

# Información Supplemental 2T16

**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

Corporación Inmobiliaria Vesta ("Vesta") Tablas Reconciliación no auditada y Divulgación suplemental presentada en este documento habla sólo a partir de la fecha o período indicado, y Vesta no asume ninguna obligación, y renuncia a cualquier obligación, de actualizar ninguna de esta información. El rendimiento financiero futuro de Vesta está sujeta a varios riesgos e incertidumbres que podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de las expectativas. Los factores que podrían afectar los resultados financieros futuros de Vesta se discuten con más detalle en nuestros informes a la BMV y CNBV. Se aconseja a los lectores referirse a estos informes para obtener información adicional relativa a Vesta.

MEX: VESTA [www.vesta.com.mx](http://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](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 considerarlos, pudiendo nuestras operaciones y resultados ser negativos o verse afectados de manera adversa y significativa.

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

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

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

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

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

Declaraciones preventivas	1
Índice	2
Resumen	3
Resumen financiero	4
Balance general	5
Estado consolidado de operaciones	6
Reconciliación de Flujo Operativo	7
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 \$1.31 billones comprende 20.84 millones de pies cuadrados de bienes industriales a lo largo de las regiones Norte, Bajío y Centro de México.



	Región Norte	Región Bajío	Region Central	Total
Número de edificios en operación	35	63	31	129
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	3,957,138	10,333,516	6,544,839	20,835,493
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	862,920	1,367,530	363,286	2,593,736
<b>Total</b>	<b>4,820,059</b>	<b>11,701,046</b>	<b>6,908,125</b>	<b>23,429,229</b>
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$52,713	\$63,158	\$15,843	\$131,714
Reservas de tierra	79.08	536.99	37.43	653.50
Valor de libro de terrenos	\$19,154	\$40,513	\$2,010	\$61,676

\* Inversión total esperada

Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	Q2 2016	Q2 2015	YTD 2016	YTD 2015
Valor de Mercado (Ps.)	\$17,836,014,224	\$16,156,306,257	\$17,836,014,224	\$15,698,751,195
Acciones en circulación	631,139,923	631,599,150	631,139,923	613,711,931
Precio por acción (Ps.)	\$28.26	\$25.58	\$28.26	\$25.58
<b>Perfil de ingresos</b>				
Ingresos por arrendamiento	\$22,133,602	\$19,277,122	\$43,194,205	\$37,932,567
Costos de operación de propiedades que generaron ingreso:	(667,373)	(670,586)	(1,318,214)	(1,288,991)
Ingresos operativos netos (NOI)	21,466,229	18,606,536	41,875,991	36,643,576
<i>Margen NOI</i>	97.0%	96.5%	96.9%	96.6%
UAFIDA	18,817,585	16,437,012	36,536,334	32,102,456
Margen UAFIDA	85.0%	85.3%	84.6%	84.6%
Flujo de Operación (FFO)	11,354,749	10,707,451	22,027,601	17,465,965
<b>Por Acción</b>				
NOI por acción	\$0.034	\$0.029	\$0.066	\$0.060
UAFIDA por acción	\$0.030	\$0.026	\$0.058	\$0.052
FFO por acción	\$0.018	\$0.017	\$0.035	\$0.028
<b>Portafolio (Pies cuadrados)</b>				
Portafolio mismas tiendas	16,475,270	14,078,930	16,475,270	14,078,930
Ocupación	94.7%	95.3%	94.7%	95.3%
Portafolio estabilizado	19,672,912	16,485,602	19,672,912	16,485,602
Ocupación	91.8%	91.0%	91.8%	91.0%
Portafolio total	20,835,493	18,212,292	20,835,493	18,212,292
Ocupación	87.8%	85.1%	87.8%	85.1%
Renta promedio por pie cuadrado (1)	\$0.39	\$0.40	\$0.38	\$0.40
<b>Debt Summary</b>				
Total debt outstanding	\$340,422,066	\$344,759,009	\$340,422,066	\$344,759,009
Leverage ratio (debt to total asset)	23.1%	23.3%	23.1%	23.3%

