

Información Supplemental 1T17

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.

Esta presentación es estrictamente confidencial y se ha entregado a usted una copia para su información. No puede ser reproducida o redistribuida por ninguna otra persona y no podrá ser publicada, en parte o en su totalidad, por ninguna razón.

Esta presentación contiene, exclusivamente, información que se contiene en el prospecto de colocación, mismo que ha sido presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para su revisión y aprobación y que está en proceso de aprobación. Si usted quisiera adquirir los valores que se ofrecen por la Sociedad, debe consultar dicho prospecto de colocación, en especial la sección que describe la oferta y la que describe los factores de riesgo aplicables a la Sociedad, sus operaciones y los valores, y tomar una decisión de inversión una vez que haya realizado una revisión integral y una evaluación independiente de la información contenida en el mismo, pero no considerando la información que se contiene en esta presentación, misma que por su naturaleza es incompleta y parcial. Dicha información está disponible en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., bmv.com.mx

De acuerdo con lo previsto por las disposiciones aplicables en México, esta presentación no contiene proyecciones o información sobre eventos futuros.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, puede interpretarse que esta presentación contiene declaraciones a futuro o proyecciones. Estas declaraciones o futuro o proyecciones, podrían aparecer a lo largo de la presentación e incluir información respecto de nuestras intenciones, consideraciones o expectativas actuales respecto del crecimiento de nuestros activos y fuentes de financiamiento, del crecimiento de nuestro negocio, de nuestros planes de financiamiento, de nuestros proyectos en desarrollo o que podrían desarrollarse, de nuestra competencia, del posible impacto de la legislación y regulación aplicable, así como su interpretación, en el futuro, de nuestra exposición a riesgos de mercado, incluyendo riesgos respecto de tasas de interés, tipos de cambio y mercado, respecto de nuestro nivel de liquidez, relativos a las tendencias que afecten a la economía en general o respecto de otros aspectos que podrían afectarlos en el futuro. El uso de palabras como “consideramos”, “podemos”, “estimamos”, “creemos”, “continuaremos”, “anticipamos”, “tenemos la intención”, “esperamos”, “deberíamos”, “buscamos”, “planeamos” y expresiones y términos similares o equivalentes tienen la intención de identificar dichas declaraciones a futuro. Los inversionistas no deben considerar como definitivas, ni como probables, dichas declaraciones o información, que únicamente se refieren a estimaciones en la fecha en que fueron consideradas y que podrían no concretarse o concretarse de manera distinta, así como considerar que otros elementos, que no se incluyen podrían afectar, en el futuro, nuestras operaciones, situación o resultados futuros.

La decisión relativa a la inversión en los valores descritos en esta presentación, debe basarse en la información histórica contenida en el prospecto de colocación, y no en la información contenida en esta presentación (que, por definición, es incompleta) o en dichas declaraciones a futuro, que sólo son estimaciones, que podrían nunca lograrse o lograrse parcialmente, o verse afectada por elementos no descritos o considerarlos, pudiendo nuestras operaciones y resultados ser negativos o verse afectados de manera adversa y significativa.

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

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

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

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

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

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 \$1.50 mil millones comprende 23.91 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	38	72	33	143
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	4,982,298	12,030,457	6,913,492	23,926,247
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	398,442	669,606	210,207	1,278,255
Total	5,380,740	12,700,063	7,123,699	25,204,502
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$17,626	\$27,607	\$8,298	\$53,531
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	T1 2017	T1 2016
Valor de mercado (Ps.)	\$15,928,630,124	\$16,321,278,409
Acciones en circulación	\$611,933,543	\$631,139,923
Precio por acción (Ps.)	\$26.03	\$25.86
Perfil de ingresos		
Ingresos por arrendamiento	\$25,688,186	\$21,060,512
Costos de operación de propiedades que generaron ingreso:	(\$931,383)	(\$647,954)
Ingresos operativos netos (NOI)	\$24,756,803	\$20,412,558
Margen NOI	\$1	\$1
UAFIDA	\$21,948,712	\$17,838,592
Margen UAFIDA	\$1	\$1
Flujo de Operación (FFO)	\$9,490,602	\$10,784,221
Por Acción		
NOI por acción	\$0.040	\$0.032
UAFIDA por acción	\$0.036	\$0.028
FFO por acción	\$0.016	\$0.017
Portafolio (pies cuadrados)		
Portafolio mismas tiendas	19,163,108	16,266,566
Ocupación	97.7%	95.9%
Portafolio estabilizado	22,109,780	19,157,257
Ocupación	94.7%	93.7%
Portafolio total	23,926,249	20,626,460
Ocupación	89.1%	87.5%
Renta promedio por pie cuadrado ⁽¹⁾	\$0.40	\$0.39
Resumen de la deuda		
Deuda total	\$376,070,725	\$340,871,417
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	24.1%	22.7%

