



vesta

*INFORMACIÓN
SUPLEMENTAL*

2T23

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 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
Portafolio estabilizado	10
Métricas operativas del portafolio	11
Reservas de tierra	12
Portafolio en desarrollo	13
Principales inquilinos	14
Analistas	15
Definiciones	16

Vesta es un proveedor líder de bienes industriales con fines logísticos

Nuestro portafolio de propiedades de US\$ 2.92 mil millones comprende 34.6 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	79	89	36	204
<i>Numero de edificios en desarrollo</i>	7	4	0	11
Edificios Totales	86	93	36	215
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	10,657,963	16,769,047	7,179,701	34,606,711
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	1,728,660	1,520,283	0	3,248,942
Total GLA (sf)	12,386,622	18,289,330	7,179,701	37,855,654
	32.7%	48.3%	19.0%	100%
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$112,376	\$93,237	\$0	\$205,613
Reservas de tierra (acres)	141.24	660.06	62.47	863.78
Valor de libro de terrenos	\$45,420	\$110,410	\$50,750	\$206,580

*Inversión total esperada

Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	2T 2023	2T 2022	6M23	6M22
Valor de mercado (Ps.)	\$37,974,697,378	\$25,423,039,110	\$37,974,697,378	\$25,423,039,110
Acciones en circulación	683,859,128	679,760,404	683,859,128	679,760,404
Precio por acción (Ps.) Jun 30	\$55.53	\$37.40	\$55.53	\$37.40
Perfil de ingresos				
Ingresos por arrendamiento	\$51,924,432	\$43,097,222	\$102,128,616	\$85,093,309
Costos de operación de propiedades que generaron ingreso	(3,390,747)	(2,444,505)	(5,880,847)	(4,046,932)
Ingresos operativos netos (NOI)	48,533,685	40,652,716	96,247,769	81,046,377
<i>Margen NOI</i>	93.5%	94.3%	94.2%	95.2%
UAFIDA	42,818,574	36,429,529	84,878,250	71,844,569
<i>Margen UAFIDA</i>	82.5%	84.5%	83.1%	84.4%
Flujo de Operación (Vesta FFO)	31,046,921	24,502,059	61,475,424	49,509,450
Por Acción				
NOI por acción	\$0.070	\$0.059	\$0.138	\$0.116
UAFIDA por acción	\$0.062	\$0.053	\$0.122	\$0.103
Vesta FFO por acción	\$0.045	\$0.036	\$0.088	\$0.071
Portafolio (pies cuadrados)				
Portafolio mismas tiendas	31,910,575	29,939,714	31,910,575	29,939,714
Ocupación	96.7%	95.7%	96.7%	95.7%
Portafolio estabilizado	33,715,097	31,881,231	33,715,097	31,881,231
Ocupación	96.9%	95.9%	96.9%	95.9%
Portafolio total	34,606,711	32,088,050	34,606,711	32,088,050
Ocupación	94.7%	95.8%	94.7%	95.8%
Renta promedio por pie cuadrado portafolio total(1)	\$0.495	\$0.448	\$0.487	\$0.440
Resumen de la deuda				
Deuda total	\$928,895,621	\$930,499,586	\$928,895,621	\$930,499,586
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	30.4%	31.5%	30.4%	31.5%
Número ponderado de acciones en circulación	695,269,400	688,220,783	695,269,400	696,673,439

