



# INFORMACIÓN SUPLEMENTAL 3T17

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
Análisis de Valor de Activo Neto vs Valor Mercado	8
Introduciendo nuevas métricas del portafolio	9
Definiciones de nuevas métricas del portafolio	10
Métricas históricas del portafolio	11
Portafolio estabilizado	12
Métricas operativas del portafolio	13
Reservas de tierra	14
Portafolio en desarrollo	15
Principales inquilinos	16
Analistas	17
Definiciones	18



VestaPark Tijuana III

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

Nuestro portafolio de propiedades de US \$1.60 mil millones comprende 24.61 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	76	33	147
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	4,985,029	12,722,670	6,912,630	24,620,330
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	1,231,871	880,840	210,207	2,322,919
<b>Total</b>	<b>6,216,901</b>	<b>13,603,510</b>	<b>7,122,837</b>	<b>26,943,248</b>
	23.1%	50.5%	26.4%	100%
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$65,225	\$33,917	\$8,298	\$107,439
Reservas de tierra	\$102	\$624	\$28	753.74
Valor de libro de terrenos	\$33,908	\$49,643	\$1,508	\$85,059

\* Inversión total esperada

Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	3T 2017	3T 2016	Acum 2017	Acum 2016
Valor de mercado (Ps.)	\$15,821,845,133	\$16,882,992,940	\$15,821,845,133	\$16,882,992,940
Acciones en circulación	\$608,064,763	\$631,139,923	\$608,064,763	\$631,139,923
Precio por acción (Ps.)	\$26.02	\$26.75	\$26.02	\$26.75
<b>Perfil de ingresos</b>				
Ingresos por arrendamiento	\$28,150,143	\$22,854,930	\$80,351,926	\$65,963,038
Costos de operación de propiedades que generaron ingresos:	(1,224,114)	(873,792)	(3,083,373)	(2,208,528)
Ingresos operativos netos (NOI)	26,926,029	21,981,138	77,268,553	63,754,510
<i>Margen NOI</i>	95.7%	96.2%	96.2%	96.7%
UAFIDA	23,836,728	19,074,145	68,324,126	55,531,173
Margen UAFIDA	84.7%	83.5%	85.0%	84.2%
Flujo de Operación (FFO)	15,347,758	14,373,355	34,415,790	36,204,521
<b>Por Acción</b>				
NOI por acción	\$0.044	\$0.035	\$0.126	\$0.101
UAFIDA por acción	\$0.039	\$0.030	\$0.111	\$0.088
FFO por acción	\$0.025	\$0.023	\$0.056	\$0.057
<b>Portafolio (pies cuadrados)</b>				
Portafolio mismas tiendas	20,002,942	17,629,484	20,002,942	17,629,484
Ocupación	97.0%	95.9%	97.0%	95.9%
Portafolio estabilizado	23,182,139	19,976,928	23,182,139	19,976,928
Ocupación	95.8%	93.8%	95.8%	93.8%
Portafolio total	24,620,328	20,923,339	24,620,328	20,923,339
Ocupación	92.7%	90.3%	92.7%	90.3%
Renta promedio por pie cuadrado <sup>(1)</sup>	\$0.41	\$0.40	\$0.59	\$0.58
<b>Resumen de la deuda</b>				
Deuda total	\$510,594,955	\$340,871,417	\$510,594,955	\$340,871,417
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	29.7%	22.7%	29.7%	22.7%
Número ponderado de acciones en circulación	614,356,646	631,139,923	613,428,732	631,139,923

