



## INFORMACIÓN SUPPLEMENTAL

---

**3T18**

MEX: VESTA  
[www.vesta.com.mx](http://www.vesta.com.mx)



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

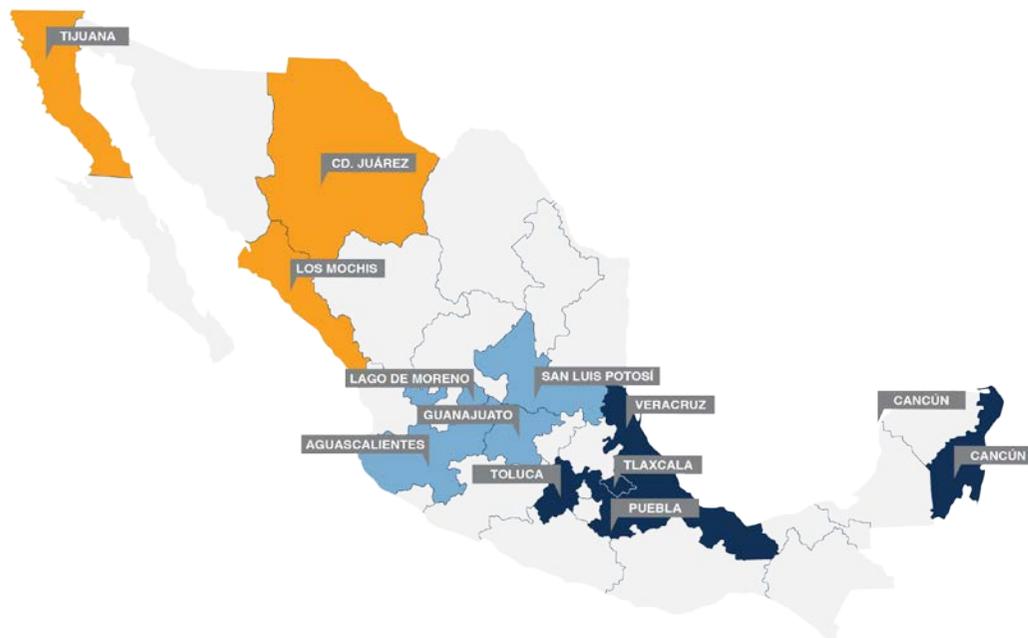


Declaraciones preventivas	1
Índice	2
Resumen	3
Resumen financiero	4
Balance general	5
Estado consolidado de operaciones	6
Reconciliación de Flujo Operativo	7
Introduciendo nuevas métricas del portafolio	8
Definiciones de nuevas métricas del portafolio	9
Métricas históricas del portafolio	10
Portafolio estabilizado	11
Métricas operativas del portafolio	12
Reservas de tierra	13
Portafolio en desarrollo	14
Principales inquilinos	15
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 \$1.80 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
<b>Número de edificios en operación</b>	<b>66</b>	<b>80</b>	<b>34</b>	<b>180</b>
<i>Numero de edificios en desarrollo</i>				<b>12</b>
<i>Total de edificios</i>				<b>192</b>
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	7,996,798	13,777,670	7,123,121	28,897,590
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	634,502	1,214,973	0	1,849,475
<b>Total ABR (pies cuadrados)</b>	<b>8,631,300</b>	<b>14,992,644</b>	<b>7,123,121</b>	<b>30,747,065</b>
	<b>28.1%</b>	<b>48.8%</b>	<b>23.2%</b>	<b>100%</b>
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$30,082	\$49,900	\$0	\$79,982
Reservas de tierra (acres)	71.73	670.55	28.08	770.36
Valor de libro de terrenos	\$23,908	\$59,893	\$1,508	\$85,309