(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, 2023	Al 31 de diciembre, 2022
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	50,724,851	139,147,085
Activos financieros con fines de negociación	-	-
Impuestos por recuperar	23,157,278	30,088,473
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	10,232,746	7,690,195
Pagos anticipados	31,347,919	25,308,351
Total del activo circulante	\$115,462,794	\$202,234,104
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	2,921,900,930	2,738,465,276
Derechos de uso	1,124,197	1,417,945
Equipo de oficina – Neto	1,182,552	1,437,981
Instrumentos financieros derivados	-	-
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	11,356,632	9,601,094
Total del activo no circulante	\$2,935,564,311	\$2,750,922,296
Activos totales	\$3,051,027,105	\$2,953,156,400
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	4,698,773	4,627,154
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	607,853	606,281
Intereses por pagar	3,847,754	3,847,752
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	12,062,229	16,628,788
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	21,296,012	14,824,658
Dividendos pagaderos	45,308,832	14,358,194
Gastos acumulados	4,647,958	5,154,626
Total del pasivo a corto plazo	92,469,411	\$60,047,453
Pasivo no circulante:		
Deuda a largo plazo	924,196,848	925,872,432
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	-	-
Instrumentos Financieros Derivados	593,863	897,658.00
Depósitos en garantía recibidos	22,286,897	18,333,119
Cuentas por pagar a largo plazo	7,706,450	7,889,937
Plan de Pensiones	1,147,667	348,281.00
Impuestos a la utilidad diferidos	260,930,408	299,979,693
Total del pasivo a largo plazo	1,216,862,133	1,253,321,120
Total del pasivo	1,309,331,544	\$1,313,368,573
Capital contable:		
Capital social	482,828,505	480,623,919
Prima en suscripción de acciones	468,726,179	460,677,234
Utilidades retenidas	824,147,906	733,405,748
Reserva de pagos basados en acciones	224,301	5,984,051
Efecto de conversión de operaciones extranjerías	(34,231,330)	(40,903,125)
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-
Total Capital Contable	1,741,695,561	1,639,787,827
Total pasivo y capital contable	\$3,051,027,105	\$2,953,156,400
Acciones en circulación	683,859,128	684,252,628

Estado Consolidado de Resultados

2T 2023

Todos los números expresados en USD

	2T23	2T22	%Var	6M23	6M22	%Var
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	48,693,742	41,340,864		95,680,097	81,188,443	
Cuota de administración	-	-		327,618	-	
Otros ingresos	3,230,690	1,756,358		6,120,901	3,904,866	
Ingresos Totales	\$51,924,432	\$43,097,222	20.5%	\$102,128,616	\$85,093,309	20.0%
Costo de operación de propiedades						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(3,390,747)	(2,444,505)		(5,880,847)	(4,046,932)	
NOI	48,533,685	40,652,716	19.4%	96,247,769	81,046,377	18.8%
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(977,976)	(169,774)		(1,645,977)	(686,137)	
Utilidad bruta	\$47,555,709	\$40,482,943		\$94,601,792	\$80,360,240	
Gastos administrativos	(6,437,817)	(5,738,825)		(14,217,322)	(11,852,026)	
Plan de compensaciones largo plazo (1)	1,700,682	1,685,411		4,493,780	3,336,355	
Depreciación	(376,117)	(330,449)		(744,992)	(679,572)	
UAFIDA	\$42,818,574	\$36,429,529	17.5%	\$84,878,250	\$71,844,569	18.1%
Margen UAFIDA	82.5%	84.5%		83.1%	84.4%	
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	537,800	132,774		1,104,636	170,548	
Otros ingresos (gastos)	808,513	354,909		732,565	380,604	
Costo emisión de deuda	-	-		-	-	
Gastos por intereses	(11,771,653)	(11,927,469)		(23,402,826)	(22,335,119)	
Pérdida cambiaria	3,740,760	1,252,495		8,343,249	438,279	
Ganancia por venta de propiedades	-	4,460,072		-	5,027,826	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	73,628,123	38,599,306		84,387,585	76,795,221	
Total otros ingresos (gastos)	\$66,943,543	\$32,872,087		\$71,165,209	\$60,477,359	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$107,685,318	\$67,285,756		\$150,804,687	\$128,306,001	
Impuestos a la utilidad	(11,977,091)	(13,687,480)		244,514	(25,326,685)	
Impuesto causado	(21,475,691)	(12,346,817)		(42,225,312)	(21,483,797)	
Impuesto diferido	9,498,600	(1,340,663)		42,469,826	(3,842,888)	
Utilidad (pérdida) del período	\$95,708,227	\$53,598,275		\$151,049,201	\$102,979,316	
Otros resultados integrales						
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-		-	-	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	2,878,930	(3,193,163)		6,671,795	2,733,620	
Utilidad (pérdida) integral del año	\$98,587,157	\$50,405,112		\$157,720,996	\$105,712,936	
Número ponderado de acciones en circulación	695,269,400	688,220,783		695,269,400	696,673,439	
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	\$0.1418	\$0.0732		\$0.2268	\$0.1517	

