



RESULTADOS AL TERCER TRIMESTRE DE 2015

Conferencia Telefónica

Viernes, 23 de octubre de 2015

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 viernes 23 de octubre hasta el 30 de octubre:

Estados Unidos, sin costo: +1-877-870-5176

Internacional: +1-858-384-5517

Código: **13620644**

Contactos:

Juan Sotttil

Director de Finanzas

+52 55 5950-0070 ext. 133

jsotttil@vesta.com.mx

Iga Wolska

Relación con Inversionistas

+52 55 5950-0070 ext. 124

iwolska@vesta.com.mx

investor.relations@vesta.com.mx

Katja Buhner

MBS Value Partners

+1 (212) 661-7004

katja.buhner@mbsvalue.com

Ciudad de México, el 22 de octubre de 2015 – Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (“Vesta” o “Compañía”) (BMV: Vesta) uno de los líderes en el desarrollo de edificios industriales y centros de distribución en México, anuncia sus resultados al cierre del tercer trimestre de 2015. Todos los datos contables incluidos en este reporte están expresados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) y están presentados en dólares americanos, a menos que se especifique lo contrario.

Datos Relevantes

- La Asamblea General Ordinaria de Accionistas aprobó un programa de deuda con el fin de refinanciar los vencimientos de deuda durante el 2016 y la emisión de deuda adicional para el financiamiento del programa de crecimiento denominado “Vesta Visión 20-20”, el monto total de la emisión de deuda podría ser de hasta US\$ 675,000,000. Aparte de la deuda por refinanciar durante próximo año, el programa comprende un emisión hasta US\$ 350,000,000 de la deuda adicional.
- Vesta adquirió la reserva territorial en Veracruz para desarrollar 11,210 m² (120,674 ft²) en un proyecto de edificio a la medida para Cadena Comercial Oxxo, uno de los inquilinos actuales de la compañía. La inversión total será de \$6.6 millones de dólares. El contrato de arrendamiento será de 15 años y la renta empezará a pagarse en abril de 2016.
- Vesta también adquirió 12.3 hectáreas de tierra en Tijuana, Baja California, con un costo total de \$15.1 millones de dólares, incluyendo los costos de infraestructura. La Compañía planea desarrollar aproximadamente 55,742 m² (600,000 ft²) en tres edificios durante los próximos 36 meses, representando una inversión total de hasta \$35.6 millones de dólares.
- Adicionalmente, Vesta adquirió reservas territoriales de 23 hectáreas en Puebla. La tierra se usará para desarrollar aproximadamente 102,193 m² (1,100,000 ft²) en seis edificios, representando una inversión total de hasta \$49.5 millones de dólares a lo largo de los próximos 36 meses.
- Durante el tercer trimestre de 2015 Vesta aumentó la superficie bruta arrendable (“SBA”) a 1,740,553 m² (18,735,166 ft²) que representa un incremento del 2.92% comparado con el trimestre anterior. El incremento se debe a la terminación de dos edificios build to suit; el edificio para BRP en Cd. Juárez con una SBA de 37,811 m² (407,000 ft²) y uno para Lear Corporation en Tlaxcala con una SBA de 11,630 m² (125,184 ft²).
- Vesta firmó seis nuevos contratos de arrendamiento totalizando una SBA 48,247 m² (519,329 ft²) en Toluca, Querétaro y Aguascalientes con empresas multinacionales en

diferentes industrias tales como plásticos, electrodomésticos, logística y el sector automotriz.

- Al 30 de septiembre de 2015, la Compañía renovó 127,038 m² (1,367,424 ft²) de su portafolio, lo que representa el 91.0% de los contratos de arrendamiento que expiran en 2015. En anticipación de los arrendamientos que se vencían en el 2016, la Compañía renovó adicionalmente una SBA de 26,437 m² (284,563 ft²) que representa el 15.8% de los contratos de arrendamiento que expiraban en 2016.
- En el 3T15 la tasa de desocupación disminuyó del 14.86% al 11.67% como resultado de la firma de nuevos contratos de arrendamiento y el mantenimiento de una alta tasa de renovación. La tasa de desocupación de las mismas tiendas bajó de 10.22% a 7.13%.
- Continuamos con la construcción de ocho edificios con una SBA total de 160,944 m² (1,732,390 ft²) y una inversión total de US\$ 81.6 millones.

Indicadores Financieros (millones)	9 meses					
	3T15	3T14	Var. %	2015	2014	Var. %
Ingresos por arrendamiento	19.97	17.40	14.8	57.77	50.63	14.1
NOI	19.34	16.62	16.4	55.85	48.49	15.2
<i>Margen NOI %</i>	<i>96.8%</i>	<i>95.5%</i>		<i>96.7%</i>	<i>95.8%</i>	<i>0.0</i>
UAFIDA	16.01	14.44	10.9	47.24	42.02	12.4
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>80.2%</i>	<i>83.0%</i>		<i>81.8%</i>	<i>83.0%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.025</i>	<i>0.028</i>	<i>(10.9)</i>	<i>0.076</i>	<i>0.083</i>	<i>(7.9)</i>
Utilidad (pérdida) integral consolidada	(28.38)	2.64	na	(25.13)	28.57	na
FFO	10.86	6.96	56.0	27.58	20.40	35.2
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.017</i>	<i>0.014</i>		<i>0.045</i>	<i>0.040</i>	
UPA	(0.045)	0.005		(0.041)	0.056	
Acciones (promedio)	631.14	507.45		619.61	507.45	

