



vesta

*INFORMACIÓN
SUPLEMENTAL*

4T22

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
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\$ 2.74 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	78	88	36	202
<i>Numero de edificios en desarrollo</i>	8	6	0	14
Edificios Totales	86	94	36	216
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	10,352,575	16,183,191	7,178,604	33,714,370
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	2,026,077	1,839,413	0	3,865,491
Total GLA (sf)	12,378,652	18,022,605	7,178,604	37,579,861
	32.9%	48.0%	19.1%	100%
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$127,072	\$114,612	\$0	\$241,684
Reservas de tierra (acres)	141.24	669.42	62.47	873.13
Valor de libro de terrenos	\$45,415	\$112,740	\$50,750	\$208,905

*Inversión total esperada

Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	4T 2022	4T 2021	2022	2021
Valor de mercado (Ps.)	\$31,612,974,437	\$28,211,735,852	\$31,612,974,437	\$28,211,735,852
Acciones en circulación	679,702,740	684,252,628	679,702,740	684,252,628
Precio por acción (Ps.) Mar 31	\$46.51	\$41.23	\$46.51	\$41.23
Perfil de ingresos				
Ingresos por arrendamiento	\$47,432,343	\$41,609,653	\$178,025,461	\$160,786,362
Costos de operación de propiedades que generaron ingreso	(2,820,678)	(2,642,597)	(8,940,789)	(8,543,961)
Ingresos operativos netos (NOI)	44,611,665	38,967,056	169,084,672	152,242,401
<i>Margen NOI</i>	94.1%	93.6%	95.0%	94.7%
UAFIDA	39,786,516	34,327,848	150,302,046	135,814,257
Margen UAFIDA	83.9%	82.5%	84.4%	84.5%
Flujo de Operación (FFO)	27,508,751	23,201,828	103,905,890	85,550,764
Por Acción				
NOI por acción	\$0.065	\$0.056	\$0.245	\$0.220
UAFIDA por acción	\$0.058	\$0.050	\$0.218	\$0.196
FFO por acción	\$0.040	\$0.034	\$0.151	\$0.124
Portafolio (pies cuadrados)				
Portafolio mismas tiendas	31,063,694	29,759,799	31,063,694	29,759,799
Ocupación	97.2%	94.0%	97.2%	94.0%
Portafolio estabilizado	32,850,684	31,032,114	32,850,684	31,032,114
Ocupación	97.3%	94.3%	97.3%	94.3%
Portafolio total	33,714,370	31,081,746	33,714,370	31,081,746
Ocupación	95.1%	94.1%	95.1%	94.1%
Renta promedio por pie cuadrado portafolio total(1)	\$0.465	\$0.454	\$0.439	\$0.439
Resumen de la deuda				
Deuda total	\$930,499,586	\$933,533,216	\$930,499,586	\$933,533,216
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	31.5%	33.8%	31.5%	33.8%
Número ponderado de acciones en circulación	688,163,119	692,583,998	689,473,461	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.

