



1T

Resultados 2020

Conferencia Telefónica

Viernes, 24 de abril 2020
9:00 a.m. (hora de México)
10:00 a.m. (ET)

Para participar en la conferencia, favor de marcar al:

Estados Unidos, sin costo: **+1-877-705-6003**
Internacional: **+1-201-493-6725**
México, sin costo: **01 800-522-0034**

La retransmisión de la conferencia estará a su disposición a partir del 24 de abril y hasta el 8 de mayo, 2020 marcando:

Estados Unidos, sin costo: **+1-844-512-2921**
Internacional: **+1-412-317-6671**
Código: **13700033**

Juan Sotttil
CFO
+52 55 5950-0070 ext. 133
jsotttil@vesta.com.mx

Fernanda Bettinger
IRO
+52 55 5950-0070 ext. 163
mfbettinger@vesta.com.mx
investor.relations@vesta.com.mx

Barbara Cano
InspIR Group
+1 (646) 452-2334
barbara@inspirgroup.com

Ciudad de México, el 23 de abril 2020 – Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (“Vesta” o “Compañía”) (BMV: Vesta) uno de los líderes en bienes raíces industriales y centros de distribución en México, anuncia sus resultados al cierre del primer trimestre, terminado el 31 de marzo 2020. Todos los datos contables incluidos en este reporte están expresados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y están presentados en dólares americanos, a menos que se especifique lo contrario.

Datos relevantes

- Siguiendo nuestros sólidos estándares de gobierno corporativo, el Consejo de Administración acordó reducir el 25% de su compensación para la segunda mitad del año y contribuir a las iniciativas ESG COVID-19 de la Compañía.
- El programa ESG COVID-19 de Vesta se utilizará para apoyar becas para 200 enfermeras, comprar equipos médicos para clínicas en el Estado de México, así como clínicas temporales en Ciudad de México y Tijuana. En conjunto con la Asociación Mexicana de Parques Industriales (“AMPIP”), compraremos suministros médicos indispensables. Todas estas acciones están por encima de los programas diarios que hemos establecido en el Comité ESG de Vesta.
- La actividad de arrendamiento alcanzó cerca de dos millones de pies cuadrados durante el 1T20, con 1.7 millones, de los cuales casi 70% representaron operaciones logísticas; y 19,573 m² (212,616 ft²) de renovaciones de contrato. De esta manera, la ocupación estabilizada llegó a 93.6% y la ocupación total a 92.9%, al cierre del 1T20.
- Durante el trimestre, Vesta firmó un millón de pies cuadrados en dos nuevos proyectos de BTS con un jugador de comercio electrónico internacional y una compañía global de alimentos y bebidas. Para la primera compañía mencionada, Vesta desarrollará un edificio BTS en Vesta Park Guadalajara, el cual consiste en dos fases e invertirá un total de US\$ 39 millones. El segundo proyecto BTS se ubicará en Vesta Park Puebla I y la inversión total esperada será de alrededor de US\$ 15 millones. Por lo tanto, el portafolio en desarrollo de Vesta en el 1T20 totalizó 163,718 m² (1,762,243 ft²) con una inversión total esperada de US\$ 93.6 millones. El rendimiento promedio ponderado esperado del costo es de 10.5% para los proyectos de desarrollo del 1T20.
- Los ingresos incrementaron casi 4% durante 1T20 a US\$ 37.71 millones de US\$ 36.29 millones en el 1T19, mientras que los márgenes NOI y EBITDA alcanzaron 94.0% y 83.4% respectivamente.
- El NAV por acción aumentó 10.0% a US\$ 2.36 en el 1T20, de US\$ 2.14 en 1T19, mientras que el FFO antes de impuestos aumentó 3.9% año contra año, de US\$ 0.0368 en el 1T19 a US\$ 0.0382 al cierre del 1T20.
- La Compañía dispuso de US\$ 85 millones de su existente línea de crédito revolviente a tres años de US\$ 125 millones, con vencimiento en agosto de 2022. Según los términos de la línea de crédito, Vesta paga una tasa de interés de Libor +185 pb. El efectivo total al cierre del 1T20 es de US \$ 122.84 millones.

Indicadores Financieros (millones)	1T20	1T19	Var. %
Ingresos por arrendamiento	37.71	36.29	3.9
NOI	35.44	34.95	1.4
<i>Margen NOI %</i>	<i>94.0%</i>	<i>96.3%</i>	
UAFIDA	31.46	31.11	1.1
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>83.4%</i>	<i>85.7%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0542</i>	<i>0.0522</i>	3.9
Utilidad Integral Consolidada	(25.93)	20.98	na
FFO Antes de Impuestos	22.17	21.93	1.1
<i>FFO Antes De Impuestos Por Acción</i>	<i>0.0382</i>	<i>0.0368</i>	3.9
FFO	20.32	10.76	88.8
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0350</i>	<i>0.0180</i>	94.0
UPA	(0.0447)	0.0352	na
Acciones (promedio)	580.66	596.52	(2.7)