- Los ingresos al cierre del tercer trimestre de 2015 subieron 14.8% a US\$ 19.97 millones comparado con US\$ 17.40 millones en el 3T14.
- El ingreso neto operativo (“NOI”) en el 3T15 fue de US\$ 19.34 millones, 16.4% arriba de los US\$ 16.62 millones del 3T14. El margen NOI alcanzó 96.8%, debido a mejoras en los costos de operación.
- La UAFIDA aumentó 10.9% en el 3T15 a US\$ 16.01 millones comparado con US\$ 14.44 millones en el 3T14, el margen UAFIDA fue del 80.2%.

- La pérdida integral consolidada fue de US\$ 28.38 millones en el 3T15 comparado con una ganancia de US\$ 2.64 millones al cierre del 3T14 debido a mayor pérdida cambiaria durante el trimestre,
- El flujo de operación ("FFO") en 3T15 fue de US\$ 10.86 millones comparado con US\$ 6.96 millones en el cuarto anterior, representando un incremento de 56.0%.
- Al cierre de 30 de septiembre de 2015, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1,199.21 millones.

Comentarios del Director General

Arrendamiento en movimiento

Como resultado de nuestro plan estratégico Vesta Visión 20/20 este año hemos ejecutado dos importantes iniciativas: nuestra segunda oferta Follow-on en enero y la aprobación de nuestro programa de deuda para los próximos cinco años en septiembre. Este plan es nuestra guía de crecimiento y seguiremos trabajando arduamente por su continuo éxito.

En el tercer trimestre, Vesta obtuvo uno de sus periodos más sólidos en desempeño operacional desde la Oferta Pública Inicial de la compañía a mediados de 2012.

Arrendamos más que medio millón de pies cuadrados durante el periodo, respondiendo a la fuerte demanda por inmuebles industriales de calidad en México. Esto llevó nuestra tasa de desocupación a 11.67% de un 14.86% anterior, con una reducción de la tasa de desocupación de las mismas tiendas a 7.13 de 10.22% mientras que nuestro portafolio aumentó 2.92% (532,184 pies cuadrados) a 18.73 millones de pies cuadrados por la entrega a tiempo de dos inmuebles Build to Suit, uno en Tlaxcala (Lear Corp.) y uno en Juárez (BRP Juárez). Es importante destacar que hemos sido capaces de fijar el precio de los nuevos contratos de arrendamiento a una tasa igual o superior que las vigentes en el mercado, manteniendo un "cap rate" líder en la industria y cumpliendo nuestras tasas mínimas de retorno comprometidas.

También me complace informar que hemos tenido una renovación récord firmando 91.0% de los contratos de arrendamiento con vencimiento en 2015 y 15.8% de los que expirarían en 2016. Estos contratos fueron renovados igual o por encima de las tasas vigentes en el mercado, lo que demuestra la fortaleza de nuestras relaciones con los clientes y una sólida demanda.

Crecimos nuestras reservas estratégicas de tierras en 57 hectáreas este trimestre, con la adquisición de tierra en Puebla, Tijuana y Aguascalientes para desarrollar nuevos parques industriales. También firmamos un nuevo contrato para desarrollar un inmueble Build to Suit de 120,674 pies cuadrados en Veracruz para Oxxo, uno de nuestros clientes, subrayando nuestra capacidad para incrementar negocios con nuestra base de clientes existente.

Vesta registró sólidos resultados financieros para el periodo con un aumento del 14.8% en los ingresos totales por arrendamiento con US\$ 20.0 millones. Un aumento de 16.2% en el margen bruto del tercer trimestre fue impulsado por una caída de cerca del 9.2% en los costos de operación. UAFIDA aumentó 10.9% a US\$ 16.0 millones, mientras que el ingreso operativo neto creció un 16.4% a US\$ 19.3 millones. Los flujos de operación incrementaron 56.0% anualmente en el tercer cuarto.

De cara al futuro, estamos comprometidos con sentar las bases para un crecimiento continuo como parte del plan de crecimiento Vesta Visión 20/20. Ayer celebramos la inauguración de nuestras nuevas oficinas corporativas en la Ciudad de México con instalaciones que fomentan la colaboración y la innovación.

Con estas instalaciones estamos buscando obtener la certificación WELL establecida por el "International WELL Building Institute", un estándar de construcción y diseño enfocado en la mejora de la salud de los empleados y el bienestar a través del entorno. Como parte de nuestro esfuerzo para lograr la certificación en el primer trimestre de 2016, Vesta ha implementado tecnologías que impactan positivamente en la salud de los ocupantes, incluida la filtración de aire, materiales orgánicos con bajos o nulos componentes volátiles, purificación del agua, iluminación que se adapta al ritmo biológico del cuerpo, persianas automatizadas para regular la luz natural, mobiliario ergonómico y programas para incentivar la actividad.