(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 Septiembre, 2017	Al 31 de Diciembre, 2016
<b>Activo circulante:</b>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	141,324,800	50,720,751
Activos financieros con fines de negociación	724,741	613,015
Impuestos por recuperar	11,167,895	21,794,481
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	5,707,112	7,028,975
Pagos anticipados	1,172,448	37,191
Acciones	-	-
Depósitos en garantía	-	-
<b>Total del activo circulante</b>	<b>\$160,096,996</b>	<b>\$80,194,413</b>
<b>Activo no circulante:</b>		
Propiedades de inversión	1,550,215,361	1,415,714,762
Equipo de oficina – Neto	1,771,942	1,965,192
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	4,224,816	2,920,475
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>\$1,556,212,119</b>	<b>\$1,420,600,429</b>
<b>Activos totales</b>	<b>\$1,716,309,115</b>	<b>\$1,500,794,842</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>		
<b>Pasivo circulante:</b>		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	-	-
Intereses por pagar	2,354,658.00	1,609,233.00
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	1,636,889.00	1,795,748.00
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	118,264.00	550,557.00
Gastos acumulados	2,699,827.00	1,981,263.00
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>\$6,809,638</b>	<b>\$5,936,801</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>		
Deuda a largo plazo	510,594,955	340,871,417
Depósitos en garantía recibidos	10,235,158	8,868,661
Impuestos a la utilidad diferidos	173,710,179	185,733,064
<b>Total del pasivo a largo plazo</b>	<b>\$694,540,292</b>	<b>\$535,473,142</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>\$701,349,930</b>	<b>\$541,409,943</b>
<b>Capital contable:</b>		
Capital social	443,995,011	450,880,150
Prima en suscripción de acciones	333,118,426	343,037,228
Utilidades retenidas	277,456,000	201,751,251
Reserva de pagos basados en acciones	2,870,666	1,973,372
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(42,480,918)	(38,257,102)
<b>Total del capital contable</b>	<b>\$1,014,959,185</b>	<b>\$959,384,899</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>\$1,716,309,115</b>	<b>\$1,500,794,842</b>
<b>Acciones en circulación</b>	<b>608,064,763</b>	<b>631,139,923</b>

Todos los números expresados en USD

	3T 2017	3T 2016	% Var	Acum 2017	Acum 2016	% Var
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	27,437,455	21,962,745		77,939,604	63,807,497	
Otros ingresos	712,688	892,185		2,412,322	2,155,541	
<b>Ingresos Totales</b>	<b>\$28,150,143</b>	<b>\$22,854,930</b>	23.2%	<b>\$80,351,926</b>	<b>\$65,963,038</b>	21.8%
<b>Costo de operación de propiedades</b>						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(1,224,114)	(873,792)		(3,083,373)	(2,208,528)	
<b>NOI</b>	<b>26,926,029</b>	<b>21,981,138</b>	22.5%	<b>77,268,553</b>	<b>63,754,510</b>	21.2%
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(201,404)	(223,180)		(509,184)	(730,040)	
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$26,724,625</b>	<b>\$21,757,958</b>		<b>\$76,759,369</b>	<b>\$63,024,470</b>	
Gastos administrativos	(3,266,449)	(2,849,493)		(9,448,513)	(8,107,143)	
Plan de compensaciones largo plazo <sup>(1)</sup>	378,552	165,680		1,013,270	613,846	
Depreciación	(90,261)	(71,246)		(266,063)	(212,587)	
<b>UAFIDA</b>	<b>\$23,836,728</b>	<b>\$19,074,145</b>	25.0%	<b>\$68,324,126</b>	<b>\$55,531,173</b>	23.0%
Margen UAFIDA	84.7%	83.5%		85.0%	84.2%	
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	13,538	544,384		39,611	3,305,812	
Otros ingresos (gastos)	(163,778)	26,379		339,146	513,993	
Gastos por intereses	(100,797)	(227,135)		(94,909)	(713,694)	
Costo emisión de deuda	(5,090,549)	(4,106,570)		(12,895,602)	(15,827,305)	
Pérdida cambiaria	(969,136)	(2,899,230)		9,242,607	(21,221,258)	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	4,046,169	17,934,357		57,198,259	42,793,800	
<b>Total otros ingresos (gastos)</b>	<b>(\$2,264,553)</b>	<b>\$11,272,185</b>		<b>\$53,829,112</b>	<b>\$8,851,348</b>	
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos</b>	<b>\$21,103,362</b>	<b>\$30,109,404</b>		<b>\$120,873,905</b>	<b>\$63,556,088</b>	
<b>Impuestos a la utilidad</b>						
Impuesto diferido	(7,396,095)	(12,610,927)		(6,059,128)	(38,841,351)	
Impuesto causado	(3,297,624)	(367,085)		(20,917,825)	(2,785,653)	
	(4,098,471)	(12,243,842)		14,858,697	(36,055,698)	
<b>Utilidad (pérdida) del período</b>	<b>\$13,707,267</b>	<b>\$17,498,477</b>		<b>\$114,814,777</b>	<b>\$24,714,737</b>	
<b>Otros resultados integrales</b>						
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	591,303	(953,865)		(4,223,816)	(10,621,717)	
<b>Utilidad (pérdida) integral del año</b>	<b>\$14,298,570</b>	<b>\$16,544,612</b>		<b>\$110,590,961</b>	<b>\$14,093,020</b>	
<b>Número ponderado de acciones en circulación</b>	<b>614,356,646</b>	<b>631,139,923</b>		<b>613,428,732</b>	<b>631,139,923</b>	
<b>Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción</b>	<b>\$0.0233</b>	<b>\$0.0262</b>		<b>\$0.1803</b>	<b>\$0.0223</b>	

