



# Información Supplemental 4T16

**Corporación Inmobiliaria Vesta**

Paseo de los Tamarindos 90, Torre II, piso 28  
Col. Bosques de las Lomas  
Mexico, DF, México 05120  
Tel: +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



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

Nuestro portafolio de propiedades de US \$1.42 mil millones comprende 22.57 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	37	69	32	138
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	4,479,452	11,363,654	6,726,482	22,569,587
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	500,464	1,326,290	181,643	2,008,397
<b>Total</b>	<b>4,979,916</b>	<b>12,689,943</b>	<b>6,908,125</b>	<b>24,577,985</b>
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$28,928	\$62,131	\$7,945	\$99,004
Reservas de tierra	88.39	623.78	37.43	749.60
Valor de libro de terrenos	\$27,724	\$49,644	\$2,010	\$79,377

\* Inversión total esperada

Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	T4 2016	T4 2015	Acum 2016	Acum 2015
Valor de mercado (Ps.)	\$15,635,346,820	\$16,567,370,479	\$15,706,070,478	\$16,332,918,683
Acciones en circulación	\$627,421,622	\$631,137,923	\$630,259,650	\$622,206,426
Precio por acción (Ps.)	\$24.92	\$26.25	\$24.92	\$26.25
<b>Perfil de ingresos</b>				
Ingresos por arrendamiento	\$24,554,947	\$20,804,026	\$90,511,822	\$78,562,329
Costos de operación de propiedades que generaron ingreso	(1,152,289)	(683,979)	(3,384,389)	(2,576,520)
Ingresos operativos netos (NOI)	23,402,658	20,120,047	87,127,433	75,985,809
<i>Margen NOI</i>	95.3%	96.7%	96.3%	96.7%
UAFIDA	20,267,294	18,024,440	75,739,684	65,973,224
Margen UAFIDA	82.5%	86.6%	83.7%	84.0%
Flujo de Operación (FFO)	12,568,095	13,313,262	48,795,096	40,098,384
<b>Por Acción</b>				
NOI por acción	\$0.037	\$0.032	\$0.138	\$0.122
UAFIDA por acción	\$0.032	\$0.029	\$0.120	\$0.106
FFO por acción	\$0.020	\$0.021	\$0.077	\$0.064
<b>Portafolio (pies cuadrados)</b>				
Portafolio mismas tiendas	18,265,552	15,190,056	18,265,552	15,190,056
Ocupación	97.2%	95.9%	97.2%	95.9%
Portafolio estabilizado	21,249,790	18,274,901	21,249,790	18,274,901
Ocupación	93.8%	94.2%	93.8%	94.2%
Portafolio total	22,569,587	20,052,964	22,569,587	20,052,964
Ocupación	89.4%	86.7%	89.4%	86.7%
Renta promedio por pie cuadrado <sup>(1)</sup>	\$0.41	\$0.40	\$0.40	\$0.40
<b>Resumen de la deuda</b>				
Deuda total	\$340,871,417	\$344,759,009	\$340,871,417	\$344,759,009
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	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 31 de diciembre, 2016	Al 31 de diciembre, 2015
<b>Activo circulante:</b>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	50,720,751	27,745,055
Activos financieros con fines de negociación	613,015	203,563,025
Impuestos por recuperar	21,794,481	20,822,580
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	7,028,975	4,148,109
Pagos anticipados	37,191	505,450
Acciones	-	-
Depósitos en garantía	-	2,750,579
<b>Total del activo circulante</b>	<b>\$80,194,413</b>	<b>\$259,534,798</b>
<b>Activo no circulante:</b>		
Propiedades de inversión	1,415,714,762	1,214,930,005
Equipo de oficina – Neto	1,965,192	1,842,468
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	2,920,475	1,210,131
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>\$1,420,600,429</b>	<b>\$1,217,982,604</b>
<b>Activos totales</b>	<b>\$1,500,794,842</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	-	298,069,960
Intereses por pagar	1,609,233	3,202,040
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	1,795,747	1,409,555
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	550,557	314,896
Gastos acumulados	1,981,263	1,698,410
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>\$5,936,800</b>	<b>\$304,694,861</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>		
Deuda a largo plazo	340,871,417	46,689,049
Depósitos en garantía recibidos	8,868,661	7,205,978
Impuestos a la utilidad diferidos	185,733,064	144,140,530
<b>Total del pasivo a largo plazo</b>	<b>\$535,473,142</b>	<b>\$198,035,557</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>\$541,409,942</b>	<b>\$502,730,418</b>
<b>Capital contable:</b>		
Capital social	450,880,150	455,741,735
Prima en suscripción de acciones	343,037,228	349,557,056
Utilidades retenidas	201,751,251	185,494,148
Reserva de pagos basados en acciones	1,973,372	1,391,080
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(38,257,102)	(17,397,035)
<b>Total del capital contable</b>	<b>\$959,384,899</b>	<b>\$974,786,984</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>\$1,500,794,841</b>	<b>\$1,477,517,402</b>
<b>Acciones en circulación</b>	<b>630,259,650</b>	<b>622,206,426</b>