- Los ingresos por rentas incrementaron 3.9% a US\$ 37.71 millones en el 1T20 de US\$ 36.29 millones en el 1T19. Esto se debe principalmente a nuevos contratos que generaron rentas durante el primer trimestre de 2020.
- El Ingreso Neto Operativo (“NOI”) incrementó 1.4% a US\$ 35.44 millones en el 1T20 comparado con US\$ 34.95 millones en el mismo periodo del año anterior. El margen NOI fue de 94.0% en el primer trimestre de 2020, un decremento de 235 puntos base por un incremento en costos relacionados con las propiedades que generaron ingreso, resultado de un incremento en los impuestos de la propiedad, mantenimiento y un aumento en la provisión para cuentas por cobrar.
- La UAFIDA incrementó 1.1% a US\$ 31.46 millones en 1T20, comparado con los US\$ 3.11 millones en el primer trimestre de 2019. El margen de UAFIDA fue de 83.4% en el 1T20, un decremento de 229 puntos base, debido al incremento en los gastos de administración resultado de mayores gastos legales, auditores y consultores, así como un incremento en el incentivo de largo plazo.
- Los fondos de operación antes de impuestos (“FFO antes de impuestos”) para el 1T20 aumentaron 1.1%, a US\$ 22.17 millones de US\$ 21.93 millones en el mismo periodo de 2019. El FFO por acción antes de impuestos es de US\$ 0.0382 en 1T20, comparado con US\$ 0.0368 para el 1T19, un incremento de 3.9%. FFO después de impuestos fue US\$ 20.32 millones en el 1T20, comparado con US\$ 10.76 millones durante 1T19. El incremento se debe a menores impuestos corrientes resultado de la depreciación del peso.
- La pérdida consolidada para el 1T20 fue de US\$ 25.93 millones, contra una ganancia de US\$ 10.76 millones en el mismo periodo del 2019. Esto se debió principalmente a mayores gastos por impuestos diferidos en el primer trimestre de 2020.
- Al cierre del 31 de marzo 2020, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 2.02 billones, un incremento de 1.3% respecto a los US\$ 1.99 billones al 31 de diciembre de 2019.

Comentarios del Director General

El momento para ser líder: La flexibilidad y un balance sólido permite resiliencia para sobrellevar los retos mundiales

COVID-19, que comenzó en China y pronto se extendió a otros países de Europa, luego a Estados Unidos y más tarde a México, ha tenido un profundo efecto de *Cisne Negro*, que ha afectado dramáticamente las economías de todo el mundo. En respuesta, no estamos actuando con un enfoque a corto plazo, sino de una manera que sea consistente con la planificación estratégica a largo plazo.

No hemos perdido de vista los objetivos de nuestra Estrategia Nivel 3, pero también somos prudentes y hemos adoptado un enfoque defensivo y conservador para abordar las consecuencias económicas que surgen de la crisis COVID-19. Además, gracias a los pasos ya tomados bajo nuestra Estrategia Nivel 3, nos estamos aprovechando el trabajo basado en resiliencia que nos ayudará a superar la crisis, una fortaleza que consiste en un equipo directivo experimentado, el mejor gobierno corporativo en su clase, un balance sólido, así como relaciones cercanas de largo plazo con clientes multinacionales de alta calidad.

Al equilibrar cuidadosamente los objetivos a corto y largo plazo, estamos adoptando un enfoque ágil para la planificación estratégica, a fin de mitigar de manera efectiva los riesgos dinámicos y emergentes asociados con COVID-19. Los principales pasos que hemos tomado recientemente incluyen reducir los gastos administrativos y centrarnos en los esfuerzos conjuntos en el área de administración de activos para fomentar la comunicación cercana con los clientes existentes, como asesorarlos sobre las mejores prácticas globales y protocolos locales para garantizar la continuidad de las operaciones esenciales.

En el corto plazo, hemos creado soluciones constructivas con nuestros clientes, luego de un análisis exhaustivo hecho caso por caso con respecto al financiamiento de pagos de renta. Hasta la fecha, los clientes que solicitan este tipo de apoyo representan aproximadamente 5% de los ingresos anuales totales. La mayoría de los clientes de Vesta son grandes compañías multinacionales con balances relativamente sólidos y es probable que se recuperen más rápido, dejándonos en una buena posición para superar la creciente crisis económica.

La ejecución disciplinada de nuestra estrategia también ha generado consistentemente un crecimiento rentable que ha fortalecido aún más la posición financiera de Vesta, incluido nuestro trimestre más reciente. Comenzamos el año con una fuerte actividad de arrendamiento, alcanzando 1.9 millones de pies cuadrados, de los cuales 1.7 millones de pies cuadrados fueron nuevos contratos y 212,616 pies cuadrados fueron renovaciones. Más recientemente, firmamos contratos a la medida con dos compañías reconocidas internacionalmente, lo que permitió a Vesta penetrar aún más en las industrias de comercio electrónico y bienes de consumo y continuar diversificando nuestra base de inquilinos con una mayor representación dentro del sector logístico, uno de los objetivos de nuestra estrategia de nivel 3.