\*Inversión total esperada



Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	2T 2018	2T 2017	Acum 2018	Acum 2017
Valor de mercado (Ps.)	\$17,233,211,686	\$15,821,845,133	\$17,233,211,686	\$15,821,845,133
Acciones en circulación	\$597,338,360	\$608,064,763	\$597,338,360	\$608,064,763
Precio por acción (Ps.)	\$28.85	\$26.02	\$28.85	\$26.02
<b>Perfil de ingresos</b>				
Ingresos por arrendamiento	\$33,822,444	\$28,150,143	\$97,569,788	\$80,351,926
Costos de operación de propiedades que generaron ingresos	(1,291,838)	(1,224,114)	(3,235,522)	(3,083,373)
Ingresos operativos netos (NOI)	32,530,606	26,926,029	94,334,266	77,268,553
<i>Margen NOI</i>	96.2%	95.7%	96.7%	96.2%
UAFIDA	28,973,472	23,860,937	83,594,471	68,359,516
Margen UAFIDA	85.7%	84.8%	85.7%	85.1%
Flujo de Operación (FFO)	4,100,812	15,371,967	31,841,588	34,451,180
<b>Por Acción</b>				
NOI por acción	\$0.054	\$0.044	\$0.158	\$0.126
UAFIDA por acción	\$0.048	\$0.039	\$0.140	\$0.111
FFO por acción	\$0.007	\$0.025	\$0.053	\$0.056
<b>Portafolio (pies cuadrados)</b>				
Portafolio mismas tiendas	23,237,393	20,002,942	23,237,393	20,002,942
Ocupación	98.0%	97.0%	98.0%	97.0%
Portafolio estabilizado	27,061,611	23,182,139	27,061,611	23,182,139
Ocupación	96.4%	95.8%	96.4%	95.8%
Portafolio total	28,897,590	24,620,330	28,897,590	24,620,330
Ocupación	91.9%	92.7%	91.9%	92.7%
Renta promedio por pie cuadrado (1)	\$0.41	\$0.40	\$0.39	\$0.38
<b>Resumen de la deuda</b>				
Deuda total	\$699,434,427	\$581,994,879	\$699,434,427	\$581,994,879
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	35.1%	31.8%	35.1%	31.8%
Número ponderado de acciones en circulación	598,108,670	614,356,646	598,108,670	613,428,732

(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 septiembre, 2018	Al 31 de diciembre, 2017
<b>Activo circulante:</b>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	90,136,436	91,001,709
Activos financieros con fines de negociación	745,828	677,828
Impuestos por recuperar	31,540,843	26,678,697
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	7,172,326	5,221,517
Pagos anticipados	1,590,810	369,675
<b>Total del activo circulante</b>	<b>\$131,186,243</b>	<b>\$123,949,426</b>
<b>Activo no circulante:</b>		
Propiedades de inversión	1,851,286,163	1,701,006,371
Equipo de oficina – Neto	1,930,333	1,868,778
Instrumentos financieros derivados	4,168,421	827,251
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	4,320,041	4,440,163
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>\$1,861,704,958</b>	<b>\$1,708,142,563</b>
<b>Activos totales</b>	<b>\$1,992,891,201</b>	<b>\$1,832,091,989</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>		
<b>Pasivo circulante:</b>		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	-	-
Intereses por pagar	4,462,654	3,772,187
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	2,509,057	4,082,166
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	397,936	344,599
Gastos acumulados	4,370,662	3,821,201
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>11,740,309</b>	<b>\$12,020,153</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>		
Deuda a largo plazo	699,434,427	581,994,879
Depósitos en garantía recibidos	12,940,273	11,539,472
Dividendos pagaderos	-	-
Impuestos a la utilidad diferidos	201,744,809	204,205,361
<b>Total del pasivo a largo plazo</b>	<b>914,119,509</b>	<b>797,739,712</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>925,859,818</b>	<b>\$809,759,865</b>
<b>Capital contable:</b>		
Capital social	438,364,578	439,843,107
Prima en suscripción de acciones	325,153,497	327,270,539
Utilidades retenidas	328,020,865	288,671,405
Reserva de pagos basados en acciones	3,997,870	3,300,560
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(31,423,322)	(37,332,563)
Valuación instrumentos financieros derivados	2,917,895	579,076
<b>Total Capital Contable</b>	<b>1,067,031,383</b>	<b>1,022,332,124</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>\$1,992,891,201</b>	<b>\$1,832,091,989</b>
<b>Acciones en circulación</b>	597,338,360	600,267,388



