



vesta

*INFORMACIÓN
SUPLEMENTAL*

1T22

MEX: VESTA

www.vesta.com.mx

Esta presentación es estrictamente confidencial y se ha entregado a usted una copia para su información. No puede ser reproducida o redistribuida por ninguna otra persona y no podrá ser publicada, en parte o en su totalidad, por ninguna razón.

Esta presentación contiene, exclusivamente, información que se contiene en el prospecto de colocación, mismo que ha sido presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para su revisión y aprobación y que está en proceso de aprobación. Si usted quisiera adquirir los valores que se ofrecen por la Sociedad, debe consultar dicho prospecto de colocación, en especial la sección que describe la oferta y la que describe los factores de riesgo aplicables a la Sociedad, sus operaciones y los valores, y tomar una decisión de inversión una vez que haya realizado una revisión integral y una evaluación independiente de la información contenida en el mismo, pero no considerando la información que se contiene en esta presentación, misma que por su naturaleza es incompleta y parcial. Dicha información está disponible en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., bmv.com.mx

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

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

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

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

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

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

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

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



Declaraciones preventivas	1
Índice	2
Resumen	3
Resumen financiero	4
Balance general	5
Estado consolidado de operaciones	6
Reconciliación de Flujo Operativo	7
Definiciones de nuevas métricas del portafolio	8
Métricas históricas del portafolio	9
I Stabilized portfolio	10
I Portfolio Operating Metrics	11
I Land Bank	12
I Development Portfolio	13
Principales inquilinos	14
Análisis de Valor de Activo Neto vs Valor Mercado	15
Analistas	16
Definiciones	17



Vesta es un proveedor líder de bienes industriales con fines logísticos

Nuestro portafolio de propiedades de US\$ 2.34 mil millones comprende 31.4 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	73	83	34	190
Numero de edificios en desarrollo	7	5	0	12
Edificios Totales	80	88	34	202
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	9,509,958	14,849,602	7,007,291	31,366,851
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	1,410,492	1,287,347	0	2,697,839
Total GLA (sf)	10,920,450	16,136,949	7,007,291	34,064,690
	32.1%	47.4%	20.6%	100%
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$79,303	\$71,352	\$0	\$150,654
Reservas de tierra (acres)	257.10	751.94	2.12	1011.16
Valor de libro de terrenos	\$70,452	\$107,331	\$508	\$178,290

*Inversión total esperada



Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	1T 2022	1T 2021
Valor de mercado (Ps.)	\$26,743,039,436	\$24,299,205,336
Acciones en circulación	685,016,379	567,473,268
Precio por acción (Ps.) Mar 31	\$39.04	\$42.82
Perfil de ingresos		
Ingresos por arrendamiento	\$41,988,045	\$38,393,791
Costos de operación de propiedades que generaron ingresos	(1,602,425)	(1,173,883)
Ingresos operativos netos (NOI)	40,385,620	37,219,908
<i>Margen NOI</i>	96.2%	96.9%
UAFIDA	35,407,000	33,436,570
Margen UAFIDA	84.3%	87.1%
Flujo de Operación (FFO)	24,999,349	22,390,601
Por Acción		
NOI por acción	\$0.058	\$0.065
UAFIDA por acción	\$0.051	\$0.058
FFO por acción	\$0.036	\$0.039
Portafolio (pies cuadrados)		
Portafolio mismas tiendas	29,803,180	29,545,962
Ocupación	94.1%	91.1%
Portafolio estabilizado	31,110,400	31,173,214
Ocupación	94.3%	90.6%
Portafolio total	31,366,851	31,591,860
Ocupación	93.8%	90.0%
Renta promedio por pie cuadrado portafolio total(1)	\$0.451	\$0.428
Resumen de la deuda		
Deuda total	\$933,164,766	\$933,533,216
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	33.7%	33.8%
Número ponderado de acciones en circulación	693,742,680	575,804,640

