



INFORMACIÓN SUPLEMENTAL

2T19

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.

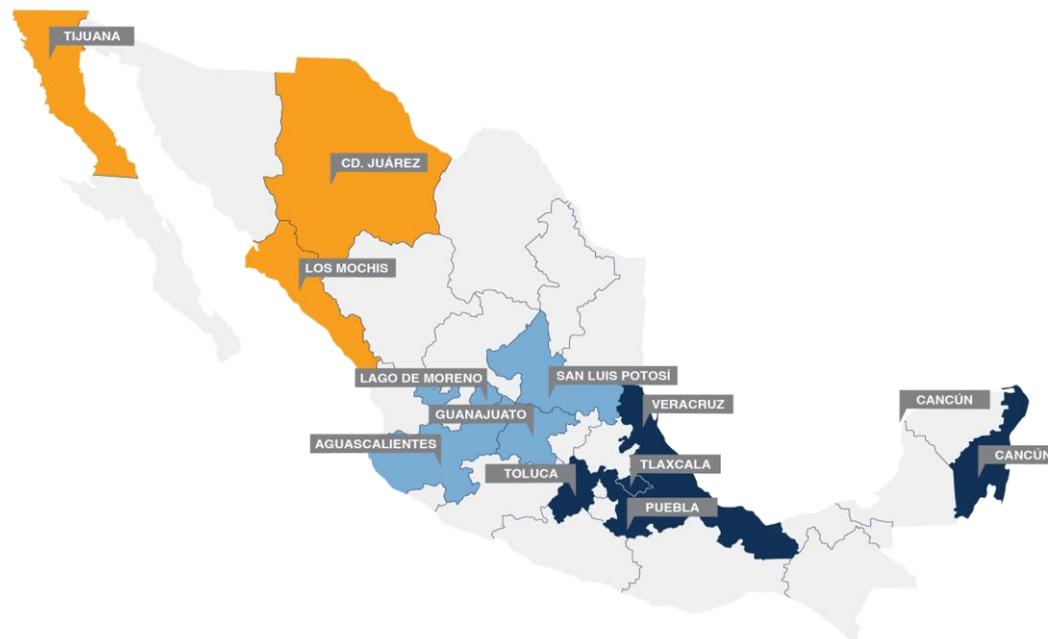


Declaraciones preventivas	1
Índice	2
Resumen	3
Resumen financiero	4
Balance general	5
Estado consolidado de operaciones	6
Reconciliación de Flujo Operativo	7
Definiciones de nuevas métricas del portafolio	8
Métricas históricas del portafolio	9
Portafolio estabilizado	10
Métricas operativas del portafolio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



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

Nuestro portafolio de propiedades de US \$1.88 mil millones comprende 29.8 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	68	82	32	182
<i>Numero de edificios en desarrollo</i>	2	2	0	4
Total de edificios	70	84	32	186
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	8,631,873	14,136,412	6,494,060	29,262,345
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	220,201	309,285	0	529,486
Total ABR (pies cuadrados)	8,852,074	14,445,697	6,494,060	29,791,831
	29.7%	48.5%	21.8%	100%
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$11,995	\$12,193	\$0	\$24,188
Reservas de tierra (acres)	43.33	786.70	28.08	858.11
Valor de libro de terrenos	\$13,966	\$75,386	\$1,508	\$90,860

