

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

Asamblea General Ordinaria de Accionistas

México, D.F., 22 de septiembre de 2015

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.

- I. Propuesta, discusión y resolución respecto a la ejecución e instrumentación de un programa de deuda de la Sociedad con el fin de refinanciar los vencimientos de deuda de la Sociedad durante el 2016 y la emisión de deuda adicional para el financiamiento del programa de crecimiento denominado “Vesta Visión 20-20”.
- II. Propuesta, discusión y resolución respecto al otorgamiento de poderes especiales para la instrumentación de las resoluciones adoptadas por esta Asamblea.
- III. Designación de delegados especiales de la asamblea.

- La Ley del Mercado de Valores requiere una aprobación específica de los accionistas, a través de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, de cualquier transacción o serie de transacciones, cuyos valores asciendan a más del 20% de los activos totales de la Compañía (artículo 47º).

		Deuda / AT
Programa de deuda total de Vesta asciende hasta	US\$ 675,000,000	45.1% ⁽¹⁾
Refinanciamiento Deuda GEREM / Blackstone	US\$ 325,000,000	21.7% ⁽¹⁾
Deuda Adicional Visión Vesta 20-20	US\$ 350,000,000	23.4% ⁽¹⁾

⁽¹⁾ La compañía estima que la deuda adicional será emitida antes del 2018. En ese año, la compañía estima que la proporción Deuda / AT podrían ser:

Programa de Deuda Total	34.1% ⁽²⁾	(o Deuda Total sobre Activos Totales de 36.5%, incluyendo la deuda de MetLife)
Refinanciamiento Deuda GEREM / Blackstone :	16.4% ⁽²⁾	
Deuda Adicional Visión Vesta 20-20 :	17.7%	

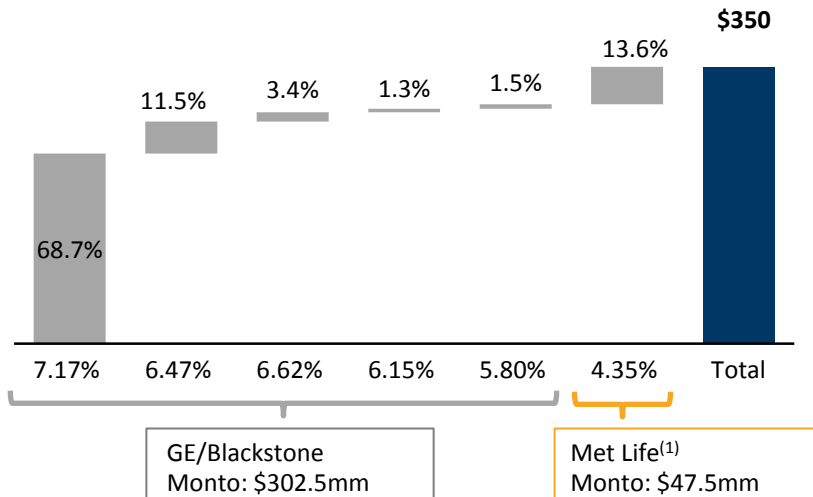
La política de la Compañía es mantener una deuda máxima de 40% Deuda/AT.

⁽¹⁾ Basado en valor de Activos Totales al 2T15.
⁽²⁾ Basado en valor de Activos Totales al 2T15.

I. Perfil de la deuda

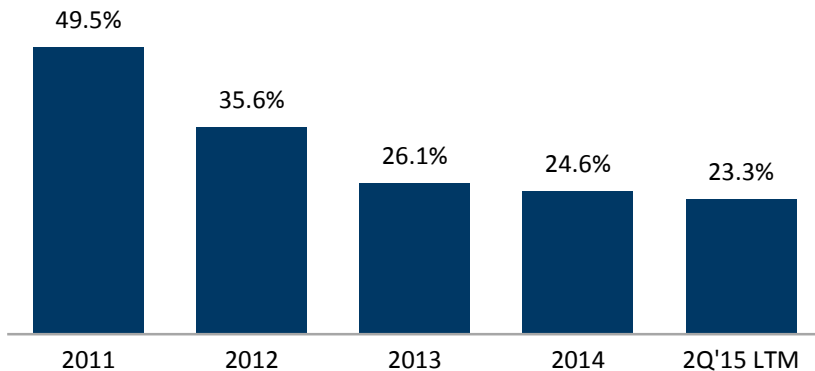
Deuda actual, desglose por tasa de interés