(1) No representa salida de efectivo

Reconciliación de ingresos del periodo a Flujo Operativo Ajustado (FFO)

2T 2023

Todos los números expresados en USD

	2T 2023	2T 2022	%Var	6M22	6M21	%Var
Reconciliación de ingresos del periodo a Flujo Operativo Ajustado (FFO)						
Ingresos del Periodo	\$95,708,227	\$53,598,275		\$151,049,201	\$102,979,316	
Ajustes						
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(73,628,123)	(38,599,306)		(84,387,585)	(76,795,221)	
Ganancia por venta de propiedades	-	(4,460,072)		-	(5,027,826)	
FFO	\$22,080,104	\$10,538,897	109.5%	\$66,661,616	\$21,156,269	215.1%
Ganancia (pérdida) cambiaria	(3,740,760)	(1,252,495)		(8,343,249)	(438,279)	
Incentivo a largo plazo no monetario	1,700,682	1,685,411		4,493,780	3,336,355	
Depreciación	376,117	330,449		744,992	679,572	
Otros ingresos (gastos)	(808,513)	(354,909)		(732,565)	(380,604)	
Ingresos por intereses del efectivo existente	(537,800)	(132,774)		(1,104,636)	(170,548)	
Impuestos a la utilidad	11,977,091	13,687,480		(244,514)	25,326,685	
Vesta FFO	\$31,046,921	\$24,502,059	26.7%	\$61,475,424	\$49,509,450	24.2%
Vesta FFO por acción	\$0.0447	\$0.0356	25.4%	\$0.0884	\$0.0711	24.4%
Ajustes a los impuestos						
ISR causado	(21,475,691)	(12,346,817)		(42,225,312)	(21,483,797)	
FFO atribuible a acciones ordinarias	\$9,571,230	\$12,155,242	-21.3%	\$19,250,112	\$28,025,653	-31.3%
FFO atribuible a acciones ordinarias por acción	\$0.0138	\$0.0177	-22.1%	\$0.0277	\$0.0402	-31.2%

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..

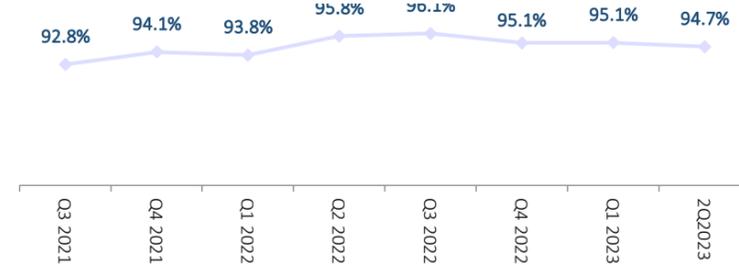
Explicación Mismas Tiendas

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

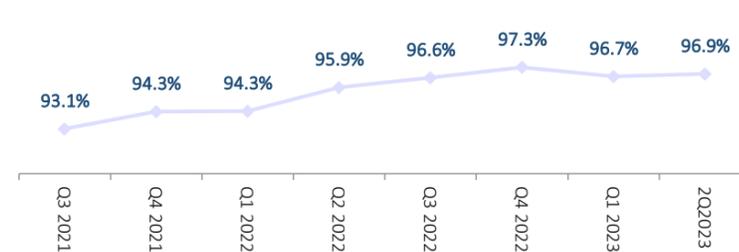
Período	Portafolio Total				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
Q3 2021	31,599,337 *	49,632	31,648,969	92.8%	2,277,164
Q4 2021	30,279,521 *	802,225	31,081,746	94.1%	1,824,342
Q1 2022	31,081,746 *	285,105	31,366,851	93.8%	1,952,503
Q2 2022	31,367,771 *	720,279	32,088,050	95.8%	1,341,798
Q3 2022	32,096,942	169,984	32,266,926	96.1%	1,262,639
Q4 2022	32,286,281 *	1,428,089	33,714,370	95.1%	1,660,344
Q1 2023	33,714,370 *	0	33,714,370	95.1%	1,650,214
2Q2023	33,717,520 *	889,191	34,606,711	94.7%	1,839,740

