



INFORMACIÓN SUPPLEMENTAL

1T18

MEX: VESTA
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

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.

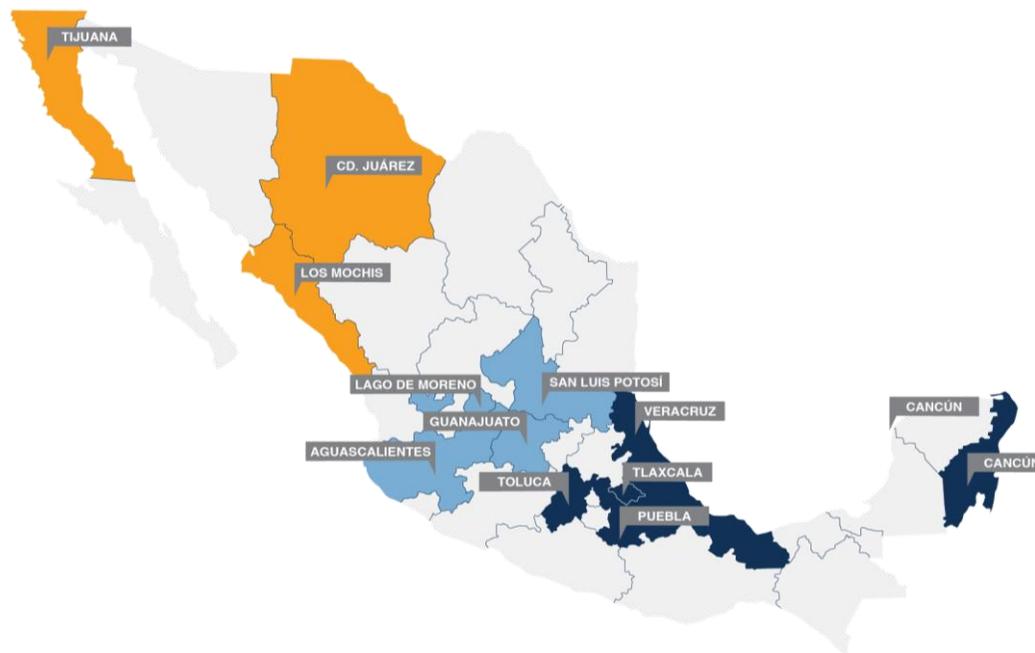


Declaraciones preventivas	1
Índice	2
Resumen	3
Resumen financiero	4
Balance general	5
Estado consolidado de operaciones	6
Reconciliación de Flujo Operativo	7
Introduciendo nuevas métricas del portafolio	8
Definiciones de nuevas métricas del portafolio	9
Métricas históricas del portafolio	10
Portafolio estabilizado	11
Métricas operativas del portafolio	12
Reservas de tierra	13
Portafolio en desarrollo	14
Principales inquilinos	15
Análisis de Valor de Activo Neto vs Valor Mercado	16
Analistas	17
Definiciones	18



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

Nuestro portafolio de propiedades de US \$1.74 mil millones comprende 27.05 millones de pies cuadrados de bienes industriales a lo largo de las regiones Norte, Bajío y Centro de México.



	Región Norte	Región Bajío	Región Central	Total
Número de edificios en operación	63	77	34	174
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	6,917,385	13,008,078	7,122,837	27,048,301
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	1,294,242	1,473,882	0	2,768,124
Total ABR (pies cuadrados)	8,211,627	14,481,961	7,122,837	29,816,425
	27.5%	48.6%	23.9%	100%
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$70,299	\$59,192	\$0	\$129,491
Reservas de tierra (acres)	71.73	684.10	28.08	783.92
Valor de libro de terrenos	\$23,909	\$62,216	\$1,508	\$87,633