Las métricas financieras clave para el 1T20 también reflejan la capacidad de resiliencia de nuestro portafolio, con ingresos que aumentaron 4% año con año a US \$ 37.7 millones, mientras que nuestros márgenes NOI y EBITDA fueron 94.0% y 83.4%, respectivamente. El FFO antes de impuestos aumentó 1.1% a US\$ 22.2 millones y 4% por acción a US \$ 0.038. Aún más gratificante fue un aumento de 10% año contra año en el NAV de Vesta por acción, que alcanzó los US \$ 2.36 en el primer trimestre. También hemos dispuesto de US\$ 85 millones de nuestra existente línea de crédito revolvente, mejorando nuestra liquidez y flexibilidad financiera.

El programa ESG de Vesta es una parte integral de nuestra cultura y Estrategia Nivel 3 y siempre ha sido de suma importancia para nosotros como miembros de las comunidades en las que se encuentran nuestras instalaciones. En consecuencia, estamos contribuyendo con fondos para ayudar a aliviar el impacto en la salud de COVID-19 en nuestros conciudadanos. Apoyamos becas para 200 enfermeras que atienden a personas afectadas por el virus. Nuestros fondos también se utilizarán para comprar equipos médicos para clínicas en el Estado de México, así como para mejorar clínicas temporales en Ciudad de México y Tijuana. Junto con la Asociación Mexicana de Parques Industriales, estamos comprando suministros médicos indispensables para los muchos trabajadores de la salud que luchan contra esta terrible enfermedad.

Nuestros otros grupos de interés incluyen, por supuesto, empleados, clientes y proveedores de Vesta, cuya salud y seguridad ha sido nuestro enfoque desde el principio de la crisis. Entre las medidas preventivas que hemos implementado están la capacidad de trabajar desde casa; salvaguardar servicios de proveedores críticos; adoptando las mejores prácticas globales y protocolos locales para prevenir la propagación del virus, como procedimientos mejorados de desinfección en sitios de construcción y Vesta Parks; mantener estándares de distanciamiento social para todos los espacios de trabajo de los empleados que no pueden trabajar desde casa; trabajando estrechamente con proveedores, distribuidores, gobiernos locales y municipales para garantizar que sigamos satisfaciendo las necesidades operativas de los clientes; suministro de equipos de salud en locaciones de Vesta; y aumentar las comunicaciones del personal con respecto a la atención preventiva, personal y familiar.

Para aquellos con verdadera visión, está claro que la crisis de COVID-19 traerá una nueva era. Comprender esto y tener la capacidad de responder con agilidad y resistencia les permitirá emerger fortalecidos. Aunque nadie sabe con certeza qué vendrá exactamente, continuaremos trabajando arduamente para alcanzar nuestros objetivos a largo plazo, responderemos rápidamente a los riesgos emergentes e identificaremos y aprovecharemos las oportunidades que puedan surgir en los próximos meses.

Hoy tenemos la ocasión única de volver a dedicarnos a lograr un servicio de referencia en el mercado inmobiliario industrial de México, ya que nuestras prioridades han sido y siempre serán nuestros empleados, inquilinos y accionistas.

Seguimos comprometidos y enfocados con todas las partes interesadas de Vesta. Estamos en esto juntos.

Lorenzo D Berho
CEO

Resumen financiero del primer trimestre

Estados Financieros Consolidados

Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos han sido preparados de acuerdo con el International Accounting Standard (“IAS”) 34 Reportes Financieros Intermedios. Los estados financieros consolidados anuales de Vesta han sido preparados de acuerdo con las Normas Financieras Internacionales (sus siglas en inglés “IFRS”) emitidas por el IASB.

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros al final de cada periodo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos. La comparación de los resultados del primer trimestre de 2020 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

Ingresos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T20	1T19	Var. %
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	37.71	36.29	3.9
Costos de operación de las propiedades de inversión	(2.52)	(1.56)	61.4
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.28)	(1.34)	70.1
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.24)	(0.22)	9.0
Utilidad bruta	35.20	34.73	1.3
Ingreso Neto Operativo	35.44	34.95	1.4

Los ingresos al 1T20 por arrendamiento incrementaron 3.9% a US\$ 37.71 millones comparados con US\$ 36.29 millones al cierre del primer trimestre de 2019. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 1.42 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 2.56 millones, o 7.1%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el primer trimestre del 2019 y se rentaron en el primer trimestre de 2020; [ii] US\$ 1.21 millones o un incremento de 3.3% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; [iii] un incremento de US\$ 0.20 millones, o 13.0% en reembolsos de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes pero no considerado como ingreso por renta; [iv] un incremento de US\$ 0.02 millones en el ingreso derivado de la conversión a dólares de contratos

denominados en pesos; y [v] un incremento de US\$ 0.02 millones por la administración del portafolio vendido.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 1.81 millones, o 5.0%, derivado de la venta de propiedades realizadas durante el año; [ii] una disminución de US\$ 0.66 millones, o 1.8%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 1T20; y [iii] una disminución de US\$ 0.12 millones, o 0.3%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 1T20 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes.

83.5% de los ingresos de Vesta están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos de América (“CPI”), el cual disminuyó de 85.5% en el primer trimestre de 2019. Los contratos denominados en pesos se ajustan anualmente con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”).

Costos de operación de las propiedades de inversión

Los costos de operación totales en el 1T20 fueron de US\$ 2.52 millones comparado con US\$ 1.56 millones en el 1T19, lo que representa un incremento de US\$ 0.96 millones, o de 61.4% proveniente tanto como de las propiedades ocupadas como las vacantes.