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

Todos los números expresados en USD

ACTIVOS	Al 30 de Junio, 2016	Al 30 de Junio, 2015
<b>Activo circulante:</b>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	29,710,419	27,745,055
Activos financieros con fines de negociación	85,049,769	203,563,025
Impuestos por recuperar	22,898,288	20,822,580
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	4,940,557	4,148,109
Pagos anticipados	1,855,019	505,450
Depósitos en garantía	4,500,579	2,750,579
<b>Total current assets</b>	<b>\$148,954,631</b>	<b>\$259,534,798</b>
<b>Activo no circulante:</b>		
Propiedades de inversión	1,320,624,597	1,214,930,005
Equipo de oficina – Neto	1,693,956	1,842,468
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	1,299,489	1,210,131
<b>Total non-current assets</b>	<b>\$1,323,618,042</b>	<b>\$1,217,982,604</b>
<b>Activos totales</b>	<b>\$1,472,572,673</b>	<b>\$1,477,517,402</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>		
<b>Pasivo circulante:</b>		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	293,530,279	298,069,960
Intereses por pagar	3,051,558	3,202,040
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	10,112,973	1,409,555
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	250,477	314,896
Gastos acumulados	1,055,083	1,698,410
<b>Total current liabilities</b>	<b>\$308,000,370</b>	<b>\$304,694,861</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>		
Deuda a largo plazo	46,891,787	46,689,049
Depósitos en garantía recibidos	7,947,036	7,205,978
Impuestos a la utilidad diferidos	165,562,397	144,140,530
<b>Total non-current liabilities</b>	<b>\$220,401,220</b>	<b>\$198,035,557</b>
<b>Total liabilities</b>	<b>\$528,401,590</b>	<b>\$502,730,418</b>
<b>Capital contable:</b>		
Capital social	455,741,735	455,741,735
Prima en suscripción de acciones	349,557,056	349,557,056
Utilidades retenidas	164,110,465	185,494,148
Reserva de pagos basados en acciones	1,826,714	1,391,080
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(27,064,887)	(17,397,035)
<b>Total equity</b>	<b>\$944,171,083</b>	<b>\$974,786,984</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>\$1,472,572,673</b>	<b>\$1,477,517,402</b>
<b>Acciones en circulación</b>	<b>631,139,923</b>	<b>613,711,931</b>