Todos los números expresados en USD

	3T 2018	3T 2017	% Var	Acum 2018	Acum 2017	% Var
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	32,861,378	27,437,445		94,269,048	77,939,594	
Otros ingresos	961,066	712,698		3,300,740	2,412,332	
<b>Ingresos Totales</b>	<b>\$33,822,444</b>	<b>\$28,150,143</b>	20.2%	<b>\$97,569,788</b>	<b>\$80,351,926</b>	21.4%
<b>Costo de operación de propiedades</b>						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(1,291,838)	(1,224,114)		(3,235,522)	(3,083,373)	
<b>NOI</b>	<b>32,530,606</b>	<b>26,926,029</b>	20.8%	<b>94,334,266</b>	<b>77,268,553</b>	22.1%
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(181,891)	(201,404)		(647,348)	(509,184)	
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$32,348,715</b>	<b>\$26,724,625</b>		<b>\$93,686,918</b>	<b>\$76,759,369</b>	
Gastos administrativos	(3,877,999)	(3,266,449)		(11,566,956)	(9,448,513)	
Plan de compensaciones largo plazo (1)	502,756	402,761		1,474,509	1,048,660	
Depreciación	(143,874)	(90,261)		(366,878)	(266,063)	
<b>UAFIDA</b>	<b>\$28,973,472</b>	<b>\$23,860,937</b>	21.4%	<b>\$83,594,471</b>	<b>\$68,359,516</b>	22.3%
Margen UAFIDA	<b>85.7%</b>	<b>84.8%</b>		<b>85.7%</b>	<b>85.1%</b>	
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	220,435	13,538		254,448	39,611	
Otros ingresos (gastos)	13,628	(163,778)		481,339	339,146	
Gastos por intereses	-	(100,797)		(139,062)	(94,909)	
Costo emisión de deuda	(9,795,876)	(5,090,549)		(25,502,268)	(12,895,602)	
Pérdida cambiaria	3,633,723	(969,136)		2,609,356	9,242,607	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	19,240,193	4,046,169		50,772,494	57,198,259	
<b>Total otros ingresos (gastos)</b>	<b>\$13,312,103</b>	<b>(\$2,264,553)</b>		<b>\$28,476,307</b>	<b>\$53,829,112</b>	
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos</b>	<b>\$41,638,945</b>	<b>\$21,103,362</b>		<b>\$110,229,391</b>	<b>\$120,873,905</b>	
<b>Impuestos a la utilidad</b>						
<b>Impuesto causado</b>	<b>(2,281,294)</b>	<b>(7,396,095)</b>		<b>(22,981,950)</b>	<b>(6,059,128)</b>	
Impuesto causado	(15,076,784)	(3,297,624)		(26,111,553)	(20,917,825)	
Impuesto diferido	12,795,490	(4,098,471)		3,129,603	14,858,697	
<b>Utilidad (pérdida) del período</b>	<b>\$39,357,651</b>	<b>\$13,707,267</b>		<b>\$87,247,441</b>	<b>\$114,814,777</b>	
<b>Otros resultados integrales</b>						
Valuación instrumentos financieros derivados	274,890	-		2,338,819	-	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	12,161,998	591,303		5,909,240	(4,223,816)	
	-	-		-	-	
<b>Utilidad (pérdida) integral del año</b>	<b>\$51,794,539</b>	<b>\$14,298,570</b>		<b>\$95,495,500</b>	<b>\$110,590,961</b>	
<b>Número ponderado de acciones en circulación</b>	<b>598,108,670</b>	<b>614,356,646</b>		<b>598,108,670</b>	<b>613,428,732</b>	
<b>Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción</b>	<b>\$0.0866</b>	<b>\$0.0233</b>		<b>\$0.1597</b>	<b>\$0.1803</b>	