Durante el primer trimestre del 2020 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 2.28 millones, mientras que en el mismo periodo del 2019 ascendió a US\$ 1.34 millones. El incremento se atribuye principalmente al incremento en los impuestos de las propiedades, mantenimiento y un incremento en la provisión de cuentas por pagar.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 1T20 aumentaron a US\$ 0.24 millones comparado con US\$ 0.22 del mismo periodo de 2018. Este incremento se explica por mayores gastos de mantenimiento y otros costos.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo incrementó 1.4% a US\$ 35.44 millones en el primer trimestre mientras el margen de NOI decreció 235 puntos base a 94.0% a causa de mayores costos relacionados a propiedades que generaron ingreso.

Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T20	1T19	Var. %
Gastos de administración	(4.67)	(4.31)	8.3
Plan de compensación a largo plazo	(0.94)	(0.69)	35.9
Depreciación	(0.49)	(0.34)	46.0
UAFIDA	31.46	31.11	1.1

Los gastos de administración del 1T20 fueron de US\$ 4.67 millones comparados con los US\$ 4.31 millones del primer trimestre del 2019, lo que representa un incremento de 8.3%. Este incremento se atribuye principalmente a mayores gastos legales, auditores y consultores, así como un incremento en el plan de incentivo de largo plazo.

En el primer trimestre de 2020 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 0.94 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 16 de los Estados Financieros.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del primer trimestre de 2020 fueron de US\$ 0.49 millones comparados con US\$ 0.34 millones del primer trimestre de 2019 a causa de la depreciación de oficinas y equipo de oficina, así como la amortización de sistemas operativos utilizados por la Compañía.

UAFIDA

La UAFIDA incrementó 1.1% a US\$ 31.46 millones en 1T20, de US\$ 31.11 millones en 1T19, mientras que el margen UAFIDA disminuyó 229 puntos base a 83.4%, comparado al mismo periodo del año pasado de 85.7%. El decremento se debe a el incremento de los gastos operativos.

Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T20	1T19	Var. %
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	0.01	0.01	(30.3)
Otros ingresos	0.08	(0.21)	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(9.30)	(9.18)	1.2
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(9.10)	1.24	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	-	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	13.90	11.95	16.3
Total otros (gastos) ingresos	(4.41)	3.82	na

Otros ingresos y gastos al cierre del primer trimestre de 2020 resultaron en un gasto de US\$ 4.41 millones comparado con una ganancia de US\$ 3.82 millones al cierre del primer trimestre del 2019. El decremento se atribuye principalmente a mayores gastos por intereses y pérdida cambiaria.

Los ingresos por intereses decrecieron a US\$ 0.01 millones en el primer trimestre de 2020, debido al uso de la caja durante el trimestre lo que decreció el interés.

Otros ingresos incrementaron a US\$ 0.08 millones en el 1T20, debió al resultado neto entre los productos financieros obtenidos por la Compañía y las comisiones bancarias.

Los gastos por intereses aumentaron a US\$ 9.30 millones, al cierre del primer trimestre de 2020 comparado con el mismo trimestre del año anterior. Este incremento refleja un mayor balance en la deuda.

La pérdida cambiaria durante el primer trimestre de 2020 fue de US\$ 9.10 millones comparada con una ganancia del primer trimestre del 2019 de US\$ 1.24 millones. La pérdida o ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN, la única subsidiaria de la Compañía cuya moneda funcional es el peso mexicano, del trimestre actual contra el 4T19. Dado la depreciación del peso en los mercados globales durante 1T20, dicha subsidiaria con ingresos denominados en pesos tendrá un ingreso menor en dólares.

La valuación de nuestras propiedades en el 1T20 resultó en una ganancia de US\$ 13.90 millones comparado con ganancia de US\$ 11.95 millones en el 1T19. Dicho incremento es el resultado de una mayor ocupación en el portafolio total de Vesta.

Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T20	1T19	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	25.62	33.90	(24.4)
Impuestos a la utilidad	(50.04)	(11.96)	318.2
Impuesto Causado	(1.85)	(11.17)	na
Impuesto Diferido	(48.19)	(0.80)	na
Utilidad del periodo	(24.42)	21.94	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	(2.91)	(0.66)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	1.39	(0.30)	na
Utilidad integral consolidada del periodo	(25.93)	20.98	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del primer trimestre de 2020 fue de US\$ 25.62 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 33.90 millones del primer trimestre de 2019.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 50.04 millones al cierre del primer trimestre de 2020 comparado con un gasto de US\$ 11.96 millones al cierre del primer trimestre de 2019. El impuesto corriente del 1T20 alcanzó US\$ 1.85 millones, comparado con un gasto de US\$ 11.17 millones del 1T19. Este decremento en el impuesto corriente del 1T20 se debe a la depreciación del peso lo que genero un impuesto por efectos cambiarios positivo.

Los impuestos diferidos reflejan principalmente: [i] el efecto del tipo de cambio que se utiliza para convertir los activos fiscales en nuestro balance en pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo el valor fiscal de nuestras propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar) a dólares americanos al cierre del primer trimestre del 2020 y del 2019; [ii] del impacto de la inflación en la base de impuestos de estos activos fiscales, de acuerdo a lo permitido bajo la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y [iii] a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los impuestos de los activos permanece en su costo histórico y luego se revalúa.

