



**MEX: VESTA**



**Información Suplemental**

**Corporación Inmobiliaria Vesta**

Paseo de los Tamarindos 90, Torre II, floor 28  
Col. Bosques de las Lomas  
Mexico, DF, México 05120  
Phone: +52 (55) 5950 0070

[www.vesta.com.mx](http://www.vesta.com.mx)

Corporación Inmobiliaria Vesta's ("VESTA") Unaudited Reconciliation Tables and Supplemental Disclosure presented herein speaks only as of the date or period indicated, and VESTA does not undertake any obligation, and disclaims any duty, to update any of this information. VESTA's future financial performance is subject to various risks and uncertainties that could cause actual results to differ materially from expectations. The factors that could affect VESTA's future financial results are discussed more fully in our reports with the BMV and CNBV. Readers are advised to refer to these reports for additional information concerning VESTA.



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](http://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
Introduciendo nuevas métricas del portafolio	8
Definiciones de nuevas métricas del portafolio	9
Métricas históricas del portafolio	10
Portafolio estabilizado	11
Métricas operativas del portafolio	12
Reservas de tierra	13
Portafolio en desarrollo	14
Principales inquilinos	15
Analistas	16
Definiciones	17



VestaPark Tijuana III

Vesta es un proveedor líder de bienes industriales con fines logísticos.

Nuestro portafolio de propiedades de US \$1.21 billones comprende 20.05 millones de pies cuadrados de bienes industriales a lo largo de las regiones Norte, Bajío y Centro de México.



	Región Norte	Región Bajío	Región Centro	Total
Número de edificios en operación	34	63	28	125
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	3,784,356	10,324,974	5,943,633	20,052,964
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	523,536	766,626	596,821	1,886,983
<b>Total</b>	<b>4,307,892</b>	<b>11,091,600</b>	<b>6,540,454</b>	<b>21,939,947</b>
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$31,714	\$32,207	\$28,978	\$92,899
Reservas de tierra	88.34	290.39	56.86	435.59
Valor de libro de terrenos	\$22,322	\$33,199	\$3,053	\$58,573

\* Inversión total esperada

Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	Q4 2015	Q4 2014	2015	2014
Valor de Mercado (Ps.)	\$16,567,291,729	\$14,863,269,431	\$16,567,291,729	\$14,863,269,431
Acciones en circulación	631,134,923	507,452,012	622,206,426	507,452,012
Precio por acción (Ps.)	\$26.25	\$29.29	\$26.25	\$29.29
<b>Perfil de ingresos</b>				
Ingresos por arrendamiento	\$20,804,026	\$18,711,583	\$78,562,329	\$69,332,889
Costos de operación de propiedades que generaron ingresos	(683,979)	(604,700)	(2,576,520)	(2,761,266)
Ingresos operativos netos (NOI)	20,120,047	18,106,883	75,985,809	66,571,623
Margen NOI	96.7%	96.8%	96.7%	96.0%
UAFIDA	18,024,440	15,434,873	65,973,224	57,429,993
Margen UAFIDA	86.6%	82.5%	84.0%	82.8%
Flujo de Operación (FFO)	13,313,261	9,187,156	40,098,384	32,441,487
<b>Por Acción</b>				
NOI por acción	\$0.032	\$0.036	\$0.122	\$0.131
UAFIDA por acción	\$0.029	\$0.030	\$0.106	\$0.113
FFO por acción	\$0.021	\$0.018	\$0.064	\$0.064
<b>Portafolio (Pies cuadrados)</b>				
Portafolio mismas tiendas	15,190,056	13,513,839	15,190,056	13,513,839
Ocupación	95.9%	93.8%	95.9%	93.8%
Portafolio estabilizado	18,274,901	15,190,056	18,274,901	15,190,056
Ocupación	94.2%	92.4%	94.2%	92.4%
Portafolio total <sup>(1)</sup>	20,052,964	16,783,924	20,052,964	16,783,924
Ocupación	86.7%	87.3%	86.7%	87.3%
Renta promedio por pie cuadrado <sup>(2)</sup>	\$0.399	\$0.425	\$0.410	\$0.407
<b>Debt Summary</b>				
Total debt outstanding	\$344,759,009	\$306,739,068		
Leverage ratio (debt to total asset)	23.3%	24.6%		

(1) GLA se ajustó en 4Q14 por 8,007 pies cuadrados

(2) Renta promedio por pie cuadrada calculado como división de ingresos de tres meses entre el GLA ocupado.