(1) No representa salida de efectivo

# Reconciliación de ingresos totales a Flujo Operativo Ajustado (FFO)



## 3T 2018

Todos los números expresados en USD

	3T 2018	3T 2017	%Var	Acum 2018	Acum 2017	%Var
<b>Utilidad integral consolidada a Flujo de operación</b>						
Utilidad integral consolidada	\$51,794,539	\$14,298,570		\$95,495,500	\$110,590,961	
<b>Ajustes</b>						
Operaciones extranjeras	(12,161,998)	(591,303)		(5,909,240)	4,223,816	
Valuación de instrumentos financieros derivados	(274,890)	-		(2,338,819)	-	
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(19,240,193)	(4,046,169)		(50,772,494)	(57,198,259)	
Ganancia (pérdida) cambiaria	(3,633,723)	969,136		(2,609,356)	(9,242,607)	
Incentivo a largo plazo	502,756	402,761		1,474,509	1,048,660	
Depreciación	143,874	90,261		366,878	266,063	
Otros ingresos (gastos)	(13,628)	163,778		(481,339)	(339,146)	
Ingresos por intereses	(220,435)	(13,538)		(254,448)	(39,611)	
<b>Ajustes a los impuestos</b>						
Impuestos a la utilidad	2,281,294	7,396,095		22,981,950	6,059,128	
ISR causado	(15,076,784)	(3,297,624)		(26,111,553)	(20,917,825)	
<b>FFO Subtotal de acuerdo a NAREIT</b>	<b>\$4,100,812</b>	<b>\$15,371,967</b>	-73.3%	<b>\$31,841,588</b>	<b>\$34,451,180</b>	-7.6%
<b>FFO por acción</b>	<b>\$0.0069</b>	<b>\$0.0250</b>	-72.6%	<b>\$0.0532</b>	<b>\$0.0562</b>	-5.2%
<b>Impuesto causado</b>						
Impuesto causado relacionado a la operación	(15,076,784)	(3,297,133)		(26,111,553)	(22,609,633)	
Impuesto causado relacionado al tipo de cambio	(9,595,872)	(5,027,956)		(22,827,312)	(9,882,592)	
	(5,480,912)	1,730,823		(3,284,241)	(12,727,041)	
<b>FFO Ajustado</b>	<b>\$9,581,724</b>	<b>\$13,641,635</b>	-29.8%	<b>\$35,125,829</b>	<b>\$45,486,413</b>	-22.8%
<b>FFO Ajustado por acción</b>	<b>\$0.0160</b>	<b>\$0.0222</b>	-27.9%	<b>\$0.0587</b>	<b>\$0.0742</b>	-20.8%



## 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

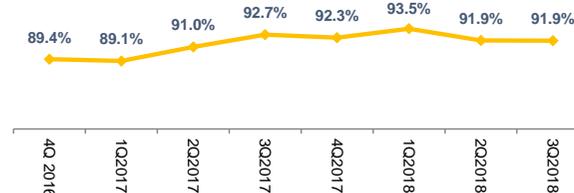
El conjunto de propiedades poseídas por más de un año - en general, aunque a menudo definición modificada de "misma-propiedad" en la mayoría de los REITs industriales - representa la gran mayoría de valor para la mayoría de los REIT. Como resultado, proporcionando métricas operativas claras para este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



Números mostrados en pies cuadrados

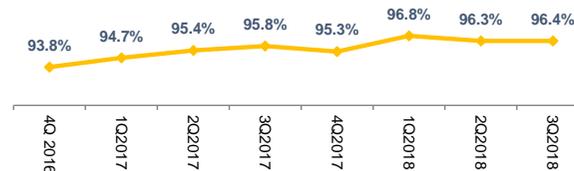
Portafolio Total					
Período	GLA Inicial	Adiciones	GLA Total	% Ocupación	Vacante
4Q 2016	20,922,726	1,646,859	22,569,585	89.4%	2,396,493
1Q2017	22,587,456	1,338,791	23,926,247	89.1%	2,596,875
2Q2017	23,944,060	669,606	24,613,666	91.0%	2,204,834
3Q2017	24,620,330	0	24,620,330	92.7%	1,799,688
4Q2017	24,627,399	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
<b>3Q2018</b>	<b>28,486,427 *</b>	<b>411,163</b>	<b>28,897,590</b>	<b>91.9%</b>	<b>2,351,552</b>

Portafolio total % ocupación



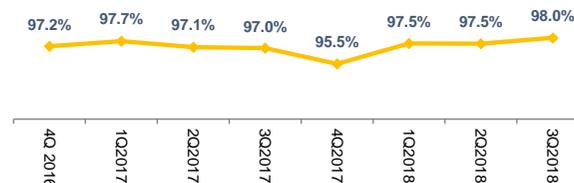
Stabilized Portfolio					
Período	Inicial GLA	Conversion	Final GLA	% Occupancy	Lease Up
4Q 2016	19,976,217	1,273,572	21,249,789	93.8%	1,319,697
1Q2017	21,265,278	844,502	22,109,780	94.7%	1,816,467
2Q2017	22,121,383	613,487	22,734,870	95.4%	1,878,797
3Q2017	22,734,870	447,270	23,182,139	95.8%	1,438,191
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
<b>3Q2018</b>	<b>27,061,611 *</b>	<b>0</b>	<b>27,061,611</b>	<b>96.4%</b>	<b>1,851,464</b>

Portafolio estabilizado % ocupación



Same Store Portfolio					
Período	Inicial GLA	Conversion	Final GLA	% Occupancy	Vacante
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
<b>3Q2018</b>	<b>22,785,162 *</b>	<b>452,231</b>	<b>23,237,393</b>	<b>98.0%</b>	<b>455,023</b>