Utilidad (Pérdida) del periodo

La pérdida de la Compañía por el primer trimestre 2020 fue de US\$ 24.42 millones, comparado con una ganancia de US\$ 21.94 millones en el 1T19.

Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del primer trimestre del 2020, registramos una pérdida integral de US\$ 25.93 millones comparada con una ganancia de US\$ 20.98 millones al cierre del 1T19, como resultado de los factores mencionados anteriormente. Esta pérdida fue parcialmente incrementada por US\$ 2.91 millones resultado de la pérdida en instrumentos derivados financieros y fue compensado por una ganancia de US\$ 1.39 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	1T20	1T19	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	(25.93)	20.98	(223.6)
Ajustes			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(1.39)	0.30	(568.0)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(13.90)	(11.95)	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	0.00	na
Plan de compensación a largo plazo	0.94	0.69	35.9
Ganancia (Pérdida) cambiaria	9.10	(1.24)	(834.1)
Depreciación	0.49	0.34	na
Otros ingresos	(0.08)	0.21	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	2.91	0.66	na
Ingreso por intereses	(0.01)	(0.01)	(30.3)
Impuestos a la utilidad	50.04	11.96	na
FFO antes de impuestos	22.17	21.93	1.1
FFO antes de impuestos por acción	0.0382	0.0368	3.8605
Impuesto Causado	(1.85)	(11.17)	(83.42)
FFO Atribuible	20.32	10.76	88.80
FFO por acción	0.0350	0.0180	93.9587

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 1T20 totalizaron US\$ 20.32 millones, o US\$ 0.0350 por acción, en comparación con US\$ 10.76 millones, o \$ 0.0180 por acción con el 1T19.

El FFO operativo antes de impuestos, que excluye los impuestos corrientes, totalizo US\$ 22.17 millones durante 1T20 un incremento de 1.1% comparado con US\$ 21.93 millones en 1T19.

El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en un gasto de US\$ 1.85 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa

una ganancia de US\$ 0.18 millones, mientras que la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 2.03 millones.

Impuesto a la Utilidad	1T19
Impuesto operativo	(2.03)
Impuesto por efectos cambiario	0.18
Impuesto a la utilidad total	(1.85)
FFO Ajustado	20.50
FFO Ajustado por acción	0.0353

Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción en progreso de propiedades en la región Norte, Bajío y Centro. Las inversiones totales del trimestre ascendieron a US\$ 12.02 millones.

Deuda

Al 31 de marzo 2019, el saldo de la deuda fue de US\$ 799.52 millones, de los cuales US\$ 0.81 está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 798.71 está relacionado a deuda a largo plazo. La parte garantizada de la deuda representa un poco menos del 50% de la deuda total, y está garantizada por algunas de las propiedades de inversión de la Compañía, así como también por los ingresos relacionados derivados. Al cierre del 1T20, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares y el 90% de su tasa de interés es fija.

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.

Región	1T19		Crecimiento SF	1T20	
	Portafolio Estabilizado			Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	%
Región Centro	7,122,733	25.3%	-628,520	6,494,214	22.0%
Bajío	13,382,483	47.5%	829,748	14,212,231	48.1%
Baja California	4,526,161	16.1%	844,330	5,370,491	18.2%
Juarez	3,133,923	11.1%	347,971	3,481,894	11.8%
Total	28,165,300	100%	1,393,529	29,558,829	100%

Región	1T19		1T20	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,650,712	93.4%	6,126,172	94.3%
Bajío	13,011,655	97.2%	12,806,647	90.1%
Baja California	4,476,851	98.9%	5,270,732	98.1%
Juarez	3,126,547	99.8%	3,474,518	99.8%
Total	27,265,766	96.8%	27,678,069	93.6%

Portafolio 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. Esta definición modificada tiene por objeto reflejar las mejores prácticas del mercado y ayudar a comparar el rendimiento de Vesta con el rendimiento de sus competidores públicos de bienes raíces industriales. Vesta ha proporcionado una conciliación de la definición actualizada en comparación con la definición anterior.

Región	1T19		Crecimiento SF	1T20	
	Mismas tiendas			Mismas tiendas	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,912,526	26.7%	-418,313	6,494,214	24.5%
Bajío	12,236,862	47.3%	136,256	12,373,118	46.6%
Baja California	4,526,161	17.5%	146	4,526,307	17.1%
Juarez	2,175,200	8.4%	958,723	3,133,923	11.8%
Total	25,850,750	100%	676,812	26,527,562	100%

Región	1T19		1T20	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,597,545	95.4%	6,126,172	94.3%
Bajío	12,086,468	98.8%	12,100,822	97.8%
Baja California	4,476,851	98.9%	4,426,548	97.8%
Juarez	2,167,824	99.7%	3,126,547	99.8%
Total	25,328,689	98.0%	25,780,090	97.2%

Portafolio total

Al cierre del 31 de marzo de 2019, nuestro portafolio consistía en 184 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.76 millones m² (29.8 millones ft²). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son la zona central y del bajío. Durante el primer trimestre del 2020, el 83.5% de nuestros ingresos están denominados en dólares americanos. Nuestros inquilinos son en su mayoría empresas multinacionales, y tenemos exposición balanceada a sectores como automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas y logística, entre otros.

