



vesta

*INFORMACIÓN  
SUPLEMENTAL*

*1T21*

MEX: VESTA

[www.vesta.com.mx](http://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](http://bmv.com.mx)

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

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

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

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

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

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

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

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



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

**Vesta es un proveedor líder de bienes industriales con fines logísticos**

Nuestro portafolio de propiedades de US\$ 2.12 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
<b>Número de edificios en operación</b>	<b>71</b>	<b>84</b>	<b>34</b>	<b>189</b>
<i>Numero de edificios en desarrollo</i>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<b>Edificios Totales</b>	<b>74</b>	<b>86</b>	<b>34</b>	<b>194</b>
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	9,361,517	15,227,219	7,003,125	31,591,860
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	625,891	631,475	0	1,257,366
<b>Total GLA (sf)</b>	<b>9,987,408</b>	<b>15,858,694</b>	<b>7,003,125</b>	<b>32,849,226</b>
	<b>30.4%</b>	<b>48.3%</b>	<b>21.3%</b>	<b>100%</b>
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$35,760	\$33,082	\$0	\$68,843
Reservas de tierra (acres)	178.73	769.76	7.63	956.12
Valor de libro de terrenos	\$42,328	\$94,801	\$1,824	\$138,953

\*Inversión total esperada



Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	1Q 2021	1Q 2020
Valor de mercado (Ps.)	\$24,299,205,336	\$15,489,726,239
Acciones en circulación	567,473,268	564,700,191
Precio por acción (Ps.) Mar 31	\$42.82	\$27.43
<b>Perfil de ingresos</b>		
Ingresos por arrendamiento	\$38,393,791	\$37,712,800
Costos de operación de propiedades que generaron ingreso:	(1,173,883)	(2,275,524)
Ingresos operativos netos (NOI)	37,219,908	35,437,276
<i>Margen NOI</i>	96.9%	94.0%
UAFIDA	33,436,570	31,464,809
Margen UAFIDA	87.1%	83.4%
Flujo de Operación (FFO)	22,390,600	22,169,182
<b>Por Acción</b>		
NOI por acción	\$0.065	\$0.061
UAFIDA por acción	\$0.058	\$0.054
FFO por acción	\$0.039	\$0.038
<b>Portafolio (pies cuadrados)</b>		
Portafolio mismas tiendas	29,545,962	26,527,562
Ocupación	91.1%	97.2%
Portafolio estabilizado	31,173,214	29,558,829
Ocupación	90.6%	93.6%
Portafolio total	31,591,860	29,794,420
Ocupación	90.0%	92.9%
Renta promedio por pie cuadrado portafolio total(1)	\$0.433	\$0.430
<b>Resumen de la deuda</b>		
Deuda total	\$839,802,562	\$839,761,052
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	37.2%	37.3%
Número ponderado de acciones en circulación	575,804,640	580,656,635

(1) Renta promedio por pie cuadrada calculado como división de ingresos de tres meses entre el GLA ocupado. Se ajusta 1Q21 por el contrato de Pepsi el cual genera ingreso hasta el 2T21.

