INFORMACIÓN SUPLEMENTAL

3T22

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 quisiere 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 afectaros 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 consideraros, 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.

Tabla de contenidos

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

Vesta es un proveedor líder de bienes industriales con fines logísticos

Nuestro portafolio de propiedades de US$ 2.57 mil millones comprende 32.3 millones de pies cuadrados de bienes industriales a lo largo de las regiones Norte, Bajío y Centro de México

	Región Norte	Región Bajío	Región Central	Total
Número de edificios en operación	**74**	**86**	**34**	**194**
Numero de edificios en desarrollo	**8**	**5**	**0**	**13**
Edificios Totales	**82**	**91**	**34**	**207**
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	9,628,555	15,630,160	7,008,211	32,266,926
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	1,821,284	1,333,873	0	3,155,157
Total GLA (sf)	**11,449,839**	**16,964,033**	**7,008,211**	**35,422,083**
	32.3%	**47.9%**	**19.8%**	**100%**
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	$108,199	$80,693	$0	$188,891
Reservas de tierra (acres)	194.30	731.54	10.78	936.63
Valor de libro de terrenos	$51,610	$104,550	$17,919	$174,079

*Inversión total esperada

Resumen Financiero

3T 2022

Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	3T 2022	3T 2021	9M22	9M21
Valor de mercado (Ps.)	$25,502,446,805	$24,769,945,134	$25,502,446,805	$24,769,945,134
Acciones en circulación	679,702,740	684,252,628	679,702,740	684,252,628
Precio por acción (Ps.) Mar 31	$37.52	$36.20	$37.52	$36.20
Perfil de ingresos				
Ingresos por arrendamiento	$45,508,043	$41,009,636	$130,601,341	$119,194,281
Costos de operación de propiedades que generaron ingresos	(2,342,554)	(2,473,723)	(6,120,112)	(5,900,789)
Ingresos operativos netos (NOI)	43,165,489	38,535,913	124,481,229	113,293,492
Margen NOI	*94.9%*	*94.0%*	*95.3%*	*95.0%*
UAFIDA	38,679,196	34,383,441	110,523,754	101,497,997
Margen UAFIDA	*85.0%*	*83.8%*	*84.6%*	*85.2%*
Flujo de Operación (FFO)	26,895,924	22,732,161	76,405,363	62,360,523
Por Acción				
NOI por acción	$0.063	$0.056	$0.179	$0.164
UAFIDA por acción	$0.056	$0.050	$0.159	$0.147
FFO por acción	$0.039	$0.033	$0.110	$0.090
Portafolio (pies cuadrados)				
Portafolio mismas tiendas	29,948,606	29,622,619	29,948,606	29,622,619
Ocupación	96.4%	93.5%	96.4%	93.5%
Portafolio estabilizado	32,096,942	31,308,242	32,096,942	31,308,242
Ocupación	96.6%	93.1%	96.6%	93.1%
Portafolio total	32,266,926	31,648,969	32,266,926	31,648,969
Ocupación	96.1%	92.8%	96.1%	92.8%
Renta promedio por pie cuadrado portafolio total(1)	$0.460	$0.449	$0.444	$0.432
Resumen de la deuda				
Deuda total	$931,460,882	$933,533,216	$931,460,882	$933,533,216
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	32.1%	33.8%	32.1%	33.8%
Número ponderdado de acciones en ciruclación	688,163,119	692,583,998	695,479,799	692,583,998