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

# Reconciliación de ingresos totales a Flujo Operativo

3T 2017

Todos los números expresados en USD

	3T 2017	3T 2016	% Var	Acum 2017	Acum 2016	% Var
<b>Utilidad integral consolidada a Flujo de operación</b>						
Utilidad integral consolidada	\$14,298,570	\$16,544,612		\$110,590,961	\$14,093,020	
<b>Ajustes</b>						
Operaciones extranjeras	(591,303)	953,865		4,223,816	10,621,717	
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(4,046,169)	(17,934,357)		(57,198,259)	(42,793,800)	
Ganancia (pérdida) cambiaria	969,136	2,899,230		(9,242,607)	21,221,258	
Incentivo a largo plazo	378,552	165,680		1,013,270	613,846	
Depreciación	90,261	71,246		266,063	212,587	
Otros ingresos (gastos)	163,778	(26,379)		(339,146)	(513,993)	
Ingresos por intereses	(13,538)	(544,384)		(39,611)	(3,305,812)	
<b>Ajustes a los impuestos</b>						
Impuestos a la utilidad	7,396,095	12,610,927		6,059,128	38,841,351	
ISR causado	(3,297,624)	(367,085)		(20,917,825)	(2,785,653)	
<b>FFO Subtotal de acuerdo a NAREIT</b>	<b>\$15,347,758</b>	<b>\$14,373,355</b>	6.8%	<b>\$34,415,790</b>	<b>\$36,204,521</b>	-4.9%
<b>FFO por acción</b>	<b>\$0.0250</b>	<b>\$0.0228</b>	9.7%	<b>\$0.0561</b>	<b>\$0.0574</b>	-2.2%





## 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
<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.

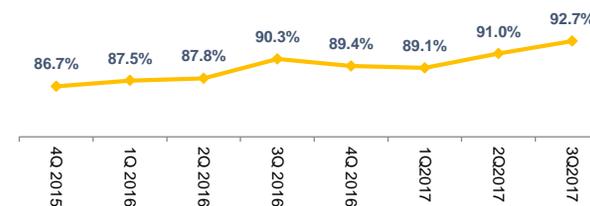
### Explicación Mismas Tiendas

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

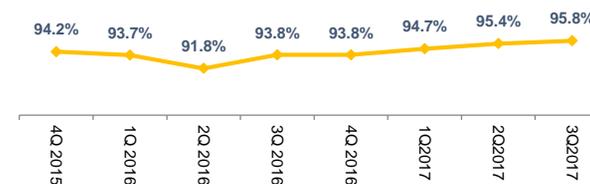
Portafolio Total					
Período	GLA Inicial	Adiciones	GLA Total	%Ocupación	Vacante
4Q 2015	18,744,476	1,308,488	20,052,964	86.7%	2,664,717
1Q 2016	20,052,964	573,497	20,626,460	87.5%	2,583,162
2Q 2016	20,628,693	206,799	20,835,492	87.8%	2,547,366
3Q 2016	20,835,492	87,844	20,923,336	90.3%	2,022,193
4Q 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
2Q2017	23,944,060	669,606	24,613,666	91.0%	2,204,834
<b>3Q2017</b>	<b>24,620,330 *</b>	<b>0</b>	<b>24,620,330</b>	<b>92.7%</b>	<b>1,799,688</b>