También hemos fortalecido nuestra estructura organizacional con empleados jóvenes. Además, nuestra nueva área de "Asset Management" está dedicada a mejorar la satisfacción del cliente y a asegurar una continua alta tasa de renovación.

Nuestros logros están siendo reconocidos. Estoy orgulloso de anunciar que durante el trimestre, Vesta ganó el Premio Nacional de Logística 2015, en reconocimiento a nuestro concepto "Park to Suit", en el parque de proveedores de Nissan en Aguascalientes. Este premio reconoce la innovación en la logística a lo largo de todo México.

Estamos muy agradecidos por el alto aprecio que tienen por Vesta, reflejado en sus votos en el Ranking de los Mejores Equipos Ejecutivos de América Latina 2015 y la Encuesta de las Compañías Mejor Administradas de América Latina 2015 de Euromoney.

Creemos que el 2016 se presenta para nosotros de forma muy prometedora gracias a una sólida cartera, prospectiva y al empuje de nuestro equipo para ejecutar el plan estratégico Vesta Visión 20/20. Estamos optimistas en que lo anterior aunado a la instrumentación de las reformas estructurales nos presentará oportunidades para un sólido desempeño y así llevar a cabo exitosamente nuestras metas de crecimiento.

Gracias por su apoyo continuo.

Lorenzo Berho

Director General y

Presidente del Consejo de Administración de Vesta

Resumen financiero del tercer trimestre

Estados Financieros Consolidados

Los estados financieros intermedios consolidados condesados 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 tercer trimestre de 2015 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

Ingresos

<i>9 meses</i>						
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	3T15	3T14	Var. %	2015	2014	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	19.97	17.40	14.8	57.77	50.63	14.1
Costos de operación de las propiedades de inversión	(0.86)	(0.95)	(9.5)	(2.61)	(2.67)	(2.2)
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.63)	(0.78)	(19.2)	(1.92)	(2.14)	(10.3)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.23)	(0.17)	35.3	(0.69)	(0.53)	30.2
Utilidad bruta	19.11	16.45	16.2	55.16	47.96	15.0
Ingreso Neto Operativo	19.34	16.62	16.4	55.85	48.49	15.2

Los ingresos por arrendamiento al cierre del tercer trimestre de 2015 fueron de US\$ 19.97 millones comparados con US\$ 17.40 millones al cierre del tercer trimestre de 2014, lo cual representa un incremento de US\$ 2.58 millones, o 14.8%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a: [i] un incremento de US\$ 3.14 millones, ó 18.0%, en los ingresos por arrendamiento derivados de clientes nuevos rentando nuevos espacios, ó de contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el tercer trimestre del 2014 y estuvieron ocupados durante el tercer trimestre del 2015; [ii] un incremento de US\$ 0.61 millones, ó 3.5%, en ingresos por renta que resultaron de ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; y [iii] un aumento de US\$ 0.04 millones, o 0.2% en gastos relacionados con pagos que hicimos a nombre de nuestros clientes, y que

posteriormente nos han sido reembolsados por ellos y que se consideran como ingresos por arrendamiento.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución en los ingresos por arrendamiento de US\$ 0.77 millones, ó 4.4%, derivado del efecto de conversión de los ingresos de arrendamiento denominados en pesos a dólares; [ii] una disminución de US\$ 0.42 millones, ó 2.4%, en los ingresos por arrendamiento derivada de los contratos que expiraron durante el tercer trimestre del 2015 y que no fueron renovados; y [iii] una disminución de US\$ 0.02 millones, ó 0.1%, en los ingresos por arrendamiento de aquellos contratos donde para conservar al cliente se redujo el precio de la renta por metro cuadrado al momento de la renovación.

La mayoría de nuestros contratos de arrendamiento están denominados en dólares y se ajustan automáticamente en forma anual para reflejar los cambios en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos de América ("CPI" por sus siglas en inglés). Los pagos de renta denominados en pesos se ajustan en forma anual de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC").

Costos de operación de las propiedades de inversión

Los costos de operación como porcentaje de los ingresos por arrendamiento disminuyeron 115 puntos base, ya que los ingresos por arrendamiento incrementaron más que los costos de operación.

Nuestros costos de operación de las propiedades durante el tercer trimestre de 2015 fueron de US\$ 0.86 millones comparado con US\$ 0.95 millones al cierre del tercer trimestre de 2014, lo que representa una disminución de US\$ 0.09 millones, o 9.5%.

Durante el tercer trimestre del 2015 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 0.63 millones, mientras que en el mismo periodo del 2014 ascendió a US\$ 0.78 millones.

La disminución se atribuye principalmente a: [i] una disminución en los otros gastos como el mantenimiento estructural, electricidad y legales relacionados con las propiedades en US\$ 0.09 millones, ó 29.0%; [ii] una disminución de US\$ 0.03 millones, ó 23.1% en los costos de mantenimiento; y [iii] una disminución de US\$ 0.01 millones, ó 11.1% en los gastos de seguridad de las propiedades del 3T15 respecto del 3T14.