(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 31 de marzo, 2021	Al 31 de diciembre, 2020
<b>Activo circulante:</b>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	99,119,437	120,542,142
Activos financieros con fines de negociación	663,130	684,936
Impuestos por recuperar	18,499,916	14,861,110
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	6,674,671	6,360,901
Pagos anticipados	2,500,369	420,057
<b>Total del activo circulante</b>	<b>\$127,457,523</b>	<b>\$142,869,146</b>
<b>Activo no circulante:</b>		
Propiedades de inversión	2,121,222,884	2,103,214,762
Derechos de uso	553,334	657,837
Equipo de oficina – Neto	2,595,827	2,854,654
Instrumentos financieros derivados	-	-
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	4,512,737	4,506,526
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>\$2,128,884,782</b>	<b>\$2,111,233,779</b>
<b>Activos totales</b>	<b>\$2,256,342,305</b>	<b>\$2,254,102,925</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>		
<b>Pasivo circulante:</b>		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	47,303,202	1,923,573
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	504,927	510,417
Intereses por pagar	3,444,640	2,832,174
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	2,817,270	1,825,850
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	2,563,508	3,516,026
Dividendos pagaderos	55,776,930	13,534,555
Gastos acumulados	2,869,629	4,309,640
	<b>115,280,106</b>	<b>\$28,452,235</b>
<b>Pasivo no circulante:</b>		
Deuda a largo plazo	792,499,360	837,837,479
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	118,581	220,868.00
Instrumentos Financieros Derivados	3,109,761	4,132,836.00
Depósitos en garantía recibidos	14,640,959	13,924,249
Dividendos pagaderos	0	-
Impuestos a la utilidad diferidos	262,911,555	260,873,091
	<b>1,073,280,216</b>	<b>1,116,988,523</b>
<b>Total del pasivo a largo plazo</b>	<b>1,188,560,322</b>	<b>\$1,145,440,758</b>
<b>Capital contable:</b>		
Capital social	424,085,215	422,437,615
Prima en suscripción de acciones	301,807,908	297,064,471
Utilidades retenidas	387,583,488	429,048,327
Reserva de pagos basados en acciones	3,016,987	7,986,137
Efecto de conversión de operaciones extranjerías	(46,534,782)	(44,981,398)
Valuación instrumentos financieros derivados	(2,176,833)	(2,892,985)
<b>Total Capital Contable</b>	<b>1,067,781,983</b>	<b>1,108,662,167</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>\$2,256,342,305</b>	<b>\$2,254,102,925</b>
<b>Acciones en circulación</b>	567,473,268	564,214,433



Todos los números expresados en USD

	1T21	1T20	
<b>Ingresos</b>			
Ingresos por arrendamiento	36,469,746	35,929,342	
Otros ingresos	1,924,045	1,783,458	
<b>Ingresos Totales</b>	<b>\$38,393,791</b>	<b>\$37,712,800</b>	1.8%
<b>Costo de operación de propiedades</b>			
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(1,173,883)	(2,275,524)	
<b>NOI</b>	<b>37,219,908</b>	<b>35,437,276</b>	5.0%
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(272,040)	(242,162)	
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$36,947,868</b>	<b>\$35,195,114</b>	
Gastos administrativos	(4,933,187)	(4,671,890)	
Plan de compensaciones largo plazo (1)	1,421,889	941,585	
Depreciación	(388,299)	(492,342)	
<b>UAFIDA</b>	<b>\$33,436,570</b>	<b>\$31,464,809</b>	6.3%
Margen UAFIDA	<b>87.1%</b>	<b>83.4%</b>	
<b>Otros ingresos y gastos</b>			
Ingreso por intereses	16,572	9,967	
Otros ingresos (gastos)	93,629	79,917	
Costo emisión de deuda	-	-	
Gastos por intereses	(11,045,969)	(9,295,627)	
Pérdida cambiaria	500,146	(9,104,508)	
Ganancia por venta de propiedades	4,299,598	-	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	(3,716,929)	13,899,686	
<b>Total otros ingresos (gastos)</b>	<b>(\$9,852,953)</b>	<b>(\$4,410,565)</b>	
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos</b>	<b>\$21,773,429</b>	<b>\$25,620,317</b>	
<b>Impuestos a la utilidad</b>	<b>(7,461,339)</b>	<b>(50,039,056)</b>	
Impuesto causado	(5,521,844)	(1,851,778)	
Impuesto diferido	(1,939,495)	(48,187,278)	
<b>Utilidad (pérdida) del período</b>	<b>\$14,312,090</b>	<b>(\$24,418,740)</b>	
<b>Otros resultados integrales</b>			
Valuación instrumentos financieros derivados	716,152	(2,906,800)	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	(1,553,384)	1,394,604	
<b>Utilidad (pérdida) integral del año</b>	<b>\$13,474,857</b>	<b>(\$25,930,935)</b>	
<b>Número ponderado de acciones en circulación</b>	<b>575,804,640</b>	<b>580,656,635</b>	
<b>Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción</b>	<b>\$0.0234</b>	<b>(\$0.0447)</b>	