*Inversión total esperada



Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	2T 2019	2T 2018	Acum 2019	Acum 2018
Valor de mercado (Ps.)	\$16,384,258,228	\$15,483,010,291	\$16,384,258,228	\$15,483,010,291
Acciones en circulación	578,335,977	597,338,360	578,335,977	597,338,360
Precio por acción (Ps.)	\$28.33	\$25.92	\$28.33	\$25.92
Perfil de ingresos				
Ingresos por arrendamiento	\$35,938,731	\$32,376,467	\$72,229,000	\$63,747,371
Costos de operación de propiedades que generaron ingresos	(1,689,009)	(1,070,539)	(3,027,018)	(1,943,684)
Ingresos operativos netos (NOI)	34,249,722	31,305,928	69,201,982	61,803,687
<i>Margen NOI</i>	95.3%	96.7%	95.8%	97.0%
UAFIDA	30,262,801	27,727,497	61,550,452	54,621,027
Margen UAFIDA	84.2%	85.6%	85.2%	85.7%
Flujo de Operación (FFO)	19,052,016	19,388,832	40,530,645	38,775,571
Por Acción				
NOI por acción	\$0.058	\$0.052	\$0.116	\$0.103
UAFIDA por acción	\$0.051	\$0.046	\$0.104	\$0.091
FFO por acción	\$0.032	\$0.032	\$0.068	\$0.065
Portafolio (pies cuadrados)				
Portafolio mismas tiendas	25,458,170	22,702,322	25,458,170	22,702,322
Ocupación	98.1%	97.5%	98.1%	97.5%
Portafolio estabilizado	27,527,064	27,036,573	27,527,064	27,036,573
Ocupación	95.4%	96.3%	95.4%	96.3%
Portafolio total	29,262,345	28,476,879	29,262,345	28,476,879
Ocupación	91.2%	91.9%	91.2%	91.9%
Renta promedio por pie cuadrado portafolio total(1)	\$0.423	\$0.403	0.417	0.391
Resumen de la deuda				
Deuda total	\$697,554,713	\$699,797,422	697,554,713	699,797,422
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	34.2%	35.1%	34.2%	35.1%
Número ponderado de acciones en circulación	594,382,991	598,700,587	594,390,072	598,700,587

(1) Renta promedio por pie cuadrada calculado como división de ingresos de tres meses entre el GLA ocupado. Durante este trimestre la renta por pie cuadrado se ajustó debido a la renta del portafolio.

(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, 2019	Al 30 de diciembre, 2018
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	131,054,200	64,483,395
Activos financieros con fines de negociación	767,015	724,399
Impuestos por recuperar	11,953,459	26,340,810
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	9,479,717	8,130,553
Pagos anticipados	2,082,608	537,428
Total del activo circulante	\$155,336,999	\$100,216,585
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	1,878,337,468	1,884,621,430
Derechos de uso	1,333,656	-
Equipo de oficina – Neto	2,069,412	2,490,902
Instrumentos financieros derivados	-	2,380,863
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	4,429,411	4,376,105
Total del activo no circulante	\$1,886,169,947	\$1,893,869,300
Activos totales	\$2,041,506,946	\$1,994,085,885
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	60,774,651	4,513,388
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	544,806	-
Intereses por pagar	6,468,337	5,315,332
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	4,908,271	2,788,387
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	421,338	412,853
Instrumentos Financieros Derivados	64,698	-
Gastos acumulados	2,880,086	3,663,962
Total current liabilities	76,062,187	\$16,693,922
Non-current liabilities:		
Deuda a largo plazo	636,780,062	695,284,034
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	825,568	0
Depósitos en garantía recibidos	13,336,461	13,053,383
Dividendos pagaderos	39,439,160	0
Impuestos a la utilidad diferidos	221,758,621	215,350,973
Total del pasivo a largo plazo	912,139,872	923,688,390
Total del pasivo	988,202,059	\$940,382,312
Capital contable:		
Capital social	428,810,706	435,613,239
Prima en suscripción de acciones	308,457,521	321,021,039
Utilidades retenidas	352,252,682	333,833,754
Reserva de pagos basados en acciones	5,597,601	5,507,719
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(41,813,623)	(43,938,783)
Valuación instrumentos financieros derivados	-	1,666,605
Total Capital Contable	1,053,304,887	1,053,703,573
Total pasivo y capital contable	\$2,041,506,946	\$1,994,085,885
Acciones en circulación	578,335,977	600,267,388