Todos los números expresados en USD

ACTIVOS	31/12/2015	31/12/2015
<b>Activo circulante:</b>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	27,745,055	10,674,770
Activos financieros con fines de negociación	203,563,025	95,025,988
Impuestos por recuperar	20,822,580	27,712,294
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	4,148,109	7,505,226
Pagos anticipados	505,450	447,152
Depósitos en garantía	2,750,579	-
<b>Total del activo circulante</b>	<b>\$259,534,798</b>	<b>\$141,365,430</b>
<b>Activo no circulante:</b>		
Propiedades de inversión	1,214,930,005	1,101,352,822
Equipo de oficina – Neto	1,842,468	421,340
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	1,210,131	2,883,972
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>\$1,217,982,604</b>	<b>\$1,104,658,134</b>
<b>Activos totales</b>	<b>\$1,477,517,402</b>	<b>\$1,246,023,564</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>		
<b>Pasivo circulante:</b>		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	298,069,960	8,629,108
Intereses por pagar	3,202,040	3,068,412
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	1,409,555	14,222,235
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	314,896	1,274,395
Gastos acumulados	1,698,410	1,636,361
Dividendos	-	-
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>\$304,694,861</b>	<b>\$28,830,511</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>		
Deuda a largo plazo	46,689,049	298,109,960
Depósitos en garantía recibidos	7,205,978	5,706,109
Impuestos a la utilidad diferidos	144,140,530	115,641,120
<b>Total del pasivo a largo plazo</b>	<b>\$198,035,557</b>	<b>\$419,457,189</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>\$502,730,418</b>	<b>\$448,287,700</b>
<b>Capital contable:</b>		
Capital social	455,741,735	370,368,712
Prima en suscripción de acciones	349,557,056	211,869,157
Utilidades retenidas	185,494,148	211,640,460
Reserva de pagos basados en acciones	1,391,080	323,764
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(17,397,035)	3,533,771
<b>Total del capital contable</b>	<b>\$974,786,984</b>	<b>\$797,735,864</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>\$1,477,517,402</b>	<b>\$1,246,023,564</b>
<b>Acciones en circulación</b>	<b>622,206,426</b>	<b>507,452,012</b>