Todos los números expresados en USD

	Q2 2016	Q2 2015	% Var	FY 2016	FY 2015	% Var
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	21,488,853	18,783,190		41,845,285	37,003,702	
Otros ingresos	644,749	493,932		1,348,920	928,865	
<b>Total revenues</b>	<b>\$22,133,602</b>	<b>\$19,277,122</b>	14.8%	<b>\$43,194,205</b>	<b>\$37,932,567</b>	13.9%
<b>Costo de operación de propiedades</b>						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(667,373)	(670,586)		(1,318,214)	(1,288,991)	
<b>NOI</b>	<b>21,466,229</b>	<b>18,606,536</b>	15.4%	<b>41,875,991</b>	<b>36,643,575</b>	14.3%
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(279,634)	(232,951)		(523,411)	(465,193)	
<b>Gross Profit</b>	<b>\$21,186,595</b>	<b>\$18,373,585</b>		<b>\$41,352,580</b>	<b>\$36,178,383</b>	
Gastos administrativos	(2,369,010)	(1,936,573)		(4,816,246)	(4,075,927)	
Plan de compensaciones largo plazo (*)	(230,468)	161,075		(435,634)	(167,532)	
Depreciación	(71,246)	(29,808)		(148,512)	(56,691)	
<b>UAFIDA</b>	<b>\$18,817,585</b>	<b>\$16,437,012</b>	14.5%	<b>\$36,536,334</b>	<b>\$32,102,456</b>	13.8%
Margen UAFIDA	<b>85.0%</b>	<b>85.3%</b>		<b>84.6%</b>	<b>84.6%</b>	
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	1,208,960	1,793,650		2,782,883	3,170,975	
Otros ingresos (gastos)	400,038	321,942		490,110	353,590	
Gastos por intereses	(238,831)	-		(478,137)	-	
Costo emisión de deuda	(5,814,647)	(5,860,854)		(11,612,028)	(11,379,135)	
Pérdida cambiaria	(14,725,275)	(6,169,479)		(18,322,028)	(17,639,793)	
Ganancia en revaluación de propiedades	18,001,904	37,406,631		24,859,443	37,706,991	
<b>Total other income and expenses</b>	<b>(\$1,167,851)</b>	<b>\$27,491,890</b>		<b>(\$2,279,757)</b>	<b>\$12,212,628</b>	
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>\$17,348,020</b>	<b>\$44,060,169</b>		<b>\$33,672,431</b>	<b>\$44,090,861</b>	
<b>Impuestos a la utilidad</b>						
Impuesto causado	(19,871,837)	(24,194,712)		(23,811,855)	(24,846,197)	
Impuesto diferido	(1,409,358)	131,293		(2,418,568)	(3,257,356)	
<b>(Pérdida) Utilidad del período</b>	<b>(\$3,933,175)</b>	<b>\$19,996,750</b>		<b>\$7,442,007</b>	<b>\$15,987,308</b>	
<b>Otros resultados integrales</b>						
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras operations	(6,560,037)	(3,635,417)		(9,667,852)	(11,959,633)	
<b>(Pérdida) utilidad integral del año</b>	<b>(\$10,493,212)</b>	<b>\$16,361,333</b>		<b>(\$2,225,845)</b>	<b>\$4,027,675</b>	
<b>(Pérdida) utilidad básica y diluida por acción</b>	<b>(\$0.0166)</b>	<b>\$0.0267</b>		<b>(\$0.0035)</b>	<b>\$0.0066</b>	

(\*) No representa salida de efectivo en 2015

# Reconciliación de ingresos totales a Flujo Operativo

2T 2016

Todos los números expresados en USD

	Q2 2016	Q2 2015	% Var.	YTD 2016	YTD 2015	% Var.
<b>Utilidad integral consolidada a Flujo de operación</b>						
Utilidad integral consolidada	(\$10,493,212)	\$16,361,333		(\$2,225,845)	\$4,027,675	
Ajustes						
Operaciones extranjeras	6,560,037	3,635,417		9,667,852	11,959,633	
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(18,001,904)	(37,406,631)		(24,859,443)	(37,706,991)	
(Pérdida) ganancia cambiaria	14,725,275	6,169,479		18,322,028	17,639,793	
Incentivo a largo plazo	230,468	(161,075)		435,634	167,532	
Depreciación	71,246	29,808		148,512	56,691	
Otros ingresos (gastos)	(400,038)	(321,942)		(490,110)	(353,590)	
Ingresos por intereses	(1,208,960)	(1,793,650)		(2,782,883)	(3,170,975)	
Ajustes a los impuestos						
Impuestos a la utilidad	21,281,195	24,063,419		26,230,424	28,103,553	
ISR causado	(1,409,358)	131,293		(2,418,568)	(3,257,356)	
<b>FFO Subtotal de acuerdo a NAREIT</b>	<b>\$11,354,749</b>	<b>\$10,707,451</b>	6.0%	<b>\$22,027,601</b>	<b>\$17,465,965</b>	26.1%
<b>FFO por acción</b>	<b>\$0.0180</b>	<b>\$0.0170</b>	6.1%	<b>\$0.0349</b>	<b>\$0.0285</b>	22.6%



## 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	Definición
<b>Ocupación Portafolio total</b>	Porcentaje de las propiedades ocupadas para el portafolio total. Incluye desarrollo, re-desarrollo, estabilizado y propiedades a la venta.
<b>Ocupación Portafolio estabilizado</b>	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.
<b>Ocupación portafolio mismas tiendas</b>	Porcentaje de ocupación de las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) por dos período comparables.

