



INNO VEST TING

Corporación Inmobiliaria Vesta S.A.B. de C.V.

2T16

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.

A low-angle photograph of a modern glass skyscraper. The building's facade is composed of large glass panels framed by white metal, reflecting a clear blue sky with scattered white clouds. The perspective is from below, looking up at the corner of the building.

Resumen de la Compañía



Somos un desarrollador, dueño y operador de propiedades de bienes raíces industriales en México



Nosotros rentamos edificios industriales y centros de distribución para manufactura ligera y logística



Proveemos soluciones innovadoras y aptas a la medida para un amplio rango de clientes de clase mundial, con presencia en los mercados mas dinámicos del país, con contratos de largo plazo y una plataforma de crecimiento segura y rentable.

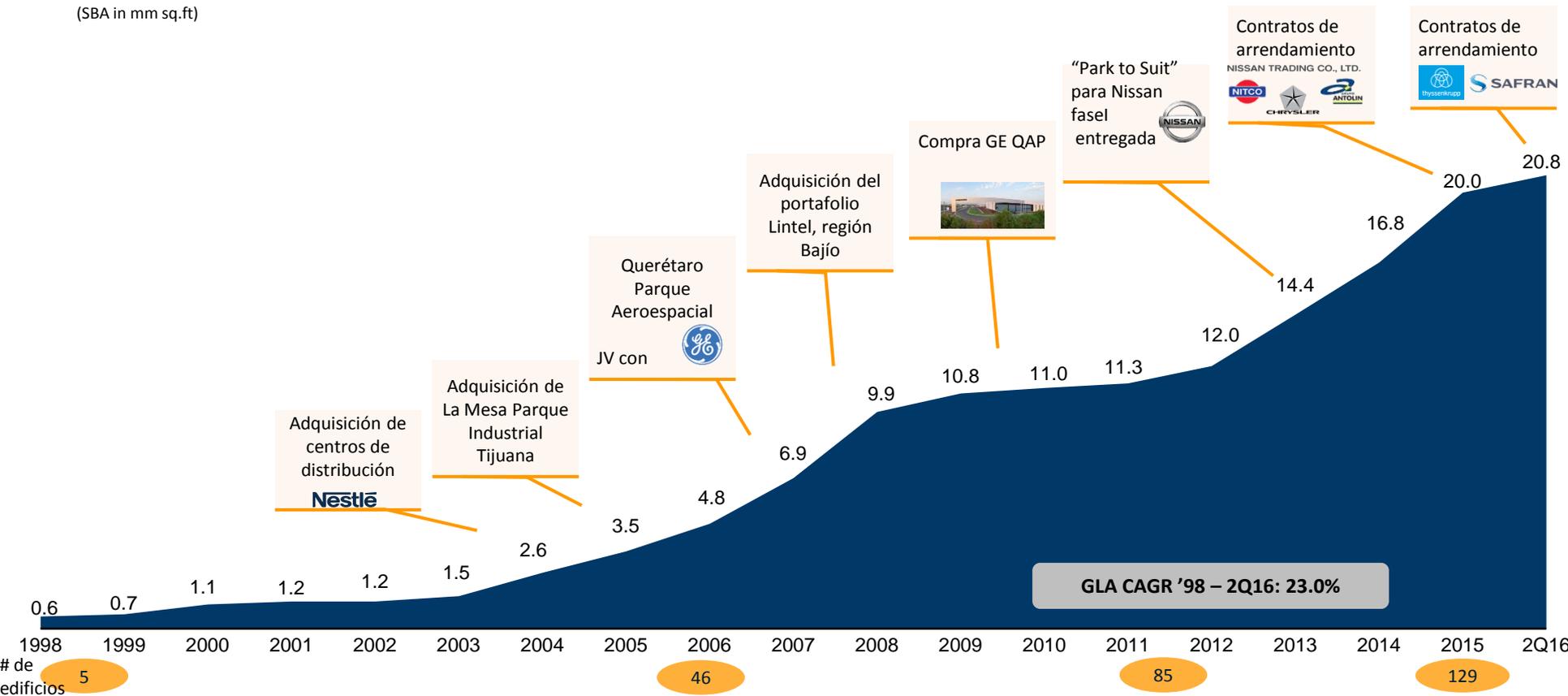


Somos una compañía publica mexicana comprometida a contribuir a la competitividad de nuestros clientes y al bienestar social al mismo tiempo que minimizamos el impacto ecológico de nuestros desarrollos



En un corto periodo de tiempo, Vesta se ha convertido en una de las empresas de desarrollo y operación de bienes raíces industriales líderes en México con presencia en los nichos económicos más dinámicos del país

(SBA in mm sq.ft)



(1) Incluye componente secundario.

Desarrollador y operador de bienes raíces industriales



- Ofrece soluciones innovadoras y a la medida
- Enfoque de desarrollo para capturar cadenas de suministro específicas y mayores rendimientos
- Compañía administrada internamente

129 Propiedades industrial es Clase A localizadas en los principales corredores industriales y centros de manufactura de México

- **1.94 millones m²** (20.8 millones de pies cuadrados.) de la SBA
- **87.8%** tasa de ocupación total del portafolio
- **1.77 millones m²** (19.7 millones de pies cuadrados) del portafolio estabilizado
- **91.8%** tasa de ocupación del portafolio estabilizado
- **1.51 millones m²** (16.5 millones de pies cuadrados) del portafolio mismas tiendas
- **94.7%** tasa de ocupación mismas tiendas
- **2.64 millones m²** (28.5 millones de pies cuadrados) en reservas de tierra con potencial para desarrollar 1.19 millones de m²

113 arrendatarios

- **5.0 años** vida promedio del contrato⁽¹⁾
- **90.8%** contratos denominados en USD⁽²⁾
- **82.5%** de los ingresos están denominados en dólares

Parques a la medida (“PTS”)

Diseños a la medida y parques industriales que satisfagan las necesidades específicas de las cadenas de suministro



Edificios a la Medida (“BTS”)

Edificios construidos y diseñados para satisfacer las necesidades específicas de los clientes



Inventory buildings

Estos edificios son construidos conforme especificaciones industriales estándar y están diseñados para adaptar a dos o mas arrendatarios

