



INFORMACIÓN SUPLEMENTAL

4T18

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.

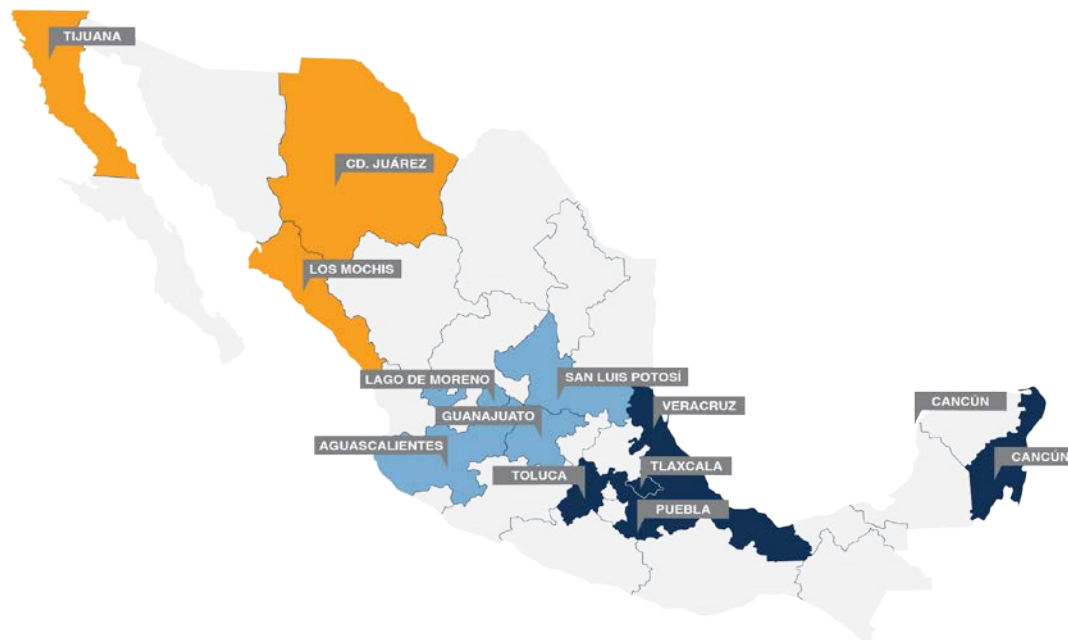


Declaraciones preventivas	1
Índice	2
Resumen	3
Resumen financiero	4
Balance general	5
Estado consolidado de operaciones	6
Reconciliación de Flujo Operativo	7
Introduciendo nuevas métricas del portafolio	8
Definiciones de nuevas métricas del portafolio	9
Métricas históricas del portafolio	10
Portafolio 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 \$1.88 mil millones comprende 29.9 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	66	84	34	184
Numero de edificios en desarrollo	2	3	0	5
Total de edificios	68	87	34	189
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	7,996,798	14,748,046	7,122,733	29,867,577
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	419,673	622,080	0	1,041,753
Total ABR (pies cuadrados)	8,416,471	15,370,126	7,122,733	30,909,330
	27.2%	49.7%	23.0%	100%
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$20,778	\$25,458	\$0	\$46,236
Reservas de tierra (acres)	53.63	778.17	28.08	859.89
Valor de libro de terrenos	\$17,208	\$73,807	\$1,508	\$92,523