Todos los números expresados en USD

ACTIVOS	Al 31 de diciembre, 2022	Al 31 de diciembre, 2021
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	139,147,085	452,821,132
Activos financieros con fines de negociación	-	-
Impuestos por recuperar	30,088,473	19,377,562
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	7,690,195	9,039,147
Pagos anticipados	25,308,351	483,581
Total del activo circulante	\$202,234,104	\$481,721,422
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	2,738,465,276	2,263,170,941
Derechos de uso	1,417,945	1,344,417
Equipo de oficina – Neto	1,437,981	2,119,589
Instrumentos financieros derivados	-	-
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	9,601,094	11,510,701
Total del activo no circulante	\$2,750,922,296	\$2,278,145,648
Activos totales	\$2,953,156,400	\$2,759,867,070
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	4,627,154	2,880,592
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	606,281	464,456
Intereses por pagar	3,847,752	3,840,079
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	24,518,725	3,011,415
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	14,824,658	27,838,872
Dividendos pagaderos	14,358,194	13,944,232
Gastos acumulados	5,154,626	15,246,156
Total del pasivo a corto plazo	67,937,390	\$67,225,802
Pasivo no circulante:		
Deuda a largo plazo	925,872,432	930,652,624
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	897,658	915,957.00
Instrumentos Financieros Derivados	-	-
Depósitos en garantía recibidos	18,333,119	15,868,704
Plan de Pensiones	348,280	-
Impuestos a la utilidad diferidos	299,979,693	291,578,576
Total del pasivo a largo plazo	1,245,431,182	1,239,015,861
Total del pasivo	1,313,368,572	\$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	733,405,749	547,213,771
Reserva de pagos basados en acciones	5,984,051	7,149,453
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(40,903,125)	(49,826,389)
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-
Total Capital Contable	1,639,787,828	1,453,625,407
Total pasivo y capital contable	\$2,953,156,400	\$2,759,867,070
Acciones en circulación	679,702,740	684,252,628

Todos los números expresados en USD

	4T22	4T21	%Var	2022	2021	%Var
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	44,717,419	39,856,951		168,707,094	154,068,806	
Otros ingresos	2,714,924	1,752,702		9,318,367	6,717,556	
Ingresos Totales	\$47,432,343	\$41,609,653	14.0%	\$178,025,461	\$160,786,362	10.7%
Costo de operación de propiedades						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(2,820,678)	(2,642,597)		(8,940,789)	(8,543,961)	
NOI	44,611,665	38,967,056	14.5%	169,084,672	152,242,401	11.1%
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(935,546)	(1,200,205)		(2,482,605)	(2,182,796)	
Utilidad bruta	\$43,676,119	\$37,766,851		\$166,602,067	\$150,059,605	
Gastos administrativos	(5,568,489)	(4,793,893)		(22,950,508)	(19,799,701)	
Plan de compensaciones largo plazo (1)	1,678,886	1,354,890		6,650,487	5,554,353	
Depreciación	(378,747)	(426,054)		(1,463,920)	(1,601,216)	
UAFIDA	\$39,786,516	\$34,327,848	15.9%	\$150,302,046	\$135,814,257	10.7%
Margen UAFIDA	83.9%	82.5%		84.4%	84.5%	
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	1,095,100	23,917		2,640,687	76,871	
Otros ingresos (gastos)	318,695	(168,034)		956,862	27,795	
Costo emisión de deuda	-	-		-	-	
Gastos por intereses	(12,277,765)	(11,126,019)		(46,396,156)	(50,263,493)	
Pérdida cambiaria	2,256,112	(878,295)		1,939,848	(1,109,567)	
Ganancia por venta de propiedades	-	5,433,787		5,027,826	13,992,675	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	45,710,571	50,759,399		185,491,518	164,649,959	
Total otros ingresos (gastos)	\$37,102,713	\$44,044,755		\$149,660,585	\$127,374,240	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$74,831,596	\$76,591,659		\$291,848,224	\$256,032,928	
Impuestos a la utilidad	3,870,146	(30,109,384)		(48,223,470)	(82,090,551)	
Impuesto causado	(13,949,235)	(24,575,992)		(41,981,391)	(50,262,466)	
Impuesto diferido	17,819,381	(5,533,392)		(6,242,079)	(31,828,085)	
Utilidad (pérdida) del período	\$78,701,742	\$46,482,274		\$243,624,754	\$173,942,377	
Otros resultados integrales						
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-		-	2,892,985	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	5,900,617	(3,255,003)		8,923,264	(4,844,991)	
Utilidad (pérdida) integral del año	\$84,602,359	\$43,227,271		\$252,548,018	\$171,990,371	
Número ponderado de acciones en circulación	688,163,119	692,583,998		689,473,461	692,583,998	
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	\$0.1229	\$0.0624		\$0.3663	\$0.2483	