(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 31 de marzo, 2022	Al 31 de diciembre, 2021
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	342,504,537	452,821,132
Activos financieros con fines de negociación	-	-
Impuestos por recuperar	12,956,216	19,377,562
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	6,519,980	9,039,147
Pagos anticipados	4,299,466	483,581
Total del activo circulante	\$366,280,199	\$481,721,422
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	2,384,901,697	2,263,170,941
Derechos de uso	1,220,877	1,344,417
Equipo de oficina – Neto	1,671,391	2,119,589
Instrumentos financieros derivados	-	-
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	11,765,369	11,510,701
Total del activo no circulante	\$2,399,559,334	\$2,278,145,648
Activos totales	\$2,765,839,533	\$2,759,867,070
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	3,360,905	2,880,592
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	437,150	464,456
Intereses por pagar	6,762,587	3,840,079
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	6,158,094	3,011,415
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	-	27,838,872
Dividendos pagaderos	57,432,777	13,944,232
Gastos acumulados	3,053,612	15,246,156
Total del pasivo a corto plazo	77,205,125	\$67,225,802
Pasivo no circulante:		
Deuda a largo plazo	929,803,861	930,652,624
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	817,989	915,957.00
Instrumentos Financieros Derivados	0	-
Depósitos en garantía recibidos	16,132,584	15,868,704
Impuestos a la utilidad diferidos	294,778,738	291,578,576
Total del pasivo a largo plazo	1,241,533,172	1,239,015,861
Total del pasivo	1,318,738,297	\$1,306,241,663
Capital contable:		
Capital social	483,231,305	482,858,389
Prima en suscripción de acciones	467,623,075	466,230,183
Utilidades retenidas	538,977,340	547,213,771
Reserva de pagos basados en acciones	992,468	7,149,453
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(43,722,952)	(49,826,389)
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-
Total Capital Contable	1,447,101,236	1,453,625,407
Total pasivo y capital contable	\$2,765,839,533	\$2,759,867,070
Acciones en circulación	685,016,379	684,252,628



Todos los números expresados en USD

	1T22	1T21	%Var
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	39,839,537	36,469,746	
Otros ingresos	2,148,508	1,924,045	
Ingresos Totales	\$41,988,045	\$38,393,791	9.4%
Costo de operación de propiedades			
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(1,602,425)	(1,173,883)	
NOI	40,385,620	37,219,908	8.5%
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(516,363)	(272,040)	
Utilidad bruta	\$39,869,257	\$36,947,868	
Gastos administrativos	(6,113,201)	(4,933,187)	
Plan de compensaciones largo plazo (1)	1,650,944	1,421,889	
Depreciación	(349,123)	(388,299)	
UAFIDA	\$35,407,000	\$33,436,570	5.9%
Margen UAFIDA	84.3%	87.1%	
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	37,774	16,572	
Otros ingresos (gastos)	25,695	93,629	
Costo emisión de deuda	-	-	
Gastos por intereses	(10,407,650)	(11,045,969)	
Pérdida cambiaria	(990,870)	500,146	
Ganancia por venta de propiedades	567,754	4,299,598	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	38,195,915	(3,716,929)	
Total otros ingresos (gastos)	\$27,428,618	(\$9,852,953)	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$60,835,551	\$21,773,429	
Impuestos a la utilidad	(11,639,205)	(7,461,339)	
Impuesto causado	(9,136,980)	(5,521,844)	
Impuesto diferido	(2,502,225)	(1,939,495)	
Utilidad (pérdida) del período	\$49,196,346	\$14,312,089	
Otros resultados integrales			
Valuación instrumentos financieros derivados	-	716,152	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	6,103,437	(1,553,384)	
Utilidad (pérdida) integral del año	\$55,299,782	\$13,474,858	
Número ponderado de acciones en circulación	693,742,680	575,804,640	
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	\$0.0797	\$0.0234	

(1) No representa salida de efectivo

Reconciliación de ingresos totales a Flujo Operativo Ajustado (FFO)



1T 2022

Todos los números expresados en USD

	1T 2022	1T 2021	%Var
Utilidad integral consolidada a Flujo de operación			
Utilidad integral consolidada	\$55,299,782	\$13,474,858	
Ajustes			
Operaciones extranjeras	(6,103,437)	1,553,384	
Valuación de instrumentos financieros derivados	-	(716,152)	
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(38,195,915)	3,716,929	
Ganancia por venta de propiedades	(567,754)	(4,299,598)	
Ganancia (pérdida) cambiaria	990,870	(500,146)	
Incentivo a largo plazo	1,650,944	1,421,889	
Depreciación	349,123	388,299	
Otros ingresos (gastos)	(25,695)	(93,629)	
Ingresos por intereses	(37,774)	(16,572)	
Impuestos a la utilidad	11,639,205	7,461,339	
FFO Operativo antes de impuestos	\$24,999,349	\$22,390,601	11.7%
FFO por acción antes de impuestos	\$0.0360	\$0.0389	-7.3%
Ajustes a los impuestos			
ISR causado	(9,136,980)	(5,521,844)	
FFO Subtotal de acuerdo a NAREIT	\$15,862,369	\$16,868,757	-6.0%
FFO por acción	\$0.0229	\$0.0293	-22.0%



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..