*Inversión total esperada

Resumen Financiero



4T 2018

Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	4T 2018	4T 2017	2018	2017
Valor de mercado (Ps.)	\$15,867,652,967	\$14,622,513,572	\$15,867,652,967	\$14,622,513,572
Acciones en circulación	\$591,414,572	\$600,267,388	\$591,414,572	\$600,267,388
Precio por acción (Ps.)	\$26.83	\$24.36	\$26.83	\$24.36
Perfil de ingresos				
Ingresos por arrendamiento	\$35,091,430	\$29,075,256	\$132,669,266	\$109,427,282
Costos de operación de propiedades que generaron ingresos	(1,613,097)	(1,022,951)	(4,848,618)	(4,106,403)
Ingresos operativos netos (NOI)	33,478,333	28,052,305	127,820,648	105,320,879
Margen NOI	95.4%	96.5%	96.3%	96.2%
UAFIDA	29,238,492	23,573,464	112,831,448	91,952,396
Margen UAFIDA	83.3%	81.1%	85.0%	84.0%
Flujo de Operación (FFO)	23,803,457	22,415,330	55,643,530	56,751,243
Por Acción				
NOI por acción	\$0.055	\$0.046	\$0.213	\$0.173
UAFIDA por acción	\$0.048	\$0.039	\$0.188	\$0.151
FFO por acción	\$0.039	\$0.037	\$0.093	\$0.093
Portafolio (pies cuadrados)				
Portafolio mismas tiendas	25,512,153	21,283,813	25,512,153	21,283,813
Ocupación	98.2%	95.5%	98.2%	95.5%
Portafolio estabilizado	27,914,997	25,536,265	27,914,997	25,536,265
Ocupación	97.2%	95.3%	97.2%	95.3%
Portafolio total	29,867,577	26,721,171	29,867,577	26,721,171
Ocupación	91.8%	92.3%	91.8%	92.3%
Renta promedio por pie cuadrado (1)	\$0.415	\$0.383	\$0.390	\$0.359
Resumen de la deuda				
Deuda total	\$699,797,422	\$581,994,879	\$699,797,422	\$581,994,879
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	35.1%	31.8%	35.1%	31.8%
Número ponderado de acciones en circulación	605,622,053	603,603,291	599,860,111	609,850,516

(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.

Balance General



4T 2018

Todos los números expresados en USD

ACTIVOS	Al 31 de diciembre, 2018	Al 31 de diciembre, 2017
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	64,483,395	91,001,709
Activos financieros con fines de negociación	724,399	677,828
Impuestos por recuperar	26,340,810	26,678,697
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	8,130,553	5,221,517
Pagos anticipados	537,428	369,675
Total del activo circulante	\$100,216,585	\$123,949,426
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	1,884,621,430	1,701,006,371
Equipo de oficina – Neto	2,490,902	1,868,778
Instrumentos financieros derivados	2,380,863	827,251
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	4,376,105	4,440,163
Total del activo no circulante	\$1,893,869,300	\$1,708,142,563
Activos totales	\$1,994,085,885	\$1,832,091,989
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	4,513,388	-
Intereses por pagar	5,315,332	3,772,187
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	2,788,387	4,082,166
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	412,853	344,599
Gastos acumulados	3,663,962	3,821,201
Total del pasivo circulante	16,693,922	\$12,020,153
Pasivo a largo plazo:		
Deuda a largo plazo	695,284,034	581,994,879
Depósitos en garantía recibidos	13,053,383	11,539,472
Dividendos pagaderos	-	-
Impuestos a la utilidad diferidos	215,350,973	204,205,361
Total del pasivo a largo plazo	923,688,390	797,739,712
Total del pasivo	940,382,312	\$809,759,865
Capital contable:		
Capital social	435,613,239	439,843,107
Prima en suscripción de acciones	321,021,039	327,270,539
Utilidades retenidas	333,833,754	288,671,405
Reserva de pagos basados en acciones	5,507,719	3,300,560
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(43,938,783)	(37,332,563)
Valuación instrumentos financieros derivados	1,666,605	579,076
Total Capital Contable	1,053,703,573	1,022,332,124
Total pasivo y capital contable	\$1,994,085,885	\$1,832,091,989
Acciones en circulación	591,414,572	600,267,388