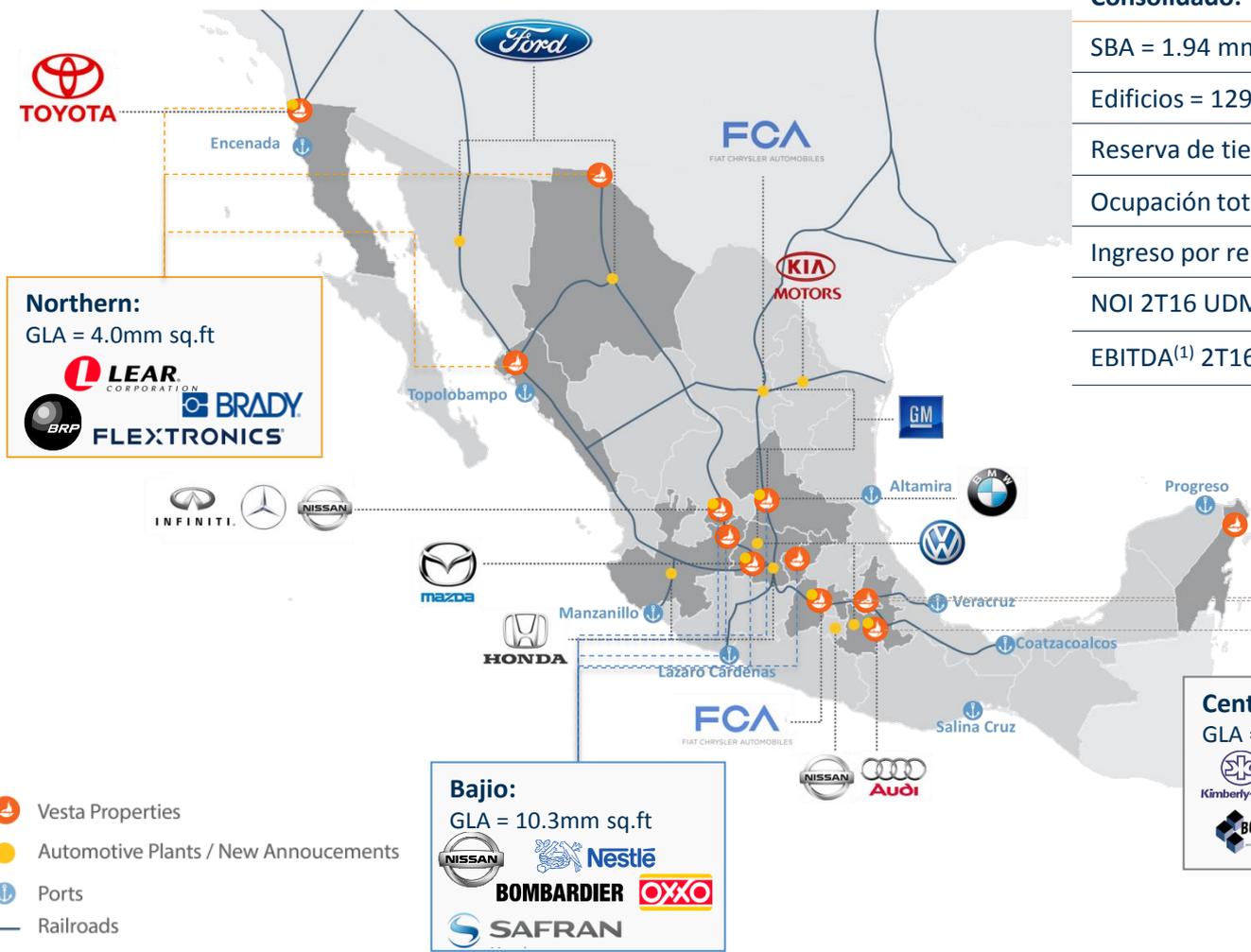


Desarrollados y operador inmobiliario industrial un portafolio de excelente calidad

PORTAFOLIO ESTRATÉGICAMENTE UBICADO Y POSICIONADO EN LOS CORREDORES COMERCIALES MÁS IMPORTANTES DE MÉXICO



(Al 30 de junio de 2016)

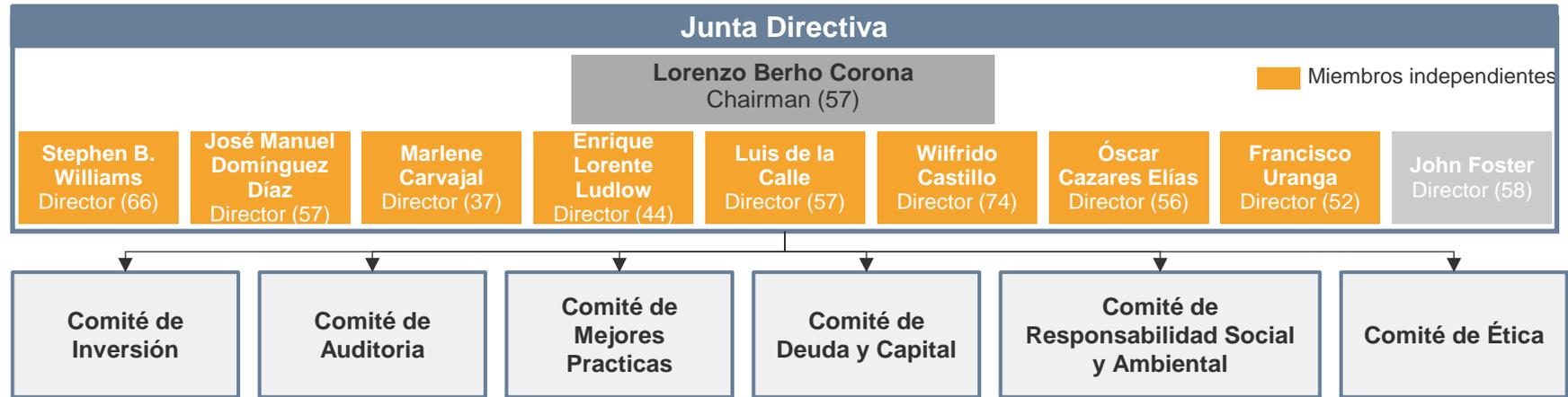


Consolidado:

SBA = 1.94 mm m ² (20.8 mm ft ²)
Edificios = 129
Reserva de tierra = 2.65 mm m ² (28.5 mm ft ²)
Ocupación total 2T'16 =87.8%
Ingreso por rentas 2T16 UDM = US\$82.8mm
NOI 2T16 UDM = US\$80.2mm
EBITDA ⁽¹⁾ 2T16 UDM = US\$69.7mm

Uno de los portafolios más grandes y modernos de México en términos de SBA

(1) EBITDA es definido como utilidad bruta menos costos operativos (para las propiedades que generaron utilidades y para las que no) menos gastos administrativos.

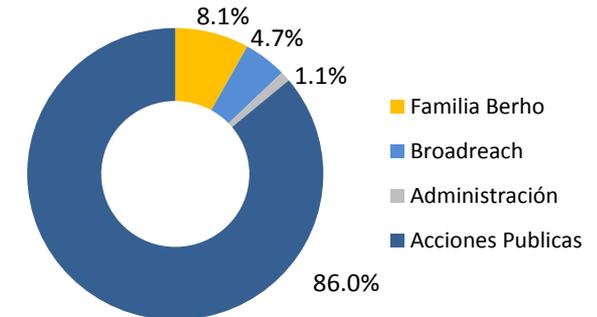


Estandares de Gobierno Corporativo Solidos

- **10 Miembros de la Junta Directa**
 - 80% miembros independientes
- **100% Comités presididos por miembros de la Junta**
 - 80% Comités son presididos por miembros independientes de la Junta
- **Los altos estándares de gobierno corporativo requeridos por el mercado publico y los inversionistas institucionales**

Estructura Accionaria

(Al 31 de marzo 2016)



Primera compañía publica de bienes raíces listada con una estructura administrativa interna completa



Resumen del portafolio

PORTAFOLIO DIVERSIFICADO UBICADO EN LAS REGIONES ECONOMICAS MAS ACTIVAS EN MEXICO

(AL 30 junio, 2016, % of SBA)



Norte:

Área de la superficie ft²:
3,957,138
Numero de edificios: **35**
Numero de clientes: **31**
Reserva de tierra ft²: **3,444,809**



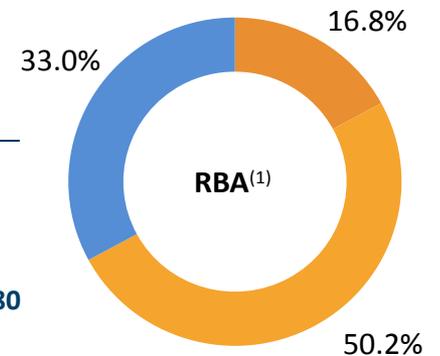
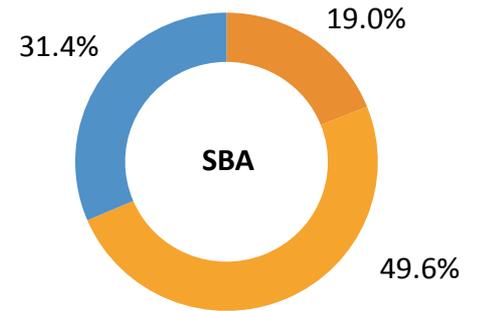
Bajío:

