



MEX: VESTA



Corporación Inmobiliaria Vesta

Paseo de los Tamarindos 90, Torre II, floor 28
Col. Bosques de las Lomas
Mexico, DF, México 05120
Phone: +52 (55) 5950 0070

www.vesta.com.mx

Corporación Inmobiliaria Vesta's ("VESTA") Unaudited Reconciliation Tables and Supplemental Disclosure presented herein speaks only as of the date or period indicated, and VESTA does not undertake any obligation, and disclaims any duty, to update any of this information. VESTA's future financial performance is subject to various risks and uncertainties that could cause actual results to differ materially from expectations. The factors that could affect VESTA's future financial results are discussed more fully in our reports with the BMV and CNBV. Readers are advised to refer to these reports for additional information concerning VESTA.

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 quiere 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 afectar 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 considerados, 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
Analistas	16
Definiciones	17



VestaPark Tijuana III



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

Nuestro portafolio de propiedades de US \$1.25 billones comprende 20.63 millones de pies cuadrados de bienes industriales a lo largo de las regiones Norte, Bajío y Centro de México.



	Región Norte	Región Bajío	Región Centro	Total
Número de edificios en operación	34	63	30	127
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	3,957,364	10,324,974	6,344,122	20,626,460
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	523,536	766,626	387,589	1,677,751
Total	4,480,900	11,091,600	6,731,711	22,304,211
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$31,714	\$32,207	\$17,474	\$81,395
Reservas de tierra	88.34	303.88	56.86	449.08
Valor de libro de terrenos	\$22,348	\$30,798	\$3,053	\$56,199

* Inversión total esperada

Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	Q1 2016	Q1 2015
Valor de Mercado (Ps.)	\$16,321,278,409	\$16,880,194,620
Acciones en circulación	631,139,923	595,421,327
Precio por acción (Ps.)	\$25.86	\$28.35
Perfil de ingresos		
Ingresos por arrendamiento	\$21,060,512	\$19,644,146
Costos de operación de propiedades que generaron ingreso	(647,954)	(617,863)
Ingresos operativos netos (NOI)	20,412,558	19,026,283
<i>Margen NOI</i>	96.9%	96.9%
UAFIDA	17,878,822	16,653,089
Margen UAFIDA	84.9%	84.8%
Flujo de Operación (FFO)	10,824,451	7,880,999
Por Acción		
NOI por acción	\$0.032	\$0.032
UAFIDA por acción	\$0.028	\$0.028
FFO por acción	\$0.017	\$0.013
Portafolio (Pies cuadrados)		
Portafolio mismas tiendas	16,266,566	13,753,320
Ocupación	95.9%	95.5%
Portafolio estabilizado	19,157,257	16,266,566
Ocupación	93.7%	91.7%
Portafolio total	20,626,460	17,565,205
Ocupación	87.5%	87.6%
Renta promedio por pie cuadrado (2)	\$0.38	\$0.39
Debt Summary		
Total debt outstanding	\$342,417,179	\$344,759,009
Leverage ratio (debt to total asset)	23.0%	23.3%

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

Todos los números expresados en USD

ACTIVOS	As of March 31, 2016	FY 2015
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	20,711,287	27,745,055
Activos financieros con fines de negociación	184,927,827	203,563,025
Impuestos por recuperar	20,215,652	20,822,580
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	3,535,176	4,148,109
Pagos anticipados	1,862,271	505,450
Depósitos en garantía	2,750,579	2,750,579
Total del activo circulante	\$234,002,792	\$259,534,798
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	1,249,490,787	1,214,930,005
Equipo de oficina – Neto	1,764,625	1,842,468
Deferred brokerage fees - Net	-	-
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	1,247,686	1,210,131
Total del activo no circulante	\$1,252,503,098	\$1,217,982,604
Activos totales	\$1,486,505,890	\$1,477,517,402
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	295,559,182	298,069,960
Intereses por pagar	2,467,115	3,202,040
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	1,486,485	1,409,555
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	231,056	314,896
Gastos acumulados	1,087,820	1,698,410
Dividendos	-	-
Partes relacionadas	-	-
Total del pasivo circulante	\$300,831,658	\$304,694,861
Pasivo a largo plazo:		
Deuda a largo plazo	46,857,997	46,689,049
Depósitos en garantía recibidos	7,614,060	7,205,978
Impuestos a la utilidad diferidos	147,783,457	144,140,530
Total del pasivo a largo plazo	\$202,255,514	\$198,035,557
Total del pasivo	\$503,087,172	\$502,730,418
Capital contable:		
Capital social	455,741,735	455,741,735
Prima en suscripción de acciones	349,557,056	349,557,056
Utilidades retenidas	196,858,160	185,494,148
Reserva de pagos basados en acciones	1,766,617	1,391,080
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(20,504,850)	(17,397,035)
Total del capital contable	\$983,418,718	\$974,786,984
Total pasivo y capital contable	\$1,486,505,890	\$1,477,517,402
Acciones en circulación	631,139,923	595,421,327