Región	4T19		Crecimiento SF	1T20	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	6,494,060	21.8%	154	6,494,214	21.8%
Bajío	14,445,698	48.5%	2,124	14,447,822	48.5%
Baja California	5,370,491	18.0%	0	5,370,491	18.0%
Juarez	3,481,799	11.7%	95	3,481,894	11.7%
Total	29,792,047	100%	2,373 *	29,794,420	100%

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 31 de marzo de 2020 fue de 7.1%.

Región	4T19		1T20	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	390,570	6.0%	368,042	5.7%
Bajío	1,843,685	12.8%	1,641,175	11.4%
Baja California	200,363	3.7%	99,759	1.9%
Juarez	52,908	1.5%	7,376	0.2%
Total	2,487,527	8.3%	2,116,351	7.1%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 163,718 m² (1,762,243 ft²) en edificios inventario y BTS.

Proyectos en Construcción							
Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión ⁽¹⁾ (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación ⁽¹⁾	Ciudad	Región
Q1 Exp	143,602	13,341	6,776	Inventario	April-20	Juarez	Región Norte
Q4	78,382	7,282	4,274	Inventario	April-20	Juarez	Región Norte
GDL 01	405,509	37,673	19,397	Inventario	TBD*	Guadalajara	Región Norte
BTS GDL 01	349,011	32,424	20,253	BTS	Nov-20	Guadalajara	Región Bajío
BTS GDL 02	311,064	28,899	18,556	BTS	Nov-21	Guadalajara	Región Bajío
VP PI 03	135,182	12,559	6,358	Inventario	May-20	Puebla	Región Central
BTS Pue 01	339,493	31,540	17,956	BTS	Dec-20	Puebla	Región Central
Total	1,762,243	163,718	93,570				

(1) La inversión incluye el costo proporcional del terreno y de la infraestructura.

Reservas territoriales

Al 31 de marzo de 2020, la Compañía cuenta con 41.8 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales

Región	31 de diciembre 2019	31 de marzo 2020	% Var.
	SBA (SF)	SBA (SF)	
San Luis Potosí	3,811,268	3,811,268	0.00
Querétaro	10,280,901	10,280,901	0.00
Tijuana	3,475,121	3,475,121	0.00
Monterrey	964,543	964,543	0.00
Cd. Juarez	727,897	727,910	0.00
Guanajuato	3,358,171	3,358,171	0.00
Agascalientes	12,947,870	12,947,870	0.00
Puebla	1,223,360	332,493	(0.73)
SMA	3,870,234	3,870,234	0.00
Guadalajara	3,256,940	2,035,053	(0.38)
Total	43,916,305	41,803,565	-4.81%

Evento Subsecuente

Dividendo:

Durante la Asamblea General Ordinaria de la Compañía, los accionistas acordaron pagar un dividendo de US \$ 54.14 millones de dólares que se pagará trimestralmente al tipo de cambio de cierre del día anterior al pago. El dividendo trimestral por acción será determinado con base en las acciones en circulación en la fecha de distribución.

El 15 de abril de 2020, Vesta pagó dividendos en efectivo para el cuarto trimestre equivalente a PS \$ 0.56221 por acción ordinaria. El dividendo se pagó a través del S.D. Indeval S.A. de C.V. (INDEVAL) Institución para el Depósito de Valores, dicho importe quedó provisionado en los estados financieros del cierre del cuarto trimestre como cuenta por pagar.

Dividendo por acción	
1Q20	0.56221

Anexos: Tablas Financieras

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T20	1T19	Var. %
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	37.71	36.29	3.9
Costos de operación de las propiedades de inversión	(2.52)	(1.56)	61.4
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.28)	(1.34)	70.1
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.24)	(0.22)	9.0
Utilidad bruta	35.20	34.73	1.3
Ingreso Neto Operativo	35.44	34.95	1.4
Gastos de administración	(4.67)	(4.31)	8.3
Plan de compensación a largo plazo	(0.94)	(0.69)	35.9
Depreciación	(0.49)	(0.34)	46.0
UAFIDA	31.46	31.11	1.1
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	0.01	0.01	(30.3)
Otros ingresos	0.08	(0.21)	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(9.30)	(9.18)	1.2
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(9.10)	1.24	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	-	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	13.90	11.95	16.3
Total otros (gastos) ingresos	(4.41)	3.82	na
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	25.62	33.90	(24.4)
Impuestos a la utilidad	(50.04)	(11.96)	318.2
Impuesto Causado	(1.85)	(11.17)	na
Impuesto Diferido	(48.19)	(0.80)	na
Utilidad del periodo	(24.42)	21.94	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	(2.91)	(0.66)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	1.39	(0.30)	na
Utilidad integral consolidada del periodo	(25.93)	20.98	na
Acciones (promedio)	580.66	596.52	(2.7)
UPA	(0.0447)	0.0352	na

