



INFORMACIÓN SUPLEMENTAL

2T18

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.

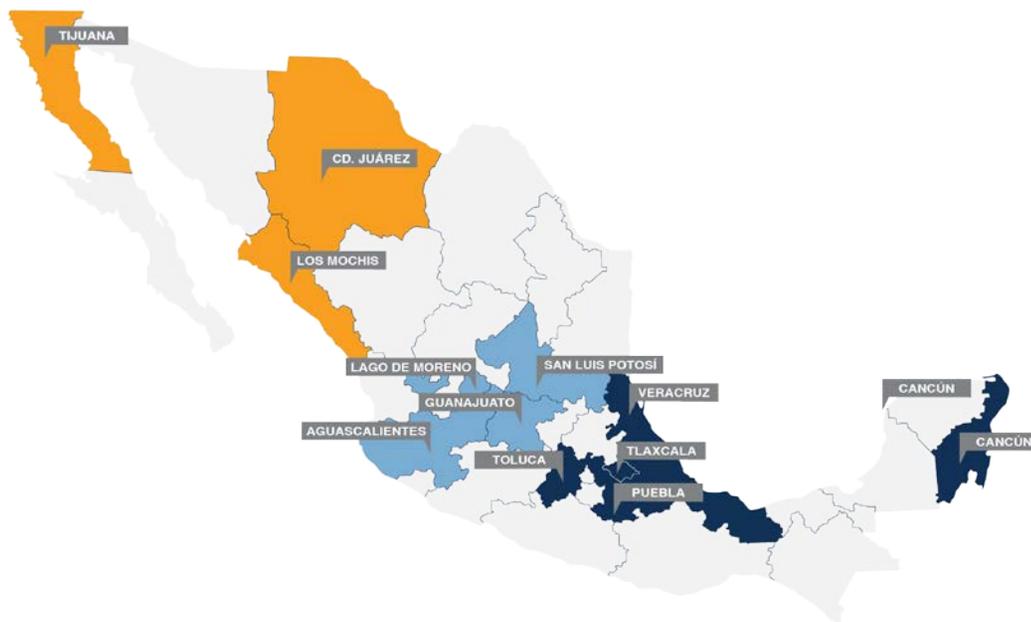


(Declaraciones preventivas	1
Índice	2
I Resumen	3
I Resumen financiero	4
I Balance general	5
(Estado consolidado de operaciones	6
I Reconciliación de Flujo Operativo	7
I Introduciendo nuevas métricas del portafolio	8
I Definiciones de nuevas métricas del portafolio	9
I Métricas históricas del portafolio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



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

Nuestro portafolio de propiedades de US \$1.80 mil millones comprende 28.48 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	65	79	34	178
<i>Numero de edificios en desarrollo</i>				9
<i>Total de edificios</i>				187
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	7,708,814	13,645,227	7,122,837	28,476,879
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	502,813	1,305,463	0	1,808,276
Total ABR (pies cuadrados)	8,211,627	14,950,690	7,122,837	30,285,155
	27.1%	49.4%	23.5%	100%
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$15,263	\$8,112	\$0	\$23,375
Reservas de tierra (acres)	71.73	636.59	28.08	736.41
Valor de libro de terrenos	\$23,908	\$58,356	\$1,508	\$83,772