Estado Consolidado de Resultados



2T 2019

Todos los números expresados en USD

	2T19	2T18		Accum 2019	Accum 2018	
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	34,636,103	31,368,468		69,364,083	61,407,288	
Otros ingresos	1,302,628	1,007,999		2,864,917	2,340,083	
Ingresos Totales	\$35,938,731	\$32,376,467	11.0%	\$72,229,000	\$63,747,371	13.3%
Costo de operación de propiedades						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(1,689,009)	(1,070,539)		(3,027,018)	(1,943,684)	
NOI	34,249,722	31,305,928	9.4%	69,201,982	61,803,687	12.0%
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(92,850)	(304,046)		(314,984)	(465,456)	
Utilidad bruta	\$34,156,873	\$31,001,882		\$68,886,998	\$61,338,231	
Gastos administrativos	(4,597,505)	(3,756,368)		(8,732,991)	(7,688,957)	
Plan de compensaciones largo plazo (1)	703,433	481,983		1,396,445	971,753	
Depreciación	(337,236)	(117,851)		(649,083)	(227,676)	
UAFIDA	\$30,262,801	\$27,727,497	9.1%	\$61,550,452	\$54,621,027	12.7%
Margen UAFIDA	84.2%	85.6%		85.2%	85.7%	
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	16,533	18,459		35,943	34,013	
Otros ingresos (gastos)	-	(38,488)		(2,404)	467,711	
Costo emisión de deuda	-	(11,933)		-	(139,062)	
Gastos por intereses	(11,210,785)	(8,326,731)		(21,019,807)	(15,706,392)	
Pérdida cambiaria	690,787	(4,909,978)		1,931,064	(1,024,367)	
Ganancia por venta de propiedades	16,017,448	-		16,017,448	-	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	32,442,363	24,274,773		44,397,289	31,532,301	
Total otros ingresos (gastos)	\$37,956,346	\$11,006,102		\$41,359,533	\$15,164,204	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$67,178,478	\$38,133,765		\$100,864,457	\$68,585,802	
Impuestos a la utilidad	(17,844,766)	(26,219,343)		(29,809,389)	(20,700,656)	
Impuesto causado	(12,273,515)	(298,408)		(23,440,552)	(11,034,769)	
Impuesto diferido	(5,571,251)	(25,920,935)		(6,368,837)	(9,665,887)	
Utilidad (pérdida) del período	\$49,333,712	\$11,914,421		\$71,055,068	\$47,885,144	
Otros resultados integrales						
Valuación instrumentos financieros derivados	(1,005,431)	547,755		(1,666,605)	2,063,929	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	3,078,610	(5,175,231)		2,125,160	(6,252,758)	
Utilidad (pérdida) integral del año	\$51,406,891	\$7,286,945		\$71,513,623	\$43,696,315	
Número ponderado de acciones en circulación	594,382,991	598,700,587		594,390,072	598,700,587	
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	\$0.0865	\$0.0122		\$0.1203	\$0.0730	

(1) No representa salida de efectivo

Reconciliación de ingresos totales a Flujo Operativo Ajustado (FFO)



2T 2019

Todos los números expresados en USD

	2T 2019	2T 2018	%Var	Accum 2019	Accum 2018	%Var
Utilidad integral consolidada a Flujo de operación						
Utilidad integral consolidada	\$51,406,891	\$7,286,945		\$71,513,623	\$43,696,315	
Ajustes						
Operaciones extranjeras	(3,078,610)	5,175,231		(2,125,160)	6,252,758	
Valuación de instrumentos financieros derivados	1,005,431	(547,755)		1,666,605	(2,063,929)	
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(32,442,363)	(24,274,773)		(44,397,289)	(31,532,301)	
Ganancia por venta de propiedades	(16,017,448)	-		(16,017,448)	-	
Ganancia (pérdida) cambiaria	(690,787)	4,909,978		(1,931,064)	1,024,367	
Incentivo a largo plazo	703,433	481,983		1,396,445	971,753	
Depreciación	337,236	117,851		649,083	227,676	
Otros ingresos (gastos)	-	38,488		2,404	(467,711)	
Ingresos por intereses	(16,533)	(18,459)		(35,943)	(34,013)	
Impuestos a la utilidad	17,844,766	26,219,343		29,809,389	20,700,656	
FFO Operativo antes de impuestos	\$19,052,016	\$19,388,832	-1.7%	\$40,530,645	\$38,775,571	4.5%
FFO por acción	\$0.0321	\$0.0324	-1.0%	\$0.0682	\$0.0648	5.3%
Ajustes a los impuestos						
ISR causado	(12,273,515)	(298,408)		(23,440,552)	(11,034,769)	
FFO Subtotal de acuerdo a NAREIT	\$6,778,501	\$19,090,424	-64.5%	\$17,090,093	\$27,740,802	-38.4%
FFO por acción	\$0.0114	\$0.0319	-64.2%	\$0.0288	\$0.0463	-37.9%



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.