Portafolio mismas tiendas % ocupación



\* Ajustado 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	60.0%	4Q2018
Puebla 3	Sureste	210,207	25.3%	4Q2018
SLP 9	SLP	170,220	0.0%	1Q2019
Lagoeste 1	Tijuana	263,986	50.0%	2Q2019
VP Queretaro 1	Queretaro	324,412	0.0%	2Q2019
VP Queretaro 2	Queretaro	255,452	0.0%	2Q2019
Lagoeste 2	Tijuana	287,984	54.2%	3Q2019
AGS 2	Aguascalientes	123,179	0.0%	3Q2019
		<b>1,851,464</b>	<b>25.4%</b>	

**Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas**

Conversión	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Mismas tiendas	% Rentado
PUEBLA 1	Sureste	181,926	4Q2017	4Q2018	84.05%
SMA 2	Guanajuato	131,764	4Q2017	4Q2018	100.00%
SMA 3	Guanajuato	205,474	4Q2017	4Q2018	62.45%
J10 Exp	Juarez	160,627	4Q2017	4Q2018	100.00%
Pacifico 1	Tijuana	182,419	4Q2017	4Q2018	100.00%
PUEBLA 2	Sureste	181,642	1Q2018	1Q2019	79.77%
CPW Exp	Guanajuato	82,355	1Q2018	1Q2019	100.00%
BRP Qro	Queretaro	32,600	1Q2018	1Q2019	100.00%
BRP Juárez	Juarez	42,000	1Q2018	1Q2019	100.00%
PMX	SLP	98,039	2Q2018	2Q2019	100.00%
MNT II	Aguascalientes	139,257	2Q2018	2Q2019	25.00%
MNT III	Aguascalientes	188,906	2Q2018	2Q2019	73.42%
PIQ 12	Queretaro	248,869	2Q2018	2Q2019	0.00%
TPI Matamoros	Juarez	527,443	2Q2018	2Q2019	100.00%
Delta	Tijuana	143,337	4Q2017	4Q2019	100.00%
Portfolio Tijuana	Tijuana	1,341,730	4Q2017	4Q2019	96.32%
		<b>3,888,388</b>			<b>84.68%</b>

Weighted Avg.



Region	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingreso por Rentas Totales US\$		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		3T 2018	3T 2017	% Change
	3T 2018	3T 2017	3T 2018	3T 2017	3T 2018	3T 2017	3T 2018	3T 2017	3T 2018	3T 2017	3T 2018	3T 2017			
<b>Norte</b>															
Tijuana	2,858,675	2,684,254	100.0%	99.7%	4,526,161	2,851,375	98.9%	99.7%	5,078,131	2,851,375	93.8%	99.7%	\$ 5,470,579	\$ 3,162,027	73.0%
Juarez	1,972,573	1,061,080	99.6%	95.5%	2,702,643	1,972,573	99.7%	94.0%	2,918,667	2,133,654	96.8%	90.2%	\$ 3,737,565	\$ 2,884,601	29.6%
<b>Total</b>	<b>4,831,248</b>	<b>3,745,334</b>	<b>99.8%</b>	<b>98.5%</b>	<b>7,228,804</b>	<b>4,823,948</b>	<b>99.2%</b>	<b>97.4%</b>	<b>7,996,798</b>	<b>4,985,029</b>	<b>94.9%</b>	<b>95.7%</b>	<b>\$ 9,208,144</b>	<b>\$ 6,046,628</b>	<b>52.3%</b>
<b>Bajo</b>															
Aguascalientes	1,815,717	1,659,080	100.0%	97.4%	2,143,880	1,815,717	92.8%	97.6%	2,267,059	2,143,880	87.7%	90.4%	\$ 2,480,001	\$ 2,149,522	15.4%
San Luis Potosi	671,276	562,479	100.0%	89.4%	769,315	713,439	100.0%	91.7%	939,535	713,439	81.9%	91.7%	\$ 952,248	\$ 734,398	29.7%
Guanajuato *	3,115,041	2,131,504	99.5%	100.0%	3,534,634	3,094,264	97.4%	91.0%	3,519,149	3,431,057	97.8%	86.7%	\$ 3,998,008	\$ 3,026,897	32.1%
Querétaro	6,254,765	5,566,817	97.7%	97.5%	6,472,064	6,185,425	94.9%	97.4%	7,051,928	6,434,294	87.1%	93.6%	\$ 8,026,967	\$ 7,481,130	7.3%
<b>Total</b>	<b>11,856,798</b>	<b>9,919,880</b>	<b>98.6%</b>	<b>97.5%</b>	<b>12,919,892</b>	<b>11,808,845</b>	<b>95.5%</b>	<b>95.4%</b>	<b>13,777,670</b>	<b>12,722,670</b>	<b>89.6%</b>	<b>91.1%</b>	<b>\$ 15,457,225</b>	<b>\$ 13,391,947</b>	<b>15.4%</b>
<b>Central</b>															
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%	100.0%	\$ 6,783,970	\$ 6,716,808	1.1%
Puebla **	1,084,885	1,084,885	83.9%	72.6%	1,448,452	1,084,885	83.4%	72.6%	1,658,659	1,448,169	76.0%	68.8%	\$ 1,412,040	\$ 1,282,072	10.1%
<b>Total</b>	<b>6,549,346</b>	<b>6,337,728</b>	<b>95.6%</b>	<b>95.3%</b>	<b>6,912,914</b>	<b>6,549,346</b>	<b>94.9%</b>	<b>95.5%</b>	<b>7,123,121</b>	<b>6,912,630</b>	<b>92.9%</b>	<b>93.5%</b>	<b>\$ 8,196,010</b>	<b>\$ 7,998,880</b>	<b>2.5%</b>
<b>Total:</b>	<b>23,237,393</b>	<b>20,002,942</b>	<b>98.0%</b>	<b>97.0%</b>	<b>27,061,611</b>	<b>23,182,139</b>	<b>96.4%</b>	<b>95.8%</b>	<b>28,897,590</b>	<b>24,620,330</b>	<b>91.9%</b>	<b>92.7%</b>	<b>\$ 32,861,378</b>	<b>\$ 27,437,455</b>	<b>19.8%</b>