*Inversión total esperada

Resumen Financiero



2T 2018

Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	2T 2018	2T 2017	Acum 2018	Acum 2017
Valor de mercado (Ps.)	\$15,483,010,291	\$16,380,414,136	\$15,483,010,291	\$16,380,414,136
Acciones en circulación	597,338,360	610,526,058	597,338,360	610,526,058
Precio por acción (Ps.)	\$25.92	\$26.83	\$25.92	\$26.83
Perfil de ingresos				
Ingresos por arrendamiento	\$32,376,467	\$26,534,040	\$63,747,371	\$52,231,473
Costos de operación de propiedades que generaron ingresos	(1,070,539)	(965,922)	(1,943,684)	(1,877,987)
Ingresos operativos netos (NOI)	31,305,928	25,568,119	61,803,687	50,353,486
<i>Margen NOI</i>	96.7%	96.4%	97.0%	96.4%
UAFIDA	27,727,497	22,799,627	54,621,027	44,455,733
Margen UAFIDA	85.6%	85.9%	85.7%	85.1%
Flujo de Operación (FFO)	19,090,425	9,974,339	27,740,804	18,965,510
Por Acción				
NOI por acción	\$0.052	\$0.042	\$0.103	\$0.082
UAFIDA por acción	\$0.046	\$0.037	\$0.091	\$0.073
FFO por acción	\$0.032	\$0.016	\$0.046	\$0.031
Portafolio (pies cuadrados)				
Portafolio mismas tiendas	22,702,322	19,700,250	22,702,322	19,700,250
Ocupación	97.5%	97.8%	97.5%	97.8%
Portafolio estabilizado	27,036,573	22,734,870	27,036,573	22,734,870
Ocupación	96.3%	94.7%	96.3%	94.7%
Portafolio total	28,476,879	24,613,666	28,476,879	24,613,666
Ocupación	91.9%	89.3%	91.9%	89.3%
Renta promedio por pie cuadrado (1)	\$0.40	\$0.38	\$0.39	\$0.38
Resumen de la deuda				
Deuda total	\$699,226,316	\$581,994,879	\$699,226,316	\$581,994,879
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	35.9%	31.8%	35.9%	31.8%
Número ponderado de acciones en circulación	598,700,587	612,120,607	598,700,587	613,142,144

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

(2) Para efectos de IFRS, las acciones destinadas a los planes de compensación al management que han sido aportadas al fideicomiso constituido por Vesta para tal efecto, se consideran como acciones en tesorería, mientras las mismas se mantengan dentro del patrimonio del fideicomiso.



Todos los números expresados en USD

ACTIVOS	Al 30 de junio, 2018	Al 31 de diciembre, 2017
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	100,597,507	91,001,709
Activos financieros con fines de negociación	694,714	677,828
Impuestos por recuperar	31,923,015	26,678,697
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	6,920,095	5,221,517
Pagos anticipados	1,371,183	369,675
Total del activo circulante	\$141,506,514	\$123,949,426
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	1,794,980,014	1,701,006,371
Equipo de oficina – Neto	2,069,536	1,868,778
Instrumentos financieros derivados	3,775,721	827,251
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	4,309,663	4,440,163
Total del activo no circulante	\$1,805,134,934	\$1,708,142,563
Activos totales	\$1,946,641,448	\$1,832,091,989
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	-	-
Intereses por pagar	4,499,987	3,772,187
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	1,455,794	4,082,166
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	291,130	344,599
Gastos acumulados	1,752,291	3,821,201
Total del pasivo circulante	7,999,202	\$12,020,153
Pasivo a largo plazo:		
Deuda a largo plazo	699,226,316	581,994,879
Depósitos en garantía recibidos	12,556,446	11,539,472
Dividendos pagaderos	0	0
Impuestos a la utilidad diferidos	212,130,042	204,205,361
Total del pasivo a largo plazo	923,912,804	797,739,712
Total del pasivo	931,912,006	\$809,759,865
Capital contable:		
Capital social	438,364,578	439,843,107
Prima en suscripción de acciones	325,153,497	327,270,539
Utilidades retenidas	288,658,568	288,671,405
Reserva de pagos basados en acciones	3,495,114	3,300,560
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(43,585,320)	(37,332,563)
Valuación instrumentos financieros derivados	2,643,005	579,076
Total Capital Contable	1,014,729,442	1,022,332,124
Total pasivo y capital contable	\$1,946,641,448	\$1,832,091,989
Acciones en circulación	597,338,360	600,267,388