Todos los números expresados en USD

	Q4 2015	Q4 2014	% Var	2015	2014	% Var
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	20,047,814	18,058,858		76,883,188	67,646,637	
Otros ingresos	756,212	652,725		1,679,141	1,686,252	
<b>Ingresos totales</b>	<b>\$20,804,026</b>	<b>\$18,711,583</b>	11.2%	<b>\$78,562,329</b>	<b>\$69,332,889</b>	13.3%
<b>Costo de operación de propiedades</b>						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(683,979)	(604,700)		(2,576,520)	(2,761,266)	
<b>Ingreso neto operativo</b>	20,120,047	18,106,883	11.1%	75,985,809	66,571,623	14.1%
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(257,608)	(320,047)		(953,487)	(838,684)	
<b>Ingreso bruto</b>	<b>\$19,862,439</b>	<b>\$17,786,836</b>		<b>\$75,032,322</b>	<b>\$65,732,939</b>	
Gastos administrativos	(2,611,381)	(2,351,963)		(9,832,480)	(8,302,946)	
Plan de compensaciones largo plazo (*)	(773,382)	-		(773,382)	-	
Depreciación	(78,715)	(10,126)		(188,267)	(40,536)	
<b>UAFIDA</b>	<b>\$18,024,440</b>	<b>\$15,434,873</b>	16.8%	<b>\$65,973,224</b>	<b>\$57,429,993</b>	14.9%
Margen UAFIDA	86.6%	82.5%		84.0%	82.8%	
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	1,431,560	954,955		6,138,652	5,712,082	
Otros ingresos (gastos)	182,125	(8,650)		639,637	(290,063)	
Gastos por intereses	(5,898,681)	(5,547,266)		(23,373,256)	(22,186,990)	
Pérdida cambiaria	(10,402,320)	(13,705,040)		(45,820,677)	(19,433,700)	
Ganancia en revaluación de propiedades	(11,092,657)	8,381,233		31,444,058	29,955,242	
<b>Total otros (gastos) ingresos</b>	<b>(\$25,779,973)</b>	<b>(\$9,924,768)</b>		<b>(\$30,971,586)</b>	<b>(\$6,243,429)</b>	
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>(\$8,607,630)</b>	<b>\$5,499,979</b>		<b>\$34,039,989</b>	<b>\$51,146,028</b>	
<b>Impuestos a la utilidad</b>	5,064,085	(9,452,038)		(37,865,161)	(26,924,032)	
Impuesto causado	3,876,582	8,751,587		(35,363,577)	(24,122,516)	
Impuesto diferido	1,187,503	(700,451)		(2,501,584)	(2,801,516)	
<b>(Pérdida) Utilidad del período</b>	<b>(\$3,543,545)</b>	<b>(\$3,952,059)</b>		<b>(\$3,825,172)</b>	<b>\$24,221,996</b>	
<b>Otros resultados integrales</b>						
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras operations	3,233,310	123,478		(20,930,806)	451,262	
<b>(Pérdida) utilidad integral del año</b>	<b>(\$310,235)</b>	<b>(\$3,828,581)</b>		<b>(\$24,755,978)</b>	<b>\$24,673,258</b>	
<b>(Pérdida) utilidad básica y diluida por acción</b>	<b>(\$0.0005)</b>	<b>(\$0.0075)</b>		<b>(\$0.0398)</b>	<b>\$0.0486</b>	

(\*) No representa salida de efectivo en 2015

	Q4 2015	Q4 2014	2015	2014
<b>Utilidad integral consolidada a Flujo de operación</b>				
Utilidad integral consolidada	(\$310,235)	(\$3,828,581)	(\$24,755,978)	\$24,673,258
Ajustes				
Operaciones extranjeras	(3,233,310)	(123,478)	20,930,806	(451,262)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	11,092,657	(8,381,233)	(31,444,058)	(29,955,242)
(Pérdida) ganancia cambiaria	10,402,320	13,705,040	45,820,677	19,433,700
Incentivo a largo plazo	773,382	-	773,382	-
Depreciación	78,715	10,126	188,267	40,536
Otros ingresos (gastos)	(182,125)	8,650	(639,637)	290,063
Ingresos por intereses	(1,431,560)	(954,955)	(6,138,652)	(5,712,082)
Ajustes a los impuestos				
Impuestos a la utilidad	(5,064,085)	9,452,038	37,865,161	26,924,032
ISR causado	1,187,503	(700,451)	(2,501,584)	(2,801,516)
<b>FFO Subtotal de acuerdo a NAREIT</b>	<b>\$13,313,261</b>	<b>\$9,187,156</b>	<b>\$40,098,384</b>	<b>\$32,441,487</b>
<b>FFO por acción</b>	<b>\$0.0211</b>	<b>\$0.0181</b>	<b>\$0.0644</b>	<b>\$0.0639</b>



### Agregando métrica del portafolio estabilizado

Con el fin de mejorar la transparencia y poder ser comparables con la industria, Vesta agrega una nueva métrica operativa del portafolio. Vesta reportará la ocupación del portafolio desde la visión “Mismas tiendas” y “Portafolio estabilizado”. Vesta continuará reportando la ocupación del “Portafolio Total” con fines de consistencia. La dirección ejecutiva cree que las nuevas métricas serán un gran indicador del desempeño del portafolio de la empresa. La intención es que las nuevas medidas reflejen las prácticas de mercado de NAREIT.