(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

3T 2022

Todos los números expresados en USD

ACTIVOS	Al 30 de septiembre, 2022	Al 31 de diciembre, 2021
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	270,695,136	452,821,132
Activos financieros con fines de negociación	-	-
Impuestos por recuperar	14,497,896	19,377,562
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	7,302,511	9,039,147
Pagos anticipados	18,725,102	483,581
Total del activo circulante	**$311,220,645**	**$481,721,422**
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	2,577,254,950	2,263,170,941
Derechos de uso	985,857	1,344,417
Equipo de oficina – Neto	1,612,859	2,119,589
Instrumentos financieros derivados	-	-
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	6,560,527	11,510,701
Total del activo no circulante	**$2,586,414,193**	**$2,278,145,648**
Activos totales	**$2,897,634,838**	**$2,759,867,070**
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	2,719,002	2,880,592
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	395,049	464,456
Intereses por pagar	7,620,168	3,840,079
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	36,735,409	3,011,415
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	-	27,838,872
Dividendos pagaderos	28,716,388	13,944,232
Gastos acumulados	4,585,162	15,246,156
Total del pasivo a corto plazo	**80,771,178**	**$67,225,802**
Pasivo no circulante:		
Deuda a largo plazo	928,741,880	930,652,624
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	618,331	915,957.00
Instrumentos Financieros Derivados	-	-
Depósitos en garantía recibidos	17,927,114	15,868,704
Impuestos a la utilidad diferidos	316,061,528	291,578,576
Total del pasivo a largo plazo	**1,263,348,853**	**1,239,015,861**
Total del pasivo	**1,344,120,031**	**$1,306,241,663**
Capital contable:		
Capital social	480,623,919	482,858,389
Prima en suscripción de acciones	460,677,234	466,230,183
Utilidades retenidas	654,712,230	547,213,771
Reserva de pagos basados en acciones	4,305,166	7,149,453
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(46,803,742)	(49,826,389)
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-
Total Capital Contable	**1,553,514,807**	**1,453,625,407**
Total pasivo y capital contable	**$2,897,634,838**	**$2,759,867,070**
Acciones en circulación	679,702,740	684,252,628
	-	-

Estado Consolidado de Resultados

3T 2022

Todos los números expresados en USD

	3T22	3T21	%Var	9M22	9M21	%Var
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	42,809,466	39,525,276		123,997,897	114,229,426	
Otros ingresos	2,698,577	1,484,360		6,603,444	4,964,855	
Ingresos Totales	**$45,508,043**	**$41,009,636**	11.0%	**$130,601,341**	**$119,194,281**	9.6%
Costo de operación de propiedades						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(2,342,554)	(2,473,723)		(6,120,112)	(5,900,789)	
NOI	43,165,489	38,535,913	12.0%	124,481,229	113,293,492	9.9%
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(591,547)	(353,652)		(1,547,058)	(983,167)	
Utilidad bruta	**$42,573,942**	**$38,182,261**		**$122,934,171**	**$112,310,326**	
Gastos administrativos	(5,529,993)	(5,144,429)		(17,382,019)	(15,011,792)	
Plan de compensaciones largo plazo (1)	1,635,247	1,345,609		4,971,602	4,199,463	
Depreciación	(405,601)	(390,724)		(1,085,173)	(1,160,702)	
UAFIDA	**$38,679,196**	**$34,383,441**	12.5%	**$110,523,754**	**$101,497,997**	8.9%
Margen UAFIDA	**85.0%**	**83.8%**		**84.6%**	**85.2%**	
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	1,375,039	24,167		1,545,587	52,954	
Otros ingresos (gastos)	257,563	116,322		638,167	195,829	
Costo emisión de deuda	-	-		-	-	
Gastos por intereses	(11,783,272)	(11,651,279)		(34,118,391)	(39,137,474)	
Pérdida cambiaria	(754,543)	(476,894)		(316,264)	(231,272)	
Ganancia por venta de propiedades	-	-		5,027,826	8,558,888	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	62,985,726	26,610,777		139,780,947	113,890,560	
Total otros ingresos (gastos)	**$52,080,513**	**$14,623,093**		**$112,557,872**	**$83,329,485**	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	**$88,718,861**	**$47,270,201**		**$217,024,851**	**$179,467,317**	
Impuestos a la utilidad	**(26,744,384)**	**(42,504,455)**		**(52,093,615)**	**(51,981,167)**	
Impuesto causado	(6,534,278)	(6,671,784)		(28,032,155)	(25,686,474)	
Impuesto diferido	(20,210,106)	(35,832,671)		(24,061,460)	(26,294,693)	
Utilidad (pérdida) del período	**$61,974,477**	**$4,765,745**		**$164,931,236**	**$127,486,150**	
Otros resultados integrales						
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-		-	2,892,985	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	289,027	(735,223)		3,022,647	(1,589,988)	
Utilidad (pérdida) integral del año	**$62,263,504**	**$4,030,522**		**$167,953,883**	**$128,789,147**	
Número ponderado de acciones en circulación	688,163,119	692,583,998		695,479,799	692,583,998	
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	**$0.0905**	**$0.0058**		**$0.2415**	**$0.1860**	