Estado Consolidado de Resultados



2T 2018

Todos los números expresados en USD

	2T 2018	2T 2017	% Var	Acum 2018	Acum 2017	% Var
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	31,368,468	25,786,727		61,407,288	50,535,061	
Otros ingresos	1,007,999	747,313		2,340,083	1,696,412	
Ingresos Totales	\$32,376,467	\$26,534,040	22.0%	\$63,747,371	\$52,231,473	22.0%
Costo de operación de propiedades						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(1,070,539)	(965,922)		(1,943,684)	(1,877,987)	
NOI	31,305,928	25,568,119	22.4%	61,803,687	50,353,486	22.7%
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(304,046)	(145,995)		(465,456)	(307,781)	
Utilidad bruta	\$31,001,882	\$25,422,123		\$61,338,231	\$50,045,705	
Gastos administrativos	(3,756,368)	(2,939,769)		(7,688,957)	(6,231,642)	
Plan de compensaciones largo plazo (1)	481,983	317,273		971,753	641,670	
Depreciación	(117,851)	(87,751)		(227,676)	(173,359)	
UAFIDA	\$27,727,497	\$22,799,627	21.6%	\$54,621,027	\$44,455,733	22.9%
Margen UAFIDA	85.6%	85.9%		85.7%	85.1%	
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	18,459	6,703		34,013	19,839	
Otros ingresos (gastos)	(38,488)	343,058		467,711	480,005	
Gastos por intereses	(11,933)	-		(139,062)	-	
Costo emisión de deuda	(8,326,731)	(3,951,049)		(15,706,392)	(7,870,022)	
Pérdida cambiaria	(4,909,978)	3,673,957		(1,024,367)	10,211,743	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	24,274,773	(11,101,582)		31,532,301	53,152,090	
Total otros ingresos (gastos)	\$11,006,102	(\$11,028,913)		\$15,164,204	\$55,993,655	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$38,133,765	\$11,365,690		\$68,585,802	\$99,634,359	
Impuestos a la utilidad	(26,219,343)	7,643,233		(20,700,656)	1,336,967	
Impuesto causado	(298,408)	(8,874,239)		(11,034,769)	(17,620,201)	
Impuesto diferido	(25,920,935)	16,517,472		(9,665,887)	18,957,168	
Utilidad (pérdida) del período	\$11,914,422	\$19,008,923		\$47,885,146	\$100,971,326	
Otros resultados integrales						
Valuación instrumentos financieros derivados	547,755	-		2,063,929	-	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	(5,175,231)	(831,961)		(6,252,758)	(4,815,119)	
Utilidad (pérdida) integral del año	\$7,286,946	\$18,176,962		\$43,696,317	\$96,156,207	
Número ponderado de acciones en circulación	598,700,587	612,120,607		598,700,587	613,142,144	
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	\$0.0122	\$0.0297		\$0.0730	\$0.1568	

(1) No representa salida de efectivo

Reconciliación de ingresos totales a Flujo Operativo Ajustado (FFO)