Área de la superficie ft²:
10,333,516
Numero de edificios: **63**
Numero de clientes: **56**
Reserva de tierra ft²: **23,391,304**



Central:

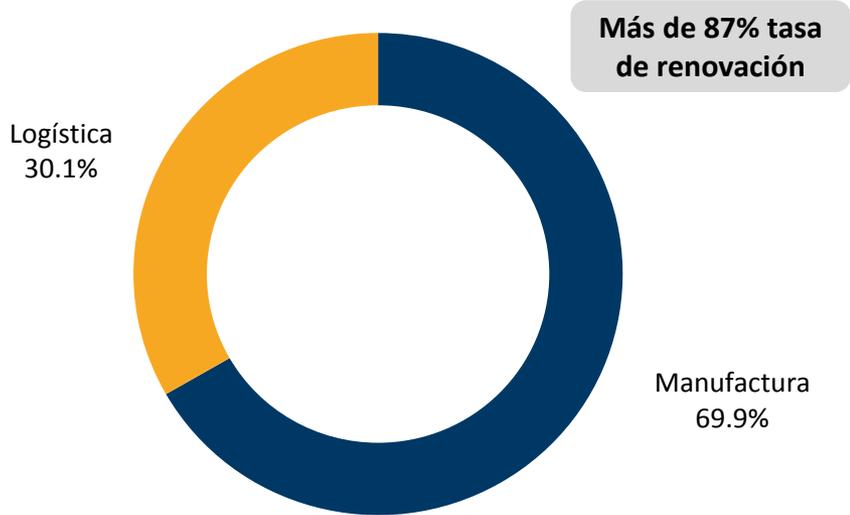
Área de la superficie ft²:
6,544,839
Numero de edificios: **31**
Numero de clientes: **26**
Reserva de tierra ft²: **1,630,480**



Uno de los portafolios industriales más grande y moderno en términos de SBA en México

Portafolio balanceado por segmento

(% of SBA, al 31 de marzo, 2016)



Perfil de arrendamientos de largo plazo (1)

(% of SBA, al 30 de junio, 2016)



Portafolio de arrendamientos amplio y bien diversificado

País										
Arrendatario										
% of SBA	8.2%	4.5%	3.4%	3.4%	2.9%	2.4%	2.2%	1.8%	1.8%	1.5%
Años con Vesta	13	3	7	2	8	2	6	7 ⁽³⁾	3	3
Calificación crediticia	AA	N/A	N/A	A-	B	BB-	N/A	A	BB-	N/A

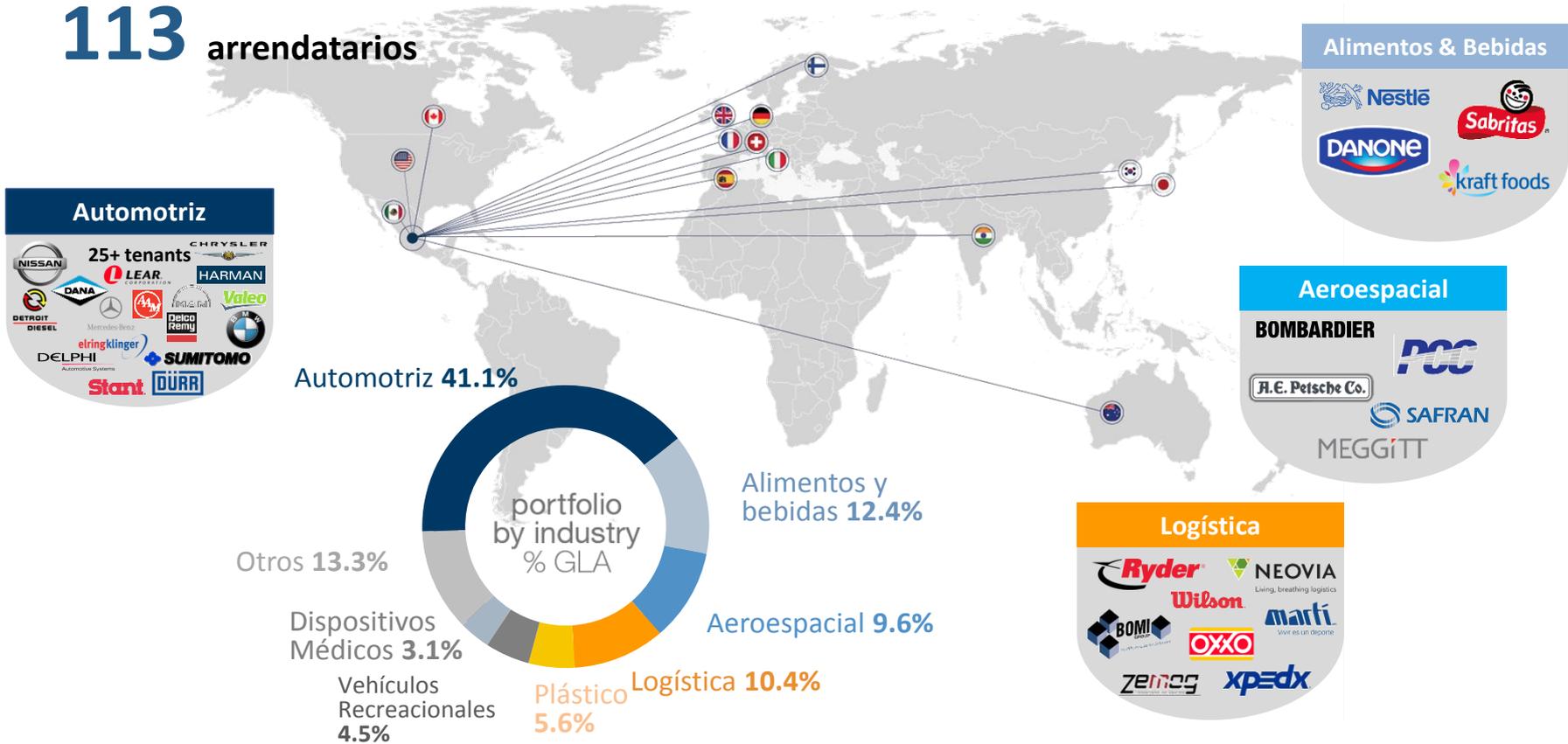
La diversificación sectorial y geográfica proporcionan capacidad de resistencia a las caídas en cualquier sector determinado como lo demuestra nuestro sólido desempeño a lo largo de nuestra historia

(1) Tasa de vacancia 12.2% al 2T16, incluyendo edificios terminados recientemente.
 (2) En términos de SBA.
 (3) Kimberly-Clark ha sido cliente de Vesta por 7 años, pero Georgia Pacific, adquirido por Kimberly-Clark, ha sido cliente de Vesta por 17 años.