(% del balance, al 30 de junio de 2015)



Razón de apalancamiento prudente

(LTV, %)



Deuda de GE/ Blackstone: US\$302.5mm

- Vencimiento: **agosto de 2016**
- Tasa de interés ponderada : **7.02%**

Deuda de Met Life: US\$47.5mm

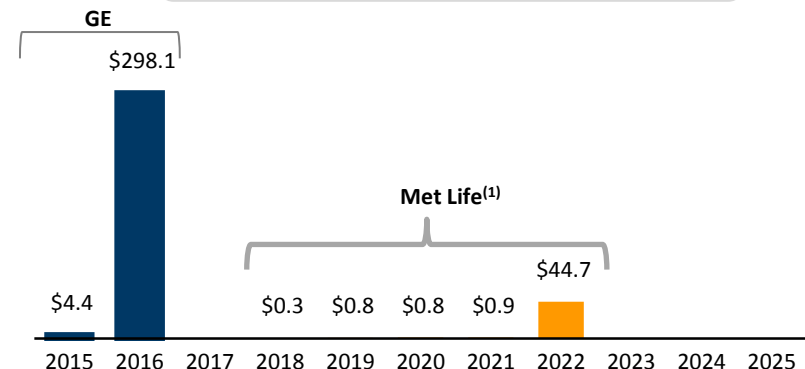
- Vencimiento : **marzo de 2022**
- Tasa de interés: **4.35%**
- 3.5 años solo pago de intereses

Deuda Total: US\$350.0mm

Perfil de vencimiento

(US\$ millones)

- La vida promedio de la deuda: **1.7 años**
- Tasa de interés ponderada : **6.7%**



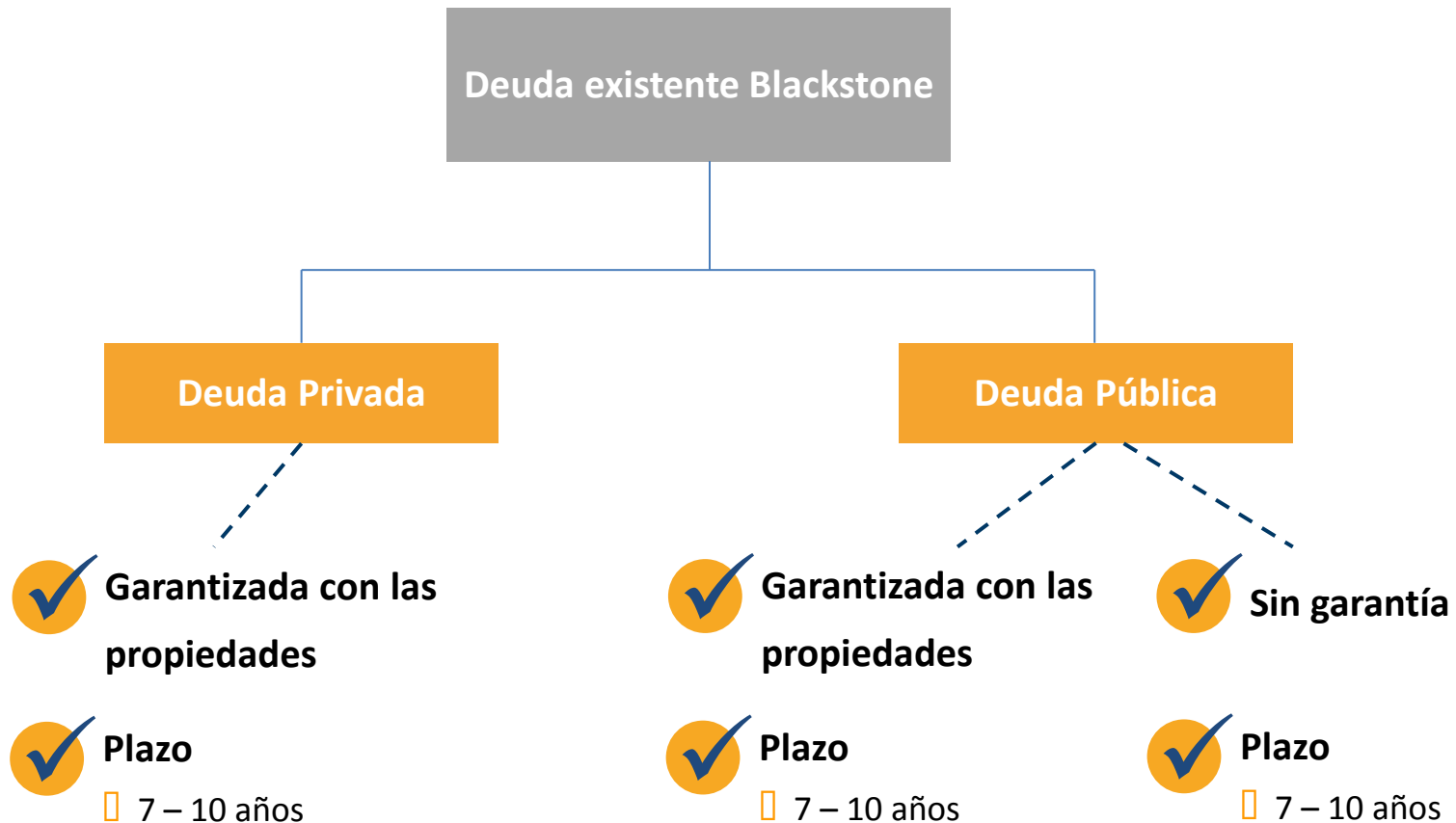
(1)