2T 2018

Todos los números expresados en USD

	2T 2018	2T 2017	%Var	Acum 2018	Acum 2017	%Var
Utilidad integral consolidada a Flujo de operación						
Utilidad integral consolidada	\$7,286,946	\$18,176,962		\$43,696,317	\$96,156,207	
Ajustes						
Operaciones extranjeras	5,175,231	831,961		6,252,758	4,815,119	
Valuación de instrumentos financieros derivados	(547,755)	-		(2,063,929)	-	
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(24,274,773)	11,101,582		(31,532,301)	(53,152,090)	
Ganancia (pérdida) cambiaria	4,909,978	(3,673,957)		1,024,367	(10,211,743)	
Incentivo a largo plazo	481,983	317,273		971,753	641,670	
Depreciación	117,851	87,751		227,676	173,359	
Otros ingresos (gastos)	38,488	(343,058)		(467,711)	(480,005)	
Ingresos por intereses	(18,459)	(6,703)		(34,013)	(19,839)	
Ajustes a los impuestos						
Impuestos a la utilidad	26,219,343	(7,643,233)		20,700,656	(1,336,967)	
ISR causado	(298,408)	(8,874,239)		(11,034,769)	(17,620,201)	
FFO Subtotal de acuerdo a NAREIT	\$19,090,425	\$9,974,339	91.4%	\$27,740,804	\$18,965,510	46.3%
FFO por acción	\$0.0319	\$0.0163	95.7%	\$0.0463	\$0.0309	49.8%
Impuesto causado						
Impuesto causado relacionado a la operación	(10,171,053)	1,398,844		(13,231,440)	(3,132,336)	
Impuesto causado relacionado al tipo de cambio	9,872,645	(10,273,083)		2,196,671	(14,487,865)	
FFO Ajustado	\$9,217,780	\$20,247,422	-54.5%	\$25,544,133	\$33,453,375	-23.6%
FFO Ajustado por acción	\$0.0154	\$0.0331	-53.5%	\$0.0427	\$0.0546	-21.8%



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

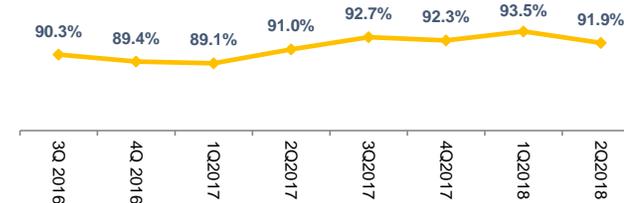
El conjunto de propiedades poseídas por más de un año - en general, aunque a menudo definición modificada de "misma-propiedad" en la mayoría de los REITs industriales - representa la gran mayoría de valor para la mayoría de los REIT. Como resultado, proporcionando métricas operativas claras para este grupo de propiedades pueden ayudar a los inversionistas - los propietarios reales de estas propiedades - a entender mejor su salud cambiante.



Núrrl numbers shown in SF

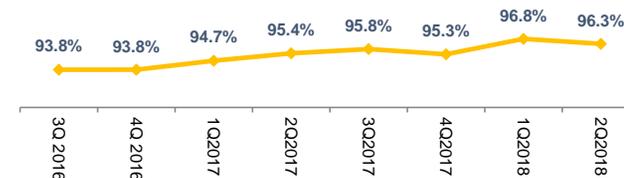
Período	Portafolio Total				
	GLA Inicial	Adiciones	GLA Total	%Ocupación	Vacante
3Q 2016	20,835,492	87,844	20,923,336	90.3%	2,022,193
4Q 2016	20,922,726	1,646,859	22,569,585	89.4%	2,396,493
1Q2017	22,587,456	1,338,791	23,926,247	89.1%	2,596,875
2Q2017	23,944,060	669,606	24,613,666	91.0%	2,204,834
3Q2017	24,620,330 *	0	24,620,330	92.7%	1,799,688
4Q2017	24,627,399	2,093,772	26,721,171	92.3%	2,066,251
1Q2018	26,721,116 *	327,185	27,048,301	93.5%	1,762,563
2Q2018	27,048,301	1,428,578	28,476,879	91.9%	2,304,283

Portafolio total % ocupación



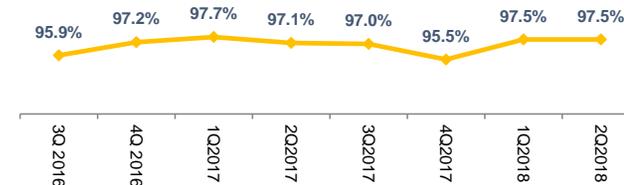
Período	Stabilized Portfolio				
	Initial GLA	Conversion	Final GLA	% Occupancy	Lease Up
3Q 2016	19,672,912	304,016	19,976,928	93.8%	946,410
4Q 2016	19,976,217	1,273,572	21,249,789	93.8%	1,319,697
1Q2017	21,265,278	844,502	22,109,780	94.7%	1,816,467
2Q2017	22,121,383	613,487	22,734,870	95.4%	1,878,797
3Q2017	22,734,870 *	447,270	23,182,139	95.8%	1,438,191
4Q2017	23,189,662	2,346,603	25,536,265	95.3%	1,184,905
1Q2018	25,536,210 *	338,602	25,874,812	96.8%	1,173,488
2Q2018	25,843,451 *	1,193,121	27,036,573	96.3%	1,440,306