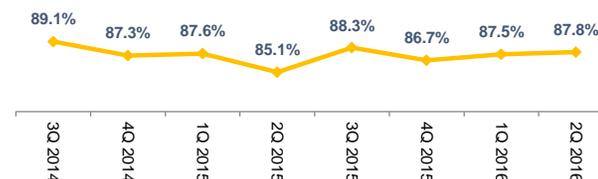
### Explicación Mismas Tiendas

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.

Números mostrados en pies cuadrados

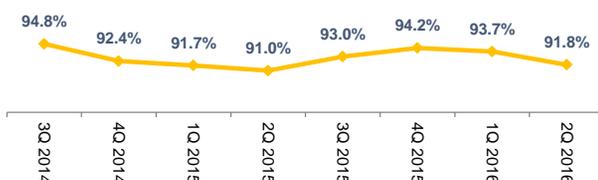
Portafolio Total					
Período	GLA Inicial	Disposiciones	Adiciones	GLA Total	%Ocupación
3Q 2014	15,310,874	1,322,725	16,633,600	89.1%	1,806,167
4Q 2014	16,633,600	150,324	16,783,924	87.3%	2,125,191
1Q 2015	16,783,924	781,282	17,565,205	87.6%	2,180,957
2Q 2015	17,565,205	647,086	18,212,292	85.1%	2,705,514
3Q 2015	18,212,292	532,184	18,744,476	88.3%	2,185,257
4Q 2015	18,744,476	1,308,488	20,052,964	86.7%	2,664,717
1Q 2016	20,052,964	573,497	20,626,460	87.5%	2,583,160
<b>2Q 2016</b>	<b>20,628,693</b>	<b>206,799</b>	<b>20,835,492</b>	<b>87.8%</b>	<b>2,547,364</b>

Ocupación % Portafolio Total



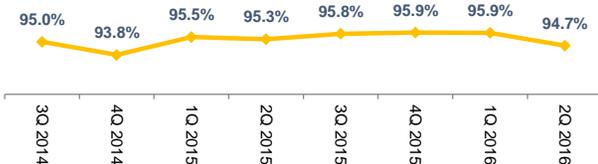
Portafolio Estabilizado					
Período	GLA Inicial	Disposiciones	Adiciones	GLA Total	%Ocupación
3Q 2014	14,078,930	928,334	15,007,263	94.8%	1,626,336
4Q 2014	15,007,263	182,793	15,190,056	92.4%	1,593,868
1Q 2015	15,190,056	1,076,510	16,266,566	91.7%	1,298,639
2Q 2015	16,266,566	219,035	16,485,602	91.0%	1,726,690
3Q 2015	16,485,602	1,153,923	17,639,524	93.0%	1,104,952
4Q 2015	17,639,524	635,377	18,274,901	94.2%	1,778,062
1Q 2016	18,274,901	882,356	19,157,257	93.7%	1,469,203
<b>2Q 2016</b>	<b>19,147,004</b>	<b>525,907</b>	<b>19,672,912</b>	<b>91.8%</b>	<b>1,162,580</b>

Ocupación % Portafolio Estabilizado



Portafolio Mismas Tiendas					
Período	GLA Inicial	Disposiciones	Adiciones	GLA Total	%Ocupación
3Q 2014	12,632,097	289,538	12,921,635	95.0%	645,066
4Q 2014	12,921,635	592,204	13,513,839	93.8%	842,835
1Q 2015	13,513,839	239,481	13,753,320	95.5%	623,532
2Q 2015	13,753,320	325,609	14,078,930	95.3%	665,466
3Q 2015	14,078,930	928,334	15,007,263	95.8%	630,977
4Q 2015	15,007,263	182,793	15,190,056	95.9%	622,463
1Q 2016	15,190,056	1,076,510	16,266,566	95.9%	670,581
<b>2Q 2016</b>	<b>16,254,797 *</b>	<b>220,183</b>	<b>16,474,979</b>	<b>94.7%</b>	<b>880,739</b>

Ocupación % Mismas Tiendas



\* Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio.