(1) No representa salida de efectivo

# Reconciliación de ingresos totales a Flujo Operativo Ajustado (FFO)



## 1T 2021

Todos los números expresados en USD

	1T 2021	1T 2020	%Var
<b>Utilidad integral consolidada a Flujo de operación</b>			
Utilidad integral consolidada	\$13,474,857	(\$25,930,935)	
<b>Ajustes</b>			
Operaciones extranjeras	1,553,384	(1,394,604)	
Valuación de instrumentos financieros derivados	(716,152)	2,906,800	
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	3,716,929	(13,899,686)	
Ganancia por venta de propiedades	(4,299,598)	-	
Ganancia (pérdida) cambiaria	(500,146)	9,104,508	
Incentivo a largo plazo	1,421,889	941,585	
Depreciación	388,299	492,342	
Otros ingresos (gastos)	(93,629)	(79,917)	
Ingresos por intereses	(16,572)	(9,967)	
Impuestos a la utilidad	7,461,339	50,039,056	
<b>FFO Operativo antes de impuestos</b>	<b>\$22,390,600</b>	<b>\$22,169,182</b>	1.0%
<b>FFO por acción antes de impuestos</b>	<b>\$0.0389</b>	<b>\$0.0382</b>	1.8%
<b>Ajustes a los impuestos</b>			
ISR causado	(5,521,844)	(1,851,778)	
<b>FFO Subtotal de acuerdo a NAREIT</b>	<b>\$16,868,756</b>	<b>\$20,317,404</b>	-17.0%
<b>FFO por acción</b>	<b>\$0.0293</b>	<b>\$0.0350</b>	-16.3%

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
<b>Ocupación Portafolio total</b>	Porcentaje de las propiedades ocupadas para el portafolio total. Incluye desarrollo, re-desarrollo, estabilizado y propiedades a la venta.
<b>Ocupación Portafolio estabilizado</b>	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.
<b>Ocupación portafolio mismas tiendas</b>	Porcentaje de ocupación de las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) por dos período comparables..

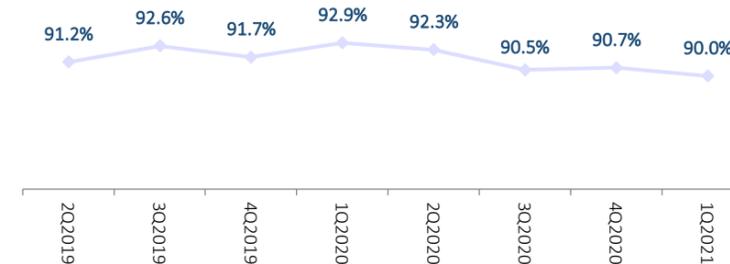
### Explicación Mismas Tiendas

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

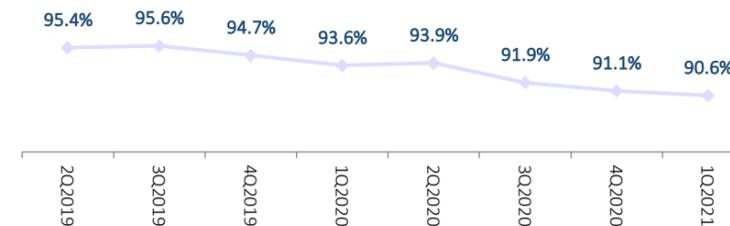
Período	ABR Inicial	Portafolio Total		%Ocupación	Vacante
		Adiciones	ABR Total		
2Q2019	28,842,672	419,673	29,262,345	91.2%	2,573,712
3Q2019	29,262,345	73,694	29,336,039	92.6%	2,161,650
4Q2019	29,336,255	455,792	29,792,047	91.7%	2,487,527
1Q2020	29,794,420 *	0	29,794,420	92.9%	2,116,351
2Q2020	29,794,420	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
<b>1Q2021</b>	<b>31,221,035</b>	<b>370,825</b>	<b>31,591,860</b>	<b>90.0%</b>	<b>3,167,412</b>