Todos los números expresados en USD

	T4 2016	T4 2015	% Var	Acum 2016	Acum 2015	% Var
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	23,518,155	20,047,814		87,278,706	77,365,178	
Otros ingresos	1,036,792	756,212		3,233,116	1,197,151	
<b>Ingresos Totales</b>	<b>\$24,554,947</b>	<b>\$20,804,026</b>	18.0%	<b>\$90,511,822</b>	<b>\$78,562,329</b>	15.2%
<b>Costo de operación de propiedades</b>						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(1,152,289)	(683,979)		(3,384,389)	(2,576,520)	
<b>NOI</b>	<b>23,402,658</b>	<b>20,120,047</b>	16.3%	<b>87,127,433</b>	<b>75,985,809</b>	14.7%
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(261,402)	(257,608)		(992,057)	(953,487)	
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$23,141,256</b>	<b>\$19,862,439</b>		<b>\$86,135,376</b>	<b>\$75,032,322</b>	
Gastos administrativos	(2,873,962)	(1,837,999)		(10,395,692)	(9,059,098)	
Plan de compensaciones largo plazo <sup>(1)</sup>	(227,138)	(773,382)		(840,984)	(773,382)	
Depreciación	(94,896)	(78,715)		(322,627)	(188,267)	
<b>UAFIDA</b>	<b>\$20,267,294</b>	<b>\$18,024,440</b>	12.4%	<b>\$75,739,684</b>	<b>\$65,973,224</b>	14.8%
Margen UAFIDA	<b>82.5%</b>	<b>86.6%</b>		<b>83.7%</b>	<b>84.0%</b>	
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	153,614	1,431,560		3,368,382	6,138,652	
Otros ingresos (gastos)	177,106	182,125		722,439	639,637	
Gastos por intereses	(234,503)	-		(947,875)	-	
Costo emisión de deuda	(4,116,310)	(5,898,681)		(19,862,673)	(23,373,256)	
Pérdida cambiaria	(3,560,248)	(10,402,320)		(24,781,506)	(45,820,677)	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	24,210,811	(11,092,657)		67,004,611	31,444,058	
<b>Total otros ingresos (gastos)</b>	<b>\$16,630,470</b>	<b>(\$25,779,973)</b>		<b>\$25,503,378</b>	<b>(\$30,971,586)</b>	
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos</b>	<b>\$36,575,730</b>	<b>(\$8,607,630)</b>		<b>\$100,079,451</b>	<b>\$34,039,989</b>	
<b>Impuestos a la utilidad</b>						
Impuesto diferido	(16,155,306)	5,064,085		(54,996,658)	(37,865,161)	
Impuesto diferido	(12,806,920)	3,876,582		(48,862,618)	(35,363,577)	
Impuesto causado	(3,348,386)	1,187,503		(6,134,040)	(2,501,584)	
<b>Utilidad (pérdida) del período</b>	<b>\$20,420,424</b>	<b>(\$3,543,545)</b>		<b>\$45,082,793</b>	<b>(\$3,825,172)</b>	
<b>Otros resultados integrales</b>						
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	(10,238,350)	3,233,310		(20,860,067)	(20,930,806)	
<b>Utilidad (pérdida) integral del año</b>	<b>\$10,182,074</b>	<b>(\$310,235)</b>		<b>\$24,222,726</b>	<b>(\$24,755,978)</b>	
<b>Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción</b>	<b>\$0.0162</b>	<b>(\$0.0005)</b>		<b>\$0.0384</b>	<b>(\$0.0398)</b>	