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
Florido 2	Tijuana	304,016	49.8%	4Q2016
PTO 1	Guanajuato	225,052	0.0%	4Q2016
PTO 2	Guanajuato	213,502	0.0%	4Q2016
J-10	Juárez	213,212	33.3%	4Q2016
S6 Toluca	Toluca	206,799	0.0%	2Q2017
<b>Total Lease-up</b>		<b>1,162,580</b>	<b>19.1%</b>	

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Conversión	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
Inventory Mftg	Aguascalientes	181,313	3Q2015	3Q2016	43%
IPC (Vantec)	Aguascalientes	440,717	3Q2015	3Q2016	75%
Lear Co. Tlax	Sureste	125,184	3Q2015	3Q2016	100%
BRP Juarez	Juárez	407,000	3Q2015	3Q2016	100%
Florido 1	Tijuana	150,402	4Q2015	4Q2016	100%
S1 Henkel	Toluca	149,807	4Q2015	4Q2016	100%
PIQ 4 Harman	Querétaro	140,361	4Q2015	4Q2016	100%
Imperial Toy	Tijuana	194,885	4Q2015	4Q2016	100%
PIQ 5 TRW	Querétaro	151,125	1Q2016	1Q2017	100%
S5 Gestamp	Toluca	279,072	1Q2016	1Q2017	100%
Oxxo Veracruz	Sureste	121,417	1Q2016	1Q2017	100%
S2 Toluca	Toluca	157,734	1Q2016	1Q2017	0%
Balboa Water Group	Tijuana	173,008	1Q2016	1Q2017	100%
H-3	Sureste	172,203	2Q2016	2Q2017	0%
SM 1 Rieke	Guanajuato	170,307	2Q2016	2Q2017	100%
H-2	Sureste	183,397	2Q2016	2Q2017	0%
<b>Total de propiedades transferidas</b>		<b>3,197,932</b>			<b>77.3%</b>

Promedio ponderado

Región	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingresos de renta totales		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Q2 2016	Q2 2015	% Change
	Q2 2016	Q2 2015	Q2 2016	Q2 2015	Q2 2016	Q2 2015	Q2 2016	Q2 2015	Q2 2016	Q2 2015	Q2 2016	Q2 2015	Q2 2016	Q2 2015	% Change
<b>North</b>															
Tijuana	1,861,932	1,862,424	99.6%	99.4%	2,380,227	1,862,424	99.7%	99.4%	2,684,243	2,012,748	94.0%	97.4%	\$ 2,332,690	\$ 1,868,555	24.8%
Juárez	652,683	652,683	72.8%	72.8%	1,059,683	652,683	83.3%	72.8%	1,272,895	652,683	74.9%	72.8%	\$ 1,292,081	\$ 534,971	141.5%
<b>Total</b>	<b>2,514,616</b>	<b>2,515,108</b>	<b>92.7%</b>	<b>92.5%</b>	<b>3,439,911</b>	<b>2,515,108</b>	<b>94.6%</b>	<b>92.5%</b>	<b>3,957,138</b>	<b>2,665,432</b>	<b>87.9%</b>	<b>91.4%</b>	<b>\$ 3,624,771</b>	<b>\$ 2,403,526</b>	<b>50.8%</b>
<b>Bajo</b>															
Aguascalientes	1,034,843	333,856	100.0%	100.0%	1,656,873	1,034,843	87.1%	100.0%	1,656,873	1,656,873	87.1%	86.6%	\$ 1,766,836	\$ 1,664,884	6.1%
San Luis Potosí	556,389	458,845	73.4%	88.5%	556,389	554,118	73.4%	73.2%	556,389	554,118	73.4%	73.2%	\$ 483,165	\$ 307,872	56.9%
Guanajuato	1,506,103	1,294,264	100.0%	100.0%	1,676,410	1,506,098	100.0%	96.7%	2,114,964	1,506,098	79.3%	96.7%	\$ 2,252,907	\$ 2,368,360	-4.9%
Querétaro	5,714,093	4,840,193	92.8%	91.3%	6,005,289	5,704,204	93.1%	82.2%	6,005,289	5,995,399	93.1%	78.2%	\$ 6,277,172	\$ 5,621,165	11.7%
<b>Total</b>	<b>8,811,429</b>	<b>6,927,158</b>	<b>93.6%</b>	<b>93.1%</b>	<b>9,894,962</b>	<b>8,799,263</b>	<b>92.2%</b>	<b>86.2%</b>	<b>10,333,516</b>	<b>9,712,488</b>	<b>88.3%</b>	<b>82.2%</b>	<b>\$ 10,780,080</b>	<b>\$ 9,962,281</b>	<b>8.2%</b>
<b>Central</b>															
Toluca	4,665,391	4,324,683	97.8%	100.0%	5,252,004	4,673,938	95.0%	99.0%	5,458,802	4,981,480	91.4%	92.9%	\$ 5,956,423	\$ 5,839,938	2.0%
Sureste	483,835	311,981	93.5%	100.0%	1,086,037	497,293	64.3%	93.1%	1,086,037	852,893	64.3%	54.2%	\$ 1,127,579	\$ 577,445	95.3%
<b>Total</b>	<b>5,149,226</b>	<b>4,636,664</b>	<b>97.4%</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,338,040</b>	<b>5,171,231</b>	<b>89.8%</b>	<b>98.4%</b>	<b>6,544,839</b>	<b>5,834,373</b>	<b>86.9%</b>	<b>87.2%</b>	<b>\$ 7,084,002</b>	<b>\$ 6,417,383</b>	<b>10.4%</b>
<b>Total:</b>	<b>16,475,270</b>	<b>14,078,930</b>	<b>94.7%</b>	<b>95.3%</b>	<b>19,672,912</b>	<b>16,485,602</b>	<b>91.8%</b>	<b>91.0%</b>	<b>20,835,493</b>	<b>18,212,292</b>	<b>87.8%</b>	<b>85.1%</b>	<b>\$ 21,488,853</b>	<b>\$ 18,783,190</b>	<b>14.4%</b>