(1) No representa salida de efectivo

Reconciliación de ingresos totales a Flujo Operativo Ajustado (FFO)

3T 2022

Todos los números expresados en USD

	3T 2022	3T 2021	%Var	9M22	9M21	%Var
Utilidad integral consolidada a Flujo de operación						
Utilidad integral consolidada	$62,263,504	$4,030,522		$167,953,883	$128,789,147	
Ajustes						
Operaciones extranjeras	(289,027)	735,223		(3,022,647)	1,589,988	
Valuación de instrumentos financieros derivados	-	-		-	(2,892,985)	
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(62,985,726)	(26,610,777)		(139,780,947)	(113,890,560)	
Ganancia por venta de propiedades	-	-		(5,027,826)	(8,558,888)	
Ganancia (pérdida) cambiaria	754,543	476,894		316,264	231,272	
Incentivo a largo plazo	1,635,247	1,345,609		4,971,602	4,199,463	
Depreciación	405,601	390,724		1,085,173	1,160,702	
Otros ingresos (gastos)	(257,563)	(116,322)		(638,167)	(195,829)	
Ingresos por intereses	(1,375,039)	(24,167)		(1,545,587)	(52,954)	
Impuestos a la utilidad	26,744,384	42,504,455		52,093,615	51,981,167	
FFO Operativo antes de impuestos	**$26,895,924**	**$22,732,161**	18.3%	**$76,405,363**	**$62,360,523**	22.5%
FFO por acción antes de impuestos	**$0.0391**	**$0.0328**	19.1%	**$0.1099**	**$0.0900**	22.0%
Ajustes a los impuestos						
ISR causado	(6,534,278)	(6,671,784)		(28,032,155)	(25,686,474)	
FFO Subtotal de acuerdo a NAREIT	**$20,361,646**	**$16,060,377**	26.8%	**$48,373,208**	**$36,674,049**	31.9%
FFO por acción	**$0.0296**	**$0.0232**	27.6%	**$0.0696**	**$0.0530**	31.4%

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.

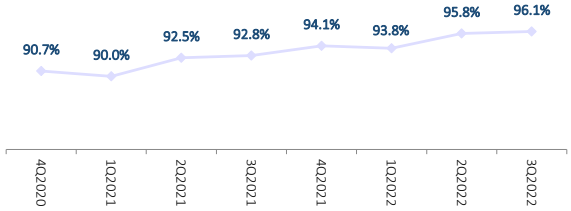
Métricas históricas del portafolio

3T 2022

Todos los números expresados en pies cuadrados

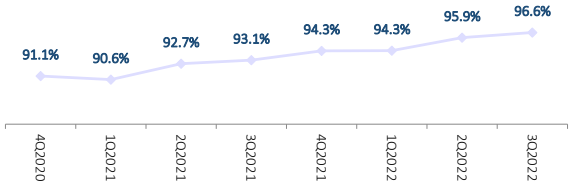
Portafolio Total					
Período	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
4Q2020	30,139,039 *	1,081,996	31,221,035	90.70%	2,903,910
1Q2021	31,221,035	370,825	31,591,860	89.97%	3,167,412
2Q2021	31,595,172 *	0	31,595,172	92.50%	2,364,330
3Q2021	31,599,337 *	49,632	31,648,969	92.80%	2,277,164
4Q2021	30,279,521 *	802,225	31,081,746	94.13%	1,824,342
1Q2022	31,081,746 *	285,105	31,366,851	93.80%	1,952,503
2Q2022	31,367,771	720,279	32,088,050	95.82%	1,341,798
3Q2022	**32,096,942 ***	**169,984**	**32,266,926**	**96.09%**	**1,262,639**