Bajo la definición del cálculo del “Portafolio estabilizado”, se incluirán las propiedades que cumplan primero cualquiera de las siguientes condiciones: propiedades ocupadas al 80% al menos o propiedades entregadas por lo menos desde hace un año

### Revisión a la métrica de Mismas Tiendas

Vesta ha actualizado la definición de ocupación de mismas tiendas. La intención de la actualización es reflejar las prácticas comunes en el mercado y ayudar al lector a comparar el desempeño de Vesta contra los competidores públicos. En esta metodología, la medida incluirá propiedades que sean parte del “Portafolio estabilizado” por el período completo bajo comparación.



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.

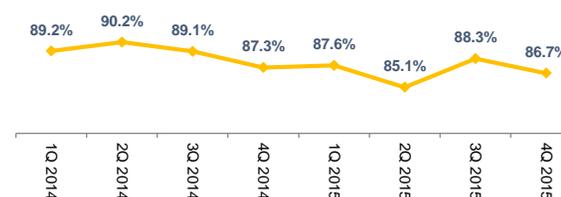
Los comparables de Vesta reportan métricas de ocupación que se enfocan en sus portafolios estabilizados. Para la mayoría de REITs, el portafolio estabilizado y el portafolio mismas tiendas contienen la mayoría de sus propiedades, por lo que los inversionistas evalúan normalmente la dirección ejecutiva con estas métricas.

Métrica	Definition
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.

Números mostrados en pies cuadrados

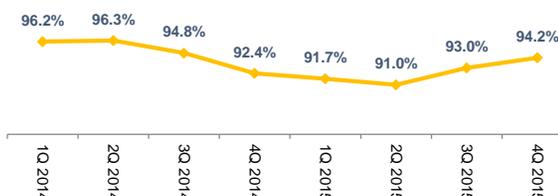
Período	GLA Inicial	Disposiciones	Portafolio total		GLA Total	%Ocupación	Vacancia
			Adiciones				
1Q 2014	14,408,366	- 90,416	773,889		15,091,839	89.19%	1,631,796
2Q 2014	15,091,839	-	219,035		15,310,874	90.18%	1,503,069
3Q 2014	15,310,874	-	1,322,725		16,633,600	89.14%	1,806,167
4Q 2014	16,633,600	-	150,324		16,783,924	87.34%	2,125,191
1Q 2015	16,783,924	-	781,282		17,565,205	87.58%	2,125,191
2Q 2015	17,565,205	-	647,086		18,212,292	85.14%	2,180,957
3Q 2015	18,212,292	-	532,184		18,744,476	88.34%	2,186,257
<b>4Q 2015</b>	<b>18,744,476</b>	-	<b>1,308,488</b>		<b>20,052,964</b>	<b>86.71%</b>	<b>2,664,717</b>

%Ocupación



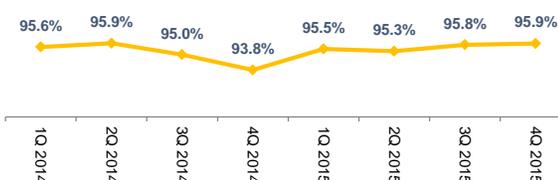
Período	GLA Inicial	Disposiciones	Portafolio Estabilizado		GLA Total	%Ocupación	Lease Up
			Conversión				
1Q 2014	13,604,255	- 90,416	239,481		13,753,320	96.20%	1,338,519
2Q 2014	13,753,320	-	325,609		14,078,930	96.33%	1,231,945
3Q 2014	14,078,930	-	928,334		15,007,263	94.81%	1,626,336
4Q 2014	15,007,263	-	182,793		15,190,056	92.37%	1,593,868
1Q 2015	15,190,056	-	1,076,510		16,266,566	91.72%	1,298,639
2Q 2015	16,266,566	-	219,035		16,485,602	90.97%	1,726,690
3Q 2015	16,485,602	-	1,153,923		17,639,524	93.02%	1,104,952
<b>4Q 2015</b>	<b>17,639,524</b>	-	<b>635,377</b>		<b>18,274,901</b>	<b>94.24%</b>	<b>1,778,062</b>