Portafolio total % ocupación



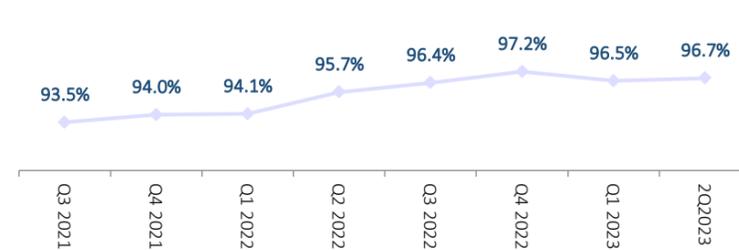
Período	Portafolio Estabilizado				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Lease Up
Q3 2021	31,308,242 *	0	31,308,242	93.1%	340,727
Q4 2021	29,938,794 *	1,093,320	31,032,114	94.3%	49,632
Q1 2022	31,032,114 *	78,286	31,110,400	94.3%	256,451
Q2 2022	31,111,320 *	769,911	31,881,231	95.9%	206,819
Q3 2022	31,890,123	206,819	32,096,942	96.6%	169,984
Q4 2022	32,116,297 *	734,387	32,850,684	97.3%	863,686
Q1 2023	32,850,684 *	222,974	33,073,658	96.7%	640,712
2Q2023	33,074,756 *	640,341	33,715,097	96.9%	891,615

Portafolio estabilizado % ocupación



Período	Portafolio Mismas Tiendas				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
Q3 2021	29,622,619	0	29,622,619	93.5%	1,927,039
Q4 2021	28,297,582 *	1,462,216	29,759,799	94.0%	1,774,710
Q1 2022	29,759,799 *	43,381	29,803,180	94.1%	1,763,463
Q2 2022	29,804,100 *	135,614	29,939,714	95.7%	1,293,800
Q3 2022	29,948,606	0	29,948,606	96.4%	1,092,655
Q4 2022	29,967,017 *	1,096,677	31,063,694	97.2%	882,694
Q1 2023	31,063,694 *	78,286	31,141,980	96.5%	1,095,538
2Q2023	31,143,077 *	767,498	31,910,575	96.7%	1,056,328

Portafolio mismas tiendas % ocupación



*Ajustado por cambios en el tamaño inicial de portafolio. Durante el 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
Meg Reg 3	Tijuana	157,713	68.6%	Q4 2023
Querétaro 05	Qro	169,984	0.0%	Q4 2023
Querétaro 04	Qro	169,984	0.0%	Q3 2023
GDL 06	Qro	393,934	0.0%	Q2 2024
		891,615	12.1%	

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Edificios	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
VPGMI 02	Mty	206,819	Q3 2022	Q3 2023	100.0%
GDL 05	Gdl	346,835	Q4 2022	Q4 2023	100.0%
Meg Reg 1	Tijuana	200,435	Q4 2022	Q4 2023	100.0%
Toluca Acq 1	Toluca	67,496	Q4 2022	Q4 2023	100.0%
Toluca Acq 2	Toluca	119,621	Q4 2022	Q4 2023	100.0%
Meg Reg 4	Tijuana	222,974	Q1 2023	Q1 2024	100.0%
Meg Reg 2	Tijuana	145,084	Q2 2023	Q2 2024	100.0%
Apodaca 01	Mty	303,335	Q1 2023	Q1 2024	100.0%
Safran Exp	Querretaro	81,158	Q2 2023	Q2 2024	100.0%
Oxxo Exp	Querretaro	110,764	Q2 2023	Q2 2024	100.0%
		1,804,521			100.0% Promedio ponderado