Incluye costos de emisión de US\$946,109, la deuda total de Met Life es de US\$47.5mm.

I. Opciones de refinanciamiento de la deuda de Blackstone

■ Refinanciamiento Deuda GEREM / Blackstone:

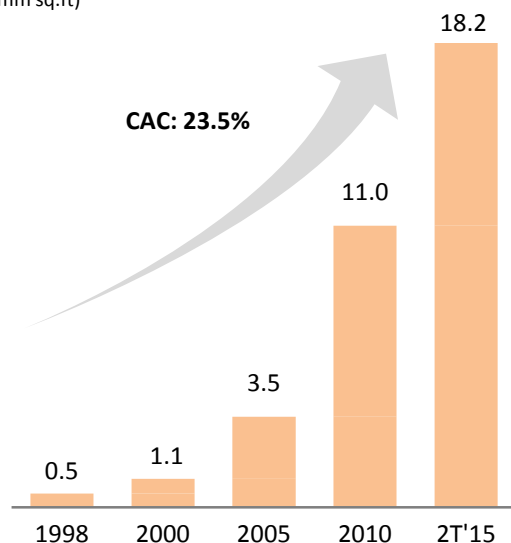
En la **Resolución 1&2** la Compañía busca la aprobación para el refinanciamiento con vencimiento programado para agosto del 2016, por un monto de hasta EUA\$ 325 millones.



- El plan de crecimiento de Vesta Visión 20/20 establece las estrategias de expansión y crecimiento de Vesta para los próximos años, específicamente para los años del 2015 al 2020. El objetivo principal de Vesta es duplicar el tamaño de la compañía (en SBA) para el 2020.
- Vesta mantendrá su política de prudente apalancamiento siguiendo la estructura de corporativa sana.
- El crecimiento será financiado por la generación de flujos de operación (FFO), reservas de caja y deuda.
 - Vesta busca en manera continua balancear el nivel de LTV (nuevos activos generarán la capacidad adicional de endeudamiento) manteniendo los límites de apalancamiento conservadores.