Todos los números expresados en USD

	Q1 2016	Q1 2015	% Chg
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	20,356,171	18,222,561	
Otros ingresos	704,341	1,421,585	
Ingresos totales	\$21,060,512	\$19,644,146	7.2%
Costo de operación de propiedades			
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(647,954)	(617,863)	
Ingreso neto operativo	20,412,558	19,026,283	7.3%
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(243,777)	(232,241)	
Ingreso bruto	\$20,168,781	\$18,794,042	
Gastos administrativos	(2,289,959)	(2,140,953)	
Plan de compensaciones largo plazo (*)	(375,537)	(328,607)	
Depreciación	(71,246)	(2,304)	
UAFIDA	\$17,878,822	\$16,653,089	7.4%
Margen UAFIDA	84.9%	84.8%	
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	1,574,287	1,372,268	
Otros ingresos (gastos)	91,291	60,601	
Gastos por intereses	(5,805,854)	(5,514,734)	
Costo emisión de deuda	(239,307)	-	
Pérdida cambiaria	(3,596,753)	(11,470,314)	
Ganancia en revaluación de propiedades	6,857,539	300,360	
Total otros (gastos) ingresos	(\$1,118,797)	(\$15,251,819)	
Utilidad antes de impuestos	\$16,313,242	\$1,070,359	
Impuestos a la utilidad			
Impuesto causado	(4,949,229)	(4,040,134)	
Impuesto diferido	(3,940,020)	(782,778)	
	(1,009,210)	(3,257,356)	
(Pérdida) Utilidad del período	\$11,364,013	(\$2,969,775)	
Otros resultados integrales			
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras operations	(3,107,815)	(8,324,216)	
(Pérdida) utilidad integral del año	\$8,256,198	(\$11,293,991)	
(Pérdida) utilidad básica y diluida por acción	\$0.0131	(\$0.0190)	

(*) No representa salida de efectivo en 2015

	Q1 2016	Q1 2015	%Change
Utilidad integral consolidada a Flujo de operación			
Utilidad integral consolidada	\$8,256,198	(\$11,293,991)	
Ajustes			
Operaciones extranjeras	3,107,815	8,324,216	
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(6,857,539)	(300,360)	
(Pérdida) ganancia cambiaria	3,596,753	11,470,314	
Incentivo a largo plazo	375,537	328,607	
Depreciación	71,246	2,304	
Otros ingresos (gastos)	(91,291)	(60,601)	
Ingresos por intereses	(1,574,287)	(1,372,268)	
Ajustes a los impuestos			
Impuestos a la utilidad	4,949,229	4,040,134	
ISR causado	(1,009,210)	(3,257,356)	
FFO Subtotal de acuerdo a NAREIT	\$10,824,451	\$7,880,999	37.3%
FFO por acción	\$0.0172	\$0.0132	29.6%



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	Definition
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.