(1) No representa salida de efectivo

Reconciliación de ingresos totales a Flujo Operativo Ajustado (FFO)

4T 2022

Todos los números expresados en USD

	4T 2022	4T 2021	%Var	2022	2021	%Var
Utilidad integral consolidada a Flujo de operación						
Utilidad integral consolidada	\$84,602,359	\$43,227,271		\$252,548,018	\$171,990,371	
Ajustes						
Operaciones extranjeras	(5,900,617)	3,255,003		(8,923,264)	4,844,991	
Valuación de instrumentos financieros derivados	-	-		-	(2,892,985)	
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(45,710,571)	(50,759,399)		(185,491,518)	(164,649,959)	
Ganancia por venta de propiedades	-	(5,433,787)		(5,027,826)	(13,992,675)	
Ganancia (pérdida) cambiaria	(2,256,112)	878,295		(1,939,848)	1,109,567	
Incentivo a largo plazo	1,678,886	1,354,890		6,650,487	5,554,353	
Depreciación	378,747	426,054		1,463,920	1,601,216	
Otros ingresos (gastos)	(318,695)	168,034		(956,862)	(27,795)	
Ingresos por intereses	(1,095,100)	(23,917)		(2,640,687)	(76,871)	
Impuestos a la utilidad	(3,870,146)	30,109,384		48,223,470	82,090,551	
FFO Operativo antes de impuestos	\$27,508,751	\$23,201,828	18.6%	\$103,905,890	\$85,550,764	21.5%
FFO por acción antes de impuestos	\$0.0400	\$0.0335	19.3%	\$0.1507	\$0.1235	22.0%
Ajustes a los impuestos						
ISR causado	(13,949,235)	(24,575,992)		(41,981,391)	(50,262,466)	
FFO Subtotal de acuerdo a NAREIT	\$13,559,516	(\$1,374,164)	-1086.7%	\$61,924,499	\$35,288,298	75.5%
FFO por acción	\$0.0197	(\$0.0020)	-1093.1%	\$0.0898	\$0.0510	76.3%

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
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..

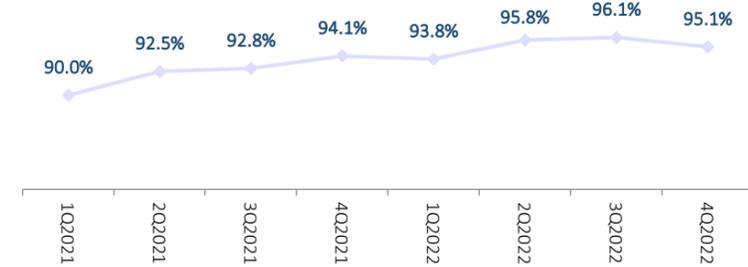
Explicación Mismas Tiendas

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

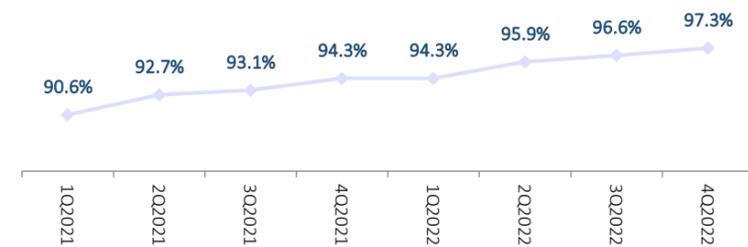
Período	Portafolio Total				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
1Q2021	31,221,035	370,825	31,591,860	90.0%	3,167,412
2Q2021	31,595,172 *	0	31,595,172	92.5%	2,364,330
3Q2021	31,599,337 *	49,632	31,648,969	92.8%	2,277,164
4Q2021	30,279,521 *	802,225	31,081,746	94.1%	1,824,342
1Q2022	31,081,746 *	285,105	31,366,851	93.8%	1,952,503
2Q2022	31,367,771 *	720,279	32,088,050	95.8%	1,341,798
3Q2022	32,096,942 *	169,984	32,266,926	96.1%	1,262,639
4Q2022	32,286,281 *	1,428,089	33,714,370	95.1%	1,660,344