(1)

(1)

(1) El ingreso total no incluye otros ingresos.

	GLA (Acres)			Área construible (pies cuadrados)			Valor de Mercado (\$USD miles)			Valor de mercado USD por pie		
	Q1 2016	Q2 2016	% Change	Q1 2016	Q2 2016	% Change	Q1 2016	Q2 2016	% Change	Q1 2016	Q2 2016	% Change
<b>North</b>												
Tijuana	34.04	24.77	-27.2%	667	486	-27.2%	\$11,715.80	\$8,521.96	-27.3%	\$7.90	\$7.90	0.0%
Juárez	54.31	54.31	0.0%	1,065	1,065	0.0%	\$10,632.23	\$10,632.23	0.0%	\$4.49	\$4.49	0.0%
<b>Region Total</b>	<b>88.34</b>	<b>79.08</b>	<b>-10.5%</b>	<b>1,732</b>	<b>1,550</b>	<b>-10.5%</b>	<b>\$22,348.03</b>	<b>\$19,154.19</b>	<b>-14.3%</b>	<b>\$5.81</b>	<b>\$5.56</b>	<b>-4.3%</b>
<b>Bajo</b>												
San Luis Potosí	22.59	14.82	-34.4%	443	291	-34.4%	\$3,339.49	\$2,191.01	-34.4%	\$3.39	\$3.39	0.0%
Querétaro	20.94	272.99	1203.4%	411	5,351	1203.4%	\$6,356.97	\$18,959.85	198.3%	\$6.97	\$1.59	-77.1%
Guanajuato	90.25	79.08	-12.4%	1,769	1,550	-12.4%	\$14,061.69	\$12,321.38	-12.4%	\$3.58	\$3.58	0.0%
Aguascalientes	170.09	170.09	0.0%	3,334	3,334	0.0%	\$7,040.26	\$7,040.26	0.0%	\$0.95	\$0.95	0.0%
<b>Region Total</b>	<b>303.88</b>	<b>536.99</b>	<b>76.7%</b>	<b>5,957</b>	<b>10,526</b>	<b>76.7%</b>	<b>\$30,798.40</b>	<b>\$40,512.50</b>	<b>31.5%</b>	<b>\$2.33</b>	<b>\$1.73</b>	<b>-25.6%</b>
<b>Central</b>												
Puebla	56.86	37.43	-34.2%	1,114	734	-34.2%	\$3,052.56	\$2,009.64	-34.2%	\$1.23	\$1.23	0.0%
<b>Region Total</b>	<b>56.86</b>	<b>37.43</b>	<b>-34.2%</b>	<b>1,114</b>	<b>734</b>	<b>-34.2%</b>	<b>\$3,052.56</b>	<b>\$2,009.64</b>	<b>-34.2%</b>	<b>\$1.23</b>	<b>\$1.23</b>	<b>0.0%</b>
<b>Total</b>	<b>449.08</b>	<b>653.50</b>	<b>45.5%</b>	<b>8,803</b>	<b>12,810</b>	<b>45.5%</b>	<b>\$56,198.99</b>	<b>\$61,676.34</b>	<b>9.7%</b>	<b>\$2.87</b>	<b>\$2.17</b>	<b>-24.6%</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 <sup>(1)</sup> y <sup>(2)</sup>	Tipo
		Land+Infra	Shell	Total	Land+Infra	Shell	Total					
<b>Región Norte</b>												