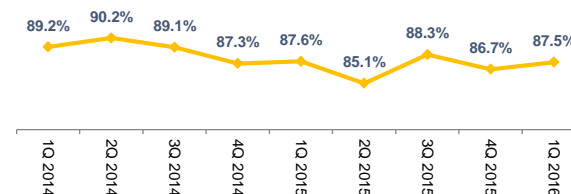
Números mostrados en pies cuadrados

Período	GLA Inicial	Disposiciones	Portafolio total			%Ocupación	Vacancia
			Adiciones	GLA Total			
1Q 2014	14,408,366	- 90,416	773,889	15,091,839	89.2%	1,631,796	
2Q 2014	15,091,839	-	219,035	15,310,874	90.2%	1,503,069	
3Q 2014	15,310,874	-	1,322,725	16,633,600	89.1%	1,806,167	
4Q 2014	16,633,600	-	150,324	16,783,924	87.3%	2,125,191	
1Q 2015	16,783,924	-	781,282	17,565,205	87.6%	2,125,191	
2Q 2015	17,565,205	-	647,086	18,212,292	85.1%	2,180,957	
3Q 2015	18,212,292	-	532,184	18,744,476	88.3%	2,186,257	
4Q 2015	18,744,476	-	1,308,488	20,052,964	86.7%	2,664,717	
1Q 2016	20,052,964	-	573,497	20,626,460	87.5%	2,580,520	

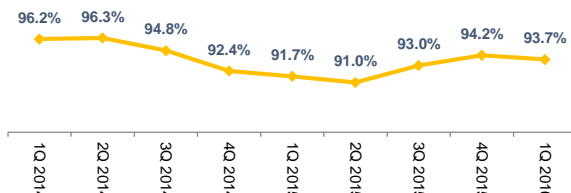
Período	GLA Inicial	Disposiciones	Portafolio Estabilizado			%Ocupación	Lease Up
			Conversión	GLA Total			
1Q 2014	13,604,255	- 90,416	239,481	13,753,320	96.2%	1,338,519	
2Q 2014	13,753,320	-	325,609	14,078,930	96.3%	1,231,945	
3Q 2014	14,078,930	-	928,334	15,007,263	94.8%	1,626,336	
4Q 2014	15,007,263	-	182,793	15,190,056	92.4%	1,593,868	
1Q 2015	15,190,056	-	1,076,510	16,266,566	91.7%	1,298,639	
2Q 2015	16,266,566	-	219,035	16,485,602	91.0%	1,726,690	
3Q 2015	16,485,602	-	1,153,923	17,639,524	93.0%	1,104,952	
4Q 2015	17,639,524	-	635,377	18,274,901	94.2%	1,778,062	
1Q 2016	18,274,901	-	882,356	19,157,257	93.7%	1,469,203	

Período	GLA Inicial	Disposiciones	Portafolio mismas tiendas			%Ocupación	Vacancia
			Conversión	GLA Total			
1Q 2014	12,035,343	- 90,416	-	11,944,927	95.6%	522,805	
2Q 2014	11,944,927	-	687,170	12,632,097	95.9%	517,110	
3Q 2014	12,632,097	-	289,538	12,921,635	95.0%	645,066	
4Q 2014	12,921,635	-	592,204	13,513,839	93.8%	842,835	
1Q 2015	13,513,839	-	239,481	13,753,320	95.5%	623,532	
2Q 2015	13,753,320	-	325,609	14,078,930	95.3%	665,466	
3Q 2015	14,078,930	-	928,334	15,007,263	95.8%	630,977	
4Q 2015	15,007,263	-	182,793	15,190,056	95.9%	622,463	
1Q 2016	15,190,056	-	1,076,510	16,266,566	95.9%	670,581	

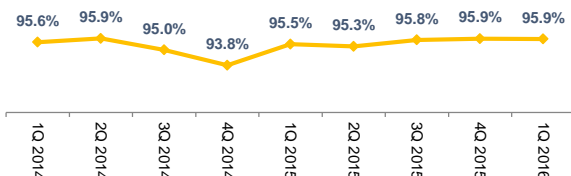
Total Portolio % Occupancy



Stabilized Portfolio % Occupancy



Same Store Portfolio % Occupancy





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
H-2	Sureste	183,397	0.0%	2Q2016
H-3	Sureste	172,203	0.0%	2Q2016
PTO 1	Guanajuato	223,606	0.0%	4Q2016
PTO 2	Guanajuato	213,502	0.0%	4Q2016
J-10	Juárez	214,128	0.0%	4Q2016
SM 1	Guanajuato	158,351	0.0%	4Q2016
Florido 2	Tijuana	304,016	27.8%	4Q2016
Total Lease-up		1,469,203	5.7%	