Portafolio total % ocupación



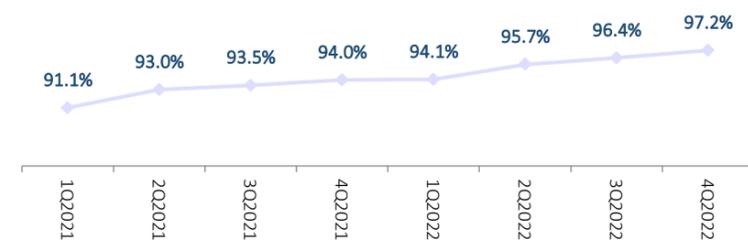
Período	Portafolio Estabilizado				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Lease Up
1Q2021	31,085,421	87,793	31,173,214	90.6%	418,646
2Q2021	31,168,463 *	135,614	31,304,077	92.7%	291,095
3Q2021	31,308,242 *	0	31,308,242	93.1%	340,727
4Q2021	29,938,794 *	1,093,320	31,032,114	94.3%	49,632
1Q2022	31,032,114 *	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
4Q2022	32,116,297 *	734,387	32,850,684	97.3%	863,686

Portafolio estabilizado % ocupación



Período	Portafolio Mismas Tiendas				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
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
4Q2022	29,967,017 *	1,096,677	31,063,694	97.2%	882,694

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
Meg Reg 3	Tijuana	157,713	0.0%	4Q2023
Meg Reg 4	Tijuana	222,974	0.0%	4Q2023
Meg Reg 2	Tijuana	143,031	60.2%	4Q2023
Querétaro 05	Qro	169,984	0.0%	4Q2023
Querétaro 04	Qro	169,984	0.0%	3Q2023
		863,686	10.0%	

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Edificios	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
SMA Exp	Guanajuato	78,286	1Q2022	1Q2023	100.0%
GDL 03	Gdl	221,926	2Q2022	2Q2023	100.0%
GDL 01	Gdl	379,765	2Q2022	2Q2023	100.0%
VPLT-04	Juarez	116,175	2Q2022	2Q2023	100.0%
VPLT-02-Exp	Juarez	49,632	2Q2022	2Q2023	100.0%
VPGMI 02	Mty	206,819	3Q2022	3Q2023	100.0%
GDL 05	Gdl	346,835	4Q2022	4Q2023	100.0%
Meg Reg 1	Tijuana	200,435	4Q2022	4Q2023	100.0%
Toluca Acq 1	Toluca	67,496	4Q2022	4Q2023	100.0%
Toluca Acq 2	Toluca	119,621	4Q2022	4Q2023	100.0%
		1,786,990			100.0% Promedio ponderado