Portafolio total % ocupación



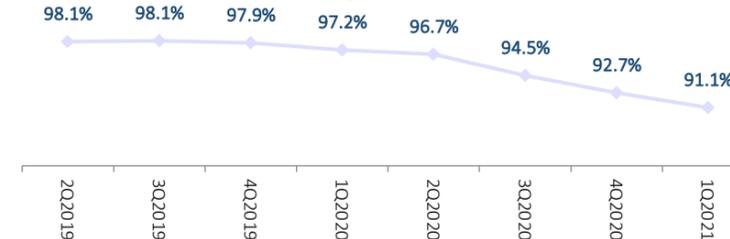
Período	ABR Inicial	Portafolio Estabilizado		%Ocupación	Lease Up
		Adiciones	ABR Total		
2Q2019	26,591,579	935,485	27,527,064	95.4%	1,735,281
3Q2019	27,527,064	704,996	28,232,060	95.6%	1,103,980
4Q2019	28,232,276	547,189	28,779,464	94.7%	1,012,583
1Q2020	28,781,742 *	777,087	29,558,829	93.6%	235,591
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
<b>1Q2021</b>	<b>31,085,421</b>	<b>87,793</b>	<b>31,173,214</b>	<b>90.6%</b>	<b>418,646</b>

Portafolio estabilizado % ocupación



Período	ABR Inicial	Portafolio Mismas Tiendas		%Ocupación	Vacante
		Adiciones	ABR Total		
2Q2019	24,510,913	947,257	25,458,170	98.1%	496,152
3Q2019	25,458,170	0	25,458,170	98.1%	473,472
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
<b>1Q2021</b>	<b>28,769,289</b>	<b>776,673</b>	<b>29,545,962</b>	<b>91.1%</b>	<b>2,624,898</b>

Portafolio mismas tiendas % ocupación



\* Ajustado por cambios en el tamaño inicial del portafolio.

\*\* Ajustado por el portafolio vendido en el trimestre

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
VP PI 03	Sureste	135,182	0.0%	2Q2021
VPGMI 01	Mty	283,032	59.5%	1Q2022
		<b>418,214</b>	<b>40.3%</b>	

## Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Edificios	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
Q-4	Juarez	78,382	2Q2020	2Q2021	100.0%
VP SLP 03	SLP	235,482	4Q2020	4Q2021	0.0%
Q-1	Juarez	143,599	4Q2020	4Q2021	60.4%
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%
		<b>1,627,252</b>			<b>82.0%</b> Promedio ponderado