Stabilized properties and not Same Store

Conversión	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
QAP II	Querétaro	129,167	2Q2015	2Q2016	29%
Xpedex / Continental	Guanajuato	89,868	2Q2015	2Q2016	100%
Inventory Mftg / Sanoh	Aguascalientes	181,313	3Q2015	3Q2016	44%
IPC (Vantec)	Aguascalientes	440,426	3Q2015	3Q2016	75%
Lear Co. Tlax	Sureste	125,184	3Q2015	3Q2016	100%
BRP Juarez	Juárez	407,000	3Q2015	3Q2016	100%
Florido - SSD	Tijuana	150,324	4Q2015	4Q2016	55%
S1 Toluca	Toluca	149,807	4Q2015	4Q2016	100%
PIQ 4 / Harman	Querétaro	140,361	4Q2015	4Q2016	100%
Imperial Toy	Tijuana	194,885	4Q2015	4Q2016	100%
S5 Gestam	Toluca	279,072	1Q2016	1Q2017	100%
S2 Toluca	Toluca	157,734	1Q2016	1Q2017	0%
Oxxo Veracruz	Sureste	121,417	1Q2016	1Q2017	100%
Balboa Water Group	Tijuana	173,008	1Q2016	1Q2017	100%
PIQ 5 TRW	Querétaro	151,125	1Q2016	1Q2017	100%
Total de propiedades transferidas		2,890,691			81.7%

Weighted Avg.

Región	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingresos de renta totales		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Q1 2016	Q1 2015	% Change
	Q1 2016	Q1 2015	Q1 2016	Q1 2015	Q1 2016	Q1 2015	Q1 2016	Q1 2015	Q1 2016	Q1 2015	Q1 2016	Q1 2015	Q1 2016	Q1 2015	% Change
Norte															
Tijuana	1,861,582	1,861,582	99.6%	98.9%	2,379,799	1,861,582	96.8%	98.9%	2,683,815	2,011,906	89.0%	93.6%	\$ 2,181,224	\$ 1,808,967	20.6%
Juárez	652,421	652,421	72.8%	72.8%	1,059,421	652,421	83.3%	72.8%	1,273,549	652,421	69.3%	72.8%	\$ 1,292,004	\$ 536,330	140.9%
Total	2,514,003	2,514,003	92.7%	92.2%	3,439,220	2,514,003	92.7%	92.2%	3,957,364	2,664,327	82.7%	88.5%	\$ 3,473,229	\$ 2,345,297	48.1%
Bajo															
Aguascalientes	1,034,843	333,856	100.0%	100.0%	1,656,582	1,034,843	87.1%	100.0%	1,656,582	1,656,582	87.1%	85.6%	\$ 1,766,655	\$ 1,659,183	6.5%
San Luis Potosí	554,118	458,845	90.4%	67.3%	554,118	554,118	90.4%	55.7%	554,118	554,118	90.4%	55.7%	\$ 482,556	\$ 366,399	31.7%
Guanajuato	1,448,637	1,326,671	97.8%	100.0%	1,538,505	1,448,637	97.9%	100.0%	2,133,964	1,538,505	80.7%	96.8%	\$ 2,112,521	\$ 2,100,328	0.6%
Querétaro	5,559,658	4,824,814	95.4%	94.3%	5,980,311	5,559,658	94.2%	86.6%	5,980,311	5,688,825	90.7%	84.7%	\$ 5,822,655	\$ 5,624,060	3.5%
Total	8,597,256	6,944,186	96.0%	93.9%	9,729,515	8,597,256	93.4%	88.5%	10,324,974	9,438,029	88.1%	85.1%	\$ 10,184,387	\$ 9,749,970	4.5%
Centro															
Toluca	4,658,015	3,983,150	97.9%	100.0%	5,244,628	4,658,015	95.1%	97.3%	5,244,628	4,965,556	95.0%	91.2%	\$ 5,981,856	\$ 5,765,370	3.8%
Sureste	497,293	311,981	90.9%	100.0%	743,894	497,293	93.9%	93.1%	1,099,494	497,293	64.8%	93.1%	\$ 716,700	\$ 361,924	98.0%
Total	5,155,307	4,295,131	97.2%	100.0%	5,988,522	5,155,307	95.0%	96.9%	6,344,122	5,462,849	89.8%	91.4%	\$ 6,698,555	\$ 6,127,294	9.3%
Promedio/Total:	16,266,566	13,753,320	95.9%	95.5%	19,157,257	16,266,566	93.7%	91.7%	20,626,460	17,565,205	87.5%	87.6%	\$ 20,356,171	\$ 18,222,561	11.7%