<sup>(1)</sup> No representa salida de efectivo

# Reconciliación de ingresos totales a Flujo Operativo

4T 2016

Todos los números expresados en USD

	T4 2016	T4 2015	% Var	Acum 2016	Acum 2015	% Var
<b>Utilidad integral consolidada a Flujo de operación</b>						
Utilidad integral consolidada	\$10,182,074	(\$310,235)		\$24,222,726	(\$24,755,978)	
<b>Ajustes</b>						
Operaciones extranjerías	10,238,350	(3,233,310)		20,860,067	20,930,806	
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(24,210,811)	11,092,657		(67,004,611)	(31,444,058)	
Ganancia (pérdida) cambiaria	3,560,248	10,402,320		24,781,506	45,820,677	
Incentivo a largo plazo	227,138	773,382		840,984	773,382	
Depreciación	94,896	78,715		322,627	188,267	
Otros ingresos (gastos)	(177,106)	(182,125)		(722,439)	(639,637)	
Ingresos por intereses	(153,614)	(1,431,560)		(3,368,382)	(6,138,652)	
<b>Ajustes a los impuestos</b>						
Impuestos a la utilidad	16,155,306	(5,064,085)		54,996,658	37,865,161	
ISR causado	(3,348,386)	1,187,503		(6,134,040)	(2,501,584)	
<b>FFO Subtotal de acuerdo a NAREIT</b>	<b>\$12,568,095</b>	<b>\$13,313,262</b>	-5.6%	<b>\$48,795,096</b>	<b>\$40,098,384</b>	21.7%
<b>FFO por acción</b>	<b>\$0.0200</b>	<b>\$0.0211</b>	-5.0%	<b>\$0.0774</b>	<b>\$0.0644</b>	20.1%



## 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.

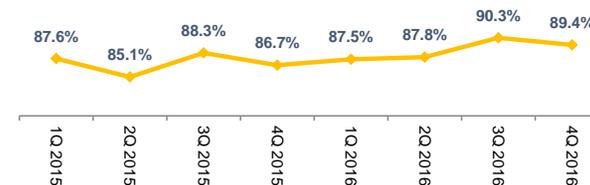
### Explicación Mismas Tiendas

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

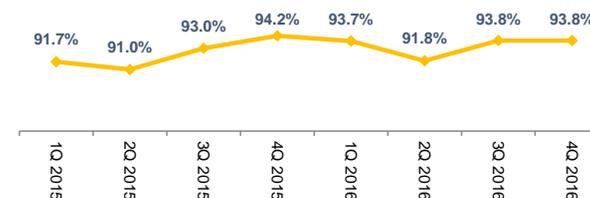
Período	Portafolio Total				
	GLA Inicial	Adiciones	GLA Total	%Ocupación	Vacante
1Q 2015	16,783,924	781,282	17,565,205	87.6%	2,180,957
2Q 2015	17,565,205	647,086	18,212,292	85.1%	2,705,514
3Q 2015	18,212,292	532,184	18,744,476	88.3%	2,185,257
4Q 2015	18,744,476	1,308,488	20,052,964	86.7%	2,664,717
1Q 2016	20,052,964	573,497	20,626,460	87.5%	2,583,162
2Q 2016	20,628,693 *	206,799	20,835,492	87.8%	2,547,366
3Q 2016	20,835,492	87,844	20,923,336	90.3%	2,022,193
<b>4Q 2016</b>	<b>20,922,726 *</b>	<b>1,646,859</b>	<b>22,569,587</b>	<b>89.4%</b>	<b>2,396,493</b>