Métricas operativas del portafolio

2T 2023

Región	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingreso por Rentas Totales US\$			
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Q2 2023	Q2 2022	% Change	
	Q2 2023	Q2 2022	Q2 2023	Q2 2022	Q2 2023	Q2 2022	Q2 2023	Q2 2022	Q2 2023	Q2 2022	Q2 2023	Q2 2022	Q2 2023	Q2 2022	% Change	
Norte																
Tijuana	5,687,119	5,365,776	100.0%	100.0%	6,255,613	5,685,983	100.0%	100.0%	6,413,325	5,685,983	99.2%	100.0%	0	9,042,093	7,998,091	13.1%
Juarez	3,443,374	3,020,377	100.0%	98.1%	3,443,374	3,444,658	100.0%	98.3%	3,443,374	3,444,658	100.0%	100.0%	0	5,627,541	4,989,644	12.8%
Monterrey	291,110	0	100.0%	0.0%	801,264	291,095	100.0%	100.0%	801,264	497,914	100.0%	90.4%	0	1,008,595	398,167	153.3%
Total	9,421,603	8,386,153	100.0%	99.3%	10,500,250	9,421,736	100.0%	99.4%	10,657,963	9,628,555	99.5%	99.5%		15,678,228	\$ 13,385,902	17.1%
Bajo																
Aguascalientes	2,450,066	2,444,295	97.0%	90.1%	2,450,066	2,444,295	97.0%	90.1%	2,450,066	2,444,295	97.0%	90.1%	0	3,339,482	3,073,851	8.6%
SLP	1,564,558	1,564,507	90.6%	62.2%	1,564,558	1,564,507	90.6%	62.2%	1,564,558	1,564,507	90.6%	68.5%	0	1,783,780	1,310,311	36.1%
Guanajuato	4,381,498	4,300,259	95.3%	88.5%	4,381,498	4,378,545	95.3%	88.7%	4,381,498	4,378,545	95.3%	92.1%	0	5,934,578	5,111,514	16.1%
Queretaro	5,610,111	5,584,827	94.7%	98.0%	5,802,033	5,584,827	94.8%	98.0%	6,142,001	5,584,827	89.6%	98.0%	0	7,958,873	7,681,283	3.6%
Guadalajara	1,490,155	651,462	100.0%	100.0%	1,836,990	1,479,110	100.0%	100.0%	2,230,924	1,479,110	82.3%	100.0%	0	3,155,938	1,412,119	123.5%
Total	15,496,388	14,545,350	95.3%	90.1%	16,035,145	15,451,284	95.5%	90.7%	16,769,047	15,451,284	91.3%	92.3%		22,172,650	18,589,077	19.3%
Central																
Toluca	4,580,816	4,578,267	94.6%	98.5%	4,767,933	4,578,267	94.8%	98.5%	4,767,933	4,578,267	94.8%	100.0%	0	7,625,872	6,457,140	18.1%
Sureste	2,411,769	2,429,944	96.7%	91.5%	2,411,769	2,429,944	96.7%	91.9%	2,411,769	2,429,944	96.7%	95.8%	0	3,216,992	2,908,745	10.6%
Total	6,992,584	7,008,211	95.3%	96.0%	7,179,701	7,008,211	95.4%	96.2%	7,179,701	7,008,211	95.4%	98.5%	\$	10,842,863	\$ 9,365,885	15.8%
	31,910,575	29,939,714	96.7%	94.1%	33,715,097	31,881,231	96.9%	94.5%	34,606,711	32,088,050	94.7%	95.8%	\$	48,693,742	\$ 41,340,864	17.8%
														(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		
	Q1 2022	Q2 2023	% Change	Q1 2022	Q2 2023	% Change	Q1 2022	Q2 2023	% Change	Q1 2022	Q2 2023	% Change
Norte												
Tijuana	-	-	-	-	-	-	-	-	-	\$0.00	\$0.00	-
Monterrey	100.83	100.83	0.0%	1,976.5	1,976.5	0.0%	32,660.0	32,660.0	0.0%	\$7.44	\$7.44	0.0%
Juárez	40.41	40.41	0.0%	792.1	792.1	0.0%	12,755.0	12,760.0	0.0%	\$7.25	\$7.25	0.0%
Region Total	141.24 #	141.24 #	0.0%	2,768.6	2,768.6	0.0%	0 \$ 45,415	\$ 45,420 #	0.0%	\$ 7.38	\$ 7.38 #	0.0%
Bajo												
San Luis Potosí	77.26	77.26	0.0%	1,514.5	1,514.5	0.0%	13,320.00	13,320.0	0.0%	\$3.96	\$3.96	0.0%
Querétaro	127.89	118.54	-7.3%	2,507.0	2,323.7	-7.3%	33,680.00	31,350.0	-6.9%	\$6.05	\$6.07	0.4%
Guanajuato	78.17	78.17	0.0%	1,532.2	1,532.2	0.0%	17,720.00	17,720.0	0.0%	\$5.20	\$5.20	0.0%
Aguascalientes	297.24	297.24	0.0%	5,826.5	5,826.5	0.0%	32,490.00	32,490.0	0.0%	\$2.51	\$2.51	0.0%
SMA	88.85	88.85	0.0%	1,741.6	1,741.6	0.0%	15,530.00	15,530.0	0.0%	\$4.01	\$4.01	0.0%
Guadalajara	-	-	-	-	-	-	-	-	-	\$0.00	\$0.00	-
Region Total	669.42 #	660.06 #	-1.4%	13,121.9	12,938.6	-1.4%	0 \$ 112,740	\$ 110,410 0	-2.1%	\$ 3.87	\$ 3.84 #	-0.7%
Central												
Puebla	2.12	2.12	0.0%	41.6	41.6	0.0%	790.00	790.0	0.0%	\$8.54	\$8.54	0.0%
Mexico City	60.35	60.35	0.0%	1,182.9	1,182.9	0.0%	49,960.00	49,960.0	0.0%	\$19.01	\$19.01	0.0%
Region Total	62.47 #	62.47 #	0.0%	1,224.6	1,224.6	0.0%	0 \$ 50,750	\$ 50,750 #	0.0%	\$ 18.65	\$ 18.65 #	0.0%
Total	873.13 #	863.78 #	-1.1%	17,115.1	16,931.8	-1.1%	0 \$ 208,905	\$ 206,580 #	-1.1%	\$ 5.49	\$ 5.49 #	0.0%