Estado Consolidado de Resultados



4T 2018

Todos los números expresados en USD

	4T 2018	4T 2017	% Var	2018	2017	% Var
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	34,116,305	28,316,261		128,393,401	106,255,940	
Otros ingresos	975,125	758,995		4,275,865	3,171,342	
Ingresos Totales	\$35,091,430	\$29,075,256	20.7%	\$132,669,266	\$109,427,282	21.2%
Costo de operación de propiedades						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(1,613,097)	(1,022,951)		(4,848,618)	(4,106,403)	
NOI	33,478,333	28,052,305	19.3%	127,820,648	105,320,879	21.4%
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(180,734)	(377,504)		(828,082)	(886,688)	
Utilidad bruta	\$33,297,599	\$27,674,801		\$126,992,566	\$104,434,191	
Gastos administrativos	(4,527,408)	(4,463,069)		(16,094,364)	(13,911,938)	
Plan de compensaciones largo plazo (1)	468,301	361,732		1,933,246	1,430,143	
Depreciación	(197,192)	(96,809)		(573,177)	(356,727)	
UAFIDA	\$29,238,492	\$23,573,464	24.0%	\$112,831,448	\$91,952,396	22.7%
Margen UAFIDA	83.3%	81.1%		85.0%	84.0%	
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	179,979	15,560		434,427	55,171	
Otros ingresos (gastos)	(5,099)	2,160		476,240	449,193	
Costo emisión de deuda	-	(300,555)		(139,062)	(395,559)	
Gastos por intereses	(9,654,557)	(6,638,084)		(35,156,825)	(19,668,274)	
Pérdida cambiaria	(3,328,363)	(6,345,351)		(719,007)	2,897,256	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	2,050,308	26,859,846		52,822,802	84,058,105	
Total otros ingresos (gastos)	(\$10,757,732)	\$13,593,576		\$17,718,575	\$67,395,892	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$17,815,267	\$36,708,499		\$128,043,600	\$157,561,418	
Impuestos a la utilidad	(12,001,320)	(25,472,109)		(34,983,270)	(31,531,237)	
Impuesto causado	4,219,522	5,780,505		(21,892,031)	(15,137,320)	
Impuesto diferido	(16,220,842)	(31,252,614)		(13,091,239)	(16,393,917)	
Utilidad (pérdida) del período	\$5,813,947	\$11,236,390		\$93,060,330	\$126,030,181	
Otros resultados integrales						
Valuación instrumentos financieros derivados	-1,251,290	579,076		1,087,529	579,077	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	(12,515,460)	5,148,355		(6,606,220)	924,539	
Utilidad (pérdida) integral del año	(\$7,952,803)	\$16,963,821		\$87,541,639	\$127,533,797	
Número ponderado de acciones en circulación	605,622,053	603,603,291		599,860,111	609,850,516	
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	(\$0.0131)	\$0.0281		\$0.1459	\$0.2091	

(1) No representa salida de efectivo

Reconciliación de ingresos totales a Flujo Operativo Ajustado (FFO)



4T 2018

Todos los números expresados en USD

	3T 2018	3T 2017	%Var	Acum 2018	Acum 2017	%Var
Utilidad integral consolidada a Flujo de operación						
Utilidad integral consolidada	(\$7,952,803)	\$16,963,821		\$87,541,639	\$127,533,797	
Ajustes						
Operaciones extranjeras	12,515,460	(5,148,355)		6,606,220	(924,539)	
Valuación de instrumentos financieros derivados	1,251,290	(579,076)		(1,087,529)	(579,077)	
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(2,050,308)	(26,859,846)		(52,822,802)	(84,058,105)	
Ganancia (pérdida) cambiaria	3,328,363	6,345,351		719,007	(2,897,256)	
Incentivo a largo plazo	468,301	361,732		1,933,246	1,430,143	
Depreciación	197,192	96,809		573,177	356,727	
Otros ingresos (gastos)	5,099	(2,160)		(476,240)	(449,193)	
Ingresos por intereses	(179,979)	(15,560)		(434,427)	(55,171)	
Impuestos a la utilidad	12,001,320	25,472,109		34,983,270	31,531,237	
FFO Operativo antes de impuestos	\$19,583,935	\$16,634,825	17.7%	\$77,535,561	\$71,888,563	7.9%
FFO por acción	\$0.0323	\$0.0276	17.3%	\$0.1293	\$0.1179	9.7%
Ajustes a los impuestos						
ISR causado	4,219,522	5,780,505		(21,892,031)	(15,137,320)	
FFO Subtotal de acuerdo a NAREIT	\$23,803,457	\$22,415,330	6.2%	\$55,643,530	\$56,751,243	-2.0%
FFO por acción	\$0.0393	\$0.0371	5.8%	\$0.0928	\$0.0931	-0.3%



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.