Portfolio total % ocupación



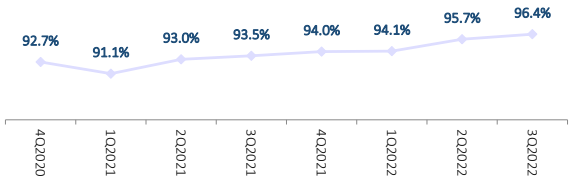
Portafolio Estabilizado					
Período	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Lease Up
4Q2020	29,716,353 *	1,369,068	31,085,421	91.1%	135,614
1Q2021	31,085,421	87,793	31,173,214	90.6%	418,646
2Q2021	31,168,463 *	135,614	31,304,077	92.7%	291,095
3Q2021	31,308,242 *	0	31,308,242	93.1%	340,727
4Q2021	29,938,794 *	1,093,320	31,032,114	94.3%	49,632
1Q2022	31,032,114 *	78,286	31,110,400	94.3%	256,451
2Q2022	31,111,320	769,911	31,881,231	95.9%	206,819
3Q2022	**31,890,123 ***	**206,819**	**32,096,942**	**96.6%**	**169,984**

Portafolio estabilizado % ocupación



Portafolio Mismas Tiendas					
Período	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
4Q2020	28,222,009 *	547,280	28,769,289	92.7%	2,110,352
1Q2021	28,769,289	776,673	29,545,962	91.1%	2,624,898
2Q2021	29,540,072	78,382	29,618,454	93.0%	2,063,837
3Q2021	29,622,619	0	29,622,619	93.5%	1,927,039
4Q2021	28,297,582 *	1,462,216	29,759,799	94.0%	1,774,710
1Q2022	29,759,799 *	43,381	29,803,180	94.1%	1,763,463
2Q2022	29,804,100	135,614	29,939,714	95.7%	1,293,800
3Q2022	**29,948,606 ***	**0**	**29,948,606**	**96.4%**	**1,092,655**

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
Querétaro 04	Qro	169,984	0.0%	3Q2023
		169,984	**0.0%**	

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Edificios	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado	
Mercado Libre F3	Gdl	225,966	4Q2021	4Q2022	100%	
Alamar	Tijuana	320,207	4Q2021	4Q2022	100%	
VPLT-05	Juarez	256,052	4Q2021	4Q2022	100%	
VPGMI 01	Mty	291,095	4Q2021	4Q2022	100%	
SMA Exp	Guanajuato	78,286	1Q2022	1Q2023	100%	
GDL 03	Gdl	221,926	2Q2022	2Q2023	100%	
GDL 01	Gdl	379,756	2Q2022	2Q2023	100%	
VPLT-04	Juarez	118,597	2Q2022	2Q2023	100%	
VPLT-02-Exp	Juarez	49,632	2Q2022	2Q2023	100%	
VPGMI 02	Mty	206,819	3Q2022	3Q2023	100%	
		2,148,336			**100.0%**	**Promedio ponderado**