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 05	359,660	\$7,885	\$17,387	\$25,272	\$7,491	\$8,693	\$16,184	0.0%	Jul-23	\$2,935	10.73%	Inventory
Tijuana	Mega Región 06	114,725	\$2,739	\$6,643	\$9,382	\$2,602	\$3,322	\$5,924	0.0%	Jul-23	\$964	9.52%	Inventory
Monterrey	Apodaca 02**	279,001	\$4,329	\$10,175	\$14,504	\$4,112	\$7,184	\$11,296	100.0%	Sep-23	\$1,534	9.72%	Inventory
Monterrey	Apodaca 03	222,942	\$5,521	\$8,758	\$14,279	\$5,245	\$5,203	\$10,447	0.0%	Jul-23	\$1,393	9.11%	Inventory
Monterrey	Apodaca 04	222,942	\$5,544	\$8,817	\$14,361	\$5,267	\$6,595	\$11,862	0.0%	Aug-23	\$1,393	9.06%	Inventory
Ciudad Ju	Juárez Oriente 1	279,117	\$6,539	\$11,703	\$18,241	\$5,885	\$6,437	\$12,321	0.0%	Jul-23	\$1,954	9.97%	Inventory
Ciudad Ju	Juárez Oriente 2	250,272	\$5,492	\$10,844	\$16,335	\$4,942	\$5,964	\$10,906	100.0%	Jul-23	\$1,752	9.99%	Inventory
		1,728,660	\$38,048	\$74,328	\$112,376	\$35,544	\$43,397	\$78,942	30.6%		\$11,925	9.8%	
Region Bajío													
GDL	GDL 07	393,938	\$8,509	\$16,335	\$24,843	\$8,083	\$15,763	\$23,846	100.0%	Jul-23	\$2,705	10.74%	Inventory
GDL	GDL 08	680,333	\$15,387	\$27,911	\$43,297	\$7,693	\$16,970	\$24,663	0.0%	Oct-23	\$4,774	10.00%	Inventory
BJX	Puerto Interior 3	231,252	\$3,445	\$9,326	\$12,770	\$3,445	\$5,605	\$9,049	0.0%	Aug-23	\$1,289	9.17%	Inventory
QRO	Querétaro 6	214,760	\$2,434	\$9,892	\$12,326	\$2,434	\$2,968	\$5,401	100.0%	Jan-24	\$1,413	10.64%	BTS
		1,520,283	29,774	63,463	93,237	21,655	\$41,305	62,960	40.0%		10,181	10.2%	
Region Central													
		0	0	0	0	0	0	0	0.0%		\$0		
Total		3,248,942	67,822	137,791	205,613	57,199	84,702	141,902	35.0%		\$22,106	10.0%	