(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		
	2T 2018	3T 2018	% Var	2T 2018	3T 2018	% Var	2T 2018	3T 2018	% Var	2T 2018	3T 2018	% Var
<b>North</b>												
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%
<b>Region Total</b>	<b>71.73</b>	<b>71.73</b>	<b>0.0%</b>	<b>1,406.00</b>	<b>1,406.00</b>	<b>0.0%</b>	<b>\$ 23,908</b>	<b>\$ 23,908</b>	<b>0.0%</b>	<b>\$7.65</b>	<b>\$7.65</b>	<b>0.0%</b>
<b>Bajo</b>												
San Luis Potosi	97.67	97.67	0.0%	1,914.45	1,914.45	0.0%	\$ 15,452	\$ 15,452	0.0%	\$3.63	\$3.63	0.0%
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	64.66	64.66	0.0%	1,267.52	1,267.52	0.0%	\$ 10,075	\$ 10,075	0.0%	\$3.58	\$3.58	0.0%
Aguascalientes	155.67	189.62	21.8%	3,051.39	3,717.01	21.8%	\$ 9,807	\$ 11,344	15.7%	\$1.45	\$1.37	-5.0%
SMA	82.58	82.58	0.0%	1,618.75	1,618.75	0.0%	\$ 7,372	\$ 7,372	0.0%	\$2.05	\$2.05	0.0%
<b>Region Total</b>	<b>636.59</b>	<b>670.55</b>	<b>5.3%</b>	<b>12,478.51</b>	<b>13,144.14</b>	<b>5.3%</b>	<b>\$ 58,356</b>	<b>\$ 59,893</b>	<b>0.0%</b>	<b>\$2.10</b>	<b>\$2.10</b>	<b>0.0%</b>
<b>Central</b>												
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%
<b>Region Total</b>	<b>28.08</b>	<b>28.08</b>	<b>0.0%</b>	<b>550.51</b>	<b>550.51</b>	<b>0.0%</b>	<b>\$ 1,508</b>	<b>\$ 1,508</b>	<b>0.0%</b>	<b>\$1.23</b>	<b>\$1.23</b>	<b>0.0%</b>
<b>Total</b>	<b>736.41</b>	<b>770.36</b>	<b>4.6%</b>	<b>14,435</b>	<b>15,101</b>	<b>4.6%</b>	<b>\$ 83,772</b>	<b>\$ 85,309</b>	<b>0.0%</b>	<b>\$2.61</b>	<b>\$2.61</b>	<b>0.0%</b>