Portafolio estabilizado % ocupación



Período	Same Store Portfolio				
	Initial GLA	Conversion	Final GLA	% Occupancy	Vacante
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
3Q2017	19,700,250 *	302,692	20,002,942	97.0%	597,070
4Q2017	20,010,242	1,273,571	21,283,813	95.5%	965,778
1Q2018	21,283,813 *	844,870	22,128,684	97.5%	558,188
2Q2018	22,088,620	613,703	22,702,322	97.5%	576,927

Portafolio mismas tiendas % ocupación



* Adjustado 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
Q-1	Juarez	216,024	33.3%	4Q2018
Puebla 3	Sureste	210,207	25.3%	4Q2018
SLP 9	SLP	170,225	0.0%	1Q2019
Lagoeste 1	Tijuana	263,986	0.0%	2Q2019
Aurora 1	Queretaro	324,412	0.0%	2Q2019
Aurora 2	Queretaro	255,452	0.0%	2Q2019
		1,440,306	8.7%	

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Conversión	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Mismas tiendas	% Rentado
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%
PUEBLA 1	Sureste	224,698	4Q2017	4Q2018	66.96%
SMA 2	Guanajuato	131,319	4Q2017	4Q2018	100.00%
SMA 3	Guanajuato	205,474	4Q2017	4Q2018	62.45%
J10 Exp	Juarez	169,330	4Q2017	4Q2018	100.00%
Pacífico 1	Tijuana	182,419	4Q2017	4Q2018	100.00%
PUEBLA 2	Sureste	138,586	1Q2018	1Q2019	73.49%
CPW Exp	Guanajuato	82,360	1Q2018	1Q2019	100.00%
BRP Qro	Queretaro	32,600	1Q2018	1Q2019	100.00%
BRP Juárez	Juarez	42,000	1Q2018	1Q2019	100.00%
MNT II	Aguascalientes	130,554	2Q2018	2Q2019	20.00%
MNT III	Aguascalientes	188,906	2Q2018	2Q2019	73.42%
PIQ 12	Queretaro	248,869	2Q2018	2Q2019	100.00%
TPI Matamoros	Juarez	527,443	2Q2018	2Q2019	100.00%
PMX	SLP	97,349	2Q2018	2Q2019	100.00%
Delta	Tijuana	143,337	4Q2017	4Q2019	100.00%
Portafolio Tijuana	Tijuana	1,341,730	4Q2017	4Q2019	96.32%
		4,334,250			90.49%

Weighted Avg.