Métricas operativas del portafolio

3T 2022

Región	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total						
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Ingreso por Rentas Totales US$		
	3T 2022	3T 2021	3T 2022	3T 2021	3T 2022	3T 2021	3T 2022	3T 2021	3T 2022	3T 2021	3T 2022	3T 2021	3T 2022	3T 2021	% Var
Norte															
Tijuana	5,365,776	5,365,776	100.0%	99.2%	5,685,983	5,365,776	100.0%	99.2%	5,685,983	5,365,776	100.0%	99.2%	8,101,089	7,200,044	12.5%
Juarez	3,020,377	3,559,305	100.0%	98.4%	3,444,658	3,704,044	100.0%	98.5%	3,444,658	3,753,676	100.0%	97.2%	5,240,939	5,589,205	-6.2%
Monterrey	0	0	0.0%	0.0%	497,914	0	100.0%	0.0%	497,914	291,095	100.0%	77.7%	600,637	200,687	199.3%
Total	**8,386,153**	**8,925,082**	**100.0%**	**98.9%**	**9,628,555**	**9,069,820**	**100.0%**	**98.9%**	**9,628,555**	**9,410,547**	**100.0%**	**97.7%**	**13,942,665**	**$ 12,989,936**	**7.3%**
Bajio															
Aguascalientes	2,444,295	2,444,295	93.4%	90.1%	2,444,295	2,444,295	93.4%	90.1%	2,444,295	2,444,295	93.4%	90.1%	3,122,797	2,953,498	5.7%
SLP	1,565,940	1,329,025	72.2%	80.4%	1,565,940	1,564,507	72.2%	68.3%	1,565,940	1,564,507	72.2%	68.3%	1,500,796	1,444,519	3.9%
Guanajuato	4,302,036	4,208,249	95.7%	92.4%	4,380,322	4,300,258	95.8%	92.6%	4,380,322	4,300,258	95.8%	92.6%	5,195,940	4,811,887	8.0%
Queretaro	5,590,509	6,226,197	95.7%	94.5%	5,590,509	6,270,609	95.7%	94.5%	5,760,493	6,270,609	92.8%	94.5%	7,552,744	8,130,592	-7.1%
Guadalajara	651,462	0	100.0%	0.0%	1,479,110	651,462	100.0%	100.0%	1,479,110	651,462	100.0%	100.0%	2,215,472	984,234	125.1%
Total	**14,554,242**	**14,207,766**	**93.0%**	**91.8%**	**15,460,176**	**15,231,131**	**93.4%**	**90.8%**	**15,630,160**	**15,231,131**	**92.4%**	**90.8%**	**19,587,749**	**18,324,729**	**6.9%**
Central															
Toluca	4,578,267	4,818,560	100.0%	91.1%	4,578,267	4,861,941	100.0%	91.2%	4,578,267	4,861,941	100.0%	91.2%	6,363,363	5,809,325	9.5%
Sureste	2,429,944	1,671,211	97.2%	85.7%	2,429,944	2,145,350	97.2%	88.9%	2,429,944	2,145,350	97.2%	88.9%	2,915,689	2,401,282	21.4%
Total	**7,008,211**	**6,489,771**	**99.0%**	**89.7%**	**7,008,211**	**7,007,291**	**99.0%**	**90.5%**	**7,008,211**	**7,007,291**	**99.0%**	**90.5%**	**$ 9,279,052**	**$ 8,210,607**	**13.0%**
	29,948,606	**29,622,619**	**96.4%**	**93.5%**	**32,096,942**	**31,308,242**	**96.6%**	**93.1%**	**32,266,926**	**31,648,969**	**96.1%**	**92.8%**	**$ 42,809,466**	**$ 39,525,272**	**8.3%**
													(1)	**(1)**	

(1) El ingreso total no incluye otros ingresos.