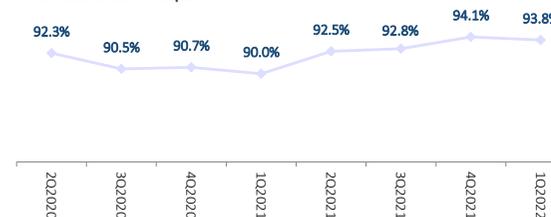
Explicación Mismas Tiendas

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
2Q2020	29,794,420	357,166	30,151,586	92.3%	2,324,327
3Q2020	30,151,586 *	0	30,151,586	90.5%	2,861,096
4Q2020	30,139,039 *	1,081,996	31,221,035	90.7%	2,903,910
1Q2021	31,221,035	370,825	31,591,860	90.0%	3,167,412
2Q2021	31,595,172 *	0	31,595,172	92.5%	2,364,330
3Q2021	31,599,337 *	49,632	31,648,969	92.8%	2,277,164
4Q2021	30,279,521	802,225	31,081,746	94.1%	1,824,342
1Q2022	31,081,746 *	285,105	31,366,851	93.8%	1,952,503

Portafolio total % ocupación



Período	Portafolio Estabilizado				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Lease Up
2Q2020	29,558,829	78,382	29,637,211	93.9%	514,375
3Q2020	29,637,211 *	0	29,637,211	91.9%	514,375
4Q2020	29,716,353 *	1,369,068	31,085,421	91.1%	135,614
1Q2021	31,085,421	87,793	31,173,214	90.6%	418,646
2Q2021	31,168,463 *	135,614	31,304,077	92.7%	291,095
3Q2021	31,308,242 *	0	31,308,242	93.1%	340,727
4Q2021	29,938,794	1,093,320	31,032,114	94.3%	49,632
1Q2022	31,032,114 *	78,286	31,110,400	94.3%	256,451

Portafolio estabilizado % ocupación



Período	Portafolio Mismas Tiendas				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
2Q2020	26,527,562	1,001,996	27,529,558	96.7%	906,934
3Q2020	27,603,252 *	631,302	28,234,554	94.5%	1,557,852
4Q2020	28,222,009 *	547,280	28,769,289	92.7%	2,110,352
1Q2021	28,769,289	776,673	29,545,962	91.1%	2,624,898
2Q2021	29,540,072	78,382	29,618,454	93.0%	2,063,837
3Q2021	29,622,619 *	0	29,622,619	93.5%	1,927,039
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

Portafolio mismas tiendas % ocupación



*Ajustado por cambios en el tamaño inicial de portafolio. Durante el 4Q20 y 4Q21 el portafolio se ajusto por ventas de propiedades

De acuerdo con las nuevas métricas del portafolio estabilizado, las propiedades en "Lease up" son aquellas no estabilizadas. Una propiedad es considerada estabilizada una vez que haya llegado al 80% de ocupación o que se haya entregado hace al menos 1 año.

Propiedades en "Lease up"

Edificios	Región	Pies cuadrados	% Rentado	Período de Conversión
VPLT-02 Exp	Juarez	49,632	0.0%	3Q2022
VPGMI 02	Mty	206,819	32.6%	1Q2023
		256,451	26.3%	

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Edificios	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
VP PI 03	Sureste	135,614	2Q2021	2Q2022	100.0%
Mercado Libre F3	Gdl	225,966	4Q2021	4Q2022	100.0%
Alamar 02	Tijuana	320,207	4Q2021	4Q2022	100.0%
VPLT-05	Juarez	256,052	4Q2021	4Q2022	100.0%
VPGMI 01	Mty	291,095	4Q2021	4Q2022	100.0%
SMA Exp	Guanajuato	78,286	1Q2022	1Q2023	100.0%
		1,307,220			100.0% Promedio ponderado