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)	31 de marzo, 2020	31 de diciembre, 2019
ACTIVOS		
ACTIVO CIRCULANTE		
Efectivo y equivalentes de efectivo	122.27	75.06
Efectivo y equivalentes de efectivo	0.56	0.80
Impuestos por recuperar	23.90	10.37
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	7.52	8.27
Pagos relacionados	0.00	0.00
Pagos anticipados	2.82	1.27
Depósitos en garantía pagados	0.00	0.00
Total de activo circulante	157.07	95.77
ACTIVO NO CIRCULANTE		
Propiedades de inversión	2,015.15	1,989.13
Arrendamientos	0.99	1.10
Equipo de oficina - Neto	2.69	3.06
Instrumentos Financieros Derivados	0.00	0.16
Depósitos en garantía	4.42	4.46
Total del activo no circulante	2,023.25	1,997.92
TOTAL ACTIVOS	2,180.32	2,093.70
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		
PASIVO CIRCULANTE		
Porción circulante del pasivo a largo plazo	0.81	0.79
Arrendamientos financieros corto plazo	0.43	0.44
Intereses acumulados	3.71	3.00
Cuentas por pagar	9.34	2.54
Impuestos a pagar	1.06	1.46
Instrumentos financieros derivados	0.00	0.00
Gastos acumulados	2.33	4.45
Total del pasivo circulante	17.69	12.68
PASIVO A LARGO PLAZO		
Deuda de largo plazo	798.71	713.63
Arrendamientos financieros largo plazo	0.62	0.73
Instrumentos financieros derivados	3.99	0.00
Depósitos en garantía recibidos	13.25	13.26
Dividendos pagados	54.14	13.37
Impuestos a la utilidad diferidos	274.06	228.91
Total del pasivo a largo plazo	1144.77	969.90
TOTAL DEL PASIVO	1162.46	982.57
CAPITAL CONTABLE		
Capital social	422.64	426.30
Prima en suscripción de acciones	297.41	303.74
Utilidades retenidas	337.67	416.23
Reserva de pagos por acción	4.62	7.83
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(41.70)	(43.09)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(2.79)	0.11
Total del capital contable	1,017.86	1,111.12
TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	2,180.32	2,093.70

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	31 de marzo, 2020	31 de marzo, 2019
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	25.62	33.90
Ajustes por:		
Depreciación	0.38	0.22
Depreciación por el uso de activos	0.11	0.11
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(13.90)	(11.95)
Ganancia (pérdida) cambiaria	9.10	(1.24)
Ingreso por intereses	(0.01)	(0.01)
Gastos por intereses	9.30	9.18
Compensación acciones	1.05	1.31
Ganancia por venta de propiedades	0.00	0.00
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	0.76	(0.32)
Impuestos por recuperar	0.77	0.14
Pagos anticipados	(1.55)	(1.81)
Depósitos en garantía hechos	0.00	0.00
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por pagar	0.74	(0.79)
Depósitos en garantía recibidos	0.00	0.00
Gastos acumulados	(2.12)	(1.66)
Impuestos pagados	(16.56)	(0.52)
Impuestos a la utilidad diferidos	0.00	0.00
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	13.69	26.56
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(12.02)	(20.39)
Venta de propiedades de inversión	0.00	0.00
Adquisición de mobiliario y equipo	0.00	(0.11)
Activos financieros	0.24	(0.02)
Intereses cobrados	0.01	0.01
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(11.77)	(20.51)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Depósitos en garantía dados	0.04	(0.03)
Depósitos en garantía recolectados	(0.00)	0.30
Intereses pagados	(8.26)	(9.16)
Créditos obtenidos	85.00	0.00
Pagos deuda	(0.20)	(0.32)
Dividendos pagados	(13.37)	0.00
Recompra de acciones en tesorería	(14.24)	(2.03)
Deuda	0.00	0.00
Pago de arrendamiento financiero	(0.14)	(0.13)
Costo por emisión de deuda	0.00	0.00
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	48.83	(11.38)
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	(3.54)	0.36
Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	47.21	(4.96)
Efectivo al principio del periodo	75.80	65.22
Efectivo al final del periodo	123.01	60.26

Estados consolidados de variaciones en el capital contable (en millones)	Capital Social	Prima en Suscripción de Acciones	Utilidades Retenidas	Reserva Basada en Acciones	Efecto de Conversión de Operaciones Extranjeras	Valuación de Instrumentos financieros derivados	Total, del Capital Contable
Saldo al 1 de enero 2019	435.61	321.02	333.83	5.51	(43.94)	1.67	1053.70
Emisión de capital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Acciones devengadas	0.51	0.80	0.00	(1.31)	0.00	0.00	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	1.31	0.00	0.00	1.31
Dividendos declarados	0.00	0.00	(52.21)	0.00	0.00	0.00	(52.21)
Recompra de acciones	(0.79)	(1.24)	0.00	0.00	0.00	0.00	(2.03)
Instrumentos financieros derivados	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad integral	0.00	0.00	21.94	0.00	(0.30)	(0.66)	20.98
Saldo al 31 de marzo 2019	435.33	320.58	303.56	5.51	(44.24)	1.01	1021.74
Saldo al 1 de enero 2020	426.30	303.74	416.23	7.83	(43.09)	0.11	1111.12
Emisión de capital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Acciones devengadas	1.24	3.02	0.00	(4.26)	0.00	0.00	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	1.05	0.00	0.00	1.05
Dividendos decretados	0.00	0.00	(54.14)	0.00	0.00	0.00	(54.14)
Recompra de acciones	(4.90)	(9.34)	0.00	0.00	0.00	0.00	(14.24)
Utilidad integral	0.00	0.00	(24.42)	0.00	1.39	(2.91)	(25.93)
Saldo al 31 de marzo 2020	422.64	297.41	337.67	4.62	(41.70)	(2.79)	1017.86

Instrumentos Financieros Derivados

Vesta entró en un contrato derivado para fijar la tasa de interés de nuestra deuda a tasa de interés flotante a tasa fija y de esta forma minimizar los riesgos financieros para la empresa.