Nún All numbers shown in SF

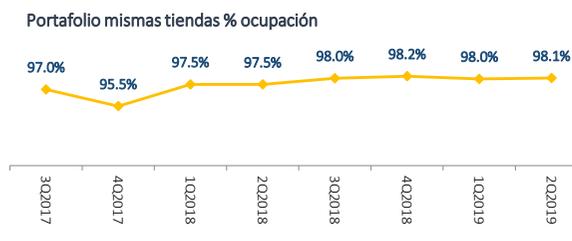
Portafolio Total					
Período	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
3Q2017	24,620,330	0	24,620,330	92.7%	1,799,688
4Q2017	24,627,399	2,093,772	26,721,171	92.3%	2,066,251
1Q2018	26,721,116	327,185	27,048,301	93.5%	1,762,563
2Q2018	27,048,301 *	1,428,578	28,476,879	91.9%	2,304,283
3Q2018	28,486,427	411,163	28,897,590	91.9%	2,351,552
4Q2018	28,904,733	962,844	29,867,577	91.8%	2,441,244
1Q2019	29,868,004 *	548,386	30,416,390	90.8%	2,783,210
2Q2019	28,842,672 **	419,673	29,262,345	91.2%	2,573,712



Portafolio Estabilizado					
Período	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Lease Up
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
3Q2018	27,061,611	0	27,061,611	96.4%	1,851,464
4Q2018	27,053,269	861,728	27,914,997	97.2%	1,952,580
1Q2019	27,915,424 *	249,876	28,165,300	96.8%	2,251,090
2Q2019	26,591,579 **	935,485	27,527,064	95.4%	1,735,281



Same Store Portfolio					
Período	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
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
3Q2018	22,785,162	452,231	23,237,393	98.0%	455,023
4Q2018	23,157,350	2,354,803	25,512,153	98.2%	453,699
1Q2019	25,512,153 *	338,597	25,850,750	98.0%	522,061
2Q2019	24,510,913 **	947,257	25,458,170	98.1%	496,152



* Ajustado por cambios en el tamaño Inicial del portafolio.

** Ajustado por el portafolio vendido en el trimestre

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
Lagoeste 2	Tijuana	287,984	75.1%	3Q2019
AGS 2	Aguascalientes	123,179	21.4%	3Q2019
PI06	Guanajuato	158,656	33.3%	4Q2019
SMA 07	Guanajuato	187,864	0.0%	4Q2019
AGS 1	Aguascalientes	180,830	35.8%	4Q2019
PI07	Guanajuato	158,366	0.0%	1Q2020
SMA 06	Guanajuato	162,924	0.0%	1Q2020
VP SLP 01	SLP	147,440	0.0%	1Q2020
Q-3	Juarez	107,899	57.8%	2Q2020
Q-2	Juarez	220,139	0.0%	2Q2020
		1,735,281	24.3%	

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Edificios	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
BRP Exp Juarez	Juarez	214,829	4Q2018	4Q2019	100.00%
Q-1	Juarez	216,451	4Q2018	4Q2019	100.00%
Puebla 3	Sureste	210,207	4Q2018	4Q2019	74.76%
VP SLP 02	SLP	220,668	4Q2018	4Q2019	100.00%
RSB Exp	Guanajuato	15,485	1Q2019	1Q2020	100.00%
SLP 9	SLP	191,598	1Q2019	1Q2020	100.00%
Safran Exp	Queretaro	64,171	2Q2019	2Q2020	100.00%
Lagoeste 1	Tijuana	263,986	2Q2019	2Q2020	50.04%
Aurora 1	Queretaro	324,412	2Q2019	2Q2020	0.00%
Aurora 2	Queretaro	255,452	2Q2019	2Q2020	0.00%
Delta	Tijuana	91,635	2Q2019	2Q2020	100.00%
		2,068,894			63.03% Weighted Avg.