* Inversión Total Esperada



Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	1T 2018	1T 2017
Valor de mercado (Ps.)	\$16,153,795,318	\$15,928,630,124
Acciones en circulación	598,510,386	611,933,543
Precio por acción (Ps.)	\$26.99	\$26.03
Perfil de ingresos		
Ingresos por arrendamiento	\$31,375,151	\$25,688,186
Costos de operación de propiedades que generaron ingresos	(943,602)	(931,383)
Ingresos operativos netos (NOI)	30,431,549	24,756,803
<i>Margen NOI</i>	97.0%	96.4%
UAFIDA	26,887,068	21,948,712
Margen UAFIDA	85.7%	85.4%
Flujo de Operación (FFO)	8,733,746	9,490,602
Por Acción		
NOI por acción	\$0.051	\$0.040
UAFIDA por acción	\$0.045	\$0.036
FFO por acción	\$0.015	\$0.015
Portafolio (pies cuadrados)		
Portafolio mismas tiendas	22,128,684	19,163,108
Ocupación	97.5%	97.7%
Portafolio estabilizado	25,874,812	22,109,780
Ocupación	96.8%	94.7%
Portafolio total	27,048,301	23,926,247
Ocupación	93.5%	89.1%
Renta promedio del portafolio total por pie cuadrado (1)	\$0.41	\$0.40
Renta promedio mismas tiendas por pie cuadrado	\$0.42	\$0.40
Resumen de la deuda		
Deuda total	\$609,046,443	\$581,994,879
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	32.4%	31.8%
Número ponderado de acciones en circulación	599,065,012	615,264,689

(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, 2017
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	97,350,162	91,001,709
Activos financieros con fines de negociación	739,438	677,828
Impuestos por recuperar	20,481,192	26,678,697
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	6,297,964	5,221,517
Pagos anticipados	1,785,155	369,675
Total del activo circulante	\$126,653,911	\$123,949,426
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	1,742,413,311	1,701,006,371
Equipo de oficina – Neto	1,872,180	1,868,778
Instrumentos financieros derivados	2,993,213	827,251
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	4,312,551	4,440,163
Total del activo no circulante	\$1,751,591,255	\$1,708,142,563
Activos totales	\$1,878,245,166	\$1,832,091,989
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	-	-
Intereses por pagar	5,450,132	3,772,187
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	1,503,003	4,082,166
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	727,761	344,599
Dividendos pagados	47,897,981	-
Gastos acumulados	3,406,498	3,821,201
Total del pasivo circulante	58,985,375	\$12,020,153
Pasivo a largo plazo:		
Deuda a largo plazo	609,046,443	581,994,879
Depósitos en garantía recibidos	12,497,027	11,539,472
Impuestos a la utilidad diferidos	188,854,767	204,205,361
Total del pasivo a largo plazo	810,398,237	\$797,739,712
Total del pasivo	869,383,612	\$809,759,865
Capital contable:		
Capital social	438,927,058	439,843,107
Prima en suscripción de acciones	325,971,789	327,270,539
Utilidades retenidas	276,487,217	288,671,405
Reserva de pagos basados en acciones	3,790,331	3,300,560
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(38,410,091)	(37,332,563)
Valuación instrumentos financieros derivados	2,095,250	579,076
Total Capital Contable	1,008,861,554	1,022,332,124
Total pasivo y capital contable	\$1,878,245,166	\$1,832,091,989
Acciones en circulación	598,510,386	611,933,543



Todos los números expresados en USD

	1T 2018	1T 2017	% Var
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	30,039,125	24,743,092	
Otros ingresos	1,336,026	945,094	
Ingresos Totales	\$31,375,151	\$25,688,186	22.1%
Costo de operación de propiedades			
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(943,602)	(931,383)	
NOI	30,431,549	24,756,803	22.9%
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(161,410)	(161,785)	
Utilidad bruta	\$30,270,139	\$24,595,018	
Gastos administrativos	(3,870,401)	(2,970,703)	
Plan de compensaciones largo plazo (1)	487,330	324,397	
Depreciación	(112,284)	(87,751)	
UAFIDA	\$26,887,068	\$21,948,712	22.5%
Margen UAFIDA	85.7%	85.4%	
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	15,507	9,803	
Otros ingresos (gastos)	165,968	33,718	
Gastos por intereses	(52,603)	-	
Costo emisión de deuda	(7,364,358)	(3,712,148)	
Pérdida cambiaria	3,885,611	6,537,786	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	7,257,528	64,253,672	
Total otros ingresos (gastos)	\$3,907,653	\$67,122,831	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$30,195,107	\$88,659,395	
Impuestos a la utilidad	5,518,687	(6,306,266)	
Impuesto diferido	(10,736,361)	(8,745,962)	
Impuesto causado	16,255,048	2,439,696	
Utilidad (pérdida) del período	\$35,713,794	\$82,353,129	
Otros resultados integrales			
Valuación instrumentos financieros derivados	1,516,174	0	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	(1,077,528)	(3,983,158)	
Utilidad (pérdida) integral del año	\$36,152,440	\$78,369,971	
Número ponderado de acciones en circulación	599,065,012	615,264,689	
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	\$0.0603	\$0.1281	