Estos factores fueron parcialmente incrementados por: [i] un aumento de US\$ 0.01 millones, ó 4.2% en los impuestos relacionados con las propiedades. Los impuestos prediales son pagados en pesos. A partir del primer trimestre de 2014 la empresa está devengando de forma trimestral el pago del impuesto predial que se paga en los primeros tres meses del año.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en 3T15 representaron US\$ 0.23 millones comparado con US\$ 0.17 millones al cierre del tercer trimestre de 2014.

Este aumento se explica principalmente a: [i] un incremento de US\$ 0.06 millones, ó 35.3% en los impuestos de las propiedades y en los gastos de mantenimiento relacionados con las propiedades.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo incrementó 16.4% a US\$ 19.34 millones en el tercer trimestre mientras el margen de NOI aumentó 130 puntos base a 96.8%. La mejora en el margen se debe a la fortaleza de la compañía para rentar los nuevos edificios y mantener los gastos de operación en niveles similares.

Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T15	3T14	Var. %	2015	2014	Var. %
Gastos de administración	(3.10)	(2.01)	54.2	(7.92)	(5.94)	33.3
Depreciación	(0.03)	(0.01)	na	(0.09)	(0.03)	na
UAFIDA	16.01	14.44	10.9	47.24	42.02	12.4

Los gastos de administración del tercer trimestre del 2015 fueron de US\$ 3.10 millones comparados con los US\$ 2.01 millones del tercer trimestre del 2014, lo que representa un incremento de 54.2%. Los gastos de administración como porcentaje de ingresos por arrendamiento aumentaron 397 puntos base a 15.52%.

Al fin de mantener las fuertes prácticas del gobierno corporativo, Consejo de Administración aprobó un plan de compensación para los altos ejecutivos, basado en retorno creado para los accionistas. Durante el trimestre, la política de registro de provisiones del plan de compensación se modificó. El bono se devengará trimestralmente en montos iguales, asumiendo un nivel esperado de rendimiento. Posteriormente, durante el cuarto trimestre de cada año, se va a reflejar el gasto real por el bono. Anteriormente, la provisión se calculaba sobre una base trimestral, creando una volatilidad innecesaria en los resultados de la empresa.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del tercer trimestre de 2015 fueron de US\$ 0.03 millones comparados con US\$ 0.01 millones del tercer trimestre de 2014.

UAFIDA

La UAFIDA aumentó 10.9% de US\$ 14.44 millones en el 3T14 a US\$ 16.01 millones durante el 3T15. El margen UAFIDA disminuyó a 80.2% de 83.0% comparado con el mismo trimestre del año anterior. La disminución en el margen UAFIDA se debió principalmente al ajuste en la provisión del plan de compensación para los altos ejecutivos, de acuerdo con el cumplimiento de los objetivos anteriormente establecidos por el Consejo de Administración.

Otros ingresos y gastos

9 meses						
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	3T15	3T14	Var. %	2015	2014	Var. %
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	1.52	1.10	38.2	4.69	4.78	(1.9)
Otros ingresos (gastos)	0.16	0.13	23.1	0.45	(0.26)	na
Gastos por intereses	(6.06)	(5.59)	8.4	(17.45)	(16.64)	4.9
Pérdida cambiaria	(17.78)	(5.62)	na	(35.42)	(5.73)	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	4.83	7.42	(34.9)	42.54	21.57	97.2
Total otros gastos (ingresos)	(17.33)	(2.56)	na	(5.19)	3.72	na

Otros gastos e ingresos al cierre del tercer trimestre del 2015 resultaron en un gasto de US\$ 17.33 millones comparado con un gasto de US\$ 2.56 millones al cierre del tercer trimestre del 2014.

El avalúo del tercer trimestre del 2015 muestra una ganancia de US\$ 4.83 millones comparado con una ganancia de US\$ 7.42 millones en el tercer trimestre del 2014. El avalúo fue hecho en octubre de 2015.

Desde un punto de vista contable, el progreso de la construcción, junto con las condiciones del mercado de bienes raíces que prevalece, se utilizan para determinar el valor de las propiedades. En consecuencia, la mayor ganancia del año refleja el avance en la construcción de nuevas propiedades.

Los ingresos por intereses aumentaron en US\$ 0.42 millones en el tercer trimestre del 2015. Este incremento es un resultado de los intereses provenientes de la inversión de los recursos de las ofertas públicas realizadas, los cuales están siendo invertidos en valores gubernamentales de corto plazo. La empresa sigue invirtiendo en desarrollo de nuevas propiedades por lo cual se espera la reducción de la caja en los próximos trimestres.

Los gastos por intereses aumentaron en US\$ 0.47 millones, ó 8.4%, al cierre del tercer trimestre del 2015 comparado con el mismo trimestre del año anterior. El incremento se explica por un mayor saldo promedio en la deuda durante el trimestre terminado en el 30 de septiembre de 2015 comparado con el tercer trimestre del 2014. Los resultados del tercer trimestre de 2015 incluyen los pagos de intereses correspondientes al contrato de préstamo con Metropolitan Life Insurance Company, que fue firmado en el primer trimestre de 2015.

La pérdida cambiaria durante el tercer trimestre del 2015 fue de US\$ 17.78 millones comparado con una pérdida en el tercer trimestre del 2014 de US\$ 5.62 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, y el saldo en pesos de los recursos de la oferta pública inicial que mantiene CIV.