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						
<b>Región Norte</b>													
Tijuana	Delta Exp	91,635	\$2,023	\$3,393	\$5,416	\$2,023	\$611	\$2,634	100%	Jun-19	\$566	10.5%	BTS
Juarez	Q-2	220,139	\$2,598	\$7,366	\$9,963	\$2,598	\$1,427	\$4,025	0%	May-19	\$1,123	11.3%	Inventory
Juarez	Q-3	107,899	\$1,273	\$4,125	\$5,399	\$1,273	\$0	\$1,273	0.0%	May-19	\$570	10.6%	Inventory
Juarez	BRP Exp	214,829	\$0	\$9,304	\$9,304	\$0	\$5,383	\$5,383	100.0%	Nov-18	\$969	10.2%	BTS
<b>Total</b>		<b>634,502</b>	<b>\$5,894</b>	<b>\$24,188</b>	<b>\$30,082</b>	<b>\$5,894</b>	<b>\$7,421</b>	<b>\$13,315</b>	<b>48.3%</b>		<b>\$3,228</b>	<b>10.7%</b>	
<b>Región Bajío</b>													
Aguascalientes	AGS 1	180,827	\$1,351	\$6,255	\$7,606	\$1,351	\$3,430	\$4,781	0.0%	Oct-18	\$875	11.5%	Inventory
Silao	PI06	158,656	\$1,786	\$5,135	\$6,921	\$1,786	\$2,611	\$4,397	0.0%	Nov-18	\$769	11.1%	Inventory
Silao	PI07	158,366	\$1,786	\$5,118	\$6,904	\$1,786	\$2,596	\$4,382	0.0%	Feb-19	\$768	11.1%	Inventory
Silao	RSB Exp	15,485	\$0	\$675	\$675	\$0	\$0	\$0	100.0%	Mar-19	\$101	15.0%	BTS
SMA	SMA 06	162,924	\$1,257	\$5,120	\$6,377	\$1,257	\$1,657	\$2,914	0.0%	Feb-19	\$717	11.2%	Inventory
SMA	SMA 07	187,864	\$1,462	\$5,925	\$7,387	\$1,462	\$3,333	\$4,796	0.0%	Nov-18	\$827	11.2%	Inventory
SLP	VP SLP 01	147,440	\$1,476	\$4,442	\$5,919	\$1,476	\$1,561	\$3,038	0.0%	Feb-19	\$649	11.0%	Inventory
SLP	VP SLP 02	203,411	\$2,037	\$6,075	\$8,112	\$2,037	\$3,135	\$5,172	0.0%	Nov-18	\$895	11.0%	Inventory
<b>Total</b>		<b>1,214,973</b>	<b>\$11,156</b>	<b>\$38,744</b>	<b>\$49,900</b>	<b>\$11,156</b>	<b>\$18,324</b>	<b>\$29,480</b>	<b>1.3%</b>		<b>\$5,601</b>	<b>11.2%</b>	
<b>Región Central</b>													
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>0.0%</b>		<b>\$0</b>	<b>0.0%</b>	
<b>Total</b>		<b>1,849,475</b>	<b>\$17,050</b>	<b>\$62,932</b>	<b>\$79,982</b>	<b>\$17,050</b>	<b>\$25,745</b>	<b>\$42,795</b>	<b>17.4%</b>		<b>\$8,829</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