Métricas operativas del portafolio

1T 2022

Región	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingreso por Rentas Totales US\$		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		1T 2022	1T 2021	% Var
	1T 2022	1T 2021	1T 2022	1T 2021	1T 2022	1T 2021	1T 2022	1T 2021	1T 2022	1T 2021	1T 2022	1T 2021	1T 2022	1T 2021	% Var
Norte															
Tijuana	5,365,776	5,375,580	100.0%	96.4%	5,685,983	5,375,580	100.0%	96.4%	5,685,983	5,375,580	100.0%	96.4%	7,976,258	6,809,596	17.1%
Juarez	3,020,377	3,480,923	98.1%	98.4%	3,276,429	3,702,905	98.3%	96.9%	3,326,061	3,702,905	96.8%	96.9%	4,662,930	5,445,216	-14.4%
Monterrey	0	0	0.0%	0.0%	291,095	0	100.0%	0.0%	497,914	283,032	72.0%	59.5%	335,573	0	N/A
Total	8,386,153	8,856,503	99.3%	97.2%	9,253,507	9,078,485	99.4%	96.6%	9,509,958	9,361,517	97.4%	95.5%	12,974,761	\$ 12,254,811	5.9%
Bajo															
Aguascalientes	2,444,295	2,444,295	90.1%	92.3%	2,444,295	2,444,295	90.1%	92.3%	2,444,295	2,444,295	90.1%	92.3%	3,050,352	2,965,703	2.9%
SLP	1,564,507	1,329,025	62.2%	84.6%	1,564,507	1,564,507	62.2%	71.9%	1,564,507	1,564,507	62.2%	71.9%	1,321,968	1,411,182	-6.3%
Guanajuato	4,300,258	4,205,257	88.5%	85.3%	4,378,544	4,297,266	88.7%	85.6%	4,378,544	4,297,266	88.7%	85.6%	4,801,191	4,165,704	15.3%
Queretaro	5,584,827	6,225,277	98.0%	92.0%	5,584,827	6,269,689	98.0%	92.1%	5,584,827	6,269,689	98.0%	92.1%	7,518,145	7,982,118	-5.8%
Guadalajara	651,462	0	100.0%	0.0%	877,428	651,462	100.0%	100.0%	877,428	651,462	100.0%	100.0%	1,408,046	510,978	175.6%
Total	14,545,350	14,203,853	90.1%	89.4%	14,849,602	15,227,219	90.3%	88.5%	14,849,602	15,227,219	90.3%	88.5%	18,099,701	17,035,685	6.2%
Central															
Toluca	4,578,267	4,818,560	98.5%	91.1%	4,578,267	4,861,941	98.5%	91.2%	4,578,267	4,861,941	98.5%	91.2%	6,134,812	5,618,288	9.2%
Sureste	2,293,410	1,667,045	91.5%	73.8%	2,429,024	2,005,570	91.9%	78.2%	2,429,024	2,141,184	91.9%	73.2%	2,630,263	1,560,962	68.5%
Total	6,871,677	6,485,605	96.1%	86.7%	7,007,291	6,867,511	96.2%	87.4%	7,007,291	7,003,125	96.2%	85.7%	\$ 8,765,076	\$ 7,179,250	22.1%
	29,803,180	29,545,962	94.1%	91.1%	31,110,400	31,173,214	94.3%	90.6%	31,366,851	31,591,860	93.8%	90.0%	\$ 39,839,537	\$ 36,469,746	9.2%

(1)

(1)

(1) El ingreso total no incluye otros ingresos.

	ABR (Acres)			Área construible (miles pies cuadrados)			Costo (\$USD miles)			Costo USD por pie		
	4T 2021	1T 2022	% Var	4T 2021	1T 2022	% Var	4T 2021	1T 2022	% Var	4T 2021	1T 2022	% Var
Norte												
Tijuana	50.38	33.46	-33.6%	987.5	655.9	-33.6%	7,070.0	4,692.8	-33.6%	\$3.22	\$3.22	-0.1%
Monterrey	57.87	131.15	126.7%	1,134.3	2,570.9	126.7%	12,980.2	36,566.5	181.7%	\$5.15	\$6.40	24.3%
Juárez	-	92.48	-	-	1,812.8	-	-	29,192.6	-	NA	NA	-
Region Total	108.24	257.10	137.5%	2,121.8	5,039.6	137.5%	\$ 20,050	\$ 70,452	251.4%	\$ 4.25	\$ 6.29	47.9%
Bajo												
San Luis Potosí	87.49	87.49	0.0%	1,715.1	1,715.1	0.0%	12,041.00	12,041.0	0.0%	\$3.16	\$3.16	0.0%
Querétaro	145.73	127.89	-12.2%	2,856.6	2,507.0	-12.2%	28,425.00	25,177.5	-11.4%	\$4.48	\$4.52	0.9%
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	10,798.2	0.0%	\$2.79	\$2.79	0.0%
Guadalajara	88.88	73.37	-17.5%	1,742.3	1,438.2	-17.5%	15,629.21	12,901.9	-17.5%	\$4.04	\$4.04	0.0%
Region Total	785.29	751.94	-4.2%	15,393.2	14,739.6	-4.2%	\$ 113,305	\$ 107,331	-5.3%	\$ 3.31	\$ 3.28	-1.1%
Central												
Puebla	2.12	2.12	0.0%	41.6	41.6	0.0%	508.00	508.0	0.0%	\$5.49	\$5.49	0.0%
Region Total	2.12	2.12	0.0%	41.6	41.6	0.0%	\$ 508	\$ 508	0.0%	\$ 5.49	\$ 5.49	0.0%
Total	895.65	1,011.16	12.9%	17,556.6	19,820.9	12.9%	\$ 133,863	\$ 178,290	33.2%	\$ 3.43	\$ 4.05	18.0%