Utilidad antes de impuestos a la utilidad

9 meses						
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	3T15	3T14	Var. %	2015	2014	Var. %
Pérdida (utilidad) antes de impuestos	(1.35)	11.87	na	41.96	45.71	(8.2)
Impuestos a la utilidad	(14.83)	(9.43)	57.3	(42.93)	(17.47)	145.7
Impuesto Causado	0.91	(1.89)	na	(2.21)	(4.98)	(55.6)
Impuesto Diferido	(15.74)	(7.54)	na	(40.72)	(12.49)	na
Pérdida (utilidad) del periodo	(16.18)	2.44	na	(0.97)	28.24	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(12.20)	0.20	na	(24.16)	0.33	na
Pérdida (utilidad) integral consolidada del periodo	(28.38)	2.64	na	(25.13)	28.57	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la pérdida antes de impuestos al cierre del tercer trimestre de 2015 fue de US\$ 1.35 millones, que se compara con una ganancia de US\$ 11.84 millones del tercer trimestre de 2014.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 14.83 millones al cierre del tercer trimestre del 2015 comparado con un gasto de US\$ 9.43 millones al cierre del segundo trimestre de 2014.

En 2013 Vesta estaba sujeta al pago de ISR e IETU, los cuales no requerían pagos en forma mensual. Conforme a la nueva Ley de ISR 2014 Vesta causa únicamente el ISR y hace los pagos mensuales en lugar de los pagos anuales, reconociendo los pagos mensuales como un gasto.

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 cuarto trimestre del 2014 y del 2013; [ii] a un beneficio que resulta 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

Debido a una mayor perdida por el tipo de cambio, la empresa muestra una perdida al cierre del 30 de septiembre de 2015 de US\$ 16.18 millones que se compara con una utilidad de US\$ 2.44 millones al cierre del 30 de septiembre de 2014.

Utilidad (pérdida) Integral consolidada del periodo

La utilidad integral refleja el impacto de la variación cambiaria de un año a otro en las cuentas de capital de WTN, que es nuestra única subsidiaria que utiliza el peso como moneda funcional. Al cierre del tercer trimestre del 2015, registramos una pérdida integral de US\$ 28.38 millones que se compara con una ganancia de US\$ 2.64 millones al cierre del segundo trimestre de 2014.

Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	9 meses					
	3T15	3T14	Var. %	2015	2014	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	(28.38)	2.64	na	(25.13)	28.57	na
Ajustes						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	12.20	(0.20)	na	24.16	(0.33)	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(4.83)	(7.42)	na	(42.54)	(21.57)	na
Pérdida cambiaria	17.78	5.62	na	35.42	5.73	na
Depreciación	0.03	0.01	na	0.09	0.03	na
Otros ingresos (gastos)	(0.16)	(0.13)	na	(0.45)	0.26	na
Ingreso por intereses	(1.52)	(1.10)	38.18	(4.69)	(4.78)	(1.88)
Impuestos a la utilidad	14.83	9.43	na	42.93	17.47	na
Impuesto Causado	0.91	(1.89)	na	(2.21)	(4.98)	(55.62)
FFO Atribuible	10.86	6.96	56.0	27.58	20.40	35.2
FFO por acción	0.017	0.014	25.5	0.045	0.040	10.7

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 3T15 totalizaron US\$ 10.86 millones, o US \$ 0.017 por acción diluida, en comparación con US\$ 6.96 millones, o \$ 0.014 por acción con el 3T14. El número promedio de acciones en circulación en el tercer trimestre de 2015 fue superior debido a la emisión de 124,274,111 acciones como parte de la oferta pública primaria de la Compañía.

Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a los pagos por el avance de las construcciones en la zona del Bajío, Toluca, Tlaxcala, Ciudad Juárez y Baja California. Adicionalmente durante el tercer trimestre de 2015 Vesta adquirió una reserva territorial en Puebla, Veracruz e Aguascalientes. Las inversiones totales por estos conceptos ascendieron a US\$ 29.37 millones.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2015, el saldo de la deuda fue de US\$ 346.71 millones. De estos US\$ 300.09 millones, o 86.6%, representan el principal de la deuda a corto plazo, mientras que los US\$ 46.62 millones, o 13.4%, representan deuda a largo plazo. El total de la deuda está garantizada con la mayoría de nuestras propiedades de inversión así como con los cobros derivados de la renta de las mismas. Al cierre del 30 de septiembre de 2015, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares.

Portafolio

Al cierre del 30 de septiembre de 2015, nuestro portafolio consistía en 119 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 1.74 millones m² (18.73 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 tercer trimestre del 2015, el 83.4% 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.

Al cierre de 3T15, el valor del portafolio de Vesta era de US\$ 1,199.21 millones, incluyendo reservas territoriales.

Región	2T15		Crecimiento SF	3T15	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	5,831,959	32.0%	125,184	5,957,144	31.8%
Bajío	9,713,596	53.4%	0	9,713,596	51.8%
Baja California	2,005,005	11.0%	0	2,005,005	10.7%
Cd. Juárez	652,421	3.6%	407,000	1,059,421	5.7%
Total	18,202,981	100%	532,184	18,735,166	100%

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 30 de septiembre de 2015 fue de 11.67% comparado con 14.86% al cierre de 2T15.