- Ponemos un fuerte énfasis en el perfil de crédito de nuestros arrendatarios y contamos con garantías en una porción significativa de nuestros contratos de arrendamiento.
 - Aprox. 80.0% de lo contratos cuentan con garantía
 - La mayoría de nuestros arrendamientos cuentan con doble or triple net leases, lo que significa que el arrendatario es responsable por la mayor parte del mantenimiento y los gastos de reparación

(Al 30 de Junio 2016, % de SBA)

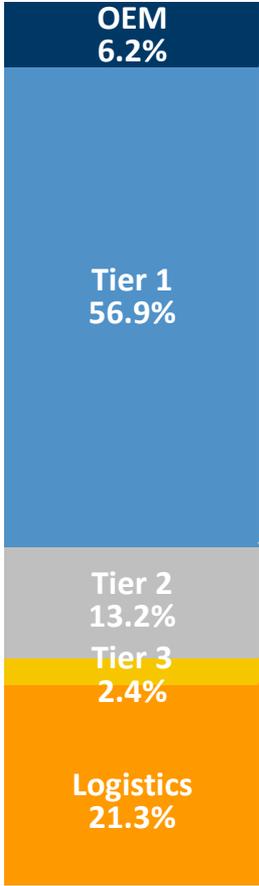
113 arrendatarios



Base de inquilinos amplia diversificada por industria y geografía con una combinación equilibrada de crecimiento y los sectores defensivos



(Al 30 de junio 2016 % of SBA)



OEM 6.2%

- ITALIKA MOTOCICLETRS

Tier 1 56.9%

- AMERICAN AXLE & MANUFACTURING
- DÜRR
- DETROIT DIESEL
- Delco Remy
- TRW
- DELPHI Automotive Systems
- DANA
- LEAR CORPORATION
- posco
- SUMITOMO
- Valeo
- GRUPO ANTOLIN

Tier 2 13.2%

- HARMAN
- Bodycote
- SNOh
- Stant
- Montour Hardening

Tier 3 2.4%

- DICHTOMATIK

Logistics 21.3%

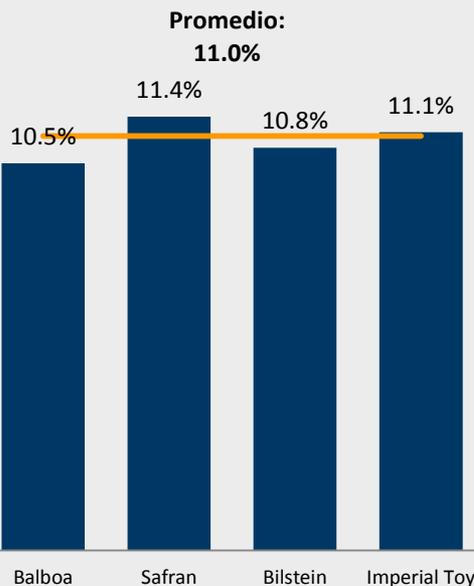
- BMW
- NISSAN
- Mopar CHRYSLER CORPORATION PARTS
- Mercedes-Benz

Resultado post-crisis:
 Fabricas de Tier 1 se han fortalecido impulsado por una reducción significativa de proveedores OEM impulsado por la consolidación del mercado, donde sólo los mejores y más rentables sobrevivieron

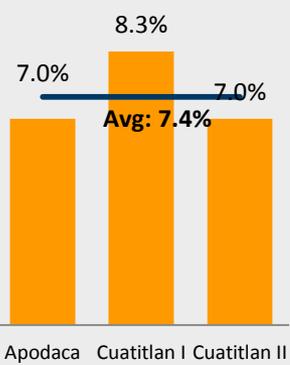
Al estar más centrado en el componente proveedor de la cadena de suministro automotriz, Vesta se expone a una corriente empresarial estable con una mayor calidad de las ganancias



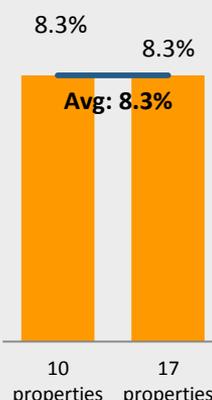
Posición competitiva de Vesta
Peers benchmarking



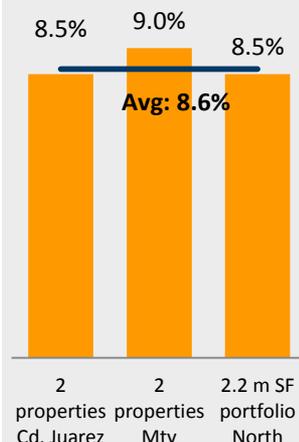
Inversión de adquisición (US\$mm)



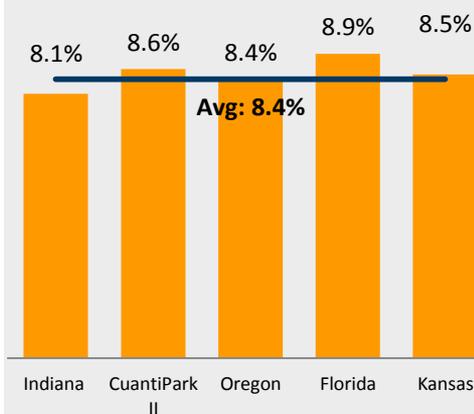
\$38 \$64 \$14



\$60 \$108



\$21 \$58 \$105



\$205 \$46 \$105 \$43 \$571

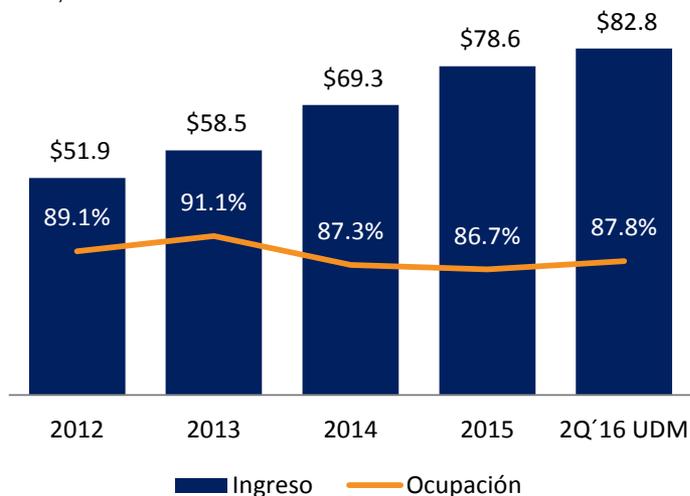
300 a 400 puntos base de retorno incremental en desarrollos vis-à-vis adquisiciones



Resultados Financieros

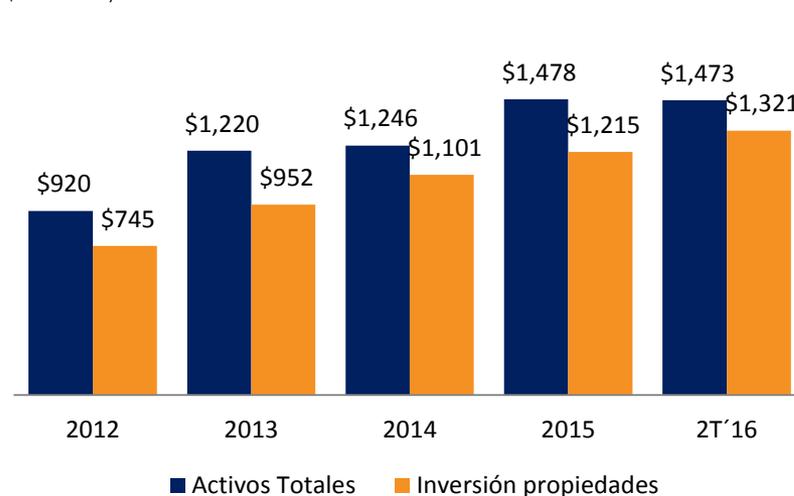
Ingresos por rentas altamente predecibles y tasas de ocupación estables

(US\$ en millones)