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 01	195,591	\$4,176	\$6,721	\$10,897	\$1,670	\$2,352	\$4,023	0.0%	Jun-22	\$1,220	10.30%	Inventario
Tijuana	Mega Región 02	139,199	\$3,327	\$5,447	\$8,774	\$1,331	\$1,906	\$3,237	0.0%	Jun-22	\$869	9.08%	Inventario
Tijuana	Mega Región 03	157,713	\$3,713	\$7,246	\$10,960	\$1,485	\$2,174	\$3,659	0.0%	Oct-22	\$1,154	9.71%	Inventario
Tijuana	Mega Región 04	222,974	\$4,690	\$9,101	\$13,791	\$1,876	\$2,730	\$4,606	0.0%	Oct-22	\$1,632	10.87%	Inventario
Juárez	VPLT-04	118,597	\$1,880	\$3,801	\$5,681	\$1,880	\$3,041	\$4,921	0.0%	Jun-22	\$652	10.30%	Inventario
Monterrey	Apodaca 01	297,418	\$5,201	\$9,496	\$14,697	\$2,080	\$3,324	\$5,404	0.0%	Aug-22	\$1,517	9.57%	Inventario
Monterrey	Apodaca 02	279,001	\$4,329	\$10,175	\$14,504	\$1,732	\$0	\$1,732	0.0%	Dec-22	\$1,534	9.72%	Inventario
		1,410,492	\$27,316	\$51,987	\$79,303	\$12,054	\$15,527	\$27,582	0.0%		\$8,579	9.9%	
Region Bajo													
GDL	GDL 01**	379,756	\$9,080	\$11,985	\$21,064	\$9,080	\$5,753	\$14,832	100.0%	Jun-22	\$2,267	11.0%	Inventario
GDL	GDL 03	220,800	\$4,971	\$7,454	\$12,426	\$4,971	\$1,342	\$6,313	0.0%	May-22	\$1,214	9.0%	Inventario
GDL	GDL 05	346,824	\$7,475	\$13,892	\$21,367	\$7,475	\$4,168	\$11,643	0.0%	Dec-22	\$2,127	9.30%	Inventario
QRO	Querétaro 4	169,984	\$1,463	\$6,785	\$8,248	\$1,463	\$339	\$1,802	0.0%	Sep-22	\$853	9.60%	Inventario
QRO	Querétaro 5	169,984	\$1,468	\$6,778	\$8,247	\$1,468	\$339	\$1,807	0.0%	Nov-22	\$853	9.60%	Inventario
		1,287,347	24,457	46,894	71,352	24,457	\$11,940	36,398	29.5%		7,314	9.8%	
Region Central													
		0	0	0	0	0	0	0	0.0%		\$0		
Total		2,697,839	51,773	98,881	150,654	36,512	27,467	63,979	14.1%		\$15,892	9.9%	