Ocupación % Portafolio Total



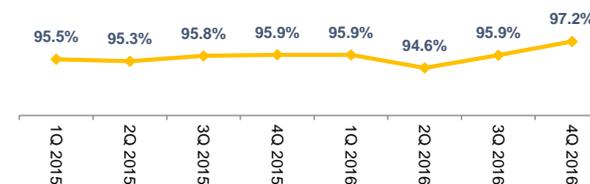
Período	Portafolio Estabilizado				
	GLA Inicial	Adiciones	GLA Total	%Ocupación	Lease up
1Q 2015	15,190,056	1,076,510	16,266,566	91.7%	1,298,639
2Q 2015	16,266,566	219,035	16,485,602	91.0%	1,726,690
3Q 2015	16,485,602	1,153,923	17,639,524	93.0%	1,104,952
4Q 2015	17,639,524	635,377	18,274,901	94.2%	1,778,062
1Q 2016	18,274,901	882,356	19,157,257	93.7%	1,469,203
2Q 2016	19,147,004 *	525,907	19,672,912	91.8%	1,150,094
3Q 2016	19,672,912	304,016	19,976,928	93.8%	946,410
<b>4Q 2016</b>	<b>19,976,217 *</b>	<b>1,273,572</b>	<b>21,249,789</b>	<b>93.8%</b>	<b>1,319,697</b>

Ocupación % Portafolio Estabilizado



Período	Portafolio Mismas Tiendas				
	GLA Inicial	Adiciones	GLA Total	%Ocupación	Vacante
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%	669,536
2Q 2016	16,255,088 *	220,183	16,475,270	94.6%	884,582
3Q 2016	16,475,270	1,154,214	17,629,485	95.9%	728,471
<b>4Q 2016</b>	<b>17,630,098 *</b>	<b>635,455</b>	<b>18,265,553</b>	<b>97.2%</b>	<b>511,298</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
S6 Toluca	Toluca	206,799	0.0%	2Q2017
PIQ 10	Querétaro	87,844	0.0%	3Q2017
SMA II	Guanajuato	131,329	23.2%	4Q2017
PIQ 11	Querétaro	191,969	68.7%	4Q2017
Florido 3	Tijuana	164,740	51.6%	4Q2017
SMA III	Guanajuato	205,474	0.0%	4Q2017
SLP-PTN 5	San Luis Potosí	150,000	0.0%	4Q2017
Puebla 1	Puebla	181,643	0.0%	4Q2017
<b>Total Lease-up</b>		<b>1,319,798</b>	<b>18.7%</b>	

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Conversión	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
PIQ 5	Querétaro	151,125	1Q2016	1Q2017	100.00%
S5	Toluca	279,072	1Q2016	1Q2017	100.00%
Oxxo Veracruz	Sureste	121,417	1Q2016	1Q2017	100.00%
S2 Toluca	Toluca	157,734	1Q2016	1Q2017	0.00%
Balboa Water Group	Tijuana	173,008	1Q2016	1Q2017	100.00%
H-3	Sureste	172,203	2Q2016	2Q2017	0.00%
H-2	Sureste	183,397	2Q2016	2Q2017	0.00%
SM 1	Guanajuato	170,307	2Q2016	2Q2017	100.00%
Florido 2	Tijuana	302,692	3Q2016	3Q2017	100.00%
TPI	Juárez	358,797	4Q2016	4Q2017	100.00%
PTO 1	Guanajuato	225,052	4Q2016	4Q2017	0.00%
PTO 2	Guanajuato	213,504	4Q2016	4Q2017	64.99%
J-10	Juárez	213,312	4Q2016	4Q2017	100.00%
Thyssen	Guanajuato	205,526	4Q2016	4Q2017	100.00%
TACHI-S Exp	Aguascalientes	57,381	4Q2016	4Q2017	100.00%
<b>Total de propiedades transferidas</b>		<b>2,984,527</b>			<b>72.76%</b>