Historial de desarrollo comprobado

(mm sq.ft)

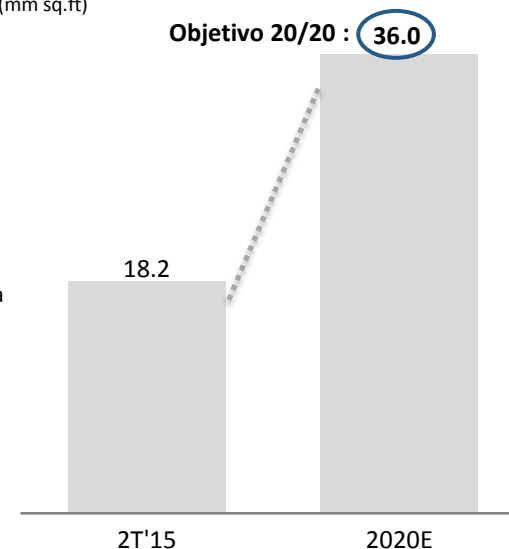


Pipeline tangible bien identificado y reservas territoriales estratégicas



Crecimiento sostenido por una política prudente de apalancamiento

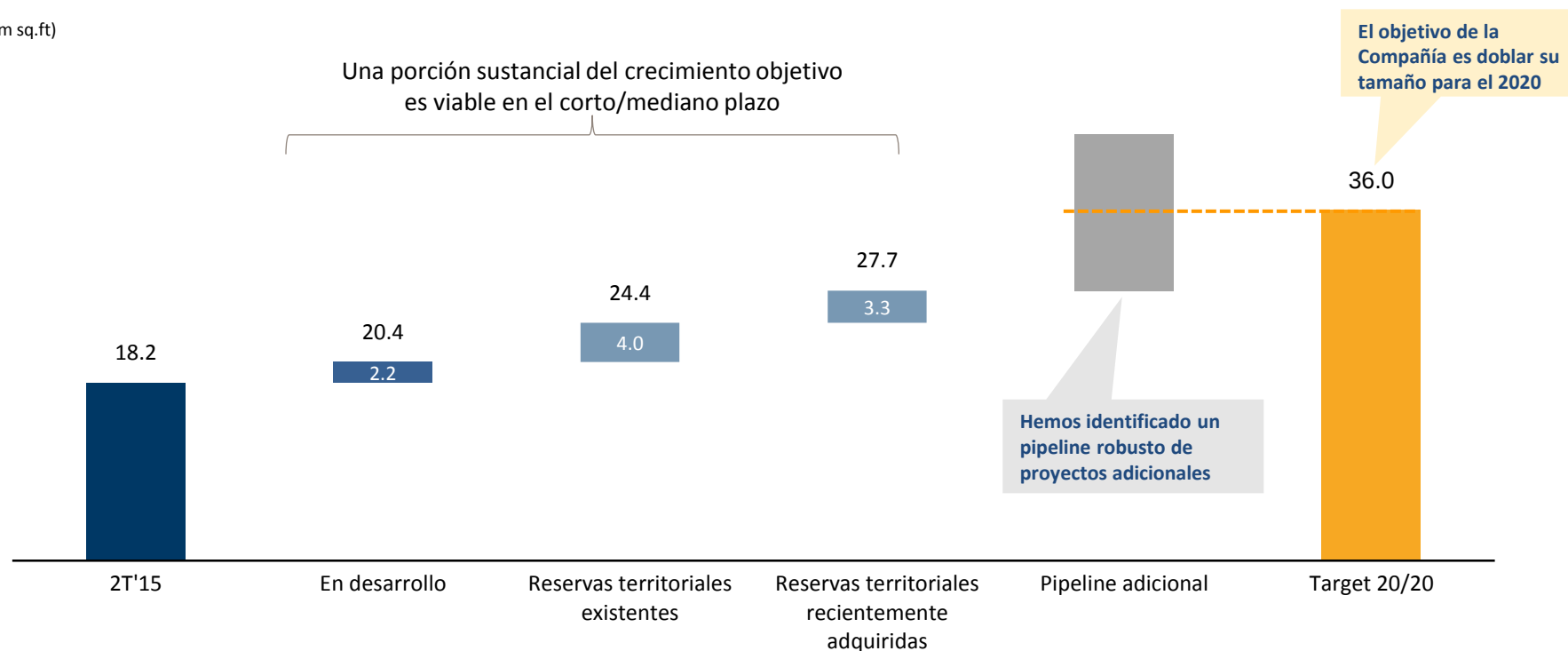
(mm sq.ft)



El crecimiento se logrará siguiendo políticas prudentes de apalancamiento y una combinación óptima de deuda y capital.