Métricas históricas del portafolio

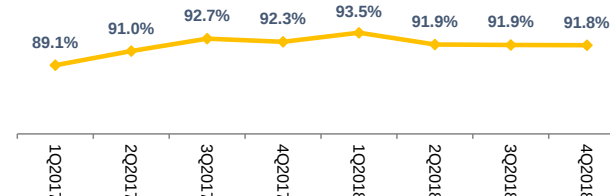


4T 2018

Números mostrados en pies cuadrados

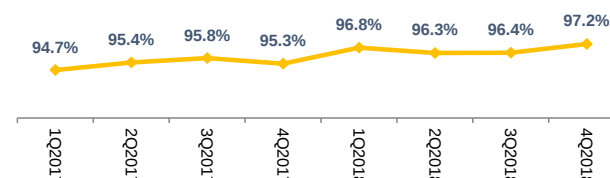
Período	Portafolio Total				
	GLA Inicial	Adiciones	GLA Total	%Ocupación	Vacante
1Q2017	22,587,456	1,338,791	23,926,247	89.15%	2,596,875
2Q2017	23,944,060	669,606	24,613,666	91.04%	2,204,834
3Q2017	24,620,330	0	24,620,330	92.69%	1,799,688
4Q2017	24,627,399	2,093,772	26,721,171	92.27%	2,066,251
1Q2018	26,721,116	327,185	27,048,301	93.48%	1,762,563
2Q2018	27,048,301	1,428,578	28,476,879	91.91%	2,304,283
3Q2018	28,486,427	411,163	28,897,590	91.86%	2,351,552
4Q2018	28,904,733 *	962,844	29,867,577	91.83%	2,441,244

Portafolio total % ocupación



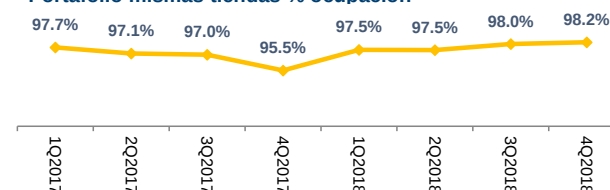
Período	Stabilized Portfolio				
	Initial GLA	Conversion	Final GLA	% Occupancy	Lease Up
1Q2017	21,265,278	844,502	22,109,780	94.67%	1,816,467
2Q2017	22,121,383	613,487	22,734,870	95.41%	1,878,797
3Q2017	22,734,870	447,270	23,182,139	95.83%	1,438,191
4Q2017	23,189,662	2,346,603	25,536,265	95.30%	1,184,905
1Q2018	25,536,210	338,602	25,874,812	96.85%	1,173,488
2Q2018	25,843,451	1,193,121	27,036,573	96.34%	1,440,306
3Q2018	27,061,611	0	27,061,611	96.35%	1,851,464
4Q2018	27,053,269 *	861,728	27,914,997	97.22%	1,952,580

Portafolio estabilizado % ocupación



Período	Same Store Portfolio				
	Initial GLA	Conversion	Final GLA	% Occupancy	Vacante
1Q2017	18,280,752	882,356	19,163,108	97.72%	437,806
2Q2017	19,174,343	525,907	19,700,250	97.12%	568,303
3Q2017	19,700,250	302,692	20,002,942	97.02%	597,070
4Q2017	20,010,242	1,273,571	21,283,813	95.46%	965,778
1Q2018	21,283,813	844,870	22,128,684	97.48%	558,188
2Q2018	22,088,620	613,703	22,702,322	97.46%	576,927
3Q2018	22,785,162	452,231	23,237,393	98.04%	455,023
4Q2018	23,157,350 *	2,354,803	25,512,153	98.22%	453,699

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
SLP 9	SLP	170,220	0.0%	1Q2019
Lagoeste 1	Tijuana	263,986	50.0%	2Q2019
Aurora 1	Queretaro	324,412	0.0%	2Q2019
Aurora 2	Queretaro	255,452	0.0%	2Q2019
Lagoeste 2	Tijuana	287,984	54.2%	3Q2019
AGS 2	Aguascalientes	123,179	0.0%	3Q2019
PI06	Guanajuato	158,656	0.0%	4Q2019
SMA 07	Guanajuato	187,864	0.0%	4Q2019
AGS 1	Aguascalientes	180,827	0.0%	4Q2019
		1,952,580	14.8%	