(1) No representa salida de efectivo

Reconciliación de ingresos totales a Flujo Operativo Ajustado (FFO)



1T 2018

Todos los números expresados en USD

	1T 2018	1T 2017	%Var
Utilidad integral consolidada a Flujo de operación			
Utilidad integral consolidada	\$36,152,440	\$78,369,971	
Ajustes			
Operaciones extranjeras	1,077,528	3,983,158	
Valuación de instrumentos financieros derivados	(1,516,174)	-	
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(7,257,528)	(64,253,672)	
Ganancia (pérdida) cambiaria	(3,885,611)	(6,537,786)	
Incentivo a largo plazo	487,330	324,397	
Depreciación	112,284	87,751	
Otros ingresos (gastos)	(165,968)	(33,718)	
Ingresos por intereses	(15,507)	(9,803)	
Ajustes a los impuestos			
Impuestos a la utilidad	(5,518,687)	6,306,266	
ISR causado	(10,736,361)	(8,745,962)	
FFO Subtotal de acuerdo a NAREIT	\$8,733,746	\$9,490,602	-8.0%
FFO por acción	\$0.0146	\$0.0154	-5.5%
Impuesto a la utilidad			
Impuesto operativo	(3,060,387)	(4,530,000)	
Impuesto por efectos cambiarios	(7,675,974)	(4,210,000)	
Impuesto a la utilidad total	(10,736,361)	(8,740,000)	
FFO Ajustado	\$16,409,720	\$13,700,602	19.8%
FFO Ajustado por acción	\$0.0274	\$0.0223	23.0%



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

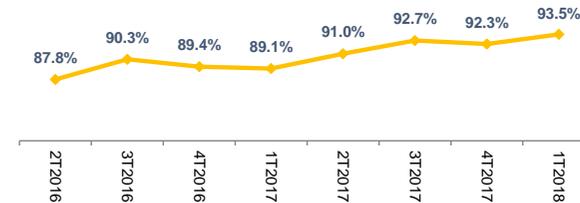
El conjunto de propiedades poseídas por más de un año - en general, aunque a menudo definición modificada de "misma-propiedad" en la mayoría de los REITs industriales - representa la gran mayoría de valor para la mayoría de los REIT. Como resultado, proporcionando métricas operativas claras para este 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

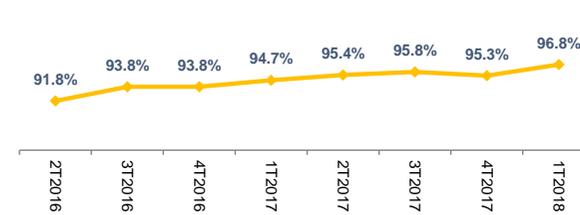
Portafolio Total					
Período	GLA Inicial	Adiciones	GLA Total	%Ocupación	Vacante
2T2016	20,628,693	206,799	20,835,492	87.8%	2,547,366
3T2016	20,835,492	87,844	20,923,336	90.3%	2,022,193
4T2016	20,922,726	1,646,859	22,569,585	89.4%	2,396,493
1T2017	22,587,456	1,338,791	23,926,247	89.1%	2,596,875
2T2017	23,944,060 *	669,606	24,613,666	91.0%	2,204,834
3T2017	24,620,330	0	24,620,330	92.7%	1,799,688
4T2017	24,627,399 *	2,093,772	26,721,171	92.3%	2,066,251
1T2018	26,721,116 *	327,185	27,048,301	93.5%	1,762,563

Portafolio Total % Ocupación



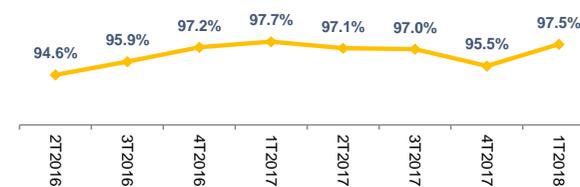
Portafolio Estabilizado					
Período	GLA Inicial	Adiciones	GLA Total	%Ocupación	Vacante
2T2016	19,147,004	525,907	19,672,912	91.8%	1,150,094
3T2016	19,672,912	304,016	19,976,928	93.8%	946,410
4T2016	19,976,217	1,273,572	21,249,789	93.8%	1,319,697
1T2017	21,265,278	844,502	22,109,780	94.7%	1,816,467
2T2017	22,121,383 *	613,487	22,734,870	95.4%	1,878,797
3T2017	22,734,870	447,270	23,182,139	95.8%	1,438,191
4T2017	23,189,662 *	2,346,603	25,536,265	95.3%	1,184,905
1T2018	25,536,210 *	338,602	25,874,812	96.8%	1,173,488