Métricas operativas del portafolio

4T 2022

Región	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingreso por Rentas Totales US\$		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		4Q 2022	4Q 2021	% Change
	4Q 2022	4Q 2021	4Q 2022	4Q 2021	4Q 2022	4Q 2021	4Q 2022	4Q 2021	4Q 2022	4Q 2021	4Q 2022	4Q 2021	4Q 2022	4Q 2021	% Change
Norte															
Tijuana	5,687,119	5,365,776	100.0%	100.0%	5,887,554	5,685,983	100.0%	100.0%	6,411,272	5,685,983	93.2%	100.0%	8,306,534	7,353,899	13.0%
Juarez	3,277,567	3,020,377	100.0%	98.1%	3,443,374	3,276,429	100.0%	98.3%	3,443,374	3,326,061	100.0%	96.8%	5,383,353	5,259,473	2.4%
Monterrey	291,110	0	100.0%	0.0%	497,929	291,095	100.0%	100.0%	497,929	291,095	100.0%	100.0%	716,461	306,755	133.6%
Total	9,255,796	8,386,153	100.0%	99.3%	9,828,857	9,253,507	100.0%	99.4%	10,352,575	9,303,139	95.8%	98.9%	14,406,347	\$ 12,920,126	11.5%
Bajo															
Aguascalientes	2,450,066	2,444,295	92.2%	90.1%	2,450,066	2,444,295	92.2%	90.1%	2,450,066	2,444,295	92.2%	90.1%	3,211,381	3,009,183	6.7%
SLP	1,564,558	1,564,507	87.2%	62.0%	1,564,558	1,564,507	87.2%	62.0%	1,564,558	1,564,507	87.2%	62.0%	1,573,381	1,414,689	11.2%
Guanajuato	4,303,212	4,300,258	95.8%	92.6%	4,381,498	4,300,258	95.9%	92.6%	4,381,498	4,300,258	95.9%	92.6%	5,318,576	4,881,566	9.0%
Queretaro	5,610,111	5,584,827	95.7%	96.1%	5,610,111	5,584,827	95.7%	96.1%	5,950,079	5,584,827	90.2%	96.1%	7,660,156	7,957,121	-3.7%
Guadalajara	888,464	651,462	100.0%	100.0%	1,836,990	877,428	100.0%	100.0%	1,836,990	877,428	100.0%	100.0%	2,468,337	1,145,897	115.4%
Total	14,816,411	14,545,350	94.5%	90.6%	15,843,223	14,771,316	94.9%	90.7%	16,183,191	14,771,316	92.9%	90.7%	20,231,832	18,408,457	9.9%
Central															
Toluca	4,579,718	4,578,267	100.0%	96.7%	4,766,835	4,578,267	100.0%	96.7%	4,766,835	4,578,267	100.0%	96.7%	6,607,613	5,975,853	10.6%
Sureste	2,411,769	2,250,029	97.2%	91.3%	2,411,769	2,429,024	97.2%	91.9%	2,411,769	2,429,024	97.2%	91.9%	3,471,627	2,552,514	36.0%
Total	6,991,487	6,828,296	99.0%	94.9%	7,178,604	7,007,291	99.1%	95.1%	7,178,604	7,007,291	99.1%	95.1%	\$ 10,079,241	\$ 8,528,368	18.2%
	31,063,694	29,759,799	97.2%	94.0%	32,850,684	31,032,114	97.3%	94.3%	33,714,370	31,081,746	95.1%	94.1%	\$ 44,717,419	\$ 39,856,951	12.2%
													(1)	(1)	

(1) El ingreso total no incluye otros ingresos.