(1)

(1)

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

	GLA (Acres)			Área construible (pies cuadrados)			Valor de Mercado (\$USD miles)			Valor de mercado USD por pie		
	Q3 2015	Q4 2015	% Cambio	Q3 2015	Q4 2015	% Cambio	Q3 2015	Q4 2015	% Cambio	Q3 2015	Q4 2015	% Cambio
Norte												
Tijuana	34.04	34.04	0.0%	667	667	0.0%	\$11,715.80	\$11,715.80	0.0%	\$7.90	\$7.90	0.0%
Juárez	54.31	54.31	0.0%	1,065	1,065	0.0%	\$10,605.97	\$10,632.23	0.2%	\$4.48	\$4.49	0.2%
Total Región	88.34	88.34	0.0%	1,732	1,732	0.0%	\$22,321.77	\$22,348.03	0.1%	\$5.80	\$5.81	0.1%
Bajo												
San Luis Potosí	22.59	22.59	0.0%	443	443	0.0%	\$3,339.49	\$3,339.49	0.0%	\$3.39	\$3.39	0.0%
Querétaro	35.36	20.94	-40.8%	693	411	-40.8%	\$10,731.66	\$6,356.97	-40.8%	\$6.97	\$6.97	0.0%
Guanajuato	90.25	90.25	0.0%	1,769	1,769	0.0%	\$14,061.69	\$14,061.69	0.0%	\$3.58	\$3.58	0.0%
Aguascalientes	142.18	170.09	19.6%	2,787	3,334	19.6%	\$5,065.71	\$7,040.26	39.0%	\$0.82	\$0.95	16.2%
Total Región	290.39	303.88	4.6%	5,692	5,957	4.6%	\$33,198.53	\$30,798.40	-7.2%	\$2.62	\$2.33	-11.3%
Centro												
Puebla	56.86	56.86	0.0%	1,114	1,114	0.0%	\$3,052.56	\$3,052.56	0.0%	\$1.23	\$1.23	0.0%
Total Región	56.86	56.86	0.0%	1,114	1,114	0.0%	\$3,052.56	\$3,052.56	0.0%	\$1.23	\$1.23	0.0%
Total	435.59	449.08	3.1%	8,538	8,803	3.1%	\$58,572.86	\$56,198.99	-4.1%	\$3.09	\$2.87	-6.9%

Proyecto	GLA (Pies cuadrados)	Inversión total esperada (USD miles)			Inversión a la fecha (USD miles)			% Rentado	Fecha de entrega	Ingresos Proforma (USD miles)	Retorno (1) y (2)	Tipo
		Land+Infra	Shell	Total	Land+Infra	Shell	Total					
Región Norte												
TPI-Building 1	358,796	\$3,986	\$18,928	\$22,914	\$3,986	\$16,501	\$20,487	100.0%	Oct-16	\$2,964	12.9%	BTS
Vesta Park El Florido-F3	164,740	\$3,497	\$5,303	\$8,800	\$3,497	\$0	\$3,497	0.0%	Nov-16	\$890	10.1%	Inventory
Total	523,536	\$7,484	\$24,231	\$31,714	\$7,484	\$16,501	\$23,985	68.5%		\$3,854	12.2%	
Región Bajío												
Vesta Park SMA-2	131,329	\$936	\$4,361	\$5,298	\$936	\$0	\$936	0.0%	Oct-16	\$569	10.7%	Inventory
Vesta Park SMA-3	205,474	\$1,198	\$6,877	\$8,075	\$1,198	\$0	\$1,198	0.0%	Nov-16	\$869	10.8%	Inventory
PIQ-PIQSA 10	87,854	\$940	\$3,038	\$3,978	\$940	\$1,058	\$1,998	0.0%	Sep-16	\$422	10.6%	Inventory
PIQ-PIQSA 11	191,969	\$1,973	\$6,533	\$8,506	\$1,973	\$2,024	\$3,998	0.0%	Oct-16	\$902	10.6%	Inventory
SLP-PTN 5	150,000	\$1,383	\$4,967	\$6,350	\$1,383	\$0	\$1,383	0.0%	Nov-16	\$666	10.5%	Inventory
Total	766,626	\$6,431	\$25,776	\$32,207	\$6,431	\$3,082	\$9,513	0.0%		\$3,428	10.6%	
Región Central												
Vesta Park Toluca II-S6	205,946	\$3,586	\$5,991	\$9,576	\$3,586	\$3,210	\$6,795	0.0%	Apr-16	\$1,087	11.4%	Inventory
Puebla Vesta Park P1	181,643	\$1,751	\$6,147	\$7,898	\$1,751	\$0	\$1,751	0.0%	Nov-16	\$881	11.2%	Inventory
Total	387,589	\$5,337	\$12,138	\$17,474	\$5,337	\$3,210	\$8,546	0.0%		\$1,968	11.3%	
Total	1,677,751	\$19,251	\$62,144	\$81,395	\$19,251	\$22,793	\$42,044	21.4%		\$9,250	11.4%	