2T15			3T15				
Región	Vacante SF	% Total	Vacante SF	Inventario	Total	% Mismas tiendas	% Total
Región Centro	780,710	4.3%	48,533	697,670	746,203	0.3%	4.0%
Bajío	1,694,323	9.3%	1,016,628	291,486	1,308,114	6.1%	7.0%
Baja California	53,331	0.3%	12,433	0	12,433	0.1%	0.1%
Cd. Juárez	177,150	1.0%	119,507	0	119,507	0.7%	0.6%
Total	2,705,514	14.86%	1,197,101	989,156	2,186,257	7.13%	11.67%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 160,944 m² (1,732,390 ft²) en edificios hechos a la medida ("BTS") y edificios inventario.

Proyectos en Construcción							
Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión ⁽¹⁾ (USD\$ MM)	Tipo	Avance	Estimada fecha de terminación ⁽¹⁾	Región
S5	281,584	26,160	12.80	Inventario	16%	ene-16	Región Centro
S6	208,133	19,336	9.60	Inventario	19%	ene-16	Región Centro
Oxxo	120,674	11,211	6.60	BTS	3%	abr-16	Región Centro
GPI 1	223,609	20,774	10.30	Inventario	88%	dic-15	Bajío
GPI 2	213,502	19,835	9.90	Inventario	85%	dic-15	Bajío
SMA 1	166,744	15,491	7.00	Inventario	24%	dic-15	Bajío
J10	214,128	19,893	9.90	Inventario	58%	dic-15	Cd. Juárez
El Florido 2	304,016	28,244	15.50	Inventario	56%	dic-15	Baja California
Total	1,732,390	160,944	81.60				

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

Reservas territoriales

Al 30 de septiembre de 2015, la Compañía cuenta con 18.86 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales.

30 de junio de 2015

30 de septiembre de 2015

Región	SBA (SF)	SBA (SF)	% Var.
San Luis Potosí	984,221	984,221	0%
Querétaro	1,071,860	1,071,860	0%
Tijuana	403,491	1,482,663	267%
Cd. Juárez	1,519,000	1,519,000	0%
Toluca	1,206,075	1,206,075	0%
Guanajuato	3,931,394	3,931,394	0%
Aguascalientes	3,600,132	5,800,862	61%
Veracruz	0	386,133	na
Puebla	0	2,476,625	na
Total	12,716,172	18,858,833	48%

Eventos Relevantes

Durante la reunión del Consjedo de Administración celebrada el 22 de octubre de 2015, el Sr. Rodolfo Balmaceda presentó oficialmente su renuncia del cargo de Director de Comunicación de la Compañía con el fin de buscar otras oportunidades. La renuncia del Sr. Balmaceda se dará el 31 de diciembre de 2015. Mientras tanto, la compañía está llevando a cabo una búsqueda interna y externa para encontrar un sustituto adecuado.

Resumen de Resultados de los Nueve Meses de 2015

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T15	3T14	Var. %	2015	2014	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	19.97	17.40	14.8	57.77	50.63	14.1
Costos de operación de las propiedades de inversión	(0.86)	(0.95)	(9.5)	(2.61)	(2.67)	(2.2)
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.63)	(0.78)	(19.2)	(1.92)	(2.14)	(10.3)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.23)	(0.17)	35.3	(0.69)	(0.53)	30.2
Utilidad bruta	19.11	16.45	16.2	55.16	47.96	15.0
Ingreso Neto Operativo	19.34	16.62	16.4	55.85	48.49	15.2
Gastos de administración	(3.10)	(2.01)	54.2	(7.92)	(5.94)	33.3
Depreciación	(0.03)	(0.01)	na	(0.09)	(0.03)	na
UAFIDA	16.01	14.44	10.9	47.24	42.02	12.4
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	1.52	1.10	38.2	4.69	4.78	(1.9)
Otros ingresos (gastos)	0.16	0.13	23.1	0.45	(0.26)	na
Gastos por intereses	(6.06)	(5.59)	8.4	(17.45)	(16.64)	4.9
Pérdida cambiaria	(17.78)	(5.62)	na	(35.42)	(5.73)	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	4.83	7.42	(34.9)	42.54	21.57	97.2
Total otros (gastos) ingresos	(17.33)	(2.56)	na	(5.19)	3.72	na
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	(1.35)	11.87	na	41.96	45.71	(8.2)
Impuestos a la utilidad	(14.83)	(9.43)	57.3	(42.93)	(17.47)	145.7
Impuesto Causado	0.91	(1.89)	na	(2.21)	(4.98)	(55.6)
Impuesto Diferido	(15.74)	(7.54)	na	(40.72)	(12.49)	na
Utilidad del periodo	(16.18)	2.44	na	(0.97)	28.24	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(12.20)	0.20	na	(24.16)	0.33	na
Utilidad integral consolidada del periodo	(28.38)	2.64	na	(25.13)	28.57	na

Nuestros ingresos totales consolidados durante los nueve meses del 2015 año crecieron 14.1% a US\$ 57.77 millones, en comparación con el mismo periodo del año anterior que fueron de US\$ 50.63 millones.