# Métricas operativas del portafolio

# 1T 2021

Región	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingreso por Rentas Totales US\$		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		1T2021	1T2020	% Var
#	1T2021	1T2020	1T2021	1T2020	1T2021	1T2020	1T2021	1T2020	1T2021	1T2020	1T2021	1T2020	1T2021	1T2020	% Var
<b>Norte</b>															
Tijuana	5,375,580	4,526,307	96.4%	97.8%	5,375,580	5,370,491	96.4%	98.1%	5,375,580	5,370,491	96.4%	98.1%	6,809,596	6,643,626	2.5%
Juarez	3,480,923	3,133,923	98.4%	99.8%	3,702,905	3,481,894	96.9%	99.8%	3,702,905	3,481,894	96.9%	99.8%	5,445,216	5,015,261	8.6%
Monterrey	0	0	0.0%	0.0%	0	0	0.0%	0.0%	283,032	0	59.5%	0.0%	0	0	N/A
<b>Total</b>	<b>8,856,503</b>	<b>7,660,230</b>	<b>97.2%</b>	<b>98.6%</b>	<b>9,078,485</b>	<b>8,852,385</b>	<b>96.6%</b>	<b>98.8%</b>	<b>9,361,517</b>	<b>8,852,385</b>	<b>95.5%</b>	<b>98.8%</b>	<b>12,254,811</b>	<b>\$ 11,658,887</b>	<b>5.1%</b>
<b>Bajo</b>															
Aguascalientes	2,444,295	2,137,492	92.3%	100.0%	2,444,295	2,441,501	92.3%	92.4%	2,444,295	2,441,501	92.3%	92.4%	2,965,703	2,913,851	1.8%
SLP	1,329,025	1,181,581	84.6%	95.1%	1,564,507	1,329,021	71.9%	84.6%	1,564,507	1,564,612	71.9%	71.9%	1,411,182	1,461,320	-3.4%
Guanajuato	4,205,257	3,542,160	85.3%	98.1%	4,297,266	4,209,970	85.6%	83.8%	4,297,266	4,209,970	85.6%	83.8%	4,165,704	4,368,747	-4.6%
Queretaro	6,225,277	5,511,886	92.0%	97.3%	6,269,689	6,231,739	92.1%	94.7%	6,269,689	6,231,739	92.1%	94.7%	7,982,118	7,721,411	3.4%
Guadalajara	0	0	0.0%	0.0%	651,462	0	100.0%	0.0%	651,462	0	100.0%	0.0%	510,978	0	N/A
<b>Total</b>	<b>14,203,853</b>	<b>12,373,118</b>	<b>89.4%</b>	<b>97.8%</b>	<b>15,227,219</b>	<b>14,212,231</b>	<b>88.5%</b>	<b>90.1%</b>	<b>15,227,219</b>	<b>14,447,822</b>	<b>88.5%</b>	<b>88.6%</b>	<b>17,035,685</b>	<b>16,465,329</b>	<b>3.5%</b>
<b>Central</b>															
Toluca	4,818,560	4,835,788	91.1%	97.7%	4,861,941	4,835,788	91.2%	97.7%	4,861,941	4,835,788	91.2%	97.7%	5,618,288	6,065,006	-7.4%
Sureste	1,667,045	1,658,425	73.8%	84.5%	2,005,570	1,658,425	78.2%	84.5%	2,141,184	1,658,425	73.2%	84.5%	1,560,962	1,740,120	-10.3%
<b>Total</b>	<b>6,485,605</b>	<b>6,494,214</b>	<b>86.7%</b>	<b>94.3%</b>	<b>6,867,511</b>	<b>6,494,214</b>	<b>87.4%</b>	<b>94.3%</b>	<b>7,003,125</b>	<b>6,494,214</b>	<b>85.7%</b>	<b>94.3%</b>	<b>\$ 7,179,250</b>	<b>\$ 7,805,125</b>	<b>-8.0%</b>
	<b>29,545,962</b>	<b>26,527,562</b>	<b>91.1%</b>	<b>97.2%</b>	<b>31,173,214</b>	<b>29,558,829</b>	<b>90.6%</b>	<b>93.6%</b>	<b>31,591,860</b>	<b>29,794,420</b>	<b>90.0%</b>	<b>92.9%</b>	<b>\$ 36,469,746</b>	<b>\$ 35,929,342</b>	<b>1.5%</b>