	ABR (Acres)			Área construible (miles pies cuadrados)			Costo ($USD miles)			Costo USD por pie		
	2T 2022	3T 2022	% Var	2T 2022	3T 2022	% Var	2T 2022	3T 2022	% Var	2T 2022	3T 2022	% Var
Norte												
Tijuana	33.46	33.46	0.0%	655.9	655.9	0.0%	4,692.8	4,692.8	0.0%	$3.22	$3.22	0.0%
Monterrey	120.43	120.43	0.0%	2,360.7	2,360.7	0.0%	34,161.7	34,161.7	0.0%	$6.51	$6.51	0.0%
Juárez	62.70	40.41	-35.5%	1,229.0	792.1	-35.5%	19,790.2	12,755.0	-35.5%	$7.25	$7.25	0.0%
Region Total	**216.59**	**194.30**	**-10.3%**	**4,245.6**	**3,808.7**	**-10.3%**	**$ 58,645**	**$ 51,610**	**-12.0%**	**$ 6.22**	**$ 6.10**	**-1.9%**
Bajio												
San Luis Potosí	87.49	87.49	0.0%	1,715.1	1,715.1	0.0%	12,041.72	12,041.7	0.0%	$3.16	$3.16	0.0%
Querétaro	127.89	127.89	0.0%	2,507.0	2,507.0	0.0%	25,177.17	25,177.2	0.0%	$4.52	$4.52	0.0%
Guanajuato	77.09	88.18	14.4%	1,511.2	1,728.5	14.4%	18,246.77	21,004.1	15.1%	$5.43	$5.47	0.6%
Aguascalientes	297.24	297.24	0.0%	5,826.5	5,826.5	0.0%	28,164.65	28,164.7	0.0%	$2.18	$2.18	0.0%
SMA	88.85	88.85	0.0%	1,741.6	1,741.6	0.0%	10,798.17	10,798.2	0.0%	$2.79	$2.79	0.0%
Guadalajara	73.37	41.88	-42.9%	1,438.2	820.9	-42.9%	12,901.86	7,364.4	-42.9%	$4.04	$4.04	0.0%
Region Total	**751.94**	**731.54**	**-2.7%**	**14,739.6**	**14,339.7**	**-2.7%**	**$ 107,330**	**$ 104,550**	**-2.6%**	**$ 3.28**	**$ 3.28**	**0.1%**
Central												
Puebla	2.12	2.12	0.0%	41.6	41.6	0.0%	507.78	507.8	0.0%	$5.49	$5.49	0.0%
Mexico City	-	8.66	-	-	169.7	-	-	17,411.0	-	$0.00	$46.16	-
Region Total	**2.12**	**10.78**	**407.6%**	**41.6**	**211.40**	**407.6%**	**$ 508**	**17,919**	**3428.8%**	**$ 5.49**	**$ 38.14**	**595.2%**
Total	**970.66**	**936.63**	**-3.5%**	**19,026.8**	**18,359.8**	**-3.5%**	**$ 166,483**	**$ 174,079**	**4.6%**	**$ 3.94**	**$ 4.27**	**8.4%**