Por ser un derivado para cobertura contablemente se aplicará la práctica de NIIF de “instrumentos financieros de cobertura”. Vesta valora el derivado a valor razonable. El valor razonable se basa en los precios de mercado de los derivados negociados en mercados reconocidos.

El valor razonable se reconoce en el balance como un activo o pasivo, de acuerdo con los derechos u obligaciones derivados de los contratos ejecutados y de acuerdo con las normas contables. Para los derivados de cobertura, los cambios en el valor razonable se registran temporalmente en el otro resultado integral dentro del capital contable, y posteriormente se reclasifican a resultados mientras se ven afectados por el elemento que se está cubriendo.

Instrumento Financiero Derivado (millones)		31 de marzo, 2020	31 de marzo, 2019
Subyacente	Tipo de instrumento	Valor de mercado	
3M Libor Crédito Sindicado	Swap	(2.91)	(1.27)

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condesados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 31 de marzo de 2020 y 2019 presentados no han sido auditados.

Tipo de cambio: El tipo de cambio de peso por dólar americano utilizado en las fechas abajo descritas fue de:

Fecha	Tipo de cambio
Balance General	
31 de marzo 2019	19.379
31 de marzo 2020	23.5122
Estado de Resultados	
1T19 (promedio)	19.222
1T20 (promedio)	19.8788

Periodo anterior: A menos que se indique de otra manera, las comparaciones de las cifras operativas y financieras están hechas contra las cifras del mismo período del año anterior.

Los porcentajes pudieran no coincidir en virtud de considerar en su determinación las cifras a la unidad.

El Ingreso Neto Operativo (NOI) se calcula como: los ingresos por arrendamiento menos los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos.

UAFIDA significa los ingresos por arrendamiento menos el costo de operación de las propiedades de inversión menos los gastos de administración, excepto por el plan de incentivo Vesta 20-20. El costo de arrendamiento y el gasto de administrativo no incluyen ningún monto atribuible a depreciación y amortización.

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.

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

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.

Cobertura de análisis

En cumplimiento a lo dispuesto por el Reglamento Interior de la BMV en el artículo 4.033.01 Fracc. VIII, informamos que la cobertura de análisis es proporcionada por:

- Barclays Bank Mexico, S.A.
- Bradesco BBI Research
- BTG Pactual US Capital LLC
- Banco Invex, S.A.
- Casa de Bolsa Credit Suisse S.A. de C.V.
- Casa de Bolsa Santander S.A. de C.V.
- Citigroup Global Markets Inc.
- GBM Grupo Bursátil Mexicano S.A. de C.V.
- Grupo Financiero Interacciones S.A. de C.V.
- Grupo Signum, S.A. de C.V.
- HSBC México S.A. de C.V.
- Itaú Corretora de Valores S.A
- J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
- Merrill Lynch Mexico, S.A. de C.V.
- Scotia Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V.
- UBS Casa de Bolsa S.A.

Acerca de Vesta

Vesta es una compañía best-in-class, totalmente integrada que posee, administra, adquiere, vende, desarrolla y re-desarrolla propiedades industriales en México. Al 31 de marzo de 2020, Vesta contaba con 184 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 16 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 2.76 millones m² (29.8 millones ft²). Los clientes de la compañía operan en diversas industrias, entre las que destacan:



aeroespacial, automotriz, bebidas y alimentos, logística y dispositivos médicos, entre otros. Para más información visita: www.vesta.com.mx.

Declaraciones a futuro

Este comunicado puede incluir declaraciones sobre eventos futuros u otro tipo de estimaciones relacionados con Vesta que incluyen expectativas o consideraciones de la Empresa y su Administración con respecto a su funcionamiento, negocio y futuros eventos. Las declaraciones sobre eventos futuros incluyen, sin limitaciones, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar los resultados futuros, funcionamiento o logros y pueda contener palabras como “creer”, “anticipar”, “esperar”, “prever”, “resultará” o cualquiera otra palabra o frase similar. Dichas afirmaciones están sujetas a una serie de riesgos, incertidumbres y supuestos. La Empresa advierte que existe un conjunto de factores que pueden provocar que los resultados actuales difieran de los planes, objetivos, expectativas, proyecciones y resultados expresados en este reporte y afirmaciones orales por parte de Ejecutivos autorizados por parte de la Empresa. Advertimos a los lectores que no deben basarse solamente en dichas declaraciones a futuro, debido a que las mismas se refieren a las fechas que fueron hechas. La Compañía no asume obligación alguna de actualizar o revisar declaraciones a futuro, ya sea como resultado de nueva información, de eventos futuros por cualquier otro motivo.