(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		
	4T 2020	1T 2021	% Var	4T 2020	1T 2021	% Var	4T 2020	1T 2021	% Var	4T 2020	1T 2021	% Var
<b>Norte</b>												
Tijuana	79.78	79.78	0.0%	1,563.8	1,563.8	0.0%	17,262.0	17,262.0	0.0%	\$4.97	\$4.97	0.0%
Monterrey	10.68	82.24	670.3%	209.3	1,612.1	670.3%	3,568.2	19,621.1	449.9%	\$7.67	\$5.48	-28.6%
Juárez	16.71	16.71	0.0%	327.6	327.6	0.0%	5,445.0	5,445.0	0.0%	\$7.48	\$7.48	0.0%
<b>Region Total</b>	<b>107.17</b>	<b>178.73</b>	<b>66.8%</b>	<b>2,100.7</b>	<b>3,503.4</b>	<b>66.8%</b>	<b>\$ 26,275</b>	<b>\$ 42,328</b>	<b>61.1%</b>	<b>\$ 5.63</b>	<b>\$ 5.44</b>	<b>-3.4%</b>
<b>Bajo</b>												
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	193.98	172.36	-11.1%	3,802.5	3,378.6	-11.1%	13,703.00	12,505.0	-8.7%	\$1.62	\$1.67	2.7%
Guanajuato	77.09	77.09	0.0%	1,511.2	1,511.2	0.0%	18,247.00	18,247.0	0.0%	\$5.43	\$5.43	0.0%
Aguascalientes	297.24	297.24	0.0%	5,826.5	5,826.5	0.0%	28,165.00	28,165.0	0.0%	\$2.18	\$2.18	0.0%
SMA	88.85	88.85	0.0%	1,741.6	1,741.6	0.0%	10,798.00	10,798.0	0.0%	\$2.79	\$2.79	0.0%
Guadalajara	46.72	46.72	0.0%	915.8	915.8	0.0%	13,045.00	13,045.0	0.0%	\$6.41	\$6.41	0.0%
<b>Region Total</b>	<b>791.38</b>	<b>769.76</b>	<b>-2.7%</b>	<b>15,512.6</b>	<b>15,088.8</b>	<b>-2.7%</b>	<b>\$ 95,999</b>	<b>\$ 94,801</b>	<b>-1.2%</b>	<b>\$ 2.78</b>	<b>\$ 2.83</b>	<b>1.5%</b>
<b>Central</b>												
Puebla	7.63	7.63	0.0%	149.6	149.6	0.0%	1,824.00	1,824.0	0.0%	\$5.49	\$5.49	0.0%
<b>Region Total</b>	<b>7.63</b>	<b>7.63</b>	<b>0.0%</b>	<b>149.6</b>	<b>149.6</b>	<b>0.0%</b>	<b>\$ 1,824</b>	<b>\$ 1,824</b>	<b>0.0%</b>	<b>\$ 5.49</b>	<b>\$ 5.49</b>	<b>0.0%</b>
<b>Total</b>	<b>906.18</b>	<b>956.12</b>	<b>5.5%</b>	<b>17,762.9</b>	<b>18,741.9</b>	<b>5.5%</b>	<b>\$ 124,098</b>	<b>\$ 138,953</b>	<b>12.0%</b>	<b>\$ 3.14</b>	<b>\$ 3.34</b>	<b>6.1%</b>

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						
<b>Región Norte</b>													
Juárez	VPLT-02 Exp	49,632	\$3,000	\$1,562	\$4,562	\$3,000	\$0	\$3,000	0.0%	Sep-21	\$248	9.6%	Inventory
Juárez	VPLT-05	256,052	\$4,250	\$8,035	\$12,284	\$3,770	\$0	\$3,770	0.0%	Nov-21	\$1,312	10.4%	Inventory
Tijuana	Alamar 02	320,207	\$9,484	\$9,430	\$18,914	\$7,587	\$1,132	\$8,719	0.0%	Nov-21	\$2,193	11.6%	Inventory
		<b>625,891</b>	<b>\$16,734</b>	<b>\$19,027</b>	<b>\$35,760</b>	<b>\$14,358</b>	<b>\$1,132</b>	<b>\$15,489</b>	<b>0.0%</b>		<b>\$3,754</b>	<b>10.9%</b>	
<b>Región Bajío</b>													
GDL	GDL 01	405,509	\$8,872	\$10,525	\$19,397	\$7,201	\$37	\$7,238	0.0%	Dec-21	\$2,070	10.7%	Inventory
GDL	Mercado Libre F3	225,966	\$6,270	\$7,415	\$13,685	\$6,270	\$0	\$6,270	100.0%	Nov-21	\$2,399	9.8%	BTS
		<b>631,475</b>	<b>15,142</b>	<b>17,941</b>	<b>33,082</b>	<b>13,471</b>	<b>37</b>	<b>13,507</b>	<b>35.8%</b>		<b>4,469</b>	<b>10.3%</b>	
<b>Región Central</b>													
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			<b>\$0</b>		
<b>Total</b>		<b>1,257,366</b>	<b>31,875</b>	<b>36,967</b>	<b>68,843</b>	<b>27,828</b>	<b>1,168</b>	<b>28,997</b>	<b>18.0%</b>		<b>\$8,222</b>	<b>10.6%</b>	