Portafolio Estabilizado % Ocupación



Portafolio Mismas Tiendas					
Período	GLA Inicial	Adiciones	GLA Total	%Ocupación	Vacante
2T2016	16,255,088	220,183	16,475,270	94.6%	884,582
3T2016	16,475,270	1,154,214	17,629,485	95.9%	728,471
4T2016	17,630,098	635,455	18,265,553	97.2%	511,298
1T2017	18,280,752	882,356	19,163,108	97.7%	437,806
2T2017	19,174,343 *	525,907	19,700,250	97.1%	568,303
3T2017	19,700,250	302,692	20,002,942	97.0%	597,070
4T2017	20,010,242 *	1,273,571	21,283,813	95.5%	965,778
1T2018	21,283,813 *	844,870	22,128,684	97.5%	558,188

Portafolio Mismas Tiendas % Ocupación



* Adjusted by changes in the initial size of the portfolio.



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
MNT II	Aguascalientes	139,257	25.0%	2Q2018
MNT III	Aguascalientes	188,906	73.4%	2Q2018
PIQ 12	Queretaro	248,869	0.0%	2Q2018
Q-1	Juarez	216,024	0.0%	4Q2018
Puebla 3	Sureste	210,207	25.3%	4Q2018
SLP 9	SLP	170,225	0.0%	1Q2019
		1,173,488	19.3%	

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Conversión	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Mismas tiendas	% Rentado
S6	Toluca	211,618	2Q2017	2Q2018	100.00%
PTO 8	Guanajuato	151,868	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	167,033	3Q2017	3Q2018	100.00%
SMA 2	Guanajuato	131,319	4Q2017	4Q2018	100.00%
SMA 3	Guanajuato	205,474	4Q2017	4Q2018	62.45%
PUEBLA 1	Sureste	181,642	4Q2017	4Q2018	59.13%
J10 Exp	Juarez	160,627	4Q2017	4Q2018	100.00%
Pacifico 1	Tijuana	182,419	4Q2017	4Q2018	100.00%
Delta	Tijuana	143,337	4Q2017	4Q2018	100.00%
Portafolio Tijuana	Tijuana	1,341,730	4Q2017	4Q2018	96.32%
PUEBLA 2	Sureste	181,642	1Q2018	1Q2019	79.77%
BRP Qro Exp	Queretaro	32,600	1Q2018	1Q2019	100.00%
BRP Juarez Exp 42Ksf	Juarez	42,000	1Q2018	1Q2019	100.00%
CPW Exp	Guanajuato	82,360	1Q2018	1Q2019	100.00%
		3,746,129			93.12% Promedio ponderado