Ocupación % Portafolio Total



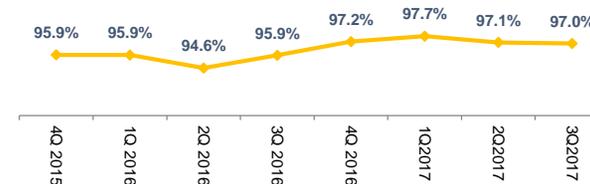
Portafolio Estabilizado					
Período	GLA Inicial	Adiciones	GLA Total	%Ocupación	Lease up
4Q 2015	17,639,524	635,377	18,274,901	94.2%	1,778,062
1Q 2016	18,274,901	882,356	19,157,257	93.7%	1,469,203
2Q 2016	19,147,004	525,907	19,672,912	91.8%	1,150,094
3Q 2016	19,672,912	304,016	19,976,928	93.8%	946,410
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
2Q2017	22,121,383	613,487	22,734,870	95.4%	1,878,797
<b>3Q2017</b>	<b>22,734,870 *</b>	<b>447,270</b>	<b>23,182,139</b>	<b>95.8%</b>	<b>1,438,191</b>

Ocupación % Portafolio Estabilizado



Portafolio Mismas Tiendas					
Período	GLA Inicial	Adiciones	GLA Total	%Ocupación	Vacante
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
2Q2017	19,174,343 *	525,907	19,700,250	97.1%	568,303
<b>3Q2017</b>	<b>19,700,250 *</b>	<b>302,692</b>	<b>20,002,942</b>	<b>97.0%</b>	<b>597,070</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
SMA 2	Guanajuato	131,319	23.2%	4Q2017
SMA 3	Guanajuato	205,474	62.5%	4Q2017
PUEBLA 1	Sureste	181,642	59.1%	4Q2017
PUEBLA 2	Sureste	181,642	56.1%	1Q2018
J10 Exp	Juarez	161,081	44.4%	1Q2018
MNT II	Aguascalientes	139,257	18.8%	2Q2018
MNT III	Aguascalientes	188,906	73.4%	2Q2018
PIQ 12	Queretaro	248,869	0.0%	2Q2018
		<b>1,438,191</b>	<b>42.0%</b>	

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Conversión	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
TPI 1	Juarez	358,797	4Q2016	4Q2017	100.00%
Thyssen-Bilstein	Guanajuato	262,907	4Q2016	4Q2017	100.00%
PTO 1	Guanajuato	225,052	4Q2016	4Q2017	0.00%
PTO 2	Guanajuato	213,502	4Q2016	4Q2017	75.41%
J10	Juarez	213,312	4Q2016	4Q2017	66.64%
F3	Tijuana	167,121	1Q2017	1Q2018	100.00%
TPI 2	Juarez	339,384	1Q2017	1Q2018	100.00%
SNECMA 2	Queretaro	338,365	1Q2017	1Q2018	100.00%
S6	Toluca	211,618	2Q2017	2Q2018	100.00%
PTO 8	Guanajuato	151,653	2Q2017	2Q2018	100.00%
ZF	Aguascalientes	99,256	2Q2017	2Q2018	100.00%
SLP 8	SLP	150,960	2Q2017	2Q2018	100.00%
PIQSA 10	Queretaro	87,844	3Q2017	3Q2018	77.13%
PIQSA 11	Queretaro	192,398	3Q2017	3Q2018	100.00%
PTO 9	Guanajuato	167,027	3Q2017	3Q2018	100.00%
		<b>3,179,197</b>			<b>88.40%</b> Promedio ponderado