Métricas operativas del portafolio

2T 2019

Region	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingreso por Rentas Totales US\$		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		2T 2019	2T 2018	% Change
	2T 2019	2T 2018	2T 2019	2T 2018	2T 2019	2T 2018	2Q12019	2T 2018	2T 2019	2T 2018	2T 2019	2T 2018	2T 2019	2T 2018	% Change
Norte															
Tijuana	4,526,307	2,858,675	100%	99%	4,881,928	4,526,161	97.3%	98.0%	5,169,912	4,790,147	96.1%	92.6%	6,049,575	5,144,476	17.6%
Juarez	2,702,643	1,972,573	100%	100%	3,133,923	2,702,643	99.8%	99.7%	3,461,961	2,918,667	92.1%	94.8%	4,605,181	2,830,513	62.7%
Total	7,228,950	4,831,248	99.9%	99.0%	8,015,851	7,228,804	98.3%	98.6%	8,631,873	7,708,814	94.5%	93.4%	\$ 10,654,755	\$ 7,974,989	33.6%
Bajo															
Aguascalientes	2,137,492	1,815,717	100.0%	100.0%	2,137,492	2,143,880	100.0%	92.8%	2,441,501	2,143,880	91.3%	92.8%	2,802,752	2,456,452	14.1%
SLP	769,315	673,375	100.0%	91.2%	1,181,581	770,724	100.0%	92.3%	1,329,021	940,949	88.9%	75.6%	1,149,125	836,968	37.3%
Guanajuato	3,526,675	2,927,453	98.1%	100.0%	3,542,160	3,513,640	98.1%	97.8%	4,209,970	3,513,640	83.8%	97.8%	4,230,614	3,809,676	11.0%
Queretaro	5,511,886	5,905,183	98.9%	99.0%	6,155,921	6,466,894	89.6%	98.8%	6,155,921	7,046,758	89.6%	90.6%	7,877,493	7,947,413	-0.9%
Total	11,945,367	11,321,728	98.9%	98.9%	13,017,153	12,895,138	94.6%	97.1%	14,136,412	13,645,227	88.1%	91.8%	\$ 16,059,984	\$ 15,050,509	6.7%
Central															
Toluca	4,835,788	5,464,461	97.7%	98.0%	4,835,788	5,464,461	97.7%	98.0%	4,835,788	5,464,461	97.7%	98.0%	6,318,763	6,969,126	-9.3%
Sureste	1,448,065	1,084,885	82.8%	72.6%	1,658,272	1,448,169	81.8%	71.8%	1,658,272	1,658,376	81.8%	65.9%	1,602,478	1,373,844	16.6%
Total	6,283,853	6,549,346	94.3%	93.8%	6,494,060	6,912,630	93.6%	92.5%	6,494,060	7,122,837	93.6%	90.5%	\$ 7,921,241	\$ 8,342,970	-5.1%
	25,458,170	22,702,322	98.1%	97.5%	27,527,064	27,036,573	95.4%	96.3%	29,262,345	28,476,879	91.20%	91.9%	\$ 34,635,980	\$ 31,368,468	10.4%

(1)

(1)

((1) El ingreso total no incluye otros ingresos.

	ABR (Acres)			Área construible (miles pies cuadrados)			Valor de Mercado (\$USD miles)			Valor de mercado USD por pie		
	1Q 2019	2T 2019	% Var	1T 2019	2T 2019	% Var	1Q 2019	2T 2019	% Var	1T 2019	2T 2019	% Var
Norte												
Tijuana	24.77	14.47	-41.6%	485.6	283.6	-41.6%	\$ 9,637	\$ 6,395	-33.6%	\$8.93	\$10.15	13.6%
Juárez	28.86	28.86	0.0%	565.7	565.7	0.0%	\$ 7,571	\$ 7,571	0.0%	\$6.02	\$6.02	0.0%
Region Total	53.63	43.33	-19.2%	1,051.3	849.3	-19.2%	\$ 17,208	\$ 13,966	-18.8%	\$ 7.37	\$ 7.40	0.5%
Bajo												
San Luis Potosí	87.49	87.49	0.0%	1,715.1	1,715.1	0.0%	\$ 11,888	\$ 12,041	1.3%	\$3.12	\$3.16	1.3%
Querétaro	236.02	236.02	0.0%	4,626.4	4,626.4	0.0%	\$ 15,650	\$ 15,650	0.0%	\$1.52	\$1.52	0.0%
Guanajuato	77.09	77.09	0.0%	1,511.2	1,511.2	0.0%	\$ 18,247	\$ 18,247	0.0%	\$5.43	\$5.43	0.0%
Aguascalientes	297.24	297.24	0.0%	5,826.5	5,826.5	0.0%	\$ 18,650	\$ 18,650	0.0%	\$1.44	\$1.44	0.0%
SMA	88.85	88.85	0.0%	1,741.6	1,741.6	0.0%	\$ 10,798	\$ 10,798	0.0%	\$2.79	\$2.79	0.0%
Region Total	786.70	786.70	0.0%	15,420.8	15,420.8	0.0%	\$ 75,233	\$ 75,386	0.2%	\$ 2.20	\$ 2.20	0.2%
Central												
Puebla	28.08	28.08	0.0%	550.5	550.5	0.0%	\$ 1,508	\$ 1,508	0.0%	\$1.23	\$1.23	0.0%
Region Total	28.08	28.08	0.0%	550.5	550.5	0.0%	\$ 1,508	\$ 1,508	0.0%	\$ 1.23	\$ 1.23	0.0%
Total	868.41	858.11	-1.2%	17,022.7	16,820.6	-1.2%	\$ 93,949	\$ 90,860	-3.3%	\$ 2.48	\$ 2.43	-2.1%