(2) Retorno=Ingresos proforma/Inversión Total Esperada

(3) Retorno puede variar

** Adjustado por los terminos finales del contrato

Principales inquilinos

	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria
1	Nestle	5.2%	1,795,956	5.2%	Food and Beverage
2	Safran	3.6%	1,235,576	4.2%	Aerospace
3	TPI	3.5%	1,225,624	4.7%	Energy
4	Nissan	2.9%	1,000,696	2.4%	Automotive
5	Mercado Libre	2.6%	915,768	3.0%	E-commerce
6	Bombardier	2.0%	681,308	2.1%	Aerospace
7	Coppel	1.8%	612,236	1.7%	E-commerce
8	Gates	1.5%	536,333	1.7%	Automotive
10	Home Depot	1.5%	520,946	1.7%	E-commerce
9	Lear	1.5%	511,178	1.6%	Automotive
		26.1%	9,035,621	28.3%	

Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacante	1,839,740	5.3%	0	0.0%	\$0.00
2023	1,056,211	3.1%	1,455,725	3.0%	\$0.46
2024	4,509,935	13.0%	5,939,858	12.2%	\$0.44
2025	3,728,878	10.8%	5,499,324	11.3%	\$0.46
En adelante	23,471,947	67.8%	35,798,834	73.5%	\$0.46
Total	34,606,711	100%	\$48,693,742	100%	

Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Barclays	Pablo Monsivais	20/04/2023	\$62.00	Compra
BOFAML	Carlos Peyrelongue	21/04/2023	\$60.50	Compra
Bradesco	Rodolfo Ramos	20/04/2023	\$60.00	Compra
BBVA	Francisco Chavez	14/06/2023	\$72.00	Compra
BTG Pactual	Gordon Lee	21/04/2023	\$65.70	Compra
Citi	Andre Mazini	21/04/2023	\$52.00	Compra
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	20/04/2023	\$51.00	Compra
GBM	Javier Gayol	20/04/2023	\$68.60	Compra
ITAU	Alejandro Fuch	20/04/2023	\$55.00	Compra
JP Morgan	Adrian Huerta	20/04/2023	\$60.00	Compra
Santander	Pablo Ricalde	20/04/2023	\$53.00	Mantener
Scotia Bank	Francisco Suárez	21/04/2023	\$51.00	Compra
Signum	Armando Rodriguez	24/10/2022	\$47.00	Compra
Monex	Jose Roberto Solano	20/10/2022	\$46.00	Compra
Goldman Sachs	Jorel Guilloty	20/04/2023	\$56.00	Mantener
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	20/04/2023	\$70.00	Compra



"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.

"Propiedades Mismas Tiendas" se refiere a las propiedades que hemos tenido durante el período actual y el período comparable y que han alcanzado, al menos doce meses, una ocupación del GLA del 80.0% en relación con el GLA total de dicha propiedad o se han completado por más de un año, lo que ocurra primero.

"Build to Suit (BTS)": edificios diseñados y construidos "a la medida" con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

"NOI" significa la suma del EBITDA Ajustado más los gastos generales y administrativos, menos el plan de incentivos a largo plazo y el capital más durante el período relevante.

"NOI ajustado" significa la suma del NOI más los costos operativos de la propiedad relacionados con las propiedades que no generaron ingresos por alquiler durante el período correspondiente.

"UAFIDA ajustado" significa la suma de la utilidad del período ajustada por (a) el gasto total por impuesto a las ganancias, (b) los ingresos por intereses, (c) otros ingresos netos, (d) los costos financieros, (e) la ganancia (pérdida) cambiaria - neto, (f) ganancia por venta de propiedades de inversión, (g) ganancia por revaluación de propiedades de inversión, (h) depreciación y (i) plan de incentivos a largo plazo y plusvalía durante el período relevante.

"FFO" significa utilidad del período, excluyendo: (i) ganancia por venta de propiedades de inversión y (ii) ganancia por revaluación de propiedades de inversión.

"Vesta FFO" significa la suma de FFO, ajustada por el impacto de la ganancia (pérdida) cambiaria - neta, otros ingresos - neto, ingresos por intereses, gasto total por impuestos sobre la renta, depreciación y plan de incentivos a largo plazo y capital plus

"LTV" significa relación valor - préstamo valor, que representa una relación de información inmobiliaria que mide el valor de la deuda sobre el valor del activo.