Región	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingresos de renta totales		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		3T 2017	3T 2016	% Var.
	3T 2017	3T 2016	3T 2017	3T 2016	3T 2017	3T 2016	3T 2017	3T 2016	3T 2017	3T 2016	3T 2017	3T 2016	3T 2017	3T 2016	% Var.
<b>Norte</b>															
Tijuana	2,684,254	1,861,932	99.7%	99.8%	2,851,375	2,684,243	99.7%	99.8%	2,851,375	2,684,243	99.7%	99.8%	\$ 3,162,027	\$ 2,675,824	18.2%
Juarez	1,061,080	1,059,683	95.5%	88.0%	1,972,573	1,059,683	94.0%	88.0%	2,133,654	1,272,895	90.2%	78.8%	\$ 2,884,601	\$ 1,340,642	115.2%
<b>Total</b>	<b>3,745,334</b>	<b>2,921,616</b>	<b>98.5%</b>	<b>95.5%</b>	<b>4,823,948</b>	<b>3,743,927</b>	<b>97.4%</b>	<b>96.5%</b>	<b>4,985,029</b>	<b>3,957,138</b>	<b>95.7%</b>	<b>93.1%</b>	<b>6,046,628</b>	<b>4,016,466</b>	<b>50.5%</b>
<b>Bajo</b>															
Aguascalientes	1,659,080	1,656,873	97.4%	87.1%	1,815,717	1,656,873	97.6%	87.1%	2,143,880	1,656,873	90.4%	87.1%	\$ 2,149,522	\$ 1,770,249	21.4%
San Luis Potosí	562,479	556,389	89.4%	82.9%	713,439	556,389	91.7%	82.9%	713,439	556,389	91.7%	82.9%	\$ 734,398	\$ 422,693	73.7%
Guanajuato	2,131,504	1,506,103	100.0%	100.0%	3,094,264	1,676,410	91.0%	100.0%	3,431,057	2,114,966	86.7%	83.8%	\$ 3,026,897	\$ 2,212,096	36.8%
Querétaro	5,566,817	5,714,093	97.5%	95.5%	6,185,425	6,005,289	97.4%	95.7%	6,434,294	6,093,133	93.6%	94.4%	\$ 7,481,130	\$ 6,447,944	16.0%
<b>Total</b>	<b>9,919,880</b>	<b>9,433,459</b>	<b>97.5%</b>	<b>94.0%</b>	<b>11,808,845</b>	<b>9,894,962</b>	<b>95.4%</b>	<b>94.3%</b>	<b>12,722,670</b>	<b>10,421,362</b>	<b>91.1%</b>	<b>90.5%</b>	<b>13,391,947</b>	<b>10,852,982</b>	<b>23.4%</b>
<b>Centro</b>															
Toluca	5,252,843	4,665,391	100.0%	99.3%	5,464,461	5,252,004	100.0%	96.4%	5,464,461	5,458,802	100.0%	92.7%	\$ 6,713,351	\$ 6,181,876	8.6%
Sureste	1,084,885	609,019	72.6%	100.0%	1,084,885	1,086,037	72.6%	67.3%	1,448,169	1,086,037	68.8%	67.3%	\$ 1,282,072	\$ 911,421	40.7%
<b>Total</b>	<b>6,337,728</b>	<b>5,274,410</b>	<b>95.3%</b>	<b>99.4%</b>	<b>6,549,346</b>	<b>6,338,040</b>	<b>95.5%</b>	<b>91.4%</b>	<b>6,912,630</b>	<b>6,544,839</b>	<b>93.5%</b>	<b>88.5%</b>	<b>7,995,423</b>	<b>7,093,297</b>	<b>12.7%</b>
<b>Total:</b>	<b>20,002,942</b>	<b>17,629,484</b>	<b>97.0%</b>	<b>95.9%</b>	<b>23,182,139</b>	<b>19,976,928</b>	<b>95.8%</b>	<b>93.8%</b>	<b>24,620,328</b>	<b>20,923,339</b>	<b>92.7%</b>	<b>90.3%</b>	<b>\$ 27,433,998</b>	<b>\$ 21,962,745</b>	<b>24.9%</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		
	2T 2017	3T 2017	% Var.	2T 2017	3T 2017	% Var.	2T 2017	3T 2017	% Var.	2T 2017	3T 2017	% Var.
<b>North</b>												
Tijuana	64.23	54.92	-14.5%	1,259.08	1,077	-14.5%	21,224.00	\$ 19,637.00	-7.5%	\$7.59	\$8.21	8.2%
Juárez	54.31	46.95	-13.5%	1,064.54	920	-13.5%	16,500.00	\$ 14,271.00	-13.5%	\$6.97	\$6.98	0.0%
<b>Región Total</b>	<b>118.54</b>	<b>101.88</b>	<b>-14.1%</b>	<b>2,323.61</b>	<b>1,997</b>	<b>-14.1%</b>	<b>37,724.00</b>	<b>\$33,908.00</b>	<b>-10.1%</b>	<b>\$7.31</b>	<b>\$7.64</b>	<b>4.6%</b>
<b>Bajo</b>												
San Luis Potosí	14.82	14.82	0.0%	290.58	291	0.0%	2,224.00	\$ 2,224.00	0.0%	\$3.44	\$3.44	0.0%