	ABR (Acres)			Área construible (miles pies cuadrados)			Costo (\$USD miles)			Costo USD por pie		
	3T 2022	4T 2022	% Var	3T 2022	4T 2022	% Var	3T 2022	4T 2022	% Var	3T 2022	4T 2022	% Var
Norte												
Tijuana	33.46	-	-100.0%	655.9	-	-100.0%	4,692.8	-	-100.0%	\$3.22	\$0.00	-100.0%
Monterrey	120.43	100.83	-16.3%	2,360.7	1,976.5	-16.3%	34,161.7	32,660.0	-4.4%	\$6.51	\$7.44	14.2%
Juárez	40.41	40.41	0.0%	792.1	792.1	0.0%	12,755.0	12,755.0	0.0%	\$7.25	\$7.25	0.0%
Region Total	194.30	141.24	-27.3%	3,808.7	2,768.6	-27.3%	\$ 51,610	\$ 45,415	-12.0%	\$ 6.10	\$ 7.38	21.1%
Bajo												
San Luis Potosí	87.49	77.26	-11.7%	1,715.1	1,514.5	-11.7%	12,041.72	13,320.0	10.6%	\$3.16	\$3.96	25.3%
Querétaro	127.89	127.89	0.0%	2,507.0	2,507.0	0.0%	25,177.17	33,680.0	33.8%	\$4.52	\$6.05	33.8%
Guanajuato	88.18	78.17	-11.4%	1,728.5	1,532.2	-11.4%	21,004.10	17,720.0	-15.6%	\$5.47	\$5.20	-4.8%
Aguascalientes	297.24	297.24	0.0%	5,826.5	5,826.5	0.0%	28,164.65	32,490.0	15.4%	\$2.18	\$2.51	15.4%
SMA	88.85	88.85	0.0%	1,741.6	1,741.6	0.0%	10,798.17	15,530.0	43.8%	\$2.79	\$4.01	43.8%
Guadalajara	41.88	-	-100.0%	820.9	-	-100.0%	7,364.39	-	-100.0%	\$4.04	\$0.00	-100.0%
Region Total	731.54	669.42	-8.5%	14,339.7	13,121.9	-8.5%	\$ 104,550	\$ 112,740	7.8%	\$ 3.28	\$ 3.87	17.8%
Central												
Puebla	2.12	2.12	0.0%	41.6	41.6	0.0%	507.78	790.0	55.6%	\$5.49	\$8.54	55.6%
Mexico City	8.66	60.35	596.9%	169.7	1,182.9	596.9%	17,411.00	49,960.0	186.9%	\$46.16	\$19.01	-58.8%
Region Total	10.78	62.47	479.3%	211.4	1,224.6	479.3%	\$ 17,919	\$ 50,750	183.2%	\$ 38.14	\$ 18.65	-51.1%
Total	936.63	873.13	-6.8%	18,359.8	17,115.1	-6.8%	\$ 174,079	\$ 208,905	20.0%	\$ 4.27	\$ 5.49	28.7%

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	\$6,702	\$6,955	\$13,657	0.0%	Jul-23	\$2,935	10.73%	Inventario
Tijuana	Mega Región 06	114,725	\$2,739	\$6,643	\$9,382	\$2,328	\$2,657	\$4,986	0.0%	Jul-23	\$964	9.52%	Inventario
Monterrey	Apodaca 01	297,418	\$5,201	\$9,496	\$14,697	\$4,681	\$6,647	\$11,328	0.0%	Apr-23	\$1,517	9.57%	Inventario
Monterrey	Apodaca 02	279,001	\$4,329	\$10,175	\$14,504	\$3,896	\$6,105	\$10,001	0.0%	May-23	\$1,534	9.72%	Inventario
Monterrey	Apodaca 03	222,942	\$5,521	\$8,758	\$14,279	\$4,969	\$2,628	\$7,596	0.0%	Jul-23	\$1,393	9.11%	Inventario
Monterrey	Apodaca 04	222,942	\$5,544	\$8,817	\$14,361	\$4,990	\$2,645	\$7,635	0.0%	Aug-23	\$1,393	9.06%	Inventario
Ciudad Juárez	Juárez Oriente 1	279,117	\$6,539	\$11,703	\$18,241	\$5,100	\$4,681	\$9,781	0.0%	Jul-23	\$1,954	9.97%	Inventario
Ciudad Juárez	Juárez Oriente 2	250,272	\$5,492	\$10,844	\$16,335	\$4,283	\$4,337	\$8,621	0.0%	Jul-23	\$1,752	9.99%	Inventario
		2,026,077	\$43,249	\$83,824	\$127,072	\$36,949	\$36,656	\$73,605	0.0%		\$13,442	9.8%	
Region Bajo													
GDL	GDL 06	341,969	\$7,278	\$14,511	\$21,790	\$5,823	\$7,256	\$13,078	0.0%	Jun-23	\$2,348	9.92%	Inventario
GDL	GDL 07	393,938	\$8,509	\$16,335	\$24,843	\$6,807	\$9,801	\$16,608	100.0%	Jul-23	\$2,705	10.74%	Inventario
GDL	GDL 08	680,333	\$15,387	\$27,911	\$43,297	\$12,309	\$8,373	\$20,683	0.0%	Oct-23	\$4,774	10.00%	Inventario
BJX	Puerto Interior 3	231,252	\$3,445	\$9,326	\$12,770	\$3,445	\$2,798	\$6,242	0.0%	Aug-23	\$1,289	9.17%	Inventario
QRO	Safran Exp	81,158	\$0	\$4,446	\$4,446	\$0	\$2,667	\$2,667	100.0%	May-23	\$554	12.18%	BTS
QRO	Oxxo Exp	110,764	\$1,970	\$5,494	\$7,465	\$1,970	\$2,747	\$4,718	100.0%	Apr-23	\$821	10.74%	BTS
		1,839,413	36,589	78,023	114,612	30,354	\$33,642	63,996	31.9%		12,492	10.2%	
Region Central													
		0	0	0	0	0	0	0	0.0%		\$0		
Total		3,865,491	79,838	161,846	241,684	67,303	70,298	137,601	15.2%		\$25,933	10.0%	