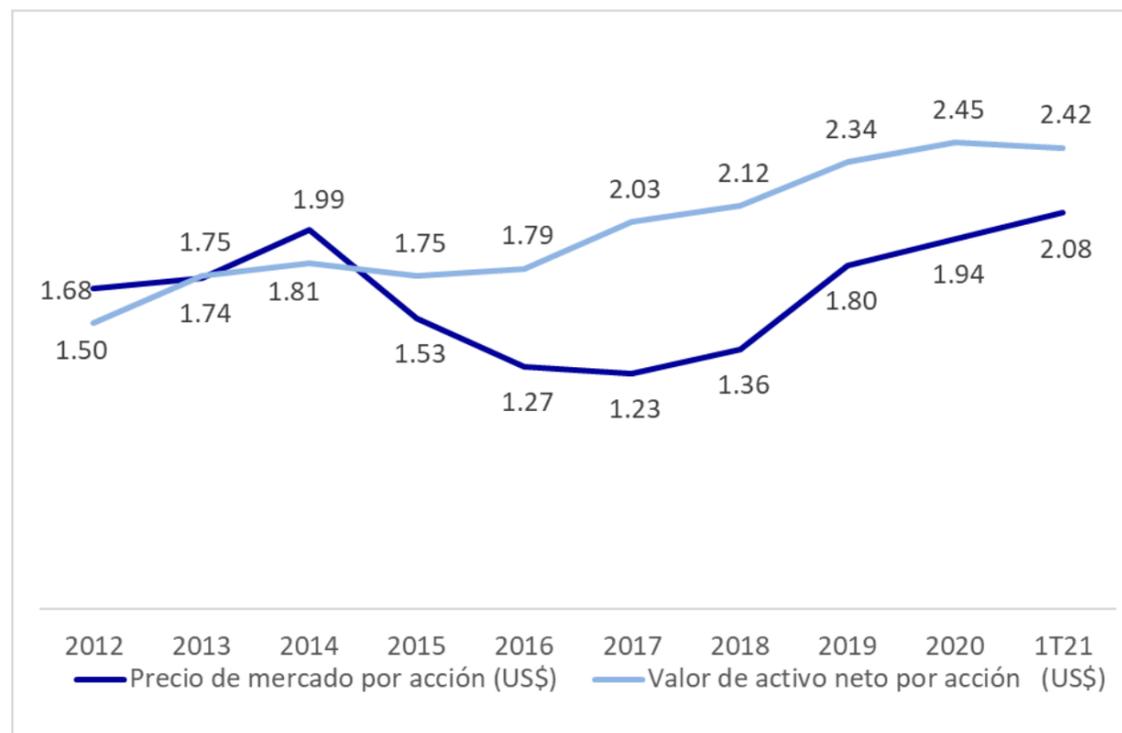
(2) Retorno=Ingresos proforma/Inversión Total Esperada  
 (3) Retorno puede variar

## Principales inquilinos

	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria
1	Nestle	6.3%	1,795,956	4.7%	Alimentos y Bebidas
2	BRP	4.8%	1,371,128	4.9%	Vehículos Recreativos
3	TPI	4.3%	1,225,624	5.2%	Energía
4	Safran	3.9%	1,116,419	4.2%	Aeroespacial
5	Nissan	3.7%	1,063,558	2.7%	Automotriz
6	Mercado Libre	2.4%	678,766	2.5%	E-Commerce
7	Bombardier	2.2%	613,594	2.7%	Aeroespacial
8	Lear	1.9%	546,508	2.0%	Automotriz
9	ZF	1.8%	504,100	1.6%	Automotriz
10	FCA	1.7%	492,072	1.8%	Automotriz
		<b>33.1%</b>	<b>9,407,725</b>	<b>32.1%</b>	

## Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacante	3,167,412	10.0%			
2021	1,317,982	4.2%	516,511	1.4%	\$0.40
2022	3,655,250	11.6%	1,460,140	4.0%	\$0.41
2023	4,126,916	13.1%	1,604,291	4.4%	\$0.41
Posteriormente	19,324,300	61.2%	32,888,804	90.2%	\$0.45
<b>Total</b>	<b>31,591,860</b>	<b>100%</b>	<b>\$36,469,746</b>	<b>100%</b>	



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	1T21
Precio de mercado por acción (US\$)	1.68	1.74	1.99	1.53	1.27	1.23	1.36	1.80	1.94	2.08
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	2.42
+Premio / -Descuento	12.2%	-0.6%	9.8%	-12.7%	-28.9%	-39.2%	-35.6%	-23.1%	-20.5%	-14.1%

Millones de USD	1Q20	1Q21	% Cambio
Edificios	1,901	1,961	3.1%
Terreno	157	177	12.4%
Efectivo	123	99	-19.3%
Colateral Liquido de Deuda	4	5	2.1%
IVA Neto por Recuperar	2	3	81.7%
<b>Activo</b>	<b>2,188</b>	<b>2,244</b>	<b>2.6%</b>
CAPEX por invertir	(43)	(16)	-62.4%
Deuda	(800)	(840)	5.0%
Depósitos de Arrendadores	(13)	(15)	10.5%
<b>Pasivos</b>	<b>(856)</b>	<b>(871)</b>	<b>1.7%</b>
<b>Valor de activo neto</b>	<b>1,331</b>	<b>1,374</b>	<b>3.2%</b>



Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Barclays	Pablo Monsivais	13/01/2021	\$42.00	Mantener
BOFAML	Carlos Peyrelongue	09/02/2021	\$42.00	Venta
Bradesco	Luiz Mauricio Garcia	25/10/2019	\$35.00	Mantener
BTG Pactual	Gordon Lee	02/02/2021	\$43.20	Compra
Citi	Andre Macini	14/12/2020	\$41.00	Compra
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	22/10/2020	\$43.00	Compra
GBM	Javier Gayol	08/02/2021	\$39.50	Compra
HSBC	Eduardo Altamirano	03/06/2020	\$40.00	Compra
ITAU	Enrico Trotta	11/02/2021	\$39.10	Mantener
JP Morgan	Adrian Huerta	25/01/2021	\$42.00	Compra
Santander	Bruno Mendonça	42 ene 2021	\$44.00	Compra
Scotia Bank	Francisco Suárez	14/01/2021	\$40.00	Compra
Signum	Armando Rodriguez	12/02/2021	\$37.00	Compra
Invex	Giovanni Bisogno	23/11/2020	\$41.00	Compra
Monex	Jose Roberto Solano	23/04/2020	\$33.00	Mantener

**Flujo de la operación (FFO):**

El Flujo de Operación (FFO) se calcula como: la utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo menos el efecto neto de: conversión de operaciones extranjeras, impuesto a la utilidad, ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión, ganancia (perdida) cambiaria, otros ingresos (gastos), ingresos por intereses, depreciación de otros activos e impuesto pagado en efectivo.

1E+06

**Ingreso neto de operación (NOI)**

El Ingreso Neto Operativo (NOI) se calcula como: los ingresos por arrendamiento menos los costos de operación de la propiedades de inversión que

**UAFIDA**

UAFIDA significa los ingresos por arrendamiento menos el costo de operación de las propiedades de inversión menos los gastos de administración. El costo de arrendamiento y el gasto de administrativo no incluyen ningún monto atribuible a depreciación y amortización.

**Built to Suit (BTS):**

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

**Edificios inventario (Inventario)**

Edificios Inventario: edificios construidos conforme a especificaciones estándar de la industria con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un edificio a la medida.

**Mismas tiendas:**

Propiedades en nuestro portafolio a partir de dos años comparables.