%Ocupación



Período	GLA Inicial	Disposiciones	Portafolio mismas tiendas		GLA Total	%Ocupación	Vacancia
			Conversión				
1Q 2014	12,035,343	- 90,416	-		11,944,927	95.62%	522,805
2Q 2014	11,944,927	-	687,170		12,632,097	95.91%	517,110
3Q 2014	12,632,097	-	289,538		12,921,635	95.01%	645,066
4Q 2014	12,921,635	-	592,204		13,513,839	93.76%	842,835
1Q 2015	13,513,839	-	239,481		13,753,320	95.47%	623,532
2Q 2015	13,753,320	-	325,609		14,078,930	95.27%	665,466
3Q 2015	14,078,930	-	928,334		15,007,263	95.80%	630,977
<b>4Q 2015</b>	<b>15,007,263</b>	-	<b>182,793</b>		<b>15,190,056</b>	<b>95.90%</b>	<b>622,463</b>

%Ocupación



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	
S2 Toluca	Toluca	157,734	0.0%	
H-2	Sureste	183,397	0.0%	
H-3	Sureste	172,203	0.0%	
PIQ 5	Querétaro	151,125	54.2%	
PTO 1	Guanajuato	223,606	0.0%	
PTO 2	Guanajuato	213,502	0.0%	
Los Bravos 2	Juárez	214,128	0.0%	
SM 1	Guanajuato	158,351	0.0%	
Florido 2	Tijuana	304,016	27.8%	
<b>"Lease-up" Total</b>		<b>1,778,062</b>	<b>9.4%</b>	<b>Promedio ponderado</b>

## Propiedades convertidas en estabilizadas durante 2015

Conversión	Región	Pies cuadrados	Período de conversión
PIQ III / AP Plasman	Querétaro	301,174	1Q2015
Millet	Querétaro	301,596	1Q2015
S4 - A Toluca / Chrysler	Toluca	166,463	1Q2015
H-1 Antolin	Sureste	185,311	1Q2015
Stant	Guanajuato	121,966	1Q2015
QAP II	Querétaro	129,167	2Q2015
Xpedex	Guanajuato	89,868	2Q2015
IPC (Vantec)	Aguascalientes	440,426	3Q2015
Sanoh	Aguascalientes	181,313	3Q2015
Lear Co. Tlax	Sureste	125,184	3Q2015
BRP / Juarez	Juárez	407,000	3Q2015
Florido - SSD	Tijuana	150,324	4Q2015
S1 Toluca	Toluca	149,807	4Q2015
PIQ 4 / Harman	Querétaro	140,361	4Q2015
Imperial Toy	Tijuana	194,885	4Q2015
<b>Total de propiedades transferidas</b>		<b>3,084,845</b>	