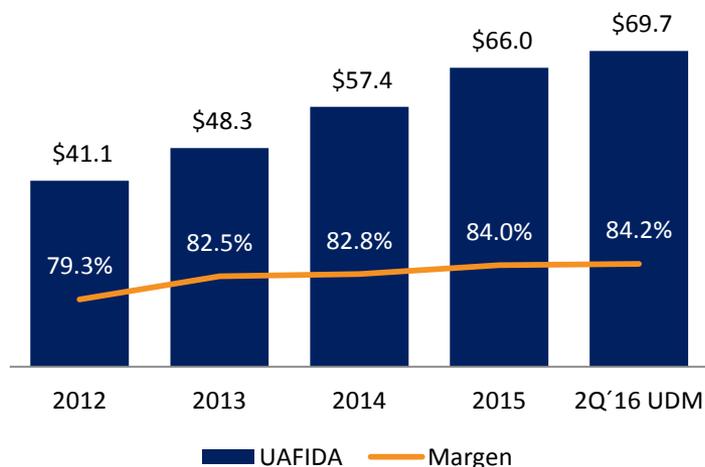
Crecimiento consistente en los activos totales y la inversión en propiedades

(US\$ en millones)



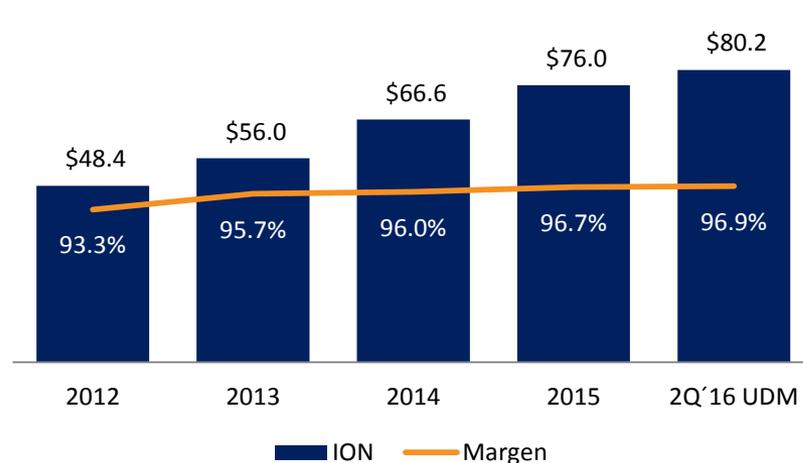
Fuerte crecimiento en UAFIDA con poca volatilidad en el margen⁽²⁾

(US\$ en millones)



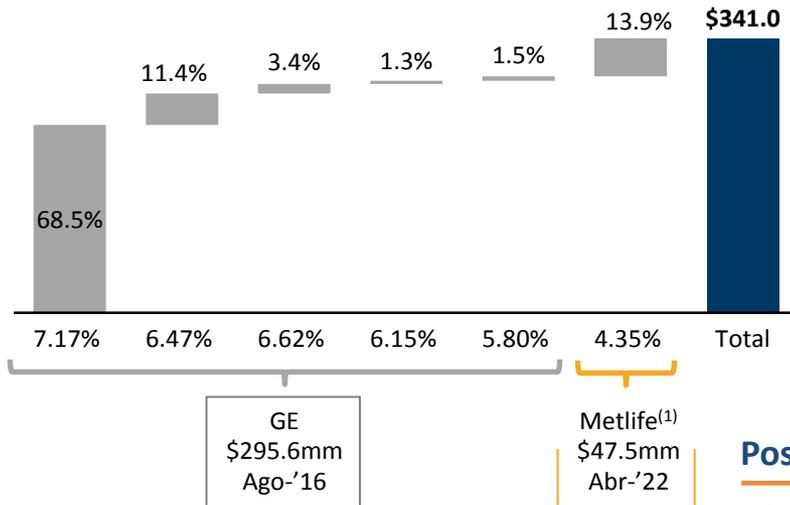
Alta rentabilidad en ION y poca volatilidad en el margen⁽¹⁾

(US\$ en millones)



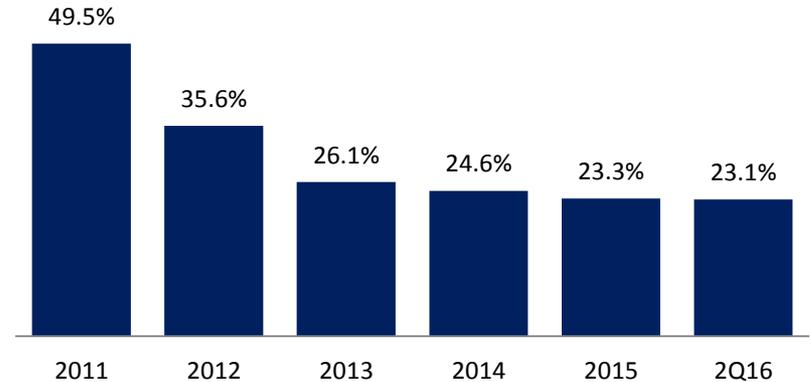
Deuda remanente

(% del balance remanente, al 30 de junio, 2016)

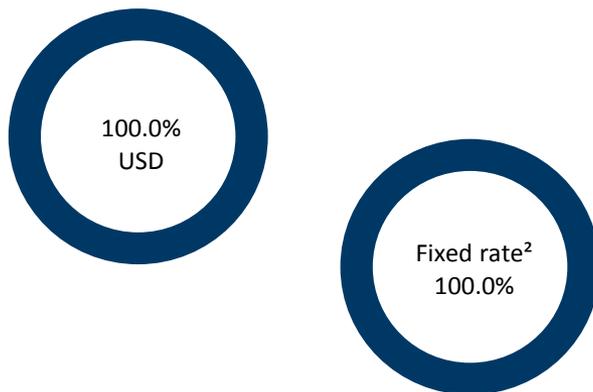


Coefficientes de apalancamiento prudentes

(LTV, %)



Desglose de deuda



Posición de liquidez solida

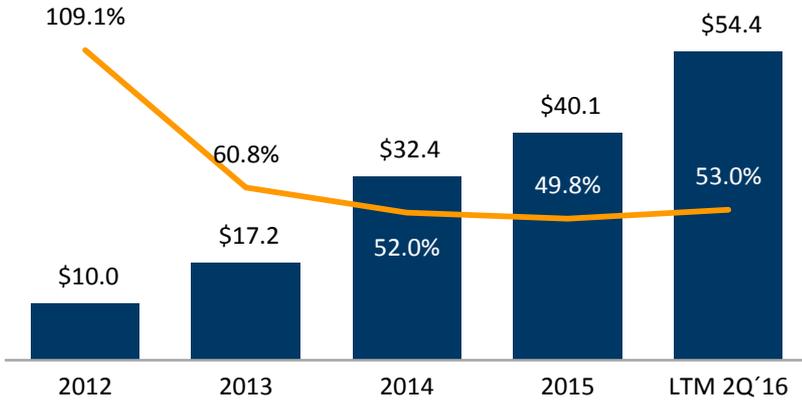
- ✓ **Reservas de efectivo**
 - \$114.76mm al 30 de junio, 2016
- ✓ **Libre capacidad de deuda**
 - Actualmente LTV de 23.1% vs 40% de apalancamiento máximo que se tiene como política interna
- ✓ **Acceso a mercado de capitales probado**
 - 3 transacciones de capital en el mercado de capitales recolectando US\$660mm en las emisiones primarias
- ✓ **Fuerte generación de flujos de efectivo y coeficiente de pago de compromisos bajo**
- ✓ **Fuentes de financiamiento diversificadas**
 - Flujo de efectivo interno
 - Reciente firma de contrato de crédito con Metlife con términos significativamente mejores
 - Dos contratos firmados de nuevos prestamos para refinanciar la deuda con Blackstone

(1) Incluye US\$ 608,213 de costos de emisión, total del crédito con Metlife de US\$47.5mm.