Querétaro	260.51	260.51	0.0%	5,106.54	5,107	0.0%	15,650.00	\$ 15,650.00	0.0%	\$1.38	\$1.38	0.0%
Guanajuato	79.08	79.08	0.0%	1,550.18	1,550	0.0%	12,321.00	\$ 12,321.00	0.0%	\$3.58	\$3.58	0.0%
Aguascalientes	170.09	170.09	0.0%	3,334.14	3,334	0.0%	7,040.00	\$ 7,040.00	0.0%	\$0.95	\$0.95	0.0%
SMA	99.27	99.27	0.0%	1,945.86	1,946	0.0%	12,408.00	\$ 12,408.00	0.0%	\$2.87	\$2.87	0.0%
<b>Región Total</b>	<b>623.78</b>	<b>623.78</b>	<b>0.0%</b>	<b>12,227.30</b>	<b>12,227</b>	<b>0.0%</b>	<b>49,643.00</b>	<b>\$49,643.00</b>	<b>0.0%</b>	<b>\$1.83</b>	<b>\$1.83</b>	<b>0.0%</b>
<b>Central</b>												
Puebla	37.43	28.08	-25.0%	733.72	551	-25.0%	2,010.00	\$ 1,508.00	-25.0%	\$1.23	\$1.23	0.0%
<b>Región Total</b>	<b>37.43</b>	<b>28.08</b>	<b>-25.0%</b>	<b>733.72</b>	<b>551</b>	<b>-25.0%</b>	<b>2,010.00</b>	<b>\$1,508.00</b>	<b>-25.0%</b>	<b>\$1.23</b>	<b>\$1.23</b>	<b>0.0%</b>
<b>Total</b>	<b>779.75</b>	<b>753.74</b>	<b>-3.3%</b>	<b>15,285</b>	<b>14,775</b>	<b>-3.3%</b>	<b>\$89,377.00</b>	<b>\$85,059.00</b>	<b>-4.8%</b>	<b>\$2.63</b>	<b>\$2.59</b>	<b>-1.5%</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>(2) y (3)</sup>	Tipo	
		Land+Infra	Shell	Total	Land+Infra	Shell	Total						
<b>Región Norte</b>													
Juarez	VPJ I	216,024	\$2,552	\$6,243	\$8,796	\$2,552	\$1,517	\$4,069	0.0%	Dec-17	\$938	10.7%	Inventario
Juarez	BRP Exp	42,000	\$0	\$1,866	\$1,866	\$0	\$0	\$0	100.0%	Feb-18	\$193	10.3%	BTS
Tijuana	Pacifico II	182,419	\$1,922	\$6,908	\$8,831	\$1,922	\$3,404	\$5,326	0.0%	Dec-17	\$919	10.4%	Inventario
Tijuana	Lagoeste 1	263,986	\$6,383	\$7,863	\$14,246	\$6,383	\$0	\$6,383	0.0%	May-18	\$1,489	10.5%	Inventario
Matamoros	TPI <sup>1</sup>	527,443	\$9,585	\$21,901	\$31,486	\$9,585	\$0	\$9,585	100.0%	Jun-18	\$3,567	11.3%	BTS
<b>Total</b>		<b>1,231,871</b>	<b>\$20,443</b>	<b>\$44,782</b>	<b>\$65,225</b>	<b>\$20,443</b>	<b>\$4,921</b>	<b>\$25,364</b>	<b>46.2%</b>		<b>\$7,106</b>	<b>10.9%</b>	
<b>Región Bajío</b>													
Queretaro	Vesta Park Queretaro I	324,412	\$2,712	\$9,385	\$12,097	\$2,712	\$0	\$2,712	0.0%	May-18	\$1,376	11.4%	Inventario
Queretaro	Vesta Park Queretaro II	255,452	\$2,136	\$7,747	\$9,882	\$2,136	\$0	\$2,136	0.0%	May-18	\$1,111	11.2%	Inventario
Queretaro	Novem Exp	15,791	\$0	\$704	\$704	\$0	\$609	\$609	100.0%	Oct-17	\$78	11.1%	BTS
Queretaro	BRP Exp	32,600	\$0	\$1,424	\$1,424	\$0	\$0	\$0	100.0%	Feb-18	\$162	11.4%	BTS
Queretaro	CPW Exp	82,360	\$390	\$2,630	\$3,020	\$390	\$0	\$390	100.0%	Mar-18	\$318	10.5%	BTS
San Luis Potosi	SLP 9	170,225	\$1,317	\$5,472	\$6,789	\$1,317	\$0	\$1,317	0.0%	Mar-18	\$740	10.9%	Inventario
<b>Total</b>		<b>880,840</b>	<b>6,555</b>	<b>27,362</b>	<b>33,917</b>	<b>6,555</b>	<b>609</b>	<b>7,164</b>	<b>14.8%</b>		<b>\$3,785</b>	<b>11.2%</b>	
<b>Región Centro</b>													
Puebla	Puebla 3	210,207	\$2,026	\$6,271	\$8,298	\$2,026	\$1,939	\$3,965	0.0%	Dec-17	\$891	10.7%	Inventario
<b>Total</b>		<b>210,207</b>	<b>\$2,026</b>	<b>\$6,271</b>	<b>\$8,298</b>	<b>\$2,026</b>	<b>\$1,939</b>	<b>\$3,965</b>	<b>0.0%</b>		<b>\$891</b>	<b>10.7%</b>	
<b>Total</b>		<b>2,322,919</b>	<b>\$29,024</b>	<b>\$78,415</b>	<b>\$107,439</b>	<b>\$29,024</b>	<b>\$7,469</b>	<b>\$36,493</b>	<b>30.1%</b>		<b>\$11,782</b>	<b>11.0%</b>	