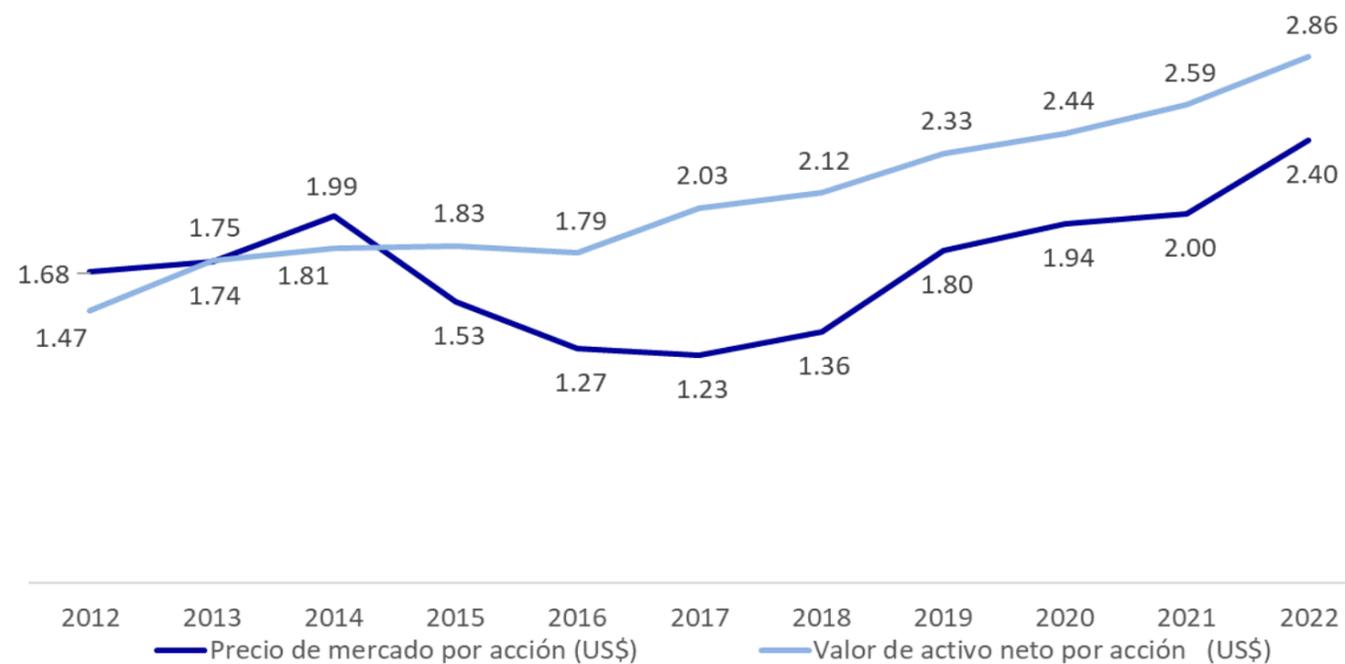
(2) Retorno=Ingresos proforma/Inversión Total Esperada
 (3) Retorno puede variar
 ** Ajustado por los terminos finales del contrato