(2) Retorno=Ingresos proforma/Inversión Total Esperada

(3) Retorno puede variar

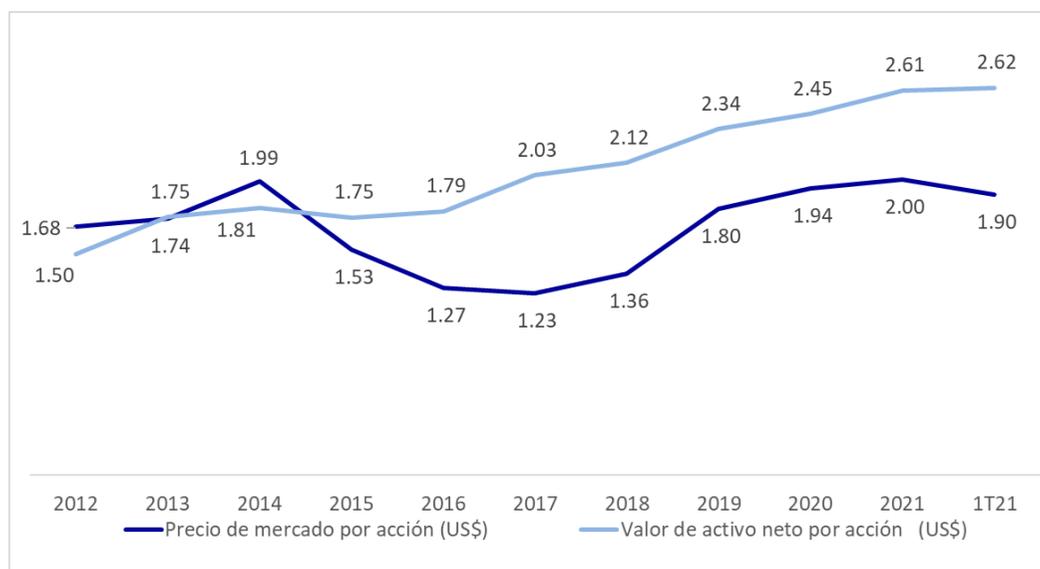
** Ajustado por los terminos finales del contrato

Principales inquilinos

	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria
1	Nestle	6.1%	1,795,956	5.1%	Alimentos y Bebidas
2	TPI	4.2%	1,225,624	5.7%	Energía
3	Safran	3.8%	1,116,419	4.6%	Aeroespacial
4	Nissan	3.4%	1,000,481	2.8%	Automotriz
5	Mercado Libre	3.1%	904,732	2.6%	E-Commerce
6	Bombardier	2.1%	613,594	2.5%	Aeroespacial
7	Coppel	2.1%	611,302	2.1%	Logitica
8	ZF	2.0%	596,025	2.0%	Automotriz
9	Lear	1.9%	546,508	2.1%	Automotriz
10	FCA	1.7%	492,072	1.9%	Automotriz
		30.3%	8,902,713	31.3%	

Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacant	1,952,503	6.2%			
2022	1,891,058	6.0%	725,743	1.8%	\$0.40
2023	4,259,606	13.6%	1,650,555	4.1%	\$0.40
2024	5,675,281	18.1%	2,183,765	5.5%	\$0.41
Thereafter	17,588,403	56.1%	35,279,475	88.6%	\$0.43
Total	31,366,851	100%	\$39,839,537	100%	



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	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	2.00	1.90
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	2.62
+Premio / -Descuento	12.2%	-0.6%	9.8%	-12.7%	-28.9%	-39.2%	-35.6%	-23.1%	-20.5%	-23.2%	-27.5%

Millones de USD	1T21	1T22	% Cambio
Edificios	1,961	2,266	15.6%
Terreno	177	189	6.6%
Efectivo	99	343	245.5%
Colateral Liquido de Deuda	5	12	160.7%
IVA Neto por Recuperar	3	7	119.3%
Activo	2,244	2,816	25.5%
CAPEX por invertir	(16)	(70)	329.5%
Deuda	(840)	(933)	11.1%
Depósitos de Arrendadores	(15)	(16)	10.2%
Pasivos	(871)	(1,019)	17.1%
Valor de activo neto	1,374	1,797	30.8%



Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Barclays	Pablo Monsivais	23/02/2022	\$47.00	Mantener
BOFAML	Carlos Peyrelongue	11/10/2021	\$44.50	Compra
Bradesco	Rodolfo Ramos	10/01/2022	\$50.00	Compra
BTG Pactual	Gordon Lee	05/04/2022	\$49.20	Compra
Citi	Andre Macini	17/02/2022	\$48.00	Compra
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	17/02/2022	\$44.00	Mantener
GBM	Javier Gayol	17/02/2022	\$49.70	Compra
ITAU	Enrico Trotta	27/07/2021	\$42.00	Compra
JP Morgan	Adrian Huerta	17/02/2022	\$44.00	Compra
Santander	Pablo Ricalde	07/04/2022	\$44.00	Compra
Scotia Bank	Francisco Suárez	18/02/2022	\$45.00	Compra
Signum	Armando Rodriguez	21/10/2021	\$47.00	Compra
Monex	Jose Roberto Solano	17/02/2022	\$42.00	Mantener
Goldman Sacks	Jorel Guilloty	07/04/2022	\$44.00	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.