(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 marzo, 2017	Al 31 de diciembre, 2016
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$24,665,762	\$50,720,751
Activos financieros con fines de negociación	682,183	613,015
Impuestos por recuperar	20,407,197	21,794,481
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	6,876,464	7,028,975
Pagos anticipados	2,128,534	37,191
Acciones	-	-
Depósitos en garantía	-	-
Total del activo circulante	\$54,760,140	\$80,194,413
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	1,501,876,745	1,415,714,762
Equipo de oficina – Neto	1,895,058	1,965,192
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	2,817,358	2,920,475
Total del activo no circulante	\$1,506,589,161	\$1,420,600,429
	\$0	\$0
Activos totales	\$1,561,349,301	\$1,500,794,842
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	-	-
Intereses por pagar	1,631,141	1,609,233
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	700,120	1,795,748
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	610,634	550,557
Gastos acumulados	1,964,844	1,981,263
Total del pasivo circulante	\$4,906,739	\$5,936,801
Pasivo a largo plazo:		
Deuda a largo plazo	376,070,725	340,871,417
Depósitos en garantía recibidos	8,754,344	8,868,661
Impuestos a la utilidad diferidos	183,293,368	185,733,064
Total del pasivo a largo plazo	\$568,118,437	\$535,473,142
Total del pasivo	\$573,025,176 #	\$541,409,943
Capital contable:		
Capital social	446,424,417	450,880,150
Prima en suscripción de acciones	336,986,933	343,037,228
Utilidades retenidas	244,994,353	201,751,251
Reserva de pagos basados en acciones	2,158,682	1,973,372
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(42,240,260)	(38,257,102)
Total del capital contable	\$988,324,125	\$959,384,899
Total pasivo y capital contable	\$1,561,349,301	\$1,500,794,842
Acciones en circulación	611,933,543	631,139,923

Todos los números expresados en USD

	T1 2017	T1 2016	% Var
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	24,743,094	20,356,116	
Otros ingresos	945,092	704,396	
Ingresos Totales	\$25,688,186	\$21,060,512	22.0%
Costo de operación de propiedades			
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(931,383)	(647,954)	
NOI	24,756,803	20,412,558	21.3%
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(161,785)	(243,778)	
Utilidad bruta	\$24,595,018	\$20,168,780	
Gastos administrativos	(2,646,306)	(2,330,188)	
Plan de compensaciones largo plazo ⁽¹⁾	(324,397)	(335,308)	
Depreciación	(87,751)	(71,246)	
UAFIDA	\$21,948,712	\$17,838,592	23.0%
Margen UAFIDA	85.4%	84.7%	
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	9,803	1,574,287	
Otros ingresos (gastos)	33,718	91,291	
Gastos por intereses	-	(239,307)	
Costo emisión de deuda	(3,712,148)	(5,805,854)	
Pérdida cambiaria	6,537,786	(3,596,753)	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	64,253,672	6,857,539	
Total otros ingresos (gastos)	\$67,122,831	(\$1,118,797)	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$88,659,395	\$16,313,241	
Impuestos a la utilidad			
Impuesto diferido	(6,306,266)	(4,949,229)	
Impuesto causado	2,439,696	(3,940,020)	
	(8,745,962)	(1,009,210)	
	-	-	
Utilidad (pérdida) del período	\$82,353,129	\$11,364,012	
Otros resultados integrales			
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	(3,983,158)	(3,107,815)	
Utilidad (pérdida) integral del año	\$78,369,971	\$8,256,197	
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	\$0.12807	\$0.01308	

⁽¹⁾ No representa salida de efectivo

Reconciliación de ingresos totales a Flujo Operativo

1T 2017

Todos los números expresados en USD

	T1 2017	T1 2016	% Var
Utilidad integral consolidada a Flujo de operación			
Utilidad integral consolidada	\$78,369,971	\$8,256,197	
Ajustes			
Operaciones extranjeras	3,983,158	3,107,815	
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(64,253,672)	(6,857,539)	
Ganancia (pérdida) cambiaria	(6,537,786)	3,596,753	
Incentivo a largo plazo	324,397	335,308	
Depreciación	87,751	71,246	
Otros ingresos (gastos)	(33,718)	(91,291)	
Ingresos por intereses	(9,803)	(1,574,287)	
Ajustes a los impuestos			
Impuestos a la utilidad	6,306,266	4,949,229	
ISR causado	(8,745,962)	(1,009,210)	
FFO Subtotal de acuerdo a NAREIT	\$9,490,602	\$10,784,221	-12.0%
FFO por acción	\$0.0155	\$0.0171	-9.2%



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
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.