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														
Juárez	BRP Exp	19,838	\$0	\$1,249	\$1,249	\$0	\$1,101	\$1,101	100.0%	Oct-19	\$142	11.4%	BTS	
Tijuana	Alamar	200,363	\$4,382	\$6,364	\$10,746	\$2,983	\$0	\$2,983	0.0%	Dec-19	\$1,260	11.7%	Inventario	
Total		220,201	\$4,382	\$7,613	\$11,995	\$2,983	\$1,101	\$4,085	9.0%		\$1,402	11.7%		
Región Bajío														
Qro	BRP Exp	73,694	\$0	\$2,874	\$2,874	\$0	\$0	\$2,621	\$2,621	100.0%	Aug-19	\$287	10.0%	BTS
SLP	VP SPL 03	235,591	\$2,035	\$7,285	\$9,319	\$0	\$2,035	\$2,365	\$4,400	0.0%	Oct-19	\$1,077	11.6%	Inventario
Total		309,285	\$2,035	\$10,158	\$12,193	\$2,035	\$4,986	\$7,021	23.8%		\$1,364	11.2%		
Región Central														
Total		0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	0.0%		\$0	0.0%		
Total		529,486	\$6,417	\$17,772	\$24,188	\$5,018	\$6,087	\$11,105	17.7%		\$2,766	11.4%		