La utilidad bruta en los nueve meses del año creció 15.0% a US\$ 55.16 millones en 2015, en comparación con el mismo periodo en 2014. El costo de operación de las propiedades de inversión tuvo una disminución de 2.2% principalmente por una disminución en los otros gastos

relacionados con las propiedades de inversión de aquellas que generaron ingresos, como los gastos de electricidad, agua, seguridad y cuotas a los parques industriales donde Vesta tiene propiedades.

Al cierre del 30 de septiembre de 2015, se registraron dentro de gastos de administración los sueldos de nueve meses y gastos relacionados con la administración del personal y de las propiedades de inversión, además este rubro incluye entre otros, el costo por los servicios de valuación de las propiedades de inversión, los gastos bursátiles y otros gastos de consultoría.

Los otros ingresos y gastos en los nueve meses del año disminuyeron a un gasto de US\$ 5.19 millones en 2015, en comparación con un ingreso de US\$ 3.27 millones del mismo periodo el año anterior. La disminución se debe principalmente a la pérdida cambiaria que aumento a US\$ 35.42 millones comparadas con US\$ 5.73 millones por el mismo periodo del año anterior, derivado de la depreciación del peso frente al dólar; esta disminución se vio compensada con un aumento en la ganancia por revaluación de las propiedades de inversión que ascendió a US\$ 42.54 millones en comparación con US\$ 21.57 millones del año anterior; el avalúo que fue hecho al 30 de septiembre de 2015 y refleja las condiciones de mercado de bienes raíces observada a esta fecha.

Debido a las razones previamente descritas, nuestra utilidad antes de impuestos aumento a US\$ 41.96 millones en 2015 comparado con el mismo periodo en 2014.

Los impuestos a la utilidad al cierre del 30 de septiembre de 2015 resultaron en un gasto de US\$ 42.93 millones comparado con un gasto de US\$ 17.47 millones al cierre del 30 de septiembre de 2014, esto se explica principalmente por los efectos del impuesto diferido y los impuestos efectivamente causados por la compañía, que fueron de US\$ 2.21 millones.

La compañía reporto una pérdida neta en los nueve meses del año por US\$ 0.97 millones, comparada con una utilidad neta de US\$ 28.24 millones en el mismo periodo de 2014, derivado de las razones anteriormente descritas.

Durante los nueve meses de 2015 las actividades de inversión por adquisición de propiedades de inversión ascendieron a US\$ 93.01 millones. Los recursos estuvieron primordialmente relacionados a los pagos por el avance de las construcciones y adquisición de terrenos para futuros proyectos.

Anexos: Tablas Financieras

9 meses						
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	3T15	3T14	Var. %	2015	2014	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	19.97	17.40	14.8	57.77	50.63	14.1
Costos de operación de las propiedades de inversión	(0.86)	(0.95)	(9.5)	(2.61)	(2.67)	(2.2)
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.63)	(0.78)	(19.2)	(1.92)	(2.14)	(10.3)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.23)	(0.17)	35.3	(0.69)	(0.53)	30.2
Utilidad bruta	19.11	16.45	16.2	55.16	47.96	15.0
Ingreso Neto Operativo	19.34	16.62	16.4	55.85	48.49	15.2
Gastos de administración	(3.10)	(2.01)	54.2	(7.92)	(5.94)	33.3
Depreciación	(0.03)	(0.01)	na	(0.09)	(0.03)	na
UAFIDA	16.01	14.44	10.9	47.24	42.02	12.4
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	1.52	1.10	38.2	4.69	4.78	(1.9)
Otros ingresos (gastos)	0.16	0.13	23.1	0.45	(0.26)	na
Gastos por intereses	(6.06)	(5.59)	8.4	(17.45)	(16.64)	4.9
Pérdida cambiaria	(17.78)	(5.62)	na	(35.42)	(5.73)	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	4.83	7.42	(34.9)	42.54	21.57	97.2
Total otros (gastos) ingresos	(17.33)	(2.56)	na	(5.19)	3.72	na
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	(1.35)	11.87	na	41.96	45.71	(8.2)
Impuestos a la utilidad	(14.83)	(9.43)	57.3	(42.93)	(17.47)	145.7
Impuesto Causado	0.91	(1.89)	na	(2.21)	(4.98)	(55.6)
Impuesto Diferido	(15.74)	(7.54)	na	(40.72)	(12.49)	na
Utilidad del periodo	(16.18)	2.44	na	(0.97)	28.24	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(12.20)	0.20	na	(24.16)	0.33	na
Utilidad integral consolidada del periodo	(28.38)	2.64	na	(25.13)	28.57	na
Acciones (promedio)	631.14	507.45	24.4	619.61	507.45	22.1
UPA	(0.04)	0.01	na	(0.04)	0.06	na

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)