(2) Asumiendo el swap a 3 años

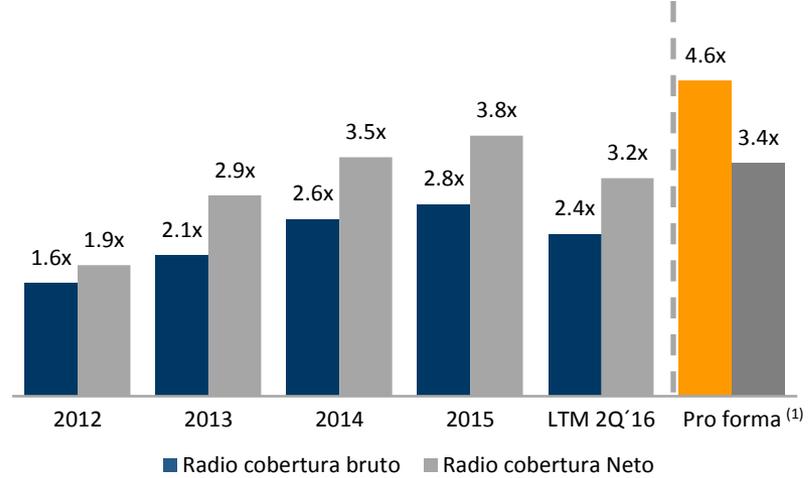
FFO & pago de FFO ⁽²⁾

(US\$ en millones)



Coeficientes fuertes de cobertura

(UAFIDA UDM/ gastos de interés y UAFIDA UDM / gastos de interés netos)

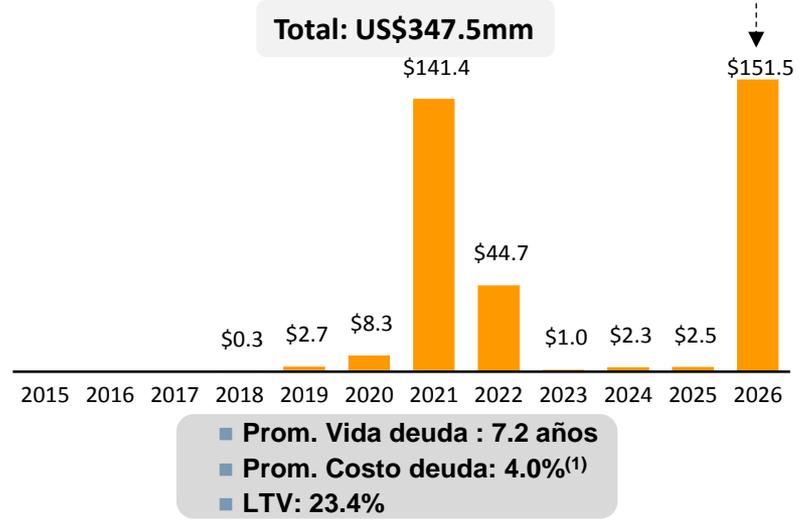


Perfil de vencimiento de deuda bien balanceado

(US\$ en millones)



Pro forma



(1) Asume US\$150 millones de línea de crédito sin garantía senior y US\$197.5 préstamo de Metlife
 (2) Incluye US\$608,213 de costos de emisión, total crédito Metlife de US\$47.5mm.

A large industrial building with a prominent red section and grey sections, situated on a gravel-covered ground under a cloudy sky. The building has a modern, angular design. The foreground is a large pile of grey gravel. The sky is filled with soft, grey clouds, suggesting an overcast day. A tall, thin light pole is visible on the right side of the frame.

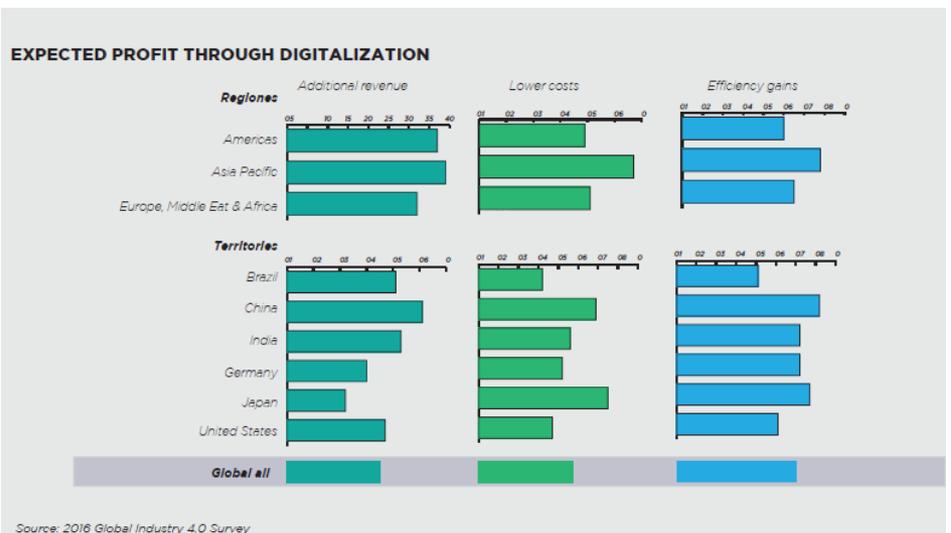
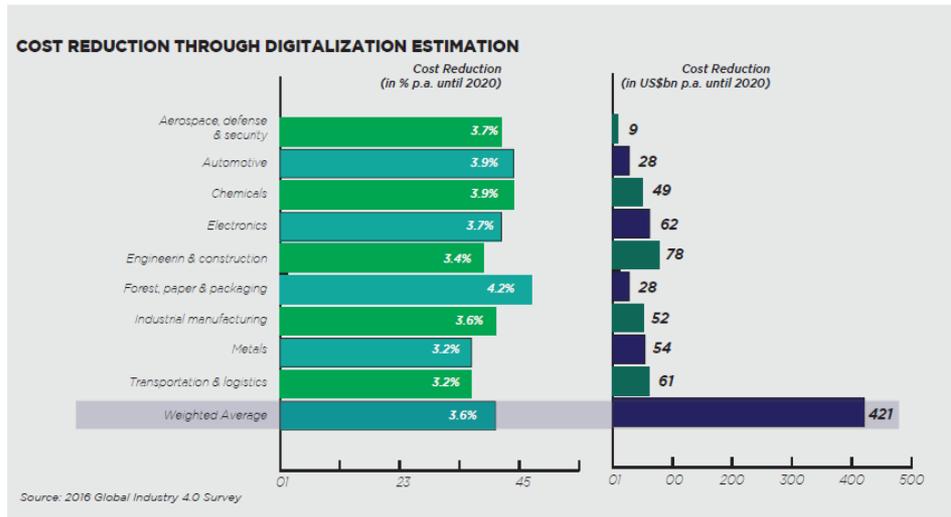
Resumen de la Industria

4.0 Revolución Industrial

- Habilidad de anticipar la demanda del cliente
- Nuevo paradigma conocido como la 4° Revolución Industrial
- Tecnologías convergentes
 - Internet móvil y ubicuo
 - Sensores más baratos y más poderosos
 - Inteligencia artificial
 - Máquina de aprendizaje
- Evolución rápida hacia nuevas formas de producción-
Fabricas Inteligentes
- Vesta seguirá apoyando las tecnologías de vanguardia que cumple con las necesidades tanto de los clientes y las cadenas de suministro logísticas y las necesidades de comunicación

4.0 y México

- México es un hub de manufactura a nivel mundial, con exportaciones de más de mil millones de dólares por día
- 50% de estas exportaciones son productos manufacturados, de esta gran porción muchas son tecnologías muy sofisticadas
- 80% de las exportaciones de alta tecnología en América Latina son productos en México, exportando incluso más que Canadá.