Principales inquilinos

	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria
1	Nestle	5.3%	1,795,956	5.3%	Food and Beverage
2	TPI	3.6%	1,225,624	5.4%	Energy
3	Safran	3.4%	1,154,418	4.5%	Aerospace
4	Nissan	3.0%	1,000,696	3.1%	Automotive
5	Mercado Libre	2.7%	915,768	3.5%	E-Commerce
6	Bombardier	2.0%	681,308	2.6%	Aerospace
7	Home Depot	1.9%	646,306	1.3%	E-commerce
8	Coppel	1.8%	612,236	1.5%	E-Commerce
10	Lear	1.6%	511,178	0.9%	Automotive
9	Gates	1.5%	536,333	2.4%	Automotive
		26.9%	9,079,823	30.5%	

Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacante	1,660,344	4.9%			
2023	3,101,103	9.2%	3,949,991	8.8%	\$0.43
2024	5,099,480	15.1%	6,335,033	14.2%	\$0.44
2025	3,761,449	11.2%	5,423,616	12.1%	\$0.46
Posterior	20,091,994	59.6%	29,008,780	64.9%	\$0.47
Total	33,714,370	100%	\$44,717,419	100%	



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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	2.40
Valor de activo neto por acción (US\$)	1.47	1.75	1.81	1.83	1.79	2.03	2.12	2.33	2.44	2.59	2.86
+Premio / -Descuento	14.3%	-0.6%	9.8%	-16.5%	-28.9%	-39.2%	-35.6%	-22.6%	-20.2%	-22.8%	-15.9%

Millones de USD	2021	2022	% Var
Edificios	2,168	2,658	22.6%
Terreno	142	216	52.6%
Efectivo	453	139	-69.3%
Colateral Liquido de Deuda	12	10	-16.6%
Otro Efectivo	-	17	NA
IVA Neto por Recuperar	6	18	197.7%
Activo	2,780	3,058	10.0%
CAPEX por invertir	(47)	(136)	191.1%
Deuda	(944)	(941)	-0.3%
Otra Deuda	-	(22)	NA
Depósitos de Arrendadores	(16)	(18)	15.5%
Pasivos	(1,006)	(1,116)	11.0%
Valor de activo neto	1,774	1,942	9.5%

*Los numeros historicos cambiaron por un cambio en calculo

Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Barclays	Pablo Monsivais	21/07/2022	\$47.00	Compra
BOFAML	Carlos Peyrelongue	30/01/2023	\$55.50	Compra
Bradesco	Rodolfo Ramos	20/10/2022	\$48.00	Compra
BTG Pactual	Gordon Lee	21/10/2022	\$49.20	Compra
Citi	Andre Mazini	20/10/2022	\$48.00	Compra
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	21/07/2022	\$47.00	Compra
GBM	Javier Gayol	21/07/2022	\$49.70	Compra
ITAU	Alejandro Fuch	17/01/2023	\$55.00	Compra
JP Morgan	Adrian Huerta	26/01/2023	\$57.00	Compra
Santander	Pablo Ricalde	20/10/2022	\$44.00	Compra
Scotia Bank	Francisco Suárez	20/10/2022	\$47.00	Compra
Signum	Armando Rodriguez	24/10/2022	\$47.00	Compra
Monex	Jose Roberto Solano	20/10/2022	\$46.00	Compra
Goldman Sachs	Jorel Guilloty	09/11/2022	\$49.00	Mantener
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	17/01/2023	\$56.00	Compra

**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 (pérdida) 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.