	Proyecto	ABR (Pies cuadrados)	Inversión total esperada (USD miles)			Inversión a la fecha (USD miles)			% Rentado	Fecha de entrega	Ingresos Proforma (USD miles)	Retorno (2) y (3)	Tipo
			Land+Infra	Shell	Total	Land+Infra	Shell	Total					
Region Norte													
Tijuana	Mega Región 01*	$195,591	$4,176	$6,721	$10,897	$3,758	$6,048	$9,807	100.0%	Oct-22	$1,220	10.3%	Inventario
Tijuana	Mega Región 02*	$139,199	$3,327	$5,447	$8,774	$2,994	$4,358	$7,352	0.0%	Nov-22	$869	9.1%	Inventario
Tijuana	Mega Región 03	$157,713	$3,713	$7,246	$10,960	$3,342	$5,073	$8,414	0.0%	Oct-22	$1,154	9.7%	Inventario
Tijuana	Mega Región 04	$222,974	$4,690	$9,101	$13,791	$4,221	$6,371	$10,592	0.0%	Oct-22	$1,632	10.9%	Inventario
Monterrey	Apodaca 01*	$297,418	$5,201	$9,496	$14,697	$2,860	$5,698	$8,558	0.0%	Apr-23	$1,517	9.6%	Inventario
Monterrey	Apodaca 02*	$279,001	$4,329	$10,175	$14,504	$2,381	$6,105	$8,486	0.0%	May-23	$1,534	9.7%	Inventario
Ciudad Juárez	Juárez Oriente 1	$279,117	$6,539	$11,703	$18,241	$4,904	$3,511	$8,415	0.0%	Jul-23	$1,954	10.0%	Inventario
Ciudad Juárez	Juárez Oriente 2	$250,272	$5,492	$10,844	$16,335	$4,119	$3,253	$7,372	0.0%	Jul-23	$1,752	10.0%	Inventario
		1,821,284	**$37,466**	**$70,733**	**$108,199**	**$28,579**	**$40,416**	**$68,995**	**10.7%**		**$11,632**	**9.9%**	
Region Bajio													
GDL	GDL 05	$346,824	$7,475	$13,892	$21,367	$7,475	$7,641	$15,116	100.0%	Dec-22	$2,127	9.3%	Inventario
GDL	GDL 06	$341,969	$7,278	$14,511	$21,790	$2,184	$4,353	$6,537	0.0%	Jun-23	$2,348	9.9%	Inventario
GDL	GDL 07	$393,938	$8,509	$16,335	$24,843	$2,553	$4,900	$7,453	0.0%	Jul-23	$2,705	10.7%	Inventario
QRO	Querétaro 5	$169,984	$1,468	$6,778	$8,247	$1,468	$4,406	$5,874	0.0%	Nov-22	$853	9.6%	Inventario
QRO	Safran Exp	$81,158	$0	$4,446	$4,446	$0	$1,334	$1,334	100.0%	May-23	$554	12.2%	BTS
		1,333,873	**24,731**	**55,962**	**80,693**	**13,680**	**$22,634**	**36,314**	**32.1%**		**8,587**	**10.1%**	
Region Central													
		0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0.0%**		**$0**		
Total		**3,155,157**	**62,197**	**126,695**	**188,891**	**42,259**	**63,050**	**105,309**	**19.8%**		**$20,219**	**10.0%**	

(2) Retorno=Ingresos proforma/Inversión Total Esperada
(3) Retorno puede variar
** Adjustado por los terminos finales del contrato