Compromiso de libre comercio:

- México tiene acceso privilegio a 46 países (más de 1.200 millones de personas)
- El comercio bilateral con los Estados Unidos = 1 millón de dólares por minuto
- México se ha convertido en una potencia exportadora de manufactura de creciente sofisticación y valor agregado

Fortalecimiento de cadenas productivas:

- Fomento de clusters aprovechando las sinergias de parques industriales
- Ubicación de los parques industriales: cerca de las principales rutas del comercio con accesibilidad a mercados de insumos y mano de obra calificada



Costos mas bajos:

- Precios y condiciones internacionales de energía
- Precios y condiciones internacionales de insumos básicos
- Mayor competencia en servicios de transporte y logística

Recursos Humanos calificados:

- Impulso a la capacitación
- Fomento del empleo bien remunerado

- Vemos oportunidades en la mayoría de las regiones, pero centramos nuestra estrategia hacia el Bajío y el centro de México

Región Noroeste:

- 70 plantas Tier-1¹
- Productos/ sistemas: Aire acondicionado y sistemas de calefacción, componentes interiores, accesorios y sistemas eléctricos



Región Nordeste :

- 198 plantas Tier-1¹
- Productos / sistemas: aire acondicionado, sistemas de automoción, piezas de plástico, piezas para el sistema eléctrico, partes de motores y mecanizado

Central

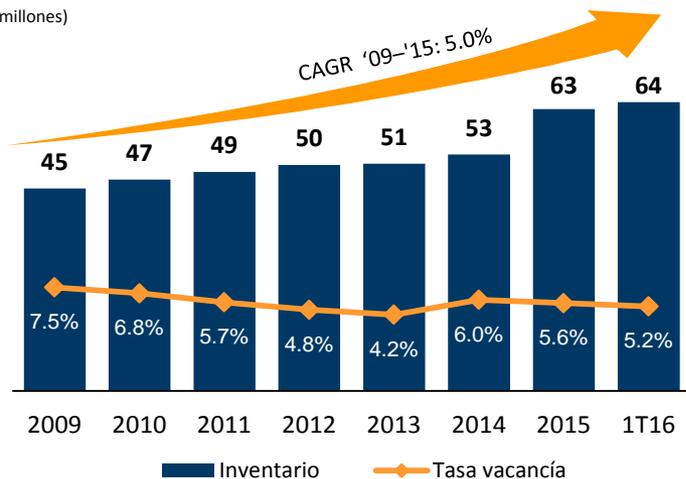
- 101 plantas Tier-1¹
- Productos / sistemas: asientos, aire acondicionado, botella hidráulica tipo gatos, los componentes interiores, piezas del motor, sistemas eléctricos, grabados suspensión

Bajío:

- 142 plantas Tier-1¹
- Productos / sistemas: piezas, componentes eléctricos, frenos, productos de caucho para motores y transmisiones de repuesto para automóviles

Inventario bienes raíces industrial

(m² en millones)



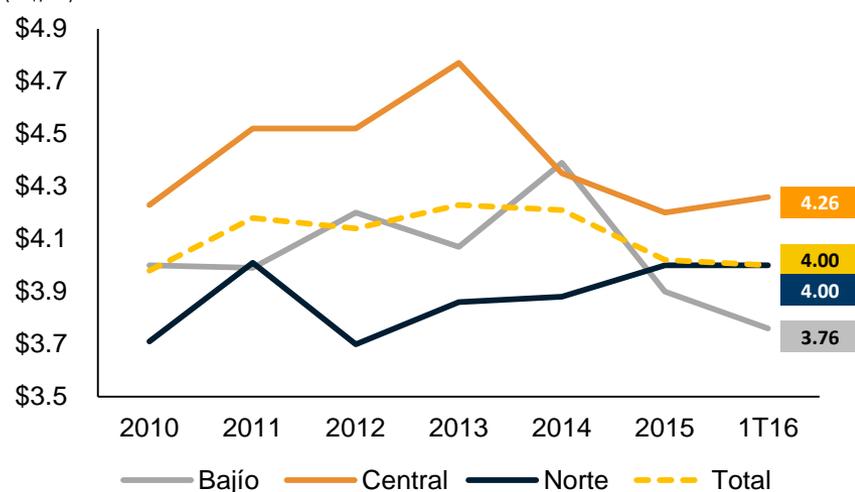
Absorción del mercado industrial ¹

(m² en millones)



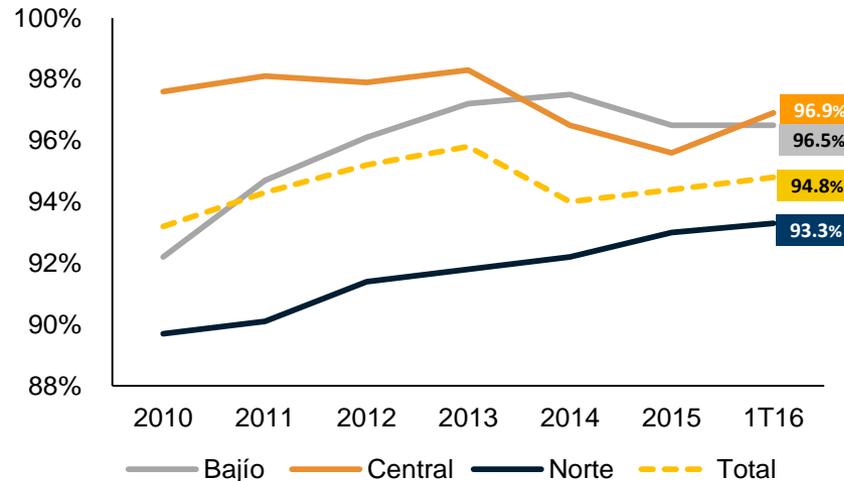
Renta industrial promedio mensual

(US\$/m²)



Tasa de ocupación industrial

100%

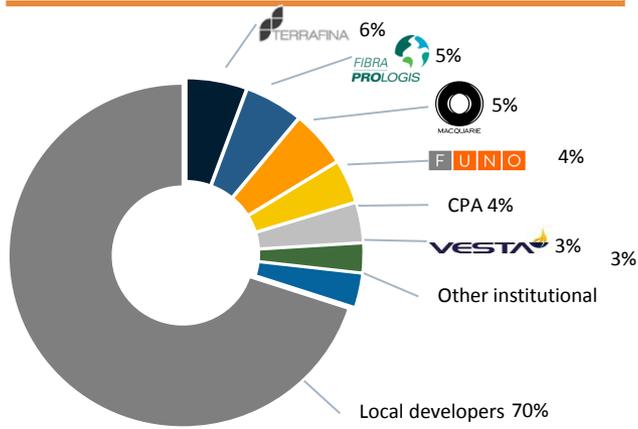


(1T16)