Region	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingresos Totales US\$		
	Pies Cuadrados		Ocupación		Pies Cuadrados		Ocupación		Pies Cuadrados		Ocupación		1T 2018	1T 2017	% Var.
	1T 2018	1T 2017	1T 2018	1T 2017	1T 2018	1T 2017	1T 2018	1T 2017	1T 2018	1T 2017	1T 2018	1T 2017			
Norte															
Tijuana	2,858,675	2,380,227	98.3%	98.4%	4,526,161	2,850,040	97.8%	98.7%	4,526,161	2,850,040	97.8%	98.7%	\$ 4,516,910	\$ 2,970,133	52.1%
Juarez	1,972,573	1,059,683	97.6%	88.0%	2,175,200	1,971,176	97.8%	93.5%	2,391,224	2,132,257	89.0%	86.5%	\$ 2,846,783	\$ 2,353,374	21.0%
Total	4,831,248	3,439,911	98.0%	95.2%	6,701,361	4,821,217	97.8%	96.6%	6,917,385	4,982,298	94.8%	93.5%	\$ 7,363,692	\$ 5,323,507	38.3%
Bajo															
Aguascalientes	1,716,461	1,656,873	97.5%	95.6%	1,815,717	1,714,254	97.6%	95.8%	2,143,880	1,714,254	90.8%	95.8%	\$ 2,368,573	\$ 1,866,371	26.9%
San Luis Potosi	562,479	556,389	89.4%	100.0%	713,439	556,389	91.7%	100.0%	883,664	706,389	74.0%	78.8%	\$ 824,311	\$ 525,827	56.8%
Guanajuato *	2,775,585	1,961,467	98.5%	100.0%	3,513,640	2,775,854	96.6%	86.1%	3,513,640	3,431,344	96.6%	74.3%	\$ 3,359,986	\$ 2,805,800	19.8%
Querétaro	5,905,183	5,560,659	99.0%	96.4%	6,218,025	5,898,656	98.7%	96.6%	6,466,894	6,178,470	94.9%	94.4%	\$ 7,862,258	\$ 6,874,992	14.4%
Total	10,959,707	9,735,389	98.1%	97.2%	12,260,821	10,945,154	97.5%	94.0%	13,008,078	12,030,457	93.3%	87.9%	\$ 14,415,128	\$ 12,072,990	19.4%
Central															
Toluca	5,252,843	5,257,373	100.0%	100.0%	5,464,461	5,257,373	100.0%	100.0%	5,464,461	5,464,171	100.0%	96.2%	\$ 6,890,866	\$ 6,433,623	7.1%
Puebla **	1,084,885	730,436	76.4%	100.0%	1,448,169	1,086,037	74.7%	67.3%	1,658,376	1,449,321	68.4%	57.8%	\$ 1,369,439	\$ 912,972	50.0%
Total	6,337,728	5,987,809	96.0%	100.0%	6,912,630	6,343,409	94.7%	94.4%	7,122,837	6,913,492	92.6%	88.2%	\$ 8,260,305	\$ 7,346,595	12.4%
Total:	22,128,684	19,163,108	97.5%	97.7%	25,874,812	22,109,780	96.8%	94.7%	27,048,301	23,926,247	93.5%	89.1%	\$ 30,039,125	\$ 24,743,092	21.4%

(1)

(1)

(1) El ingreso total no incluye otros ingresos.