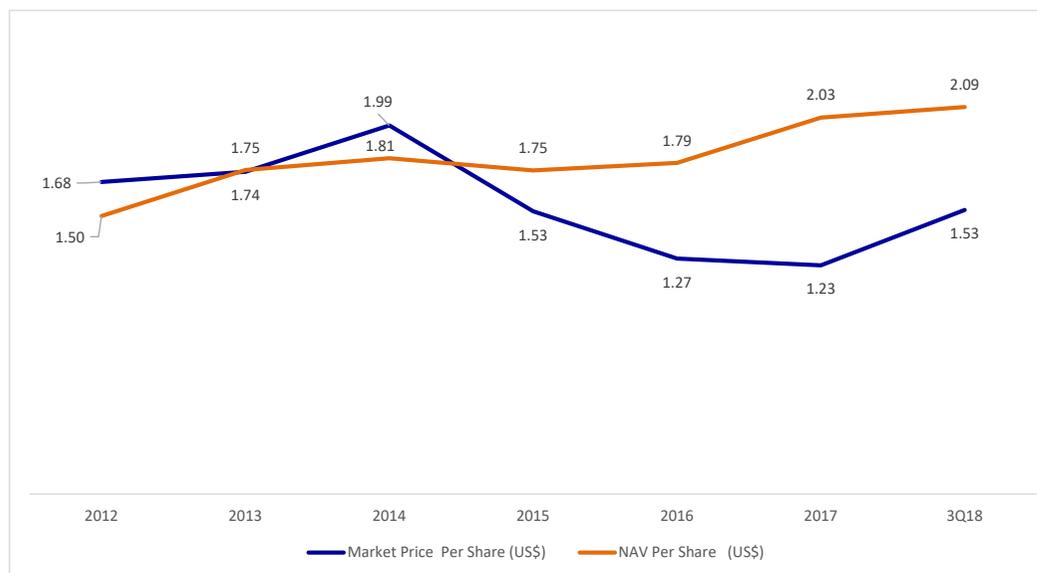


### Principales inquilinos

	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria
1	Nestle	6.8%	1,795,956	5.6%	Alimentos y Bebidas
2	TPI	4.6%	1,225,624	6.2%	Energía
3	Safran	4.1%	1,095,530	4.9%	Aeroespacial
4	Nissan	4.0%	1,063,558	3.2%	Automotriz
5	BRP	3.8%	1,018,355	4.7%	Vehiculos Recreativos
6	Lear	2.5%	674,136	2.9%	Automotriz
7	Bombardier	2.3%	613,594	3.2%	Aeroespacial
8	FCA	1.9%	492,072	2.1%	Automotriz
9	Elektra	1.8%	487,996	1.5%	Automotriz
10	ZF	1.8%	471,808	1.9%	Automotriz
		<b>33.8%</b>	<b>8,938,629</b>	<b>35.9%</b>	

### Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados		Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
	Ocupados	% GLA			
Vacante	2,351,552	8.1%			
2018	298,591	1.0%	\$348,367	1.1%	\$0.43
2019	1,704,788	5.9%	\$2,068,953	6.3%	\$0.41
2020	1,937,313	6.7%	\$2,250,570	6.8%	\$0.39
2021	1,927,422	6.7%	\$2,247,884	6.8%	\$0.40
Posterior	20,677,924	71.6%	25,945,603	79.0%	\$0.42
<b>Total</b>	<b>28,897,590</b>	<b>100%</b>	<b>\$32,861,378</b>	<b>100%</b>	



Año	2012	2013	2014	2015	2016	2017	3T18
Cambio %	12.2%	-0.6%	9.8%	-12.7%	-28.9%	-39.2%	-26.6%

### Millones de USD

Edificios	1,797
Tierra	114
Efectivo	91
Depósitos en garantía	4
Impuesto por recuperar	14
<b>Activos</b>	<b>2,021</b>
CAPEX por erogar	(60)
Deuda	(699)
Depósitos en garantía	(13)
<b>Pasivos</b>	<b>(773)</b>

<b>Valor Neto del Activo</b>	<b>1,248</b>
------------------------------	--------------



Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Barclays	Pablo Monsivais	11/09/2018	\$31.00	Buy
BOFAML	Carlos Peyrelongue	11/09/2018	\$34.00	Buy
Bradesco	Luiz Mauricio Garcia	03/09/2018	\$31.00	Hold
BTG Pactual	Gordon Lee	02/10/2018	\$33.00	Buy
Citi	Dan McGoey	06/08/2018	\$32.00	Buy
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	26/07/2018	\$34.00	Buy
GBM	Luis Eugenio Saldaña	26/07/2018	\$29.40	Buy
HSBC	Eduardo Altamirano	08/08/2018	\$34.00	Buy
ITAU	Enrico Trotta	30/09/2018	\$33.30	Buy
JP Morgan	Adrian Huerta	05/10/2018	\$34.00	Buy
Santander	Cecilia Jimenez	12/03/2018	\$40.00	Buy
Scotia Bank	Francisco Suárez	10/10/2018	\$34.00	Hold
Punto Casa de Bolsa	Armando Rodriguez	15/02/2018	\$29.00	Buy
Invex	Giovanni Bisogno	01/10/2018	\$29.00	Sell
UBS	Marimar Torreblanca	08/10/2018	\$36.00	Buy
BX+	Miriam Gomez	30/04/2018	\$35.00	Buy



## 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.