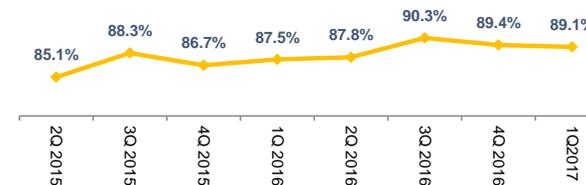
Explicación Mismas Tiendas

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

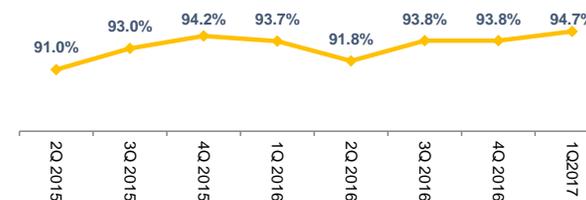
Período	Portafolio Total				
	GLA Inicial	Adiciones	GLA Total	%Ocupación	Vacante
2Q 2015	17,565,205	647,086	18,212,292	85.1%	2,705,514
3Q 2015	18,212,292	532,184	18,744,476	88.3%	2,185,257
4Q 2015	18,744,476	1,308,488	20,052,964	86.7%	2,664,717
1Q 2016	20,052,964	573,497	20,626,460	87.5%	2,583,162
2Q 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
4Q 2016	20,922,726 *	1,646,859	22,569,585	89.4%	2,396,493
1Q2017	22,587,456 *	1,338,791	23,926,247	89.1%	2,596,875

Ocupación % Portafolio Total



Período	Portafolio Estabilizado				
	GLA Inicial	Adiciones	GLA Total	%Ocupación	Lease up
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
4Q 2016	19,976,217 *	1,273,572	21,249,789	93.8%	1,319,697
1Q2017	21,265,278 *	844,502	22,109,780	94.7%	1,816,467

Ocupación % Portafolio Estabilizado



Período	Portafolio Mismas Tiendas				
	GLA Inicial	Adiciones	GLA Total	%Ocupación	Vacante
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
4Q 2016	17,630,098 *	635,455	18,265,553	97.2%	511,298
1Q2017	18,280,752 *	882,356	19,163,108	97.7%	437,806

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	206,799	0.0%	2Q2017
PIQSA 10	Queretaro	87,844	0.0%	3Q2017
PIQSA 11	Queretaro	191,969	68.7%	4Q2017
SMA 2	Guanajuato	131,329	23.2%	4Q2017
SMA 3	Guanajuato	205,474	62.5%	4Q2017
PUEBLA 1	Sureste	181,642	59.1%	4Q2017
SLP 5	SLP	150,000	0.0%	4Q2017
PUEBLA 2	Sureste	181,642	0.0%	1Q2018
PTO 9	Guanajuato	167,034	0.0%	1Q2018
PTO 8	Guanajuato	151,653	0.0%	1Q2018
J10 Exp	Juarez	161,081	0.0%	1Q2018
		1,816,467	21.9%	0.0%

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Conversión	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
H-2	Sureste	183,397	2Q2016	2Q2017	0.00%
H-3	Sureste	172,203	2Q2016	2Q2017	0.00%
SMA 1	Guanajuato	170,307	2Q2016	2Q2017	100.00%
Florido 2	Tijuana	302,692	3Q2016	3Q2017	100.00%
TPI	Juarez	358,797	4Q2016	4Q2017	100.00%
Thyssen-Bilstein	Guanajuato	205,526	4Q2016	4Q2017	100.00%
Tachi-S exp	Aguascalientes	57,381	4Q2016	4Q2017	100.00%
PTO 1	Guanajuato	225,052	4Q2016	4Q2017	0.00%
PTO 2	Guanajuato	213,502	4Q2016	4Q2017	25.00%
J-10	Juarez	213,312	4Q2016	4Q2017	100.00%
Florido 3	Tijuana	167,121	1Q2017	1Q2018	100.00%
TPI 2	Juarez	339,384	1Q2017	1Q2018	100.00%
SNECMA 2	Queretaro	337,997	1Q2017	1Q2018	100.00%
		2,946,671			74.86% Promedio ponderado