Métricas operativas del portafolio



2T 2018

Region	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingreso por Rentas Totales US\$		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		2Q 2018	2Q 2017	2Q 2018
	2Q 2018	2Q 2017	2Q 2018	2Q 2017	2Q 2018	2Q 2017	2Q 2018	2Q 2017	2Q 2018	2Q 2017	2Q 2018	2Q 2017	2Q 2018	2Q 2017	2Q 2018
Norte															
Tijuana	2,858,675	2,381,562	98.6%	98.4%	4,526,161	2,851,375	98.0%	98.7%	4,790,147	2,851,375	92.6%	98.7%	\$ 5,144,476	\$ 3,036,651	69.4%
Juarez	1,972,573	1,061,080	99.6%	88.0%	2,702,643	1,972,573	99.7%	93.5%	2,918,667	2,133,654	94.8%	86.5%	\$ 2,830,513	\$ 2,790,261	1.4%
Total	4,831,248	3,442,642	99.0%	95.2%	7,228,804	4,823,948	98.6%	96.6%	7,708,814	4,985,029	93.4%	93.5%	\$ 7,974,989	\$ 5,826,912	36.9%
Bajo															
Aguascalientes	1,815,717	1,659,080	100.0%	95.6%	2,143,880	1,815,717	92.8%	95.8%	2,143,880	2,137,198	92.8%	95.8%	\$ 2,456,452	\$ 2,079,287	18.1%
San Luis Potosi	673,375	562,479	91.2%	100.0%	770,724	713,439	92.3%	100.0%	940,949	713,439	75.6%	78.8%	\$ 836,968	\$ 551,210	51.8%
Guanajuato *	2,927,453	2,131,504	100.0%	100.0%	3,513,640	2,927,237	97.8%	86.1%	3,513,640	3,431,076	97.8%	74.3%	\$ 3,809,676	\$ 2,700,789	41.1%
Querétaro	5,905,183	5,566,817	99.0%	96.4%	6,466,894	5,905,183	98.8%	96.6%	7,046,758	6,434,294	90.6%	94.4%	\$ 7,947,413	\$ 7,334,898	8.4%
Total	11,321,728	9,919,880	98.9%	97.2%	12,895,138	11,361,575	97.1%	94.0%	13,645,227	12,716,007	91.8%	88.3%	\$ 15,050,509	\$ 12,666,183	18.8%
Central															
Toluca	5,464,461	5,252,843	98.0%	100.0%	5,464,461	5,464,461	98.0%	100.0%	5,464,461	5,464,461	98.0%	96.2%	\$ 6,969,126	\$ 6,345,122	9.8%
Puebla **	1,084,885	1,084,885	72.6%	100.0%	1,448,169	1,084,885	71.8%	67.3%	1,658,376	1,448,169	65.9%	57.8%	\$ 1,373,844	\$ 948,510	44.8%
Total	6,549,346	6,337,728	93.8%	100.0%	6,912,630	6,549,346	92.5%	94.6%	7,122,837	6,912,630	90.5%	88.2%	\$ 8,342,970	\$ 7,293,632	14.4%
Total:	22,702,322	19,700,250	97.5%	97.8%	27,036,573	22,734,870	96.3%	94.7%	28,476,879	24,613,666	91.9%	89.3%	\$ 31,368,468	\$ 25,786,727	21.6%

(1)

(1)

(1) Total revenue do not include other property income.

