Jun-22**	\$2,267	11.0%	Inventario
GDL	GDL 03	220,800	\$4,971	\$7,454	\$12,426	\$4,971	\$1,342	\$6,313	0.0%	May-22	\$1,214	9.0%	Inventario
SMA	Thyssen Exp	78,286	\$859	\$2,689	\$3,548	\$859	\$403	\$1,263	100.0%	Mar-22	\$382	9.9%	BTS
		678,842	14,910	22,128	37,038	14,910	\$7,498	22,408	67.5%		3,864	10.2%	
Region Central													
		0	0	0	0	0	0	0	0.0%		\$0		
Total													
		1,636,465	33,367	54,905	88,272	21,299	12,783	34,082	28.0%		\$9,259	9.9%	

(3) Retorno puede variar

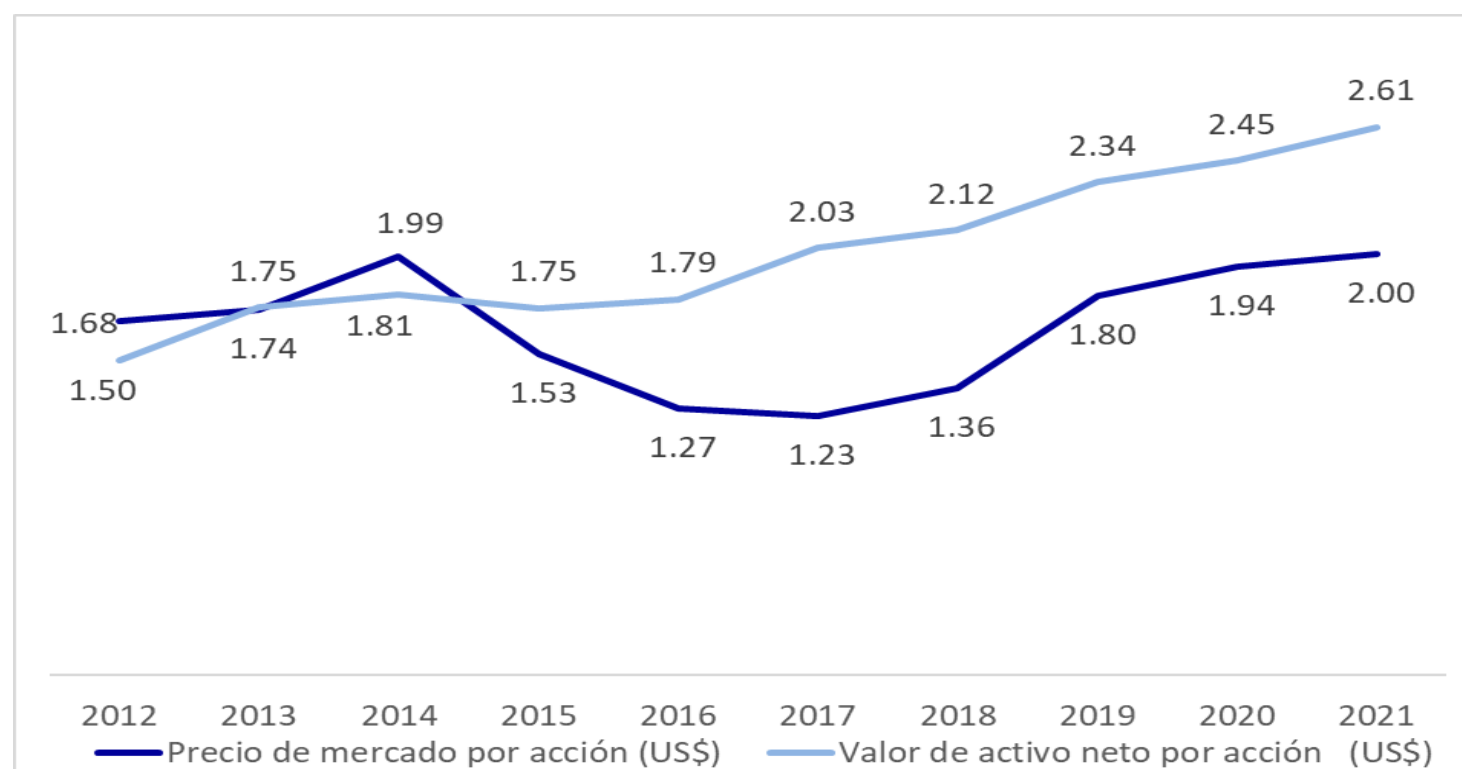
** Ajustado por los terminos finales del contrato

Principales inquilinos

	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria
1	Nestle	6.1%	1,795,956	5.1%	Alimentos y Bebidas
2	TPI	4.2%	1,225,624	5.7%	Vehículos Recreativos
3	Safran	3.8%	1,116,419	4.6%	Energía
4	Nissan	3.4%	1,000,481	2.9%	Aeroespacial
5	Mercado Libre	3.1%	904,732	2.6%	Automotriz
6	Bombardier	2.1%	613,594	2.5%	E-Commerce
7	Coppel	2.1%	611,302	2.1%	Aeroespacial
8	ZF	2.0%	596,025	2.0%	Automotriz
9	Lear	1.9%	546,508	2.1%	Automotriz
10	FCA	1.7%	492,072	1.9%	Automotriz
		30.4%	8,902,713	31.5%	

Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacante	1,824,342	5.9%			
2022	3,443,041	11.1%	1,358,804	3.4%	\$0.40
2023	4,095,611	13.2%	1,591,496	4.0%	\$0.41
2024	6,038,717	19.4%	2,341,707	5.9%	\$0.41
Posteriormente	15,680,034	50.4%	34,560,767	86.7%	\$0.43
Total	31,081,746	100%	\$39,852,774	100%	



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
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
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
+Premio / -Descuento	12.2%	-0.6%	9.8%	-12.7%	-28.9%	-39.2%	-35.6%	-23.1%	-20.5%	-23.2%

Millones de USD	4Q20	4Q21	% Cambio
Edificios	1,964	2,168	10.4%
Terreno	163	142	-12.8%
Efectivo	121	453	273.5%
Colateral Liquido de Deuda	5	12	155.4%
IVA Neto por Recuperar	5	6	15.6%
Activo	2,257	2,780	23.2%
CAPEX por invertir	(23)	(47)	102.8%
Deuda	(840)	(934)	11.2%
Depósitos de Arrendadores	(14)	(16)	14.0%
Pasivos	(877)	(996)	13.6%
Valor de activo neto	1,381	1,784	29.2%



Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Barclays	Pablo Monsivais	18/11/2021	\$47.00	Compra
BOFAML	Carlos Peyrelongue	11/10/2021	\$44.50	Compra
Bradesco	Rodolfo Ramos	10/01/2022	\$50.00	Compra
BTG Pactual	Gordon Lee	17/01/2022	\$43.20	Compra
Citi	Andre Macini	20/10/2021	\$47.00	Compra
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	20/10/2021	\$44.00	Mantener
GBM	Javier Gayol	20/10/2021	\$39.70	Compra
ITAU	Enrico Trotta	27/07/2021	\$42.00	Compra
JP Morgan	Adrian Huerta	27/07/2021	\$44.00	Compra
Santander	Pablo Ricalde	24/04/2020	\$40.00	Compra
Scotia Bank	Francisco Suárez	21/10/2021	\$47.00	Compra
Signum	Armando Rodriguez	21/10/2021	\$47.00	Compra
Monex	Jose Roberto Solano	20/10/2021	\$42.00	Compra
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	18/02/2022	\$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.