30 de septiembre, 2015

31 de diciembre, 2014

ACTIVOS**ACTIVO CIRCULANTE**

Efectivo y equivalentes de efectivo	31.91	10.67
Efectivo y equivalentes de efectivo	208.42	95.03
Impuestos por recuperar	32.10	27.71
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	3.26	7.51
Pagos anticipados	0.52	0.45
Depósitos en garantía pagados	2.75	0.00
Total de activo circulante	278.96	141.37

ACTIVO NO CIRCULANTE

Propiedades de inversión	1,199.21	1101.35
Equipo de oficina - Neto	0.59	0.42
Depósitos en garantía	0.50	2.88
Total del activo no circulante	1,200.30	1104.65

TOTAL ACTIVOS**1,479.26****1,246.02****PASIVO Y CAPITAL CONTABLE****PASIVO CIRCULANTE**

Porción circulante del pasivo a largo plazo	300.09	8.63
Intereses acumulados	2.44	3.07
Cuentas por pagar	0.00	14.22
Impuestos a pagar	0.10	1.27
Gastos acumulados	1.91	1.64
Total del pasivo circulante	304.54	28.83

PASIVO A LARGO PLAZO

Deuda de largo plazo	46.62	298.11
Depósitos en garantía recibidos	7.02	5.71
Impuestos a la utilidad diferidos	146.72	115.64
Total del pasivo a largo plazo	200.36	419.46

TOTAL DEL PASIVO

504.90

448.29

CAPITAL CONTABLE

Capital social	455.74	370.37
Prima en suscripción de acciones	349.56	211.87
Utilidades retenidas	188.36	211.64
Reserva Basada en Acciones	0.27	0.00
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(20.63)	3.53
Total del capital contable	974.36	797.73

TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE**1,479.26****1,246.02**

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	30 de septiembre, 2015	30 de septiembre, 2014
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	41.96	45.71
Ajustes por:		
Depreciación	0.09	0.03
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(42.54)	(21.57)
Ganancia (pérdida) cambiaria	35.42	(0.45)
Ingreso por intereses	(4.69)	(4.78)
Gastos por intereses	17.45	16.64
Gastos por pagos basados en acciones	1.00	0.00
Ajustes al capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos -		
Neto	4.25	2.19
Impuestos por recuperar	(15.95)	(7.65)
Pagos anticipados	(0.07)	(0.27)
Depósitos en garantía entregados	(0.37)	0.18
Cuentas por pagar	(0.17)	(0.29)
Depósitos en garantía recibidos	1.31	0.23
Gastos acumulados	0.27	0.09
Impuestos pagados	(1.46)	(3.04)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	36.50	27.02
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(93.01)	(78.64)
Adquisición de mobiliario y equipo	(0.25)	(0.10)
Activos financieros	(148.81)	86.90
Venta de propiedades de inversión	0.00	3.92
Intereses cobrados	4.69	4.78
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(237.38)	16.86
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aumento de capital	224.05	0.00
Pago de préstamos	(18.08)	(9.41)
Intereses pagados	(6.58)	(17.48)
Dividendos pagados	(22.32)	(16.85)
Recompra de acciones	(0.99)	0.00
Préstamos recibidos	46.55	0.00
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	222.63	(43.74)
Efectos por variaciones en el tipo de cambio	(0.52)	0.78
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	21.23	0.92
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo		
Al principio del periodo	10.67	8.30
Al final del periodo	31.90	9.22

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	Total del Capital Contable
Saldo al 1ro de enero de 2014	370.37	211.87	204.26		3.08	789.58
Dividendos declarados			(16.84)			(16.84)
Utilidad integral			28.24		0.33	28.57
Saldos al 30 de septiembre de 2014	370.37	211.87	215.66		3.41	801.31
Saldo al 1ro de enero de 2015	370.37	211.87	211.64	0.32	3.53	797.73
Emisión de capital	85.75	138.31				224.06
Pagos basados en acciones				1.00		1.00
Dividendos decretados			(22.32)			(22.32)
Recompra de acciones	(0.37)	(0.62)				(0.99)
Utilidad integral			(0.96)		(24.16)	(25.12)
Saldos al 30 de septiembre de 2015	455.75	349.56	188.36	1.32	(20.63)	974.36

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 30 de septiembre de 2015 y 2014 presentados no han sido auditados.

Estados financieros anuales: Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014 presentados en este comunicado 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 diciembre de 2014	14.718
30 de septiembre de 2015	17.007
Estado de Resultados	
3T14 (promedio)	13.110
3T15 (promedio)	16.401
9M14 (promedio)	13.115
9M15 (promedio)	15.552

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 la 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. 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:

- Casa de Bolsa Credit Suisse S.A. de C.V.
- Casa de Bolsa Santander S.A. de C.V.
- HSBC México S.A. de C.V.
- Barclays Bank Mexico, S.A.
- Itaú Corretora de Valores S.A

- J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
- UBS Casa de Bolsa S.A.
- Scotia Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V.
- BTG Pactual US Capital LLC
- Grupo Financiero Interacciones S.A. de C.V.
- GBM Grupo Bursátil Mexicano S.A. de C.V.

Acerca de Vesta

Vesta es un desarrollador, operador y propietario de edificios industriales y centros de distribución en México. Al 30 de septiembre de 2015, Vesta contaba con 119 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 12 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 1.74 millones m² (18.73 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.