Región	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingresos de renta totales		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Q4 2015	Q4 2014	% Change
	Q4 2015	Q4 2014	Q4 2015	Q4 2014	Q4 2015	Q4 2014	Q4 2015	Q4 2014	Q4 2015	Q4 2014	Q4 2015	Q4 2014	Q4 2015	Q4 2014	% Change
<b>Norte</b>															
Tijuana	1,861,582	1,861,582	98.3%	93.6%	2,206,791	1,861,582	98.6%	93.6%	2,510,807	2,011,906	90.0%	86.6%	\$ 2,120,503	\$ 1,693,339	25.2%
Juárez	652,421	595,302	81.7%	70.2%	1,059,421	652,421	88.7%	72.8%	1,273,549	652,421	73.8%	72.8%	\$ 1,353,853	\$ 551,669	145.4%
<b>Total</b>	<b>2,514,003</b>	<b>2,456,884</b>	<b>94.0%</b>	<b>87.9%</b>	<b>3,266,212</b>	<b>2,514,003</b>	<b>95.4%</b>	<b>88.2%</b>	<b>3,784,356</b>	<b>2,664,327</b>	<b>84.6%</b>	<b>83.2%</b>	<b>\$ 3,474,356</b>	<b>\$ 2,245,008</b>	<b>54.8%</b>
<b>Bajío</b>															
Aguascalientes	1,034,843	333,856	100.0%	100.0%	1,656,582	1,034,843	87.14%	100.00%	1,656,582	1,656,582	87.1%	85.6%	\$ 1,714,738	\$ 1,562,726	9.7%
San Luis Potosí	554,118	458,845	73.2%	67.3%	554,118	554,118	73.24%	55.75%	554,118	554,118	73.2%	55.7%	\$ 476,643	\$ 372,577	27.9%
Guanajuato	1,326,671	1,180,809	100.0%	100.0%	1,538,505	1,326,671	100.00%	100.00%	2,133,964	1,416,539	72.1%	96.5%	\$ 2,213,395	\$ 2,173,241	1.8%
Querétaro	4,956,888	4,788,314	95.1%	94.1%	5,829,186	4,956,888	92.09%	93.53%	5,980,311	5,688,825	91.1%	84.6%	\$ 5,495,824	\$ 5,525,918	-0.5%
<b>Total</b>	<b>7,872,520</b>	<b>6,761,824</b>	<b>95.0%</b>	<b>93.6%</b>	<b>9,578,390</b>	<b>7,872,520</b>	<b>91.4%</b>	<b>92.8%</b>	<b>10,324,974</b>	<b>9,316,063</b>	<b>85.6%</b>	<b>84.9%</b>	<b>\$ 9,900,599</b>	<b>\$ 9,634,462</b>	<b>2.8%</b>
<b>Centro</b>															
Toluca	4,491,552	3,983,150	98.9%	97.1%	4,807,822	4,491,552	99.0%	93.4%	4,965,556	4,491,552	95.8%	93.4%	\$ 5,930,678	\$ 5,810,309	2.1%
Sureste	311,981	311,981	89.8%	100.0%	622,477	311,981	94.9%	100.0%	978,077	311,981	60.4%	100.0%	\$ 742,181	\$ 369,079	101.1%
<b>Total</b>	<b>4,803,533</b>	<b>4,295,131</b>	<b>98.3%</b>	<b>97.3%</b>	<b>5,430,299</b>	<b>4,803,533</b>	<b>98.5%</b>	<b>93.8%</b>	<b>5,943,633</b>	<b>4,803,533</b>	<b>90.0%</b>	<b>93.8%</b>	<b>\$ 6,672,858</b>	<b>\$ 6,179,388</b>	<b>8.0%</b>
<b>/ Promedio/Total:</b>	<b>15,190,056</b>	<b>13,513,839</b>	<b>95.9%</b>	<b>93.8%</b>	<b>18,274,901</b>	<b>15,190,056</b>	<b>94.2%</b>	<b>92.4%</b>	<b>20,052,964</b>	<b>16,783,924</b>	<b>86.7%</b>	<b>87.3%</b>	<b>\$ 20,047,814</b>	<b>\$ 18,058,858</b>	<b>11.0%</b>

(1)

(1)