(2) Retorno=Ingresos proforma/Inversión Total Esperada

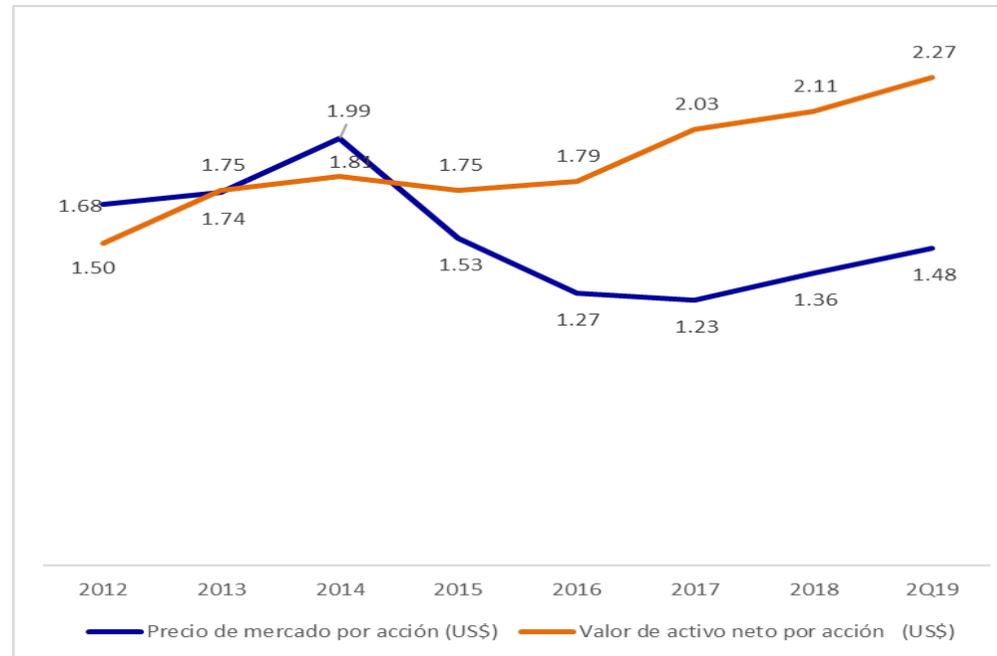
(3) Retorno puede variar

Principales inquilinos

	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria
1	Nestle	6.7%	1,795,956	5.4%	Alimentos y Bebidas
2	BRP	4.6%	1,233,184	5.4%	Vehiculos Recreativos
3	TPI	4.6%	1,225,624	6.2%	Energía
4	Safran	4.3%	1,159,701	5.5%	Aeroespacial
5	Nissan	4.0%	1,063,558	3.2%	Automotriz
6	Bombardier	2.3%	613,594	3.2%	Automotriz
7	Lear	2.0%	546,508	2.4%	Automotriz
8	FCA	1.8%	492,072	2.1%	Automotriz
9	Elektra	1.8%	487,996	1.5%	Automotriz
10	ZF	1.8%	471,808	1.8%	Automotriz
		34.1%	9,090,001	36.6%	

Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados Ocupados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacant	2,573,712	8.8%			
2019	158,178	0.5%	189,828	0.5%	\$0.38
2020	1,920,168	6.6%	2,163,674	6.2%	\$0.38
2021	2,351,974	8.0%	2,957,961	8.5%	\$0.43
2022	3,878,612	13.3%	4,874,514	14.1%	\$0.41
Posterior	18,379,703	62.8%	24,450,004	70.6%	\$0.43
Total	29,262,345	100%	\$34,635,980	100%	



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2Q19
Precio de mercado por acción (US\$)	1.68	1.74	1.99	1.53	1.27	1.23	1.36	1.48
Valor de activo neto por acción (US\$)	1.50	1.75	1.81	1.75	1.79	2.03	2.11	2.27
+Premio / -Descuento	12.2%	-0.6%	9.8%	-12.7%	-28.9%	-39.2%	-35.5%	-34.9%

Millones de USD	2T18	2T19	% Cambio
Edificios	1,774	1,798	1.4%
Terreno	108	124	14.8%
Efectivo	101	132	31.0%
Colateral Liquido de Deud	4	4	2.8%
IVA Neto por Recuperar	12	10	-12.3%
Activo	1,998	2,068	3.5%
CAPEX por invertir	(86)	(43)	-49.7%
Deuda	(699)	(698)	-0.2%
Depósitos de Arrendadore	(13)	(13)	6.2%
Pasivos	(798)	(754)	-5.5%
Valor de activo neto	1,200	1,314	9.5%



Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Barclays	Pablo Monsivais	07/05/2019	\$33.00	Mantener
BOFAML	Carlos Peyrelongue	15/07/2019	\$34.00	Compra
Bradesco	Luiz Mauricio Garcia	26/04/2019	\$31.00	Mantener
BTG Pactual	Gordon Lee	10/07/2019	\$33.00	Compra
Citi	Dan McGoey	17/02/2019	\$35.00	Compra
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	25/04/2019	\$36.00	Compra
GBM	Luis Eugenio Saldaña	08/07/2019	\$33.00	Compra
HSBC	Eduardo Altamirano	15/07/2019	\$28.00	Mantener
ITAU	Enrico Trotta	04/06/2019	\$33.30	Compra
JP Morgan	Adrian Huerta	15/07/2019	\$31.00	Compra
Santander	Cecilia Jimenez	05/06/2019	\$37.00	Compra
Scotia Bank	Francisco Suárez	11/07/2019	\$32.00	Mantener
Punto Casa de Bolsa	Armando Rodriguez	09/07/2019	\$32.50	Compra
Invex	Giovanni Bisogno	25/06/2019	\$29.00	Venta
UBS	Marimar Torreblanca	22/04/2019	\$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.