	Inventario (m ²)	Disponible (m ²)	Absorción Neta (m ²) YTD	Vacancia (%)	Precio de Renta (USD/m ² /month)	Crecimiento (%)	Entregas (m ²) YTD
Aguascalientes	1,960,532	40,217	3,750	2.1%	3.54	0.2%	4,500
Guadalajara	3,754,481	66,732	16,319	1.8%	4.02	–	–
Guanajuato	4,865,017	142,120	17,088	2.9%	3.82	0.9%	44,670
Querétaro	4,052,080	279,528	487,957	6.9%	3.25	12.1%	488,821
San Luís Potosí	2,537,500	71,471	297,836	2.8%	4.14	12.1%	309,100
Mercado Bajío	17,169,610	600,068	822,950	3.5%	3.76	4.9%	847,091
Mexico City	6,963,742	216,901	287,812	3.1%	5.15	0.9%	62,258
Puebla	1,824,038	70,438	113,450	3.9%	3.13	7.0%	127,200
Toluca	3,143,515	81,746	43,145	2.6%	4.50	–	–
Mercado Central	11,931,295	369,085	444,407	3.1%	4.26	1.6%	189,458
Chihuahua	2,154,165	34,827	21,622	1.6%	3.77	16.0%	345,405
Ciudad Juárez	5,952,130	508,443	15,960	8.5%	3.88	–	–
Matamoros	1,669,193	168,384	3,809	10.1%	3.77	–	2
Mexicali	2,206,447	156,541	19,974	7.1%	4.20	–	–
Monterrey	9,605,775	747,043	119,675	7.8%	4.19	0.4%	40,461
Nogales	1,079,593	38,965	–	3.6%	3.62	4.3%	46,452
Nuevo Laredo	888,211	79,939	–	9.0%	3.50	4.8%	42,296
Reynosa	2,986,767	241,928	89,920	8.1%	4.04	–	–
Saltillo - Ramos	2,897,608	125,936	82,580	4.3%	4.04	1.4%	39,360
Tijuana	5,688,320	254,459	57,135	4.5%	4.95	0.3%	19,048
Mercado Norte	35,128,209	2,356,465	410,675	6.7%	4.00	5.6%	533,024
TOTAL MEXICO	64,229,114	3,325,618	1,678,032	5.2%	4.00	16.10%	1,569,573

- La industria de bienes raíces industriales en México esta altamente fragmentada, consistiendo un una gran parte por participantes de chico y mediano tamaño
- Muchos de los portafolios de grande escala han sido vendidos por FIBRAS
- 70% el mercado industrial esta en las manos de desarrolladores locales, mientras que 30% es propiedad de inversionistas institucionales
- Las compañías Mexicanas listadas (FIBRAS y C-Corps) representan 23% del total del mercado industrial
- Vesta tiene 3% de las participación dentro de el mercado industrial con posiciones lideres en los mercados clave

Bienes raíces industriales participación del mercado



7° Productor mundial más grande de vehículos en general ⁽¹⁾
(3.39 millones de vehículos)⁽¹⁾

7° Productor mundial más grande de vehículos ligeros ⁽¹⁾
(3.22 millones de vehículos)⁽²⁾

4° Exportador mundial más grande de vehículos ligeros (2.64 millones de vehículos)⁽³⁾

6° Productor mundial más grande de vehículos pesados ⁽¹⁾
(168,882 vehículos)⁽⁴⁾

4° Exportador mundial más grande de vehículos pesados ⁽⁴⁾
(124,015 vehículos)

21 principales fabricantes tienen presencia en 14 estados

Más de **300 TIER 1** proveedores de la industria automotriz ⁽⁵⁾

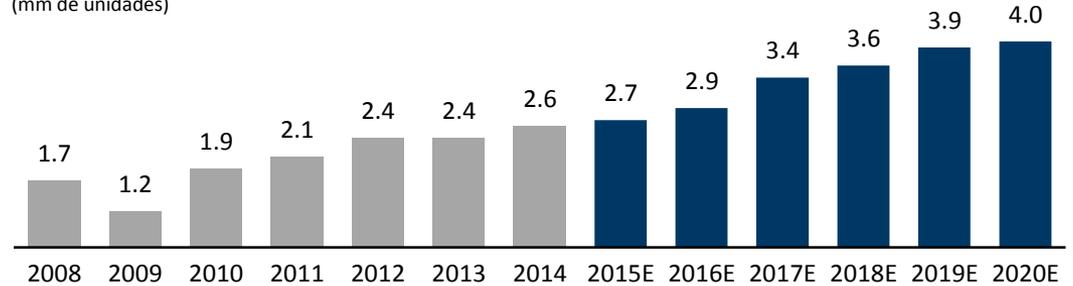


Participación de la industria automotriz y sus partes:

- **3%** del PIB nacional⁽⁶⁾
- **17%** del PIB manufacturero⁽⁶⁾
- **20%** de Inversión Extranjera Directa
- **32%** de las exportaciones totales ⁽³⁾

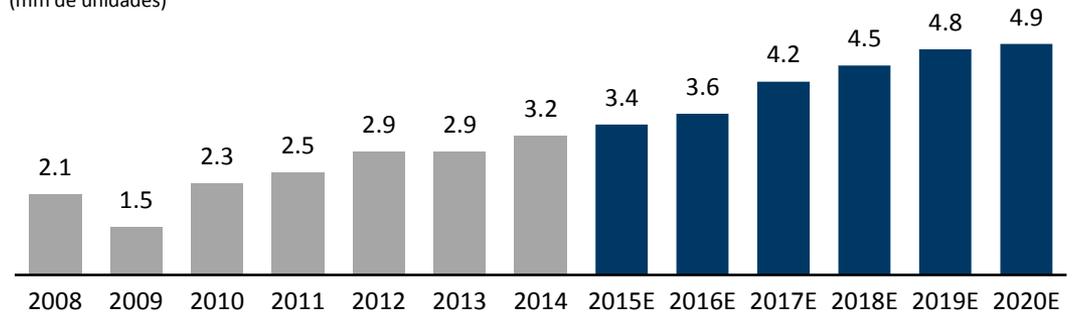
En 2015 México se convertirá en el proveedor número uno de vehículos ligeros de EUA ⁽⁷⁾

(mm de unidades)



Producción de vehículos ligeros se espera continúe creciendo ⁽⁷⁾

(mm de unidades)



México es un manufacturero y exportador líder de vehículos

(1) OICA.
 (2) AMINA.
 (3) ProMéxico, con información del Global Trade Analysis y AMIA.
 (4) ANPACT.

(5) Secretaría de Economía.
 (6) INEGI.
 (7) AMIA 2008-2014, Global Insight (2015-2020).

MEXICO COMO UNA PLATAFORMA UNICA DE FABRICACIÓN



Mexico's positive macroeconomic outlook and attractive industry dynamics serve as foundations for a promising growth potential in the automotive sector



+15% Tasa de crecimiento anual promedio en exportaciones 2006-2014



4th destino de inversiones de manufactura en el sector aeroespacial, después de China, India y USA

6th proveedor de partes aeronáuticas de USA, por arriba de Brasil Italia, Israel, y China

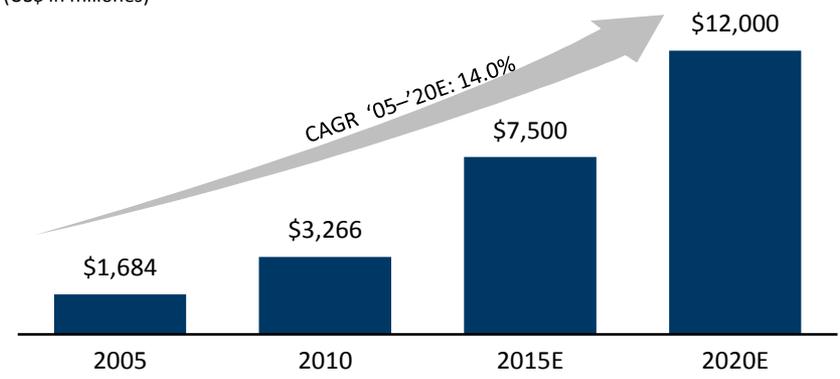


Noticias de Le Bourget Air Show 2016

- Durante el 2016 Farnborough Air Show, Airbus gana \$35 mil millones en el negocio por un total de 279 aviones
- Las ofertas incluyen pedidos en firme de 197 aviones por un valor de \$26,3 mil millones y un compromiso de 82 aviones por un valor de \$ 8.7 mil millones.

Exportaciones de la industria Aeroespacial

(US\$ in millones)



En menos de una década, México se ha convertido en uno de los más grandes manufactureros en el sector aeroespacial mundialmente

¡Gracias!