*Incluye el mercado de Jalisco

** Incluye los mercados de Tlaxcala, Veracruz y Cancun



	GLA (Acres)			Área construible (miles pies cuadrados)			Valor de Mercado (\$USD miles)			Valor de mercado USD por pie		
	4T 2017	1T 2018	% Var.	4T 2017	1T 2018	% Var.	4T 2017	1T 2018	% Var.	4T 2017	1T 2018	% Var.
Norte												
Tijuana	24.77	24.77	0.0%	485.63	485.63	0.0%	9,637.24	9,637.24	0.0%	8.93	8.93	0.0%
Juarez	46.95	46.95	0.0%	920.38	920.38	0.0%	14,271.35	14,271.35	0.0%	6.98	6.98	0.0%
Region Total	71.73	71.73	0.0%	1,406.00	1,406.00	0.0%	23,908.58	23,908.58	0.0%	7.65	7.65	0.0%
Bajo												
San Luis Potosi	114.07	114.07	0.0%	2,235.97	2,235.97	0.0%	15,393.10	15,393.10	0.0%	3.10	3.10	0.0%
Queretaro	236.02	236.02	0.0%	4,626.41	4,626.41	0.0%	15,649.71	15,649.71	0.0%	1.52	1.52	0.0%
Guanajuato	79.08	79.08	0.0%	1,550.18	1,550.18	0.0%	12,321.38	12,321.38	0.0%	3.58	3.58	0.0%
Aguascalientes	155.67	155.67	0.0%	3,051.39	3,051.39	0.0%	6,443.20	6,443.20	0.0%	0.95	0.95	0.0%
SMA	99.27	99.27	0.0%	1,945.86	1,945.86	0.0%	12,408.75	12,408.75	0.0%	2.87	2.87	0.0%
Region Total	684.10	684.10	0.0%	13,409.81	13,409.81	0.0%	62,216.15	62,216.15	0.0%	2.09	2.09	0.0%
Central												
Puebla	28.08	28.08	0.0%	550.51	550.51	0.0%	1,507.85	1,507.85	0.0%	1.23	1.23	0.0%
Region Total	28.08	28.08	0.0%	550.51	550.51	0.0%	1,507.85	1,507.85	0.0%	1.23	1.23	0.0%
Total	783.92	783.92	0.0%	15,366	15,366	0.0%	\$87,632.58	\$87,632.58	0.0%	\$2.57	\$2.57	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 (2) y (3)	Tipo	
		Land+Infra	Shell	Total	Land+Infra	Shell	Total						
Región Norte													
Juarez	BRP Exp	214,829	\$0	\$9,304	\$9,304	\$0	\$0	\$0	100.0%	Nov-18	\$969	10.4%	BTS
Matamoros	TPI	527,443	\$9,585	\$21,901	\$31,486	\$9,585	\$10,924	\$16,596	100.0%	Jun-18	\$3,567	11.3%	BTS
Tijuana	Lagoeste 1	263,986	\$6,383	\$7,863	\$14,246	\$6,383	\$1,779	\$7,316	0.0%	May-18	\$1,489	10.5%	Inventory
Tijuana	Lagoeste 2	287,984	\$6,963	\$8,299	\$15,263	\$6,963	\$2,221	\$8,472	0.0%	Aug-18	\$1,555	10.2%	Inventory
Total		1,294,242	\$22,932	\$47,367	\$70,299	\$22,932	\$14,924	\$32,384	57.4%		\$7,580	10.8%	
Región Bajío													
Aguascalientes	AGS 2	105,975	\$887	\$3,865	\$4,752	\$887	\$854	\$1,360	0.0%	Sep-18	\$534	11.2%	Inventory
Aguascalientes	AGS 1	180,827	\$1,351	\$6,255	\$7,606	\$1,351	\$1,103	\$1,710	0.0%	Oct-18	\$875	11.5%	Inventory
Silao	PI06	158,656	\$1,786	\$5,135	\$6,921	\$1,786	\$0	\$1,786	0.0%	Nov-18	\$769	11.1%	Inventory
SMA	SMA 07	187,864	\$1,462	\$5,925	\$7,387	\$1,462	\$0	\$1,462	0.0%	Nov-18	\$827	11.2%	Inventory
Queretaro	Vesta Park Queretaro I	324,412	\$2,712	\$9,385	\$12,097	\$2,712	\$4,347	\$5,358	0.0%	May-18	\$1,376	11.4%	Inventory
Queretaro	Vesta Park Queretaro II	255,452	\$2,136	\$7,747	\$9,882	\$2,136	\$3,386	\$4,538	0.0%	May-18	\$1,111	11.2%	Inventory
SLP	VP SLP 02	203,411	\$2,037	\$6,075	\$8,112	\$2,037	\$0	\$2,037	0.0%	Nov-18	\$895	11.0%	Inventory
SLP	PMX	57,285	\$249	\$2,187	\$2,436	\$249	\$957	\$936	100.0%	Jun-18	\$268	11.0%	BTS
Total		1,473,882	\$12,619	\$46,573	\$59,192	\$12,619	\$10,647	\$19,187	3.9%		\$6,655	11.2%	
Región Central													
Total		0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	0.0%		\$0	0.0%	
Total		2,768,124	35,551	93,940	129,491	35,551	25,571	51,571	28.9%		14,236	11.0%	