(1) Retorno=Ingresos proforma/Inversión Total Esperada

(2) Retorno puede variar



Principales inquilinos

Orden	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria	Fecha de vencimiento
1	Nestle	8.3%	1,709,623	9.7%	Food	Jul-18
2	BRP	4.6%	943,755	7.2%	Recreational Vehicles	Oct-22
3	Safran	3.5%	713,873	2.6%	Aerospace	Jun-26
4	Nissan	3.4%	700,987	3.2%	Automotive	Aug-24
5	Bombardier	3.0%	613,594	4.9%	Aerospace	Nov-22
6	Chrysler	2.4%	492,072	3.2%	Automotive	Nov-24
7	Italika	2.2%	460,615	2.1%	Automotive	May-23
8	Kimberly-Clark	1.8%	375,165	2.2%	Paper	Aug-19
9	American Axle & Man.	1.8%	367,038	2.0%	Automotive	Sep-23
10	Brady	1.5%	313,410	1.5%	Medical devices	Dec-23
		32.4%	6,690,132	38.7%		

Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados Ocupados	Renta Cuarto \$USD	% Renta Anual	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacant	2,580,520			
2016	731,284	\$981,816	4.8%	\$0.37
2017	1,706,704	\$1,996,450	9.8%	\$0.37
2018	3,565,008	\$4,270,681	21.0%	\$0.37
2019	1,683,113	\$1,717,539	8.4%	\$0.39
2020	784,600	\$930,994	4.6%	\$0.37
Thereafter	9,575,231	\$10,458,692	51.4%	\$0.42
Total	20,626,461	\$20,356,171	100%	\$0.35



Banco	Analista	Fecha	Precio	Opinión
Barclays	Pablo Monsivais	25/04/2016	\$ 32.00	Buy
BOFAML	Carlos Peyrelongue	13/01/2016	\$ 31.50	Buy
BTG Pactual	Gordon Lee	25/04/2016	\$ 32.00	Buy
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	25/04/2016	\$ 35.00	Buy
GBM	Javier Gayol	25/04/2016	\$33.40	Buy
HSBC	Ivan Enríquez	18/02/2016	\$31.00	Buy
Interacciones	Enrique Mendoza	16/09/2015	\$ 31.00	Buy
ITAU	Ariel Bozza	18/02/2016	\$31.60	Buy
JP Morgan	Adrian Huerta	13/04/2016	\$31.00	Buy
Santander	Cecilia Jimenez	17/02/2016	\$30.00	Buy
Scotia Bank	Francisco Suárez	18/02/2016	\$ 31.00	Buy
UBS	Marimar Torreblanca	23/04/2015	\$ 34.00	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 propiedad es de inversión que generaron ingresos.

UAFIRDA

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.

Build to Suit (BTS):

Build to Suit (BTS): edificios diseñados y construidos “a la medida” con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

Edificios inventario (Inventory)

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.

Same-Property:

Propiedades en nuestro portafolio desde 1 de Enero de 2014