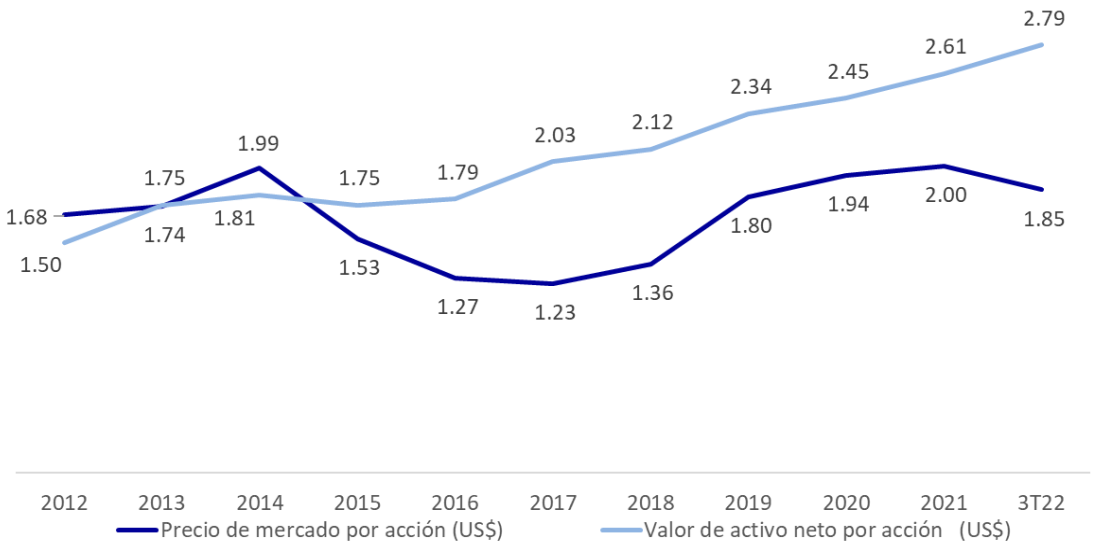
Principales inquilinos

	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria
1	Nestle	5.9%	1,795,956	4.8%	Alimentos y Bebidas
2	TPI	4.0%	1,225,624	5.3%	Energía
3	Safran	3.7%	1,116,419	4.3%	Aeroespacial
4	Nissan	3.3%	1,000,481	2.6%	Automotriz
5	Mercado Libre	3.0%	904,732	2.4%	E-Commerce
6	Bombardier	2.0%	613,594	2.3%	Aeroespacial
7	Coppel	2.0%	611,302	1.9%	Logistica
8	ZF	1.5%	471,808	1.6%	Automotriz
9	Lear	1.8%	546,508	2.0%	Automotriz
10	Gates	1.8%	536,333	1.7%	Automotriz
		28.9%	**8,822,757**	**28.8%**	

Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados	% GLA	Ingreso Trimestral $USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado $USD
Vacante	1,262,639	3.9%			
2022	460,993	1.4%	179,749	0.4%	$0.42
2023	3,160,446	9.8%	1,238,095	2.9%	$0.43
2024	4,661,500	14.4%	1,795,959	4.2%	$0.44
Thereafter	22,721,346	70.4%	39,595,663	92.5%	$0.47
Total	**32,266,926**	**100%**	**$42,809,466**	**100%**	

Valor Neto de Activos vs Valor de Mercado



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	3T22
Precio de mercado por acción (US$)	1.68	1.74	1.99	1.53	1.27	1.23	1.36	1.80	1.94	2.00	1.85
Valor de activo neto por acción (US$)	1.50	1.75	1.81	1.75	1.79	2.03	2.12	2.34	2.45	2.61	2.79
+Premio / -Descuento	12.2%	-0.6%	9.8%	-12.7%	-28.9%	-39.2%	-35.6%	-23.1%	-20.5%	-23.2%	-33.9%

Millones de USD	3T21	3T22	% Var
Edificios	2,160	2,475	14.6%
Terreno	161	192	18.9%
Efectivo	374	254	-32.0%
Colateral Liquido de Deuda	12	7	-43.5%
IVA Neto por Recuperar	5	11	141.5%
Activo	2,711	2,938	8.4%
CAPEX por invertir	(32)	(90)	176.3%
Deuda	(934)	(931)	-0.3%
Depósitos de Arrendadores	(16)	(18)	12.8%
Pasivos	(983)	(1,039)	5.7%
Valor de activo neto	1,729	1,899	9.9%

Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Barclays	Pablo Monsivais	21/07/2022	$47.00	Compra
BOFAML	Carlos Peyrelongue	03/10/2022	$46.00	Compra
Bradesco	Rodolfo Ramos	11/10/2022	$48.00	Compra
BTG Pactual	Gordon Lee	03/10/2022	$49.20	Compra
Citi	Andre Mazini	21/07/2022	$48.00	Compra
Credit Suisse	Alejandro Chavelas	21/07/2022	$47.00	Compra
GBM	Javier Gayol	21/07/2022	$49.70	Compra
ITAU	Alejandro Fuch	21/07/2022	$40.00	Compra
JP Morgan	Adrian Huerta	22/09/2022	$43.00	Mantener
Santander	Pablo Ricalde	21/07/2022	$44.00	Compra
Scotia Bank	Francisco Suárez	30/08/2022	$47.00	Compra
Signum	Armando Rodriguez	03/08/2022	$47.00	Compra
Monex	Jose Roberto Solano	21/07/2022	$44.00	Mantener
Goldman Sacks	Jorel Guilloty	11/10/2022	$45.00	Mantener
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	22/07/2022	$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.