TPI	358,797	\$5,813	\$16,620	\$22,433	\$5,813	\$7,496	\$13,309	100.0%	Oct-16	\$2,425	10.7%	BTS
TPI II	339,383	\$5,499	\$15,981	\$21,480	\$5,499	\$0	\$5,499	100.0%	Feb-17	\$2,294	10.7%	BTS
Vesta Park El Florido-F3	164,740	\$3,497	\$5,303	\$8,800	\$3,497	\$1,506	\$5,003	0.0%	Nov-16	\$890	10.1%	Inventario
<b>Total</b>	<b>862,920</b>	<b>\$14,809</b>	<b>\$37,904</b>	<b>\$52,713</b>	<b>\$14,809</b>	<b>\$9,002</b>	<b>\$23,811</b>	<b>80.9%</b>		<b>\$5,609</b>	<b>10.6%</b>	
<b>Región Bajío</b>												
SNECMA	337,997	\$0	\$20,000	\$20,000	\$0	\$7,259	\$7,259	100.0%	Feb-17	\$2,382	11.9%	BTS
THYSSEN	205,526	\$1,595	\$7,195	\$8,790	\$1,595	\$2,095	\$3,690	100.0%	Dec-16	\$935	10.6%	BTS
TACHI-S	57,381	\$0	\$2,161	\$2,161	\$0	\$0	\$0	100.0%	Dec-16	\$305	14.1%	BTS
Vesta Park SMA-2	131,329	\$936	\$4,361	\$5,298	\$936	\$1,955	\$2,891	23.2%	Oct-16	\$569	10.7%	Inventario
Vesta Park SMA-3	205,474	\$1,198	\$6,877	\$8,075	\$1,198	\$2,631	\$3,829	0.0%	Nov-16	\$869	10.8%	Inventario
PIQ-PIQSA 10	87,854	\$940	\$3,038	\$3,978	\$940	\$1,492	\$2,432	0.0%	Sep-16	\$422	10.6%	Inventario
PIQ-PIQSA 11	191,969	\$1,973	\$6,533	\$8,506	\$1,973	\$2,398	\$4,371	43.4%	Oct-16	\$902	10.6%	Inventario
SLP-PTN 5	150,000	\$1,383	\$4,967	\$6,350	\$1,383	\$1,592	\$2,975	0.0%	Nov-16	\$666	10.5%	Inventario
<b>Total</b>	<b>1,367,530</b>	<b>8,026</b>	<b>55,132</b>	<b>63,158</b>	<b>\$8,026</b>	<b>\$19,422</b>	<b>\$27,448</b>	<b>52.3%</b>		<b>\$7,050</b>	<b>11.2%</b>	
<b>Región Central</b>												
Puebla Vesta Park P1	181,643	\$1,751	\$6,147	\$7,898	\$1,751	\$1,635	\$3,386	0.0%	Nov-16	\$857	10.9%	Inventario
Puebla Vesta Park P2	181,643	\$1,751	\$6,194	\$7,945	\$1,751	\$1,814	\$3,565	0.0%	Jan-17	\$863	10.9%	Inventario
<b>Total</b>	<b>363,286</b>	<b>\$3,502</b>	<b>\$12,341</b>	<b>\$15,843</b>	<b>\$3,502</b>	<b>\$3,449</b>	<b>\$6,951</b>	<b>0.0%</b>		<b>\$1,720</b>	<b>10.9%</b>	
<b>Total</b>	<b>2,593,736</b>	<b>\$26,337</b>	<b>\$105,377</b>	<b>\$131,714</b>	<b>\$26,337</b>	<b>\$31,873</b>	<b>\$58,210</b>	<b>54.5%</b>		<b>\$14,379</b>	<b>10.9%</b>	