(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

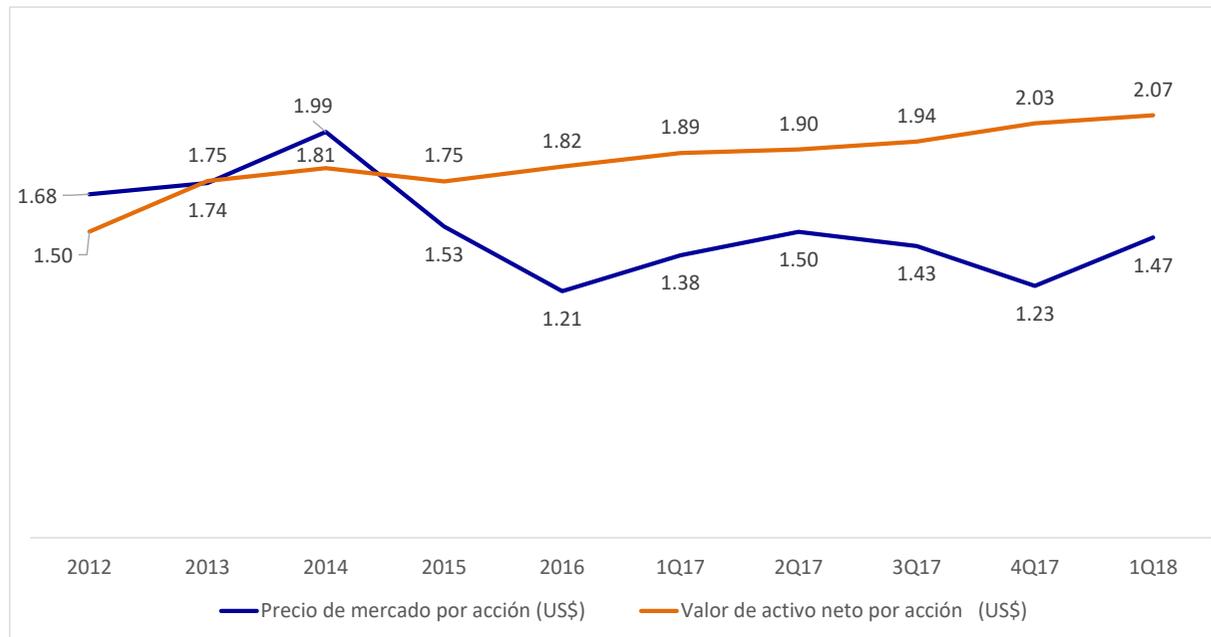


Principales inquilinos

	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria
1	Nestle	6.8%	1,713,601	5.5%	Alimentos y Bebidas
2	Safran	4.3%	1,095,530	5.1%	Aeroespacial
3	Nissan	4.2%	1,063,558	3.4%	Automotriz
4	BRP	4.0%	1,018,355	4.9%	Vehiculos Recreativos
5	TPI	2.8%	698,181	3.7%	Energía
6	Lear	2.7%	674,136	3.0%	Automotriz
7	Bombardier	2.4%	613,594	3.3%	Automotriz
8	FCA	2.0%	492,072	2.2%	Automotriz
9	Elektra	1.9%	487,996	1.5%	Automotriz
10	Harman	1.9%	470,285	1.7%	Automotriz
		33.0%	8,327,307	34.4%	

Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados Ocupados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacante	1,762,563	6.5%			
2018	759,418	2.8%	\$1,127,261	3.8%	\$0.42
2019	1,824,682	6.7%	\$2,315,580	7.7%	\$0.39
2020	2,812,189	10.4%	\$3,348,806	11.1%	\$0.39
2021	1,728,923	6.4%	\$1,648,858	5.5%	\$0.42
>2021	18,160,526	67.1%	21,598,620	71.9%	\$0.42
Total	27,048,301	100%	\$30,039,125	100%	



2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
12.2%	-0.6%	9.8%	-12.7%	-33.6%	-39.2%	-28.9%

Millones de USD

Edificios	1,710
Terreno	108
Efectivo	97
Colateral Liquido de Deuda	4
IVA Neto por Recuperar	17
Activo	1,937
CAPEX por invertir	(76)
Deuda	(609)
Depósitos de Arrendadores	(12)
	(697)

Valor de Activo Neto	1,239
-----------------------------	--------------



Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Barclays	Pablo Monsivais	03/06/18	\$29.00	Compra
BOFAML	Carlos Peyrelongue	12/15/17	\$32.00	Compra
Bradesco	Luiz Mauricio Garcia	03/26/18	\$33.00	Compra
BTG Pactual	Gordon Lee	03/26/18	\$33.00	Compra
Citi	Dan McGoey	02/14/18	\$29.00	Compra
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	02/15/18	\$34.00	Compra
GBM	Luis Eugenio Saldaña	02/14/18	\$29.40	Compra
HSBC	Eduardo Altamirano	03/27/18	\$34.00	Compra
ITAU	Enrique Trotta	04/16/18	\$32.20	Compra
JP Morgan	Adrian Huerta	02/15/18	\$30.00	Compra
Santander	Cecilia Jimenez	03/12/18	\$40.00	Compra
Scotia Bank	Francisco Suárez	02/27/18	\$29.00	Mantener
Punto Casa de Bolsa	Armando Rodriguez	02/15/18	\$29.00	Compra
Invex	Giovanni Bisogno	04/02/18	\$28.00	Mantener
UBS	Marimar Torreblanca	05/29/17	\$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.

Built to Suit (BTS):

Built 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 a partir de dos años comparables.