(1) El contrato de TPI fue firmado sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones precedentes

(2) Retorno=Ingresos proforma/Inversión Total Esperada

(3) Retorno puede variar

## Principales inquilinos

	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria	Fecha de vencimiento
1	Nestle	7.0%	1,713,601	5.5%	Food and Beverage	2023
2	Nissan	4.3%	1,063,558	3.8%	Automotive	2024
3	Safran	4.3%	1,052,248	5.6%	Aerospace	2029
4	BRP	3.8%	943,755	4.5%	Recreational Vehicles	2030
5	TPI	2.8%	698,181	4.2%	Energy	2027
6	Lear	2.7%	674,136	3.4%	Automotive	2025
7	Bombardier	2.5%	613,594	3.7%	Aerospace	2028
8	FCA	2.0%	492,072	2.5%	Automotive	2024
9	Elektra	2.0%	487,996	1.7%	Recreational Vehicles	2023
10	ZF	1.8%	446,761	2.0%	Automotive	2027
		<b>33.2%</b>	<b>8,185,901</b>	<b>36.9%</b>		

## Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados Ocupados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacante	1,819,482	7.4%			
2017	291,858	1.2%	\$958,132	3.5%	\$0.38
2018	916,449	3.7%	\$1,832,413	6.7%	\$0.40
2019	1,295,194	5.3%	\$2,543,184	9.3%	\$0.37
2020	1,958,660	8.0%	\$2,067,796	7.5%	\$0.39
Después	18,338,687	74.5%	\$20,032,473	73.0%	\$0.41
<b>Total</b>	<b>24,620,330</b>	<b>100%</b>	<b>\$27,433,998</b>	<b>100%</b>	

Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Barclays	Pablo Monsivais	11/06/2017	\$30.00	Compra
BOFAML	Carlos Peyrelongue	13/01/2016	\$ 31.50	Compra
Bradesco	Luiz Mauricio Garcia	27/07/2017	\$32.00	Compra
BTG Pactual	Gordon Lee	10/10/2017	\$ 32.00	Compra
Citi	Dan McGoey	28/07/2017	\$29.00	Mantener
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	27/07/2017	\$32.00	Compra
GBM	Luis Eugenio Saldaña	25/09/2017	\$29.40	Compra
HSBC	Eduardo Altamirano	12/06/2017	\$32.00	Compra
Interacciones	Roberto Navarro	29/11/2016	\$28.80	Mantener
ITAU	Enrique Trotta	17/10/2017	\$31.20	Compra
JP Morgan	Adrian Huerta	28/07/2017	\$34.00	Compra
Santander	Cecilia Jimenez	21/08/2017	\$38.00	Compra
Scotia Bank	Francisco Suárez	27/07/2017	\$29.00	Mantener
UBS	Marimar Torreblanca	27/07/2017	\$34.00	Compra



### **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.