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Conversión	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Mismas tiendas	% Rentado
CPW Exp	Guanajuato	82,355	1Q2018	1Q2019	100.00%
PUEBLA 2	Sureste	181,642	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	139,262	2Q2018	2Q2019	100.00%
MNT III	Aguascalientes	188,906	2Q2018	2Q2019	73.42%
PIQ 12	Queretaro	248,869	2Q2018	2Q2019	88.13%
TPI Matamoros	Juarez	527,443	2Q2018	2Q2019	100.00%
Q-1	Juarez	216,024	4Q2018	4Q2019	60.00%
Puebla 3	Sureste	210,207	4Q2018	4Q2019	25.29%
BRP Exp Juarez	Juarez	214,829	4Q2018	4Q2019	100.00%
VP SLP 02	SLP	220,668	4Q2018	4Q2019	100.00%
		2,402,845			86.55% Ponderado Promedio

Métricas operativas del portafolio



4T 2018

Region	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingreso por Rentas Totales US\$		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Ingreso por Rentas Totales US\$		
	4T 2018	4T 2017	4T 2018	4T 2017	4T 2018	4T 2017	4T 2018	4T 2017	4T 2018	4T 2017	4T 2018	4T 2017	4T 2018	4T 2017	% Change
Norte															
Tijuana	4,526,161	2,691,554	98.9%	94.2%	4,526,161	4,526,216	98.9%	96.6%	5,078,131	4,526,216	93.8%	96.6%	5,808,014	3,370,851	72.3%
Juarez	2,133,200	1,633,189	99.7%	92.1%	2,918,667	2,133,200	96.8%	94.0%	2,918,667	2,349,224	96.8%	85.3%	4,206,278	2,894,923	45.3%
Total	6,659,361	4,324,743	99.1%	93.4%	7,444,828	6,659,416	98.1%	95.7%	7,996,798	6,875,440	94.9%	92.7%	\$ 10,014,292	\$ 6,265,774	59.8%
Bajío															
Aguascalientes	1,815,717	1,716,461	100.0%	97.5%	2,143,885	1,815,717	97.7%	97.6%	2,447,891	2,143,880	85.5%	90.4%	2,637,221	2,285,353	15.4%
San Luis Potosi	671,276	562,479	100.0%	89.4%	989,983	713,439	100.0%	91.7%	1,160,203	713,439	85.3%	91.7%	985,324	780,629	26.2%
Guanajuato *	3,444,320	2,775,585	100.0%	91.9%	3,526,675	3,431,280	100.0%	89.3%	3,873,195	3,431,280	91.1%	89.3%	4,150,666	3,266,141	27.1%
Querétaro	6,190,595	5,566,817	98.7%	98.2%	6,686,893	6,185,425	98.3%	98.1%	7,266,757	6,434,294	90.5%	94.3%	8,116,446	7,647,336	6.1%
Total	12,121,907	10,621,342	99.3%	96.0%	13,347,436	12,145,861	98.8%	95.2%	14,748,046	12,722,893	89.4%	92.1%	\$ 15,889,657	\$ 13,979,459	13.7%
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%	100.0%	6,748,236	6,865,209	-1.7%
Puebla **	1,266,423	1,084,885	83.9%	76.4%	1,658,272	1,266,527	78.2%	73.9%	1,658,272	1,658,376	78.2%	65.8%	1,464,119	1,205,818	21.4%
Total	6,730,884	6,337,728	95.3%	96.0%	7,122,733	6,730,988	93.4%	95.1%	7,122,733	7,122,837	93.4%	92.0%	\$ 8,212,355	\$ 8,071,027	1.8%
Total:	25,512,153	21,283,813	98.2%	95.5%	27,914,997	25,536,265	97.2%	95.3%	29,867,577	26,721,171	91.8%	92.3%	\$ 34,116,305	\$ 28,316,260	20.5%
													(1)	(1)	

(1) El ingreso total no incluye otros ingresos.