Promedio ponderado

Región	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingresos de renta totales		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		T4 2016	T4 2015	% Var.
	T4 2016	T4 2015	T4 2016	T4 2015	T4 2016	T4 2015	T4 2016	T4 2015	T4 2016	T4 2015	T4 2016	T4 2015	T4 2016	T4 2015	% Var.
<b>Norte</b>															
Tijuana	2,207,219	1,861,582	97.2%	98.3%	2,682,919	2,206,791	97.7%	98.6%	2,847,659	2,510,807	95.0%	90.0%	2,984,661	2,120,503	40.8%
Juarez	1,059,683	652,421	88.0%	81.7%	1,631,792	1,059,421	92.2%	88.7%	1,631,792	1,273,549	92.2%	73.8%	2,031,986	1,353,853	50.1%
<b>Total</b>	<b>3,266,903</b>	<b>2,514,003</b>	<b>94.2%</b>	<b>94.0%</b>	<b>4,314,712</b>	<b>3,266,212</b>	<b>95.6%</b>	<b>95.4%</b>	<b>4,479,452</b>	<b>3,784,356</b>	<b>94.0%</b>	<b>84.6%</b>	<b>\$ 5,016,646</b>	<b>\$ 3,474,356</b>	<b>44.4%</b>
<b>Bajío</b>															
Aguascalientes	1,656,873	1,034,843	92.7%	100.0%	1,714,254	1,656,582	92.9%	87.1%	1,714,254	1,656,582	92.9%	87.1%	\$ 1,778,861	\$ 1,714,738	3.7%
San Luis Potosí	556,389	554,118	100.0%	73.2%	556,389	554,118	100.0%	73.2%	706,389	554,118	78.8%	73.2%	\$ 461,921	\$ 476,643	-3.1%
Guanajuato	1,506,103	1,326,671	100.0%	100.0%	2,320,492	1,538,505	87.1%	100.0%	2,657,295	2,133,964	77.2%	72.1%	\$ 2,255,749	\$ 2,257,180	-0.1%
Querétaro	5,855,067	4,956,888	96.6%	95.1%	6,005,902	5,829,186	96.7%	92.1%	6,285,715	5,980,311	94.5%	91.1%	\$ 6,704,987	\$ 5,669,621	18.3%
<b>Total</b>	<b>9,574,433</b>	<b>7,872,520</b>	<b>96.6%</b>	<b>95.0%</b>	<b>10,597,038</b>	<b>9,578,390</b>	<b>94.1%</b>	<b>91.4%</b>	<b>11,363,654</b>	<b>10,324,974</b>	<b>89.2%</b>	<b>85.6%</b>	<b>\$ 11,201,518</b>	<b>\$ 10,118,183</b>	<b>10.7%</b>
<b>Centro</b>															
Toluca	4,815,198	4,491,552	100.0%	98.9%	5,252,004	4,807,822	97.0%	99.0%	5,458,802	4,965,556	93.3%	95.8%	\$ 6,388,667	\$ 5,713,094	11.8%
Sureste	609,019	311,981	100.0%	89.8%	1,086,037	622,477	67.3%	94.9%	1,267,680	978,077	57.6%	60.4%	\$ 911,324	\$ 742,181	22.8%
<b>Total</b>	<b>5,424,217</b>	<b>4,803,533</b>	<b>100.0%</b>	<b>98.3%</b>	<b>6,338,040</b>	<b>5,430,299</b>	<b>91.9%</b>	<b>98.5%</b>	<b>6,726,482</b>	<b>5,943,633</b>	<b>86.6%</b>	<b>90.0%</b>	<b>\$ 7,299,990</b>	<b>\$ 6,455,275</b>	<b>13.1%</b>
<b>Total:</b>	<b>18,265,552</b>	<b>15,190,056</b>	<b>97.2%</b>	<b>95.9%</b>	<b>21,249,790</b>	<b>18,274,901</b>	<b>93.8%</b>	<b>94.2%</b>	<b>22,569,585</b>	<b>20,052,964</b>	<b>89.4%</b>	<b>86.7%</b>	<b>\$ 23,518,155</b>	<b>\$ 20,047,814</b>	<b>17.3%</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		
	T3 2016	T4 2016	% Var.	T3 2016	T4 2016	% Var.	T3 2016	T4 2016	% Var.	T3 2016	T4 2016	% Var.
<b>North</b>												
Tijuana	24.77	34.08	37.6%	486	668	37.6%	8,521.96	11,224.12	31.7%	\$7.90	\$7.56	0.0%
Juárez	54.31	54.31	0.0%	1,065	1,065	0.0%	10,632.23	16,499.73	55.2%	\$4.49	\$6.97	55.2%
<b>Región Total</b>	<b>79.08</b>	<b>88.39</b>	<b>11.8%</b>	<b>1,550</b>	<b>1,733</b>	<b>11.8%</b>	<b>\$19,154.19</b>	<b>\$27,723.85</b>	<b>44.7%</b>	<b>\$5.56</b>	<b>\$7.20</b>	<b>29.5%</b>
<b>Bajo</b>												
San Luis Potosí	14.82	14.82	0.0%	291	291	0.0%	2,191.00	2,223.62	1.5%	\$3.39	\$3.44	1.5%
Querétaro	272.99	260.51	-4.6%	5,351	5,107	-4.6%	18,959.85	15,649.71	-17.5%	\$1.59	\$1.38	-13.5%
Guanajuato	79.08	79.08	0.0%	1,550	1,550	0.0%	12,321.38	12,321.38	0.0%	\$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%
SMA	-	99.27	-	-	1,946	-	-	12,408.75	-	\$0.00	\$2.87	-
<b>Región Total</b>	<b>536.99</b>	<b>623.78</b>	<b>16.2%</b>	<b>10,526</b>	<b>12,227</b>	<b>16.2%</b>	<b>\$40,512.50</b>	<b>\$49,643.72</b>	<b>22.5%</b>	<b>\$1.73</b>	<b>\$1.83</b>	<b>5.5%</b>
<b>Central</b>												
Puebla	37.43	37.43	0.0%	734	734	0.0%	2,009.64	2,009.64	0.0%	\$1.23	\$1.23	0.0%
<b>Región Total</b>	<b>37.43</b>	<b>37.43</b>	<b>0.0%</b>	<b>734</b>	<b>734</b>	<b>0.0%</b>	<b>\$2,009.64</b>	<b>\$2,009.64</b>	<b>0.0%</b>	<b>\$1.23</b>	<b>\$1.23</b>	<b>0.0%</b>
<b>Total</b>	<b>653.50</b>	<b>749.60</b>	<b>14.7%</b>	<b>12,810</b>	<b>14,694</b>	<b>14.7%</b>	<b>\$61,676.33</b>	<b>\$79,377.22</b>	<b>28.7%</b>	<b>\$2.17</b>	<b>\$2.43</b>	<b>12.2%</b>