Región	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingresos de renta totales		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Q1 2017	Q1 2016	% Change
	Q1 2017	Q1 2016	Q1 2017	Q1 2016	Q1 2017	Q1 2016	Q1 2017	Q1 2016	Q1 2017	Q1 2016	Q1 2017	Q1 2016	Q1 2017	Q1 2016	% Change
Norte															
Tijuana	2,380,227	1,861,582	98.4%	99.6%	2,850,040	2,379,799	98.7%	96.8%	2,850,040	2,683,815	98.7%	89.0%	\$ 2,970,133	\$ 2,181,224	36.2%
Juarez	1,059,683	652,421	88.0%	72.8%	1,971,176	1,059,421	93.5%	83.3%	2,132,257	1,273,549	86.5%	69.3%	\$ 2,353,374	\$ 1,292,004	82.1%
Total	3,439,911	2,514,003	95.2%	92.7%	4,821,217	3,439,220	96.6%	92.7%	4,982,298	3,957,364	93.5%	82.7%	\$ 5,323,507	\$ 3,473,229	53.3%
Bajo															
Aguascalientes	1,656,873	1,034,843	95.6%	100.0%	1,714,254	1,656,582	95.8%	87.1%	1,714,254	1,656,582	95.8%	87.1%	\$ 1,866,371	\$ 1,766,655	5.6%
San Luis Potosí	556,389	554,118	100.0%	90.4%	556,389	554,118	100.0%	90.4%	706,389	554,118	78.8%	90.4%	\$ 525,827	\$ 482,556	9.0%
Guanajuato	1,961,467	1,448,637	100.0%	97.8%	2,775,854	1,538,505	86.1%	97.9%	3,431,344	2,133,964	74.3%	70.6%	\$ 2,805,800	\$ 2,457,197	14.2%
Querétaro	5,560,659	5,559,658	96.4%	95.4%	5,898,656	5,980,311	96.6%	94.2%	6,178,470	5,980,311	94.4%	94.2%	\$ 6,874,992	\$ 5,648,858	21.7%
Total	9,735,389	8,597,256	97.2%	96.0%	10,945,154	9,729,515	94.0%	93.4%	12,030,457	10,324,974	87.9%	88.0%	\$ 12,072,990	\$ 10,355,266	16.6%
Centro															
Toluca	5,257,373	4,658,015	100.0%	97.9%	5,257,373	5,244,628	100.0%	95.1%	5,464,171	5,244,628	96.2%	95.1%	\$ 6,433,623	\$ 5,810,977	10.7%
Sureste	730,436	497,293	100.0%	90.9%	1,086,037	743,894	67.3%	93.9%	1,449,321	1,099,494	57.8%	63.6%	\$ 912,972	\$ 716,700	27.4%
Total	5,987,809	5,155,307	100.0%	97.2%	6,343,409	5,988,522	94.4%	95.0%	6,913,492	6,344,122	88.2%	89.6%	\$ 7,346,595	\$ 6,527,677	12.5%
Total:	19,163,108	16,266,566	97.7%	95.9%	22,109,780	19,157,257	94.7%	93.7%	23,926,247	20,626,460	89.1%	87.5%	\$ 24,743,092	\$ 20,356,171	21.6%