(1) Ingresos de renta totales no incluyen otros ingresos de propiedades

	GLA (Acres)			Área construible (pies cuadrados)			Valor de Mercado (\$USD miles)			Valor de mercado USD por pie		
	Q3 2015	Q4 2015	% Cambio	Q3 2015	Q4 2015	% Cambio	Q3 2015	Q4 2015	% Cambio	Q3 2015	Q4 2015	% Cambio
<b>Norte</b>												
Tijuana	34.04	34.04	0.0%	667	667	0.0%	\$11,690	\$11,716	0.2%	\$7.88	\$7.90	0.2%
Juárez	34.87	54.31	55.7%	684	1,065	55.7%	\$10,406	\$10,606	1.9%	\$6.85	\$4.48	-34.6%
<b>Region Total</b>	<b>68.91</b>	<b>88.34</b>	<b>28.2%</b>	<b>1,351</b>	<b>1,732</b>	<b>28.2%</b>	<b>\$22,096</b>	<b>\$22,322</b>	<b>1.0%</b>	<b>\$7.36</b>	<b>\$5.80</b>	<b>-21.2%</b>
<b>Bajío</b>												
San Luis Potosí	22.59	22.59	0.0%	443	443	0.0%	\$3,339	\$3,339	0.0%	\$3.39	\$3.39	0.0%
Querétaro	35.36	35.36	0.0%	693	693	0.0%	\$10,006	\$10,732	7.2%	\$6.50	\$6.97	7.2%
Guanajuato	90.25	90.25	0.0%	1,769	1,769	0.0%	\$14,062	\$14,062	0.0%	\$3.58	\$3.58	0.0%
Aguascalientes	133.17	142.18	6.8%	2,610	2,787	6.8%	\$4,128	\$5,066	22.7%	\$0.71	\$0.82	14.9%
<b>Region Total</b>	<b>281.37</b>	<b>290.39</b>	<b>3.2%</b>	<b>5,516</b>	<b>5,692</b>	<b>3.2%</b>	<b>\$31,535</b>	<b>\$33,199</b>	<b>5.3%</b>	<b>\$2.57</b>	<b>\$2.62</b>	<b>2.0%</b>
<b>Centro</b>												
Veracruz	8.86	-	-100.0%	174	-	-100.0%	\$1,634	\$0	-100.0%	\$4.23	\$0.00	0.0%
Toluca	55.38	-	-100.0%	1,085	-	-100.0%	\$15,007	\$0	-100.0%	\$6.22	\$0.00	0.0%
Puebla	56.86	56.86	0.0%	1,114	1,114	0.0%	\$3,053	\$3,053	0.0%	\$1.23	\$1.23	0.0%
<b>Region Total</b>	<b>121.10</b>	<b>56.86</b>	<b>-53.0%</b>	<b>2,374</b>	<b>1,114</b>	<b>-53.0%</b>	<b>\$19,693</b>	<b>\$3,053</b>	<b>-84.5%</b>	<b>\$3.73</b>	<b>\$1.23</b>	<b>-67.0%</b>
<b>Total</b>	<b>471.38</b>	<b>435.59</b>	<b>-7.6%</b>	<b>9,240</b>	<b>8,538</b>	<b>-7.6%</b>	<b>\$73,324</b>	<b>\$58,573</b>	<b>-20.1%</b>	<b>\$3.57</b>	<b>\$3.09</b>	<b>-13.6%</b>



Proyecto	GLA (Pies cuadrados)	Inversión total esperada (USD miles)			Inversión a la fecha (USD miles)			% Rentado	Fecha de entrega	Ingresos Proforma (USD miles)	Retorno (1) y (2)	Tipo
		Land+Infra	Shell	Total	Land+Infra	Shell	Total					
<b>Región Norte</b>												
TPI-Building 1	358,796	\$3,986	\$18,928	\$22,914	\$3,986	\$0	\$3,986	100.0%	Oct-16	\$ 2,964	12.9%	BTS
Vesta Park El Florido-F3	164,740	\$3,497	\$5,303	\$8,800	\$3,497	\$0	\$3,497	0.0%	Nov-16	\$ 890	10.1%	Inventory
<b>Total</b>	<b>523,536</b>	<b>\$7,484</b>	<b>\$24,231</b>	<b>\$31,714</b>	<b>\$7,484</b>	<b>\$0</b>	<b>\$7,484</b>	<b>68.5%</b>		<b>\$ 3,854</b>	<b>12.2%</b>	
<b>Región Bajío</b>												
Vesta Park SMA-2	131,329	\$936	\$4,361	\$5,298	\$936	\$0	\$936	0.0%	Oct-16	\$ 569	10.7%	Inventory
Vesta Park SMA-3	205,474	\$1,198	\$6,877	\$8,075	\$1,198	\$0	\$1,198	0.0%	Nov-16	\$ 869	10.8%	Inventory
PIQ-PIQSA 10	87,854	\$940	\$3,038	\$3,978	\$940	\$0	\$940	0.0%	Sep-16	\$ 422	10.6%	Inventory
PIQ-PIQSA 11	191,969	\$1,973	\$6,533	\$8,506	\$1,973	\$0	\$1,973	0.0%	Oct-16	\$ 902	10.6%	Inventory
SLP-PTN 5	150,000	\$1,383	\$4,967	\$6,350	\$1,383	\$0	\$1,383	0.0%	Nov-16	\$ 666	10.5%	Inventory
<b>Total</b>	<b>766,626</b>	<b>\$6,431</b>	<b>\$25,776</b>	<b>\$32,207</b>	<b>\$6,431</b>	<b>\$0</b>	<b>\$6,431</b>	<b>0.0%</b>		<b>\$ 3,428</b>	<b>10.6%</b>	
<b>Región Central</b>												
Vesta Park Toluca II-S5 Gestamp	279,076	\$4,859	\$7,998	\$12,857	\$4,859	\$2,995	\$7,854	100.0%	Apr-16	\$ 1,369	10.6%	BTS
Vesta Park Toluca II-S6	205,946	\$3,586	\$5,991	\$9,576	\$3,586	\$2,248	\$5,834	0.0%	Apr-16	\$ 1,087	11.4%	Inventory
Oxxo Veracruz	111,799	\$1,149	\$5,395	\$6,545	\$940	\$2,127	\$3,067	100.0%	Apr-16	\$ 714	10.9%	BTS
<b>Total</b>	<b>596,821</b>	<b>\$9,594</b>	<b>\$19,385</b>	<b>\$28,978</b>	<b>\$9,384</b>	<b>\$7,370</b>	<b>\$16,755</b>	<b>65.5%</b>		<b>\$ 3,171</b>	<b>10.9%</b>	
<b>Total</b>	<b>1,886,983</b>	<b>\$ 23,508</b>	<b>\$ 69,391</b>	<b>\$ 92,899</b>	<b>\$ 23,299</b>	<b>\$ 7,370</b>	<b>\$ 30,669</b>	<b>39.7%</b>		<b>\$ 10,452</b>	<b>11.3%</b>	