* Incluye el mercado de Jalisco

** Incluye los mercados de Tlaxcala, Veracruz & Cancun



	ABR (Acres)			Area construible (miles pies cuadrados)			Valor de Mercado (\$USD miles)			Valor de mercado USD por pie		
	3T 2018	4T 2018	% Var	3T 2018	4T 2018	% Var	3T 2018	4T 2018	% Var	3T 2018	4T 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	28.86	-38.5%	920.38	565.70	-38.5%	\$ 14,271	\$ 7,571	-46.9%	\$ 6.98	\$ 6.02	-13.7%
Region Total	71.73	53.63	-25.2%	1,406.00	1,051.33	-25.2%	\$ 23,908	\$ 17,208	-28.0%	\$ 7.65	\$ 7.37	-3.7%
Bajio												
San Luis Potosi	97.67	97.67	0.0%	1,914.45	1,914.45	0.0%	\$ 15,452	\$ 13,253	-14.2%	\$ 3.63	\$ 3.12	-14.2%
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	64.66	64.66	0.0%	1,267.52	1,267.52	0.0%	\$ 10,075	\$ 16,134	60.1%	\$ 3.58	\$ 5.73	60.1%
Aguascalientes	189.62	297.24	56.8%	3,717.01	5,826.55	56.8%	\$ 11,344	\$ 18,650	64.4%	\$ 1.37	\$ 1.44	4.9%
SMA	82.58	82.58	0.0%	1,618.75	1,618.75	0.0%	\$ 7,372	\$ 10,120	37.3%	\$ 2.05	\$ 2.81	37.3%
Region Total	670.55	778.17	16.0%	13,144.14	15,253.67	16.0%	\$ 59,893	\$ 73,807	23.2%	\$ 2.05	\$ 2.18	6.2%
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	770.36	859.89	11.6%	15,101	16,856	11.6%	\$ 85,309	\$ 92,523	8.5%	\$ 2.54	\$ 2.47	-2.8%



	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													
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%	Inventario
Juarez	Q-3	107,899	\$1,273	\$4,125	\$5,399	\$1,273	\$0	\$1,273	0.0%	May-19	\$570	10.6%	Inventario
Total		419,673	\$5,894	\$14,884	\$20,778	\$5,894	\$2,038	\$7,932	21.8%		\$2,259	10.9%	
Región Bajío													
Silao	PI07	158,366	\$1,786	\$5,118	\$6,904	\$1,786	\$2,596	\$4,382	0.0%	Feb-19	\$768	11.1%	Inventario
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%	Inventario
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%	Inventario
Qro	Safran Exp	64,171	\$0	\$2,710	\$2,710	\$0	\$1,397	\$1,397	100.0%	Mar-19	\$300	11.1%	BTS
Qro	BRP Exp	73,694	\$0	\$2,874	\$2,874	\$0	\$641	\$641	100.0%	Aug-19	\$287	10.0%	BTS
Total		622,080	\$4,520	\$20,939	\$25,458	\$4,520	\$7,852	\$12,372	24.7%		\$2,822	11.1%	
Región Central													
Total		0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	0.0%		\$0	0.0%	
Total													
Total		1,041,753	\$10,414	\$35,823	\$46,236	\$10,414	\$9,890	\$20,303	23.5%		\$5,081	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