(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		
	Q4 2016	Q1 2017	% Change	Q4 2016	Q1 2017	% Change	Q4 2016	Q1 2017	% Change	Q4 2016	Q1 2017	% Change
North												
Tijuana	34.08	34.08	0.0%	668	668	0.0%	\$ 11,224.12	\$ 11,224.12	0.0%	\$7.56	\$7.56	0.0%
Juárez	54.31	54.31	0.0%	1,065	1,065	0.0%	\$ 16,499.73	\$ 16,499.73	0.0%	\$6.97	\$6.97	0.0%
Región Total	88.39	88.39	0.0%	1,733	1,733	0.0%	\$27,723.85	\$27,723.85	0.0%	\$7.20	\$7.20	0.0%
Bajío												
San Luis Potosí	14.82	14.82	0.0%	291	291	0.0%	\$ 2,223.62	\$ 2,223.62	0.0%	\$3.44	\$3.44	0.0%
Querétaro	260.51	260.51	0.0%	5,107	5,107	0.0%	\$ 15,649.71	\$ 15,649.71	0.0%	\$1.38	\$1.38	0.0%
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	99.27	0.0%	1,946	1,946	0.0%	\$ 12,408.75	\$ 12,408.75	0.0%	\$2.87	\$2.87	0.0%
Región Total	623.78	623.78	0.0%	12,227	12,227	0.0%	\$49,643.72	\$49,643.72	0.0%	\$1.83	\$1.83	0.0%
Central												
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%
Región Total	37.43	37.43	0.0%	734	734	0.0%	\$2,009.64	\$2,009.64	0.0%	\$1.23	\$1.23	0.0%
Total	749.60	749.60	0.0%	14,694 0	14,694	0.0%	\$79,377.22	\$79,377.22	0.0%	\$2.43	\$2.43	0.0%

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							
Región Norte														
Juarez	VPJ I	216,024	\$2,552	\$6,243	\$8,796	\$0	\$2,552	\$0	\$2,552	0.0%	Dec-17	\$938	10.7%	Inventario
Tijuana	Pacifico II	182,419	\$1,922	\$6,908	\$8,831	\$0	\$1,922	\$0	\$1,922	0.0%	Dec-17	\$919	10.4%	Inventario
Total		398,442	\$4,474	\$13,152	\$17,626	\$4,474	\$0	\$4,474	0.0%			\$1,857	10.5%	
Región Bajío														
Aguascalientes	ZF	99,256	\$660	\$3,497	\$4,157	\$0	\$660	\$2,385	\$3,045	100.0%	May-17	\$472	11.4%	BTS
Aguascalientes	Mult II	138,432	\$680	\$4,806	\$5,486	\$0	\$680	\$2,347	\$3,026	0.0%	May-17	\$591	10.8%	Inventario
Aguascalientes	Mult III	183,049	\$813	\$6,423	\$7,236	\$0	\$813	\$2,487	\$3,300	0.0%	May-17	\$822	11.4%	Inventario
Queretaro	PIQ-PIQSA 12	248,869	\$2,650	\$8,078.29	\$10,729	\$0	\$2,650	\$4,158	\$6,809	0.0%	May-17	\$1,200	11.2%	Inventario
Total		669,606	\$4,803	\$22,804	\$27,607	\$4,803	\$11,377	\$16,180	14.8%			\$3,085	11.2%	
Región Centro														
Puebla	Puebla 3	210,207	\$2,026	\$6,271	\$8,298	\$0	\$2,026	\$0	\$2,026	0.0%	Dec-17	\$891	10.7%	Inventario
Total		210,207	\$2,026	\$6,271	\$8,298	\$2,026	\$0	\$2,026	0.0%			\$891	10.7%	
Total		1,278,255	11,304	42,228	53,531	11,304	11,377	22,681	7.8%			5,833	10.9%	

(1) Retorno=Ingresos proforma/Inversión Total Esperada

(2) Retorno puede variar

Principales inquilinos

	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta mensual	Industria	Fecha de vencimiento
1	Nestle	7.2%	1,713,601	5.8%	Alimentos	2023
2	Nissan	4.4%	1,063,558	4.0%	Automotriz	2024
3	Safran	4.4%	1,051,879	6.0%	Aeroespacial	2029
4	BRP	3.9%	943,755	5.8%	Vehículos recreativos	2027
5	TPI	2.9%	698,181	4.5%	Energía	2027
6	Lear	2.7%	638,805	3.4%	Automotriz	2025
7	Bombardier	2.6%	613,594	3.9%	Aeroespacial	2028
8	FCA	2.1%	492,072	2.6%	Automotriz	2024
9	Elektra	2.0%	487,996	1.8%	Vehículos recreativos	2023
10	Harman	1.7%	399,243	1.6%	Automotriz	2023
		33.9%	8,102,684	39.4%		

Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados Ocupados	Renta Trimestral \$USD	% Renta Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacant	2,596,875			
2017	487,052	\$2,297,300	9.3%	\$0.37
2018	1,765,049	\$2,284,295	9.2%	\$0.38
2019	1,632,290	\$2,361,391	9.5%	\$0.38
2020	1,815,980	\$1,023,468	4.1%	\$0.40
Thereafter	15,629,002	\$16,776,638	67.8%	\$0.43
Total	23,926,247	\$24,743,092	100%	

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.