(1) Retorno=Ingresos proforma/Inversión Total Esperada  
 (2) Retorno puede variar



## Principales inquilinos

Orden	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria	Fecha de vencimiento
1	Nestle	8.8%	1,764,200	9.8%	Alimentos	Jul-18
2	Safran	3.6%	713,873	4.6%	Aeroespacial	Jun-26
3	Nissan	3.5%	700,987	3.4%	Automotriz	Aug-24
4	Bombardier	3.1%	613,594	4.9%	Aeroespacial	Nov-22
5	BRP	2.7%	536,755	3.5%	Vehículos recreacionales	Oct-22
6	Chrysler	2.5%	492,072	3.2%	Automotriz	Nov-24
7	Italika	2.3%	460,615	2.1%	Automotriz	May-23
8	Kimberly-Clark	1.9%	375,165	2.3%	Papel	Aug-19
9	American Axle & Man.	1.8%	367,038	2.0%	Automotriz	Sep-23
10	Brady	1.6%	313,410	1.5%	Instrumentos médicos	Dec-23
		<b>31.6%</b>	<b>6,337,709</b>	<b>37.4%</b>		

## Expiración de contratos

Año	Pies cuadrados Ocupados	Renta Anual	% Renta Anual	\$ USD Por pie cuadrado
2016	1,003,252	\$4,531,906	5.9%	\$4.52
2017	1,779,283	\$8,327,981	10.8%	\$4.68
2018	3,427,225	\$17,961,955	23.4%	\$5.24
2019	1,683,113	\$6,470,529	8.4%	\$3.84
2020	730,403	\$2,480,074	3.2%	\$3.40
Thereafter	8,716,533	\$37,110,743	48.3%	\$4.26
<b>Total</b>	<b>17,339,809</b>	<b>\$76,883,188</b>	<b>100%</b>	<b>\$4.43</b>



Banco	Analista
Barclays	Pablo Monsivais
BOFAML	Carlos Peyrelongue
BTG Pactual	Gordon Lee
Credit Suisse	Vanessa Quiroga
GBM	Javier Gayol
HSBC	Ivan Enriquez
Interacciones	Enrique Mendoza
ITAU	Ariel Bozza
JP Morgan	Adrian Huerta
Santander	Cecilia Jimenez
Scotia	Francisco Suarez
UBS	Marimar Torreblanca

### 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 propiedad es de inversión que generaron ingresos.

### UAFIRDA

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.

### Build to Suit (BTS):

Build to Suit (BTS): edificios diseñados y construidos “a la medida” con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

### Edificios inventario (Inventory)

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.

### Same-Property:

Propiedades en nuestro portafolio desde 1 de Enero de 2014