* Includes Jalisco Market

** Includes Tlaxcala, Veracruz & Cancun Markets



	ABR (Acres)			Área construible (miles pies cuadrados)			Valor de Mercado (\$USD miles)			Valor de mercado USD por pie		
	1T 2018	2T 2018	% Var	1T 2018	2T 2018	% Var	1T 2018	2T 2018	% Var	1T 2018	2T 2018	% Var
North												
Tijuana	24.77	24.77	0.0%	485.63	485.63	0.0%	\$ 9,637	\$ 9,637	0.0%	\$8.93	\$8.93	0.0%
Juarez	46.95	46.95	0.0%	920.38	920.38	0.0%	\$ 14,271	\$ 14,271	0.0%	\$6.98	\$6.98	0.0%
Region Total	71.73	71.73	0.0%	1,406.00	1,406.00	0.0%	\$ 23,909	\$ 23,908	0.0%	\$7.65	\$7.65	0.0%
Bajo												
San Luis Potosi	114.07	97.67	-14.4%	2,235.97	1,914.45	-14.4%	\$ 15,393	\$ 15,452	0.4%	\$3.10	\$3.63	17.2%
Queretaro	236.02	236.02	0.0%	4,626.41	4,626.41	0.0%	\$ 15,650	\$ 15,650	0.0%	\$1.52	\$1.52	0.0%
Guanajuato	79.08	64.66	-18.2%	1,550.18	1,267.52	-18.2%	\$ 12,321	\$ 10,075	-18.2%	\$3.58	\$3.58	0.0%
Aguascalientes	155.67	155.67	0.0%	3,051.39	3,051.39	0.0%	\$ 6,443	\$ 9,807	52.2%	\$0.95	\$1.45	52.2%
SMA	99.27	82.58	-16.8%	1,945.86	1,618.75	-16.8%	\$ 12,409	\$ 7,372	-40.6%	\$2.87	\$2.05	-28.6%
Region Total	684.10	636.59	-6.9%	13,409.81	12,478.51	-6.9%	\$ 62,216	\$ 58,356	-6.2%	\$2.09	\$2.10	0.8%
Central												
Puebla	28.08	28.08	0.0%	550.51	550.51	0.0%	\$ 1,508	\$ 1,508	0.0%	\$1.23	\$1.23	0.0%
Region Total	28.08	28.08	0.0%	550.51	550.51	0.0%	\$ 1,508	\$ 1,508	0.0%	\$1.23	\$1.23	0.0%
Total	783.92	736.41	-6.1%	15,366	14,435	-6.1%	\$ 87,633	\$ 83,772	-4.4%	\$2.57	\$2.61	1.8%



Proyecto	ABR (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	\$3,767	\$3,767	100.0%	Nov-18	\$969	10.4%	BTS
Tijuana	Lagoeste 2	287,984	\$6,963	\$8,299	\$15,263	\$6,963	\$4,543	\$11,507	0.0%	Aug-18	\$1,555	10.2%	Inventory
Total		502,813	\$6,963	\$17,603	\$24,567	\$6,963	\$8,310	\$15,273	42.7%		\$2,524	10.3%	
Región Bajío													
Aguascalientes	AGS 2	105,975	\$887	\$3,865	\$4,752	\$887	\$998	\$1,885	0.0%	Sep-18	\$534	11.2%	Inventory
Aguascalientes	AGS 1	180,827	\$1,351	\$6,255	\$7,606	\$1,351	\$2,630	\$3,981	0.0%	Oct-18	\$875	11.5%	Inventory
Silao	PI06	158,656	\$1,786	\$5,135	\$6,921	\$1,786	\$1,576	\$3,362	0.0%	Nov-18	\$769	11.1%	Inventory
Silao	PI07	158,366	\$1,786	\$5,118	\$6,904	\$1,786	\$1,937	\$3,723	0.0%	Feb-19	\$768	11.1%	Inventory
SMA	SMA 06	162,924	\$1,257	\$5,120	\$6,377	\$1,257	\$1,332	\$2,589	0.0%	Feb-19	\$717	11.2%	Inventory
SMA	SMA 07	187,864	\$1,462	\$5,925	\$7,387	\$1,462	\$1,939	\$3,402	0.0%	Nov-18	\$827	11.2%	Inventory
SLP	VP SLP 01	147,440	\$1,476	\$4,442	\$5,919	\$1,476	\$1,117	\$2,593	0.0%	Feb-19	\$649	11.0%	Inventory
SLP	VP SLP 02	203,411	\$2,037	\$6,075	\$8,112	\$2,037	\$1,953	\$3,990	0.0%	Nov-18	\$895	11.0%	Inventory
Total		1,305,463	\$12,043	\$41,934	\$53,977	\$12,043	\$13,482	\$25,525	0.0%		\$6,034	11.2%	
Región Central													
Total		0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	0.0%		\$0	0.0%	
Total		1,808,276	\$19,007	\$59,538	\$78,544	\$19,007	\$21,791	\$40,798	11.9%		\$8,558	10.9%	