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

## Principales inquilinos

	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria	Fecha de vencimiento
1	Nestle	8.2%	1,709,623	9.5%	Alimentos	Jul-18
2	BRP	4.5%	943,755	7.0%	Vehículos recreativos	Oct-22
3	Safran	3.4%	713,873	2.5%	Aeroespacial	Jun-26
4	Nissan	3.4%	700,987	3.1%	Automotriz	Aug-24
5	Bombardier	2.9%	613,594	4.7%	Aeroespacial	Nov-22
6	Chrysler	2.4%	492,072	3.1%	Automotriz	Nov-24
7	Italika	2.2%	460,615	2.1%	Automotriz	May-23
8	Kimberly-Clark	1.8%	375,165	2.2%	Papel	Aug-19
9	American Axle & Man.	1.8%	367,038	2.0%	Automotriz	Sep-23
10	Brady	1.5%	313,410	1.5%	Dispositivos médicos	Dec-23
		<b>32.1%</b>	<b>6,690,132</b>	<b>37.8%</b>		

## Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados Ocupados	Renta Trimestral \$USD	% Renta Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacante	2,417,767			
2016	101,832	\$117,592	0.5%	\$0.39
2017	1,129,536	\$1,385,298	6.4%	\$0.39
2018	3,524,401	\$4,194,492	19.5%	\$0.36
2019	2,048,703	\$1,963,368	9.1%	\$0.39
2020	1,236,441	\$1,398,764	6.5%	\$0.37
Después	10,376,814	\$12,429,339	57.8%	\$0.40
<b>Total</b>	<b>20,835,492</b>	<b>\$21,488,853</b>	<b>100%</b>	



Banco	Analista	Fecha	Precio	Opinión
Barclays	Pablo Monsivais	17/06/2016	\$ 32.00	Buy
BOFAML	Carlos Peyrelongue	13/01/2016	\$ 31.50	Buy
BTG Pactual	Gordon Lee	25/04/2016	\$ 32.00	Buy
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	17/06/2016	\$ 35.00	Buy
GBM	Javier Gayol	28/04/2016	\$33.40	Buy
HSBC	Ivan Enríquez	12/05/2016	\$34.00	Buy
Interacciones	NA	16/09/2015	\$ 31.00	Buy
ITAU	Enrico Trotta	14/07/2016	\$31.60	Buy
JP Morgan	Adrian Huerta	17/06/2016	\$31.00	Buy
Santander	Cecilia Jimenez	20/06/2016	\$40.00	Buy
Scotia Bank	Francisco Suárez	22/06/2016	\$32.00	Buy
UBS	Marimar Torreblanca	18/06/2015	\$31.60	Buy

## Flujo de la operación (FFO):

El Flujo de Operación (FFO) se calcula como: la utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo menos el efecto neto de: conversión de operaciones extranjeras, impuesto a la utilidad, ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión, ganancia (perdida) cambiaria, otros ingresos (gastos), ingresos por intereses, depreciación de otros activos e impuesto pagado en efectivo.

## Ingreso neto de operación (NOI)

El Ingreso Neto Operativo (NOI) se calcula como: los ingresos por arrendamiento menos los costos de operación de la propiedades de inversión que generaron ingresos.

## 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.

## 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 (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 desde 1 de Julio de 2014