Proyecto	GLA (Pies cuadrados)	Inversión total esperada (USD miles)			Inversión a la fecha (USD miles)			% Rentado	% avance construcción	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 II	339,383	\$5,499	\$15,981	\$21,480	\$0	\$5,499	\$7,475	\$12,974	100.0%	85.0%	Feb-17	\$2,294	10.7%	BTS
Expansion J10	161,081	\$1,701	\$5,747	\$7,448	\$0	\$1,701	\$2,104	\$3,805	0.0%	70.0%	Mar-17	\$794	10.7%	Inventario
<b>Total</b>	<b>500,464</b>	<b>\$7,200</b>	<b>\$21,729</b>	<b>\$28,928</b>	<b>\$7,200</b>	<b>\$9,579</b>	<b>\$16,779</b>	<b>67.8%</b>	<b>80.2%</b>		<b>\$3,088</b>	<b>10.7%</b>		
<b>Región Bajo</b>														
SNECMA	337,997	\$0	\$20,000	\$20,000	\$0	\$0	\$12,047	\$12,047	100.0%	85.0%	Feb-17	\$2,382	11.9%	BTS
ZF	99,256	\$660	\$3,497	\$4,157	\$0	\$660	\$1,446	\$2,106	100.0%	50.0%	May-17	\$472	11.4%	BTS
Mult II	138,432	\$680	\$4,806	\$5,486	\$0	\$680	\$1,343	\$2,023	0.0%	25.0%	May-17	\$591	10.8%	Inventario
Mult III	183,049	\$813	\$6,423	\$7,236	\$0	\$813	\$1,578	\$2,391	0.0%	20.0%	May-17	\$822	11.4%	Inventario
PIQ-PIQSA 12	248,869	\$2,650	\$8,078	\$10,729	\$0	\$2,650	\$2,672	\$5,322	0.0%	25.0%	May-17	\$1,200	11.2%	Inventario
PTO 8	151,653	\$1,791	\$5,159	\$6,950	\$0	\$1,791	\$3,051	\$4,842	0.0%	90.0%	Feb-17	\$745	10.7%	Inventario
PTO 9	167,034	\$1,973	\$5,601	\$7,573	\$0	\$1,973	\$3,468	\$5,441	0.0%	90.0%	Feb-17	\$812	10.7%	Inventario
<b>Total</b>	<b>1,326,290</b>	<b>\$8,567</b>	<b>\$53,564</b>	<b>\$62,131</b>	<b>\$8,567</b>	<b>\$25,605</b>	<b>\$34,172</b>	<b>33.0%</b>	<b>57.1%</b>		<b>\$7,023</b>	<b>11.3%</b>		
<b>Región Centro</b>														
Puebla Vesta Park P2	181,643	\$1,751	\$6,194	\$7,945	\$0	\$1,751	\$3,701	\$5,452	0.0%	95.0%	Jan-17	\$863	10.9%	Inventario
<b>Total</b>	<b>181,643</b>	<b>\$1,751</b>	<b>\$6,194</b>	<b>\$7,945</b>	<b>\$1,751</b>	<b>\$3,701</b>	<b>\$5,452</b>	<b>0.0%</b>	<b>95.0%</b>		<b>\$863</b>	<b>10.9%</b>		
<b>Total</b>	<b>2,008,397</b>	<b>\$17,517</b>	<b>\$81,487</b>	<b>\$99,004</b>	<b>\$17,517</b>	<b>\$38,885</b>	<b>\$56,402</b>	<b>38.7%</b>	<b>66.3%</b>		<b>\$10,974</b>	<b>11.1%</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	7.6%	1,709,623	8.8%	Alimentos	Jul-18
2	BRP	4.2%	943,755	4.1%	Vehículos recreativos	Oct-22
3	Safran	3.2%	713,882	4.3%	Aeroespacial	Jun-26
4	Nissan	3.1%	700,987	3.0%	Automotriz	Aug-24
5	Bombardier	2.7%	613,594	4.6%	Aeroespacial	Nov-22
6	Chrysler	2.2%	492,072	3.0%	Automotriz	Nov-24
7	Italika	2.0%	460,615	2.0%	Automotriz	May-23
8	Kimberly-Clark	1.7%	375,165	2.1%	Papel	Aug-19
9	American Axle & Man.	1.6%	367,038	1.9%	Automotriz	Sep-23
10	Oxxo	1.6%	354,713	1.2%	Logística	May-31
		<b>29.8%</b>	<b>6,731,446</b>	<b>34.9%</b>		

## Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados Ocupados	Renta Trimestral \$USD	% Renta Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacante	2,396,491			
2016	107,284	\$127,189	0.5%	\$0.37
2017	1,066,243	\$2,260,253	9.6%	\$0.39
2018	3,258,893	\$3,763,318	16.0%	\$0.36
2019	2,139,089	\$2,327,560	9.9%	\$0.38
2020	1,307,017	\$1,064,639	4.5%	\$0.37
Después	12,294,567	\$13,975,195	59.4%	\$0.41
<b>Total</b>	<b>22,569,584</b>	<b>\$23,518,155</b>	<b>100%</b>	

Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Barclays	Pablo Monsivais	28/11/2016	\$27.00	Mantener
BOFAML	Carlos Peyrelongue	13/01/2016	\$ 31.50	Comprar
Bradesco	Luiz Mauricio Garcia	16/01/2017	\$32.00	Comprar
BTG Pactual	Gordon Lee	07/02/2017	\$ 32.00	Comprar
Citi	Dan McGoey	27/11/2016	\$32.00	Comprar
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	05/01/2017	\$ 35.00	Comprar
GBM	Javier Gayol	15/12/2016	\$29.40	Comprar
HSBC	Ivan Enríquez	17/10/2016	\$34.00	Comprar
Interacciones	Roberto Navarro	29/11/2016	\$28.80	Mantener
ITAU	Enrique Trotta	28/11/2016	\$32.50	Comprar
JP Morgan	Adrian Huerta	28/11/2016	\$32.00	Comprar
Santander	Cecilia Jimenez	12/01/2017	\$40.00	Comprar
Scotia Bank	Francisco Suárez	12/01/2017	\$27.00	Mantener
UBS	Marimar Torreblanca	22/01/2017	\$32.00	Comprar



### **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 octubre de 2014.