(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	6.5%	1,713,601	5.3%	Alimentos y Bebidas
2	Safran	4.2%	1,095,530	4.9%	Aeroespacial
3	Nissan	4.1%	1,063,558	3.2%	Automotriz
4	BRP	3.6%	943,755	4.5%	Vehiculos Recreativos
5	TPI	2.7%	698,181	3.6%	Energía
6	Lear	2.6%	674,136	2.9%	Automotriz
7	Bombardier	2.3%	613,594	3.2%	Automotriz
8	FCA	1.9%	492,072	2.1%	Automotriz
9	Elektra	1.9%	487,996	1.5%	Automotriz
10	Harman	1.8%	470,285	1.7%	Automotriz
		31.5%	8,252,707	32.9%	

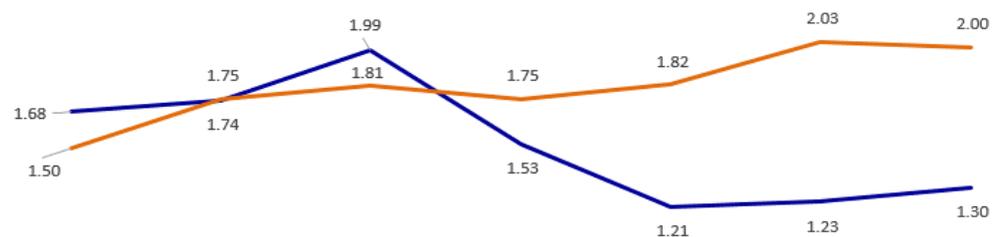
Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados		Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
	Ocupados	% GLA			
Vacante	2,304,283	8.1%			
2018	714,747	2.5%	\$814,068	2.6%	\$0.42
2019	1,824,682	6.4%	\$2,109,124	6.7%	\$0.39
2020	2,823,338	9.9%	\$3,051,076	9.7%	\$0.38
2021	1,800,923	6.3%	\$2,000,151	6.4%	\$0.42
Posterior	19,008,906	66.8%	23,394,048	74.6%	\$0.42
Total	28,476,879	100%	\$31,368,468	100%	

Net Asset Value vs Market Value Analysis



2Q 2018



2012 2013 2014 2015 2016 2017 2Q18

— Market Price Per Share (US\$) — NAV Per Share (US\$)

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2Q18
12.2%	-0.6%	9.8%	-12.7%	-33.6%	-39.2%	-34.9%

Millones de USD

Edificios	1,774
Tierra	108
Efectivo	101
Depositos en garantía	4
Impuesto por recuperar	13
Activos	1,999
CAPEX por erogar	(86)
Deuda	(699)
Depósitos en garantía	(13)
Pasivos	(798)
Valor Neto del Activo	1,201



Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Barclays	Pablo Monsivais	06/03/2018	\$29.00	Compra
BOFAML	Carlos Peyrelongue	15/12/2017	\$32.00	Compra
Bradesco	Luiz Mauricio Garcia	26/03/2018	\$33.00	Compra
BTG Pactual	Gordon Lee	11/07/2018	\$33.00	Compra
Citi	Dan McGoey	18/06/2018	\$30.00	Compra
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	26/04/2018	\$34.00	Compra
GBM	Luis Eugenio Saldaña	26/04/2018	\$29.40	Compra
HSBC	Eduardo Altamirano	03/05/2018	\$36.00	Compra
ITAU	Enrico Trotta	27/04/2018	\$32.20	Compra
JP Morgan	Adrian Huerta	13/07/2018	\$32.00	Compra
Santander	Cecilia Jimenez	15/02/2018	\$40.00	Compra
Scotia Bank	Francisco Suárez	11/07/2018	\$29.00	Mantener
Punto Casa de Bolsa	Armando Rodriguez	15/02/2018	\$29.00	Compra
Invex	Giovanni Bisogno	04/02/2018	\$28.00	Mantener
UBS	Marimar Torreblanca	26/04/2018	\$34.00	Compra
BX+	Miriam Gomez	30/04/2018	\$35.00	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.