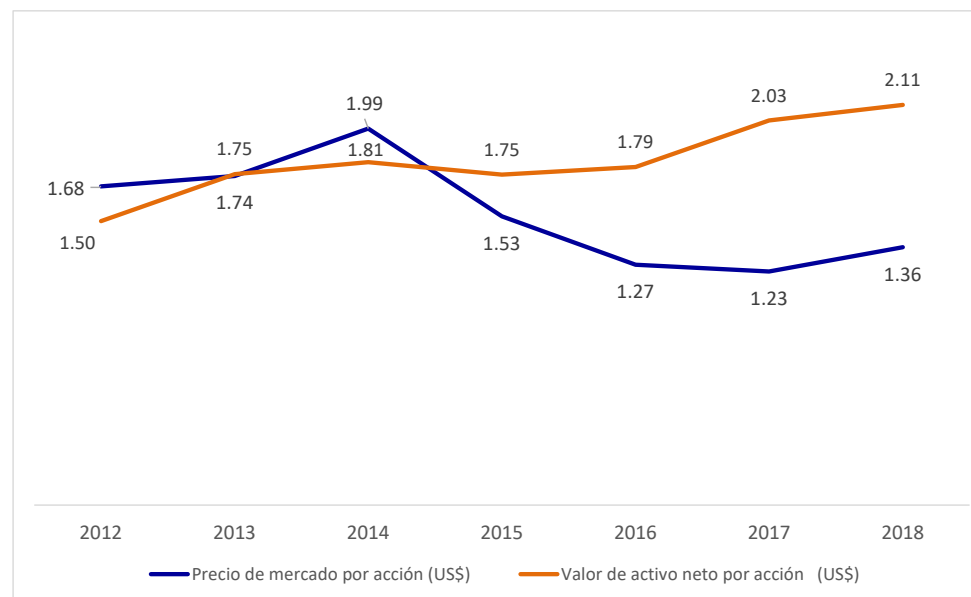


Principales inquilinos

	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria
1	Nestle	6.5%	1,795,956	5.4%	Alimentos y Bebidas
2	TPI	4.5%	1,225,624	6.0%	Energía
3	Safran	4.0%	1,095,530	4.7%	Aeroespacial
4	Nissan	3.7%	1,018,355	4.6%	Automotriz
5	BRP	3.9%	1,063,558	3.1%	Vehiculos Recreativos
6	Lear	2.5%	674,136	2.8%	Automotriz
7	Bombardier	2.2%	613,594	3.1%	Aeroespacial
8	FCA	1.8%	492,072	2.0%	Automotriz
9	Elektra	1.8%	487,996	1.4%	Automotriz
10	ZF	1.7%	471,808	1.8%	Automotriz
		32.6%	8,938,629	34.9%	

Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados Ocupados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacante	2,441,244	8.2%			
2018	119,511	0.4%	\$129,123	0.4%	\$0.43
2019	1,427,433	4.8%	\$1,724,147	5.1%	\$0.40
2020	1,766,099	5.9%	\$2,042,511	6.0%	\$0.38
2021	2,027,106	6.8%	\$2,375,693	7.0%	\$0.40
Posterior	22,086,185	73.9%	\$27,844,831	81.6%	\$0.42
Total	29,867,577	100%	\$34,116,305	100%	



	2012	2013	2014	2015	2016	2018
Precio de mercado por acción (US\$)	1.68	1.74	1.99	1.53	1.27	1.36
Valor de activo neto por acción (US\$)	1.50	1.75	1.81	1.75	1.79	2.11
+Premio / -Descuento	12.2%	-0.6%	9.8%	-12.7%	-28.9%	-35.5%

Millones de USD	3T18	4T18	% Cambio
Edificios	1,797	1,817	1.1%
Terreno	114	121	5.5%
Efectivo	91	65	-28.3%
Colateral Liquido de Deud	4	4	1.3%
IVA Neto por Recuperar	14	11	-19.1%
Activo	2,021	2,019	-0.1%
CAPEX por invertir	(60)	(53)	-11.6%
Deuda	(699)	(700)	0.0%
Depósitos de Arrendadore	(13)	(13)	0.9%
Pasivos	(773)	(766)	-0.9%
Valor de activo neto	1,248	1,252	0.4%



Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Barclays	Pablo Monsivais	23/01/2019	\$31.00	Mantener
BOFAML	Carlos Peyrelongue	11/12/2019	\$34.00	Compra
Bradesco	Luiz Mauricio Garcia	26/10/2018	\$31.00	Mantener
BTG Pactual	Gordon Lee	21/01/2019	\$33.00	Compra
Citi	Dan McGoey	04/12/2018	\$35.00	Compra
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	25/10/2018	\$34.00	Compra
GBM	Luis Eugenio Saldaña	30/10/2018	\$31.40	Compra
HSBC	Eduardo Altamirano	17/01/2019	\$25.00	Mantener
ITAU	Enrico Trotta	18/11/2018	\$33.30	Compra
JP Morgan	Adrian Huerta	23/01/2019	\$32.50	Compra
Santander	Cecilia Jimenez	14/01/2019	\$35.00	Compra
Scotia Bank	Francisco Suárez	25/10/2018	\$32.00	Mantener
Punto Casa de Bolsa	Armando Rodriguez	15/02/2018	\$29.00	Compra
Invex	Giovanni Bisogno	01/10/2018	\$29.00	Venta
UBS	Marimar Torreblanca	08/01/2019	\$36.00	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.