Estrategia enfocada de crecimiento apoyada por un pipeline robusto

(mm sq.ft)



Norte	0.9	0.9	–
Centro	0.6	–	–
Bajío	0.6	3.1	3.3
Total	2.2	4.0	3.3

■ Deuda Adicional Visión Vesta 20-20 :

En la **Resolución 3,4&5** la Compañía busca la aprobación para el financiamiento del programa de crecimiento denominado “Vesta Visión 20-20” de EUA\$350 millones.

Oferta de valor

- Continuar enfocándose principalmente en el desarrollo de los edificios industriales clase A de alta calidad y especificaciones
 - Build-to-suits
 - Edificios inventario

Identificar clientes y regiones

- Plan de expansión enfocado principalmente en las zonas económicamente más dinámicas del país, donde ya tenemos presencia, sirviendo a las empresas líderes en sus respectivos sectores
 - Hemos ganado presencia estratégica en las áreas de mayor crecimiento económico, como la región del Bajío y la zona metropolitana de la Ciudad de México.
 - Posición de liderazgo en las industrias de alto crecimiento como la automotriz y aeroespacial.

Desarrollo de habilidades internas

- El factor clave de nuestro éxito es la capacidad técnica, operativa, personal y administrativa

Enfoque operativo

- Búsqueda, exploración y adquisiciones de las reservas territoriales
- Los clientes de la empresa tienen una alta calificación crediticia
- La ventaja competitiva de hacer negocios con los clientes existentes
- La política de prudente apalancamiento, manteniendo el múltiplo de LTV de 40%

La Compañía tiene un sólido potencial para continuar con la creación de valor para los accionistas durante los próximos 5 años.

- Delegar en el Consejo de Administración, actuando por mayoría simple de votos, la aprobación e implementación del programa de deuda:
 - En la **Resolución 6** la Compañía busca la aprobación para el pago total o parcial de los créditos de GEREM / Blackstone Credit
 - En la **Resolución 6** la Compañía delega en el Consejo de Administración las facultades necesarias para aprobar el refinanciamiento de la deuda de GEREM / Blackstone Credit o para la aprobación de cualquier nuevo financiamiento bajo el programa de deuda.

- Autorización para llevar a cabo todos los trámites necesarios para la implementación del programa de deuda
 - En la **Resolución 8,9 y 10** la Compañía busca la aprobación para que la Compañía lleve a cabo los trámites necesarios para registro, implementación y/o ejecución del programa de deuda con autoridades correspondientes en Mexico, Estados Unidos u otros mercados.

- Autorización para la designación de los intermediarios financieros para preparar y ejecutar el programa de la deuda
 - En la **Resolución 11** la Compañía busca designar a Credit Suisse, Bank of América- Merrill Lynch y J.P. Morgan, o cualquiera de sus afiliadas, como intermediarios en los Estados Unidos de América y en otros mercados del extranjero, y autoriza a la Compañía para designar, sustituir o excluir uno u otro o distintos intermediarios.

- En la **Resolución 1** la Compañía busca otorgar los poderes necesarios para llevar a cabo los actos necesarios a fin de dar efecto a las resoluciones adoptadas.
- En la **Resolución 2** la Compañía busca nombrar a CT Corporation System o cualquier sociedad que la sustituya o sea su sucesor en el futuro un poder especial para pleitos y cobranzas con facultades para que en nombre y representación de la Compañía, reciba en cualquier estado de los Estados Unidos de América cualquier notificación o emplazamiento respecto de cualquier demanda, acción o procedimiento judicial, administrativo o arbitral, iniciado en contra o por parte de la Sociedad en dicha jurisdicción relacionado con el programa de deuda.

- En la **Resolución 1&2** la Compañía busca la designación de delegados especiales de la asamblea ante el notario público de su elección, a fin de solicitar y otorgar la protocolización del Acta o partes de la misma, así como para expedir las copias simples o certificadas que de la misma les fueren solicitadas , redacten y firmen los avisos, publicaciones, solicitudes, renunciaciones y escritos que deban darse de conformidad con las disposiciones legales aplicables y lleven a cabo las gestiones necesarias relacionadas con los asuntos aprobados en la presente Asamblea.