



# RESULTADOS AL CUARTO TRIMESTRE DE 2015

## Conferencia Telefónica

Jueves, 18 de febrero de 2016  
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 jueves 18 de febrero hasta el 25 de febrero:

Estados Unidos, sin costo: +1-877-870-5176  
Internacional: +1-858-384-5517  
Código: **13629552**

## Contactos:

Juan Sotttil  
Director de Finanzas  
+52 55 5950-0070 ext. 133  
[jsotttil@vesta.com.mx](mailto:jsotttil@vesta.com.mx)

Iga Wolska  
Relación con Inversionistas  
+52 55 5950-0070 ext. 124  
[iwolska@vesta.com.mx](mailto:iwolska@vesta.com.mx)  
[investor.relations@vesta.com.mx](mailto:investor.relations@vesta.com.mx)

Katja Buhner  
MBS Value Partners  
+1 (212) 661-7004  
[katja.buhner@mbsvalue.com](mailto:katja.buhner@mbsvalue.com)

**Ciudad de México, el 17 de febrero de 2016** – 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 cuarto trimestre y de los doce meses 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.

## Guía 2016

En 2016, Vesta estima un crecimiento de entre 13% y 14% en ingresos por arrendamiento, con un margen de ingreso neto operativo (NOI) superior al 95% y un margen de UAFIDA de 83%, además de mantener su enfoque en generación de flujo de efectivo. Esta guía está basada en los siguientes supuestos:

- Tasa de cambio, tasas de interés del mercado y tasa de inflación estables en líneas generales;
- Condiciones favorables en el sector de bienes raíces industriales en México, incluyendo actividades de arrendamiento, valor de activos de bienes raíces y venta de propiedades;
- La sostenida expansión de las economías de los Estados Unidos y México.

## Datos Relevantes

- En 2015 la Compañía aumentó la superficie bruta arrendable (“SBA”) en 19.4% con 1,862,981 m<sup>2</sup> (20,052,964 ft<sup>2</sup>) de 1,560,021 m<sup>2</sup> (16,791,931 ft<sup>2</sup>). El incremento se debe a la terminación de quince edificios y la adquisición de propiedad industrial que comprende SBA de 302,960 m<sup>2</sup> (3,261,033 ft<sup>2</sup>).
- La tasa total de desocupación fue de 13.29% representando un aumento de 162 puntos base del 3T15 y un incremento de 63 puntos base del 4T14, principalmente como resultado de la terminación de nuevos edificios que no han sido rentados a la fecha.
- Con base en un portafolio estabilizado, la tasa de desocupación decreció en 5.76% en el 4T15, de 7.64% en 4T14. Con base en el portafolio mismas tiendas, la tasa de desocupación se redujo en 213 puntos base a 4.10% en 4T15 de 6.23% en 4T14.

- Durante 2015, la actividad de arrendamiento total fue de 516,791 m<sup>2</sup> (5,562,697 ft<sup>2</sup>). Vesta firmó nuevos contratos de arrendamiento totalizando una SBA de 286,977 m<sup>2</sup> (3,088,994 ft<sup>2</sup>) con empresas multinacionales en diferentes industrias. Adicionalmente, la Compañía renovó 130,134 m<sup>2</sup> (1,400,752 ft<sup>2</sup>) de su portafolio, lo que representa el 91.3% de los contratos de arrendamiento que expiran en 2015. En anticipación de los arrendamientos que se vencen en el 2016, la Compañía renovó adicionalmente una SBA de 99,680 m<sup>2</sup> (1,072,951 ft<sup>2</sup>) que representa el 56.0% de los contratos a vencerse.
- Continuamos con la construcción de diez edificios con una SBA total de 175,306 m<sup>2</sup> (1,886,983 ft<sup>2</sup>) y una inversión total de US\$ 92.89 millones.

Indicadores Financieros (millones)	12 meses					
	4T15	4T14	Var. %	2015	2014	Var. %
Ingresos por arrendamiento	20.80	18.71	11.2	78.56	69.33	13.3
NOI	20.12	18.11	11.1	75.98	66.57	14.1
<i>Margen NOI %</i>	<i>96.7%</i>	<i>96.8%</i>		<i>96.7%</i>	<i>96.0%</i>	<i>0.0</i>
UAFIDA	18.02	15.44	16.7	65.97	57.43	14.9
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>86.6%</i>	<i>82.5%</i>		<i>84.0%</i>	<i>82.8%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.029</i>	<i>0.030</i>	<i>(6.2)</i>	<i>0.106</i>	<i>0.113</i>	<i>(6.3)</i>
Utilidad Integral Consolidada	(0.31)	(3.83)	(91.9)	(24.75)	24.67	(200.3)
FFO	13.31	9.19	44.8	40.10	32.44	23.6
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.021</i>	<i>0.018</i>	<i>16.4</i>	<i>0.064</i>	<i>0.064</i>	<i>0.8</i>
UPA	(0.006)	(0.008)	(27.9)	(0.006)	0.048	(112.9)
Acciones (promedio)	631.14	507.45		622.21	507.45	

- Para todo el año, los ingresos subieron 13.3%, abajo de la guía por 120 puntos base. En el cuarto trimestre de 2015 los ingresos subieron 11.2%, a US\$ 20.80 millones de US\$ 18.71 millones.
- Para todo el año, el ingreso neto operativo (“NOI”) fue de US\$ 75.98 millones, comparado con los US\$ 66.57 millones del año anterior. El margen NOI aumentó a 96.7%, durante el año, de 96.0% del año pasado, y sobrepasó la guía de 94%. En el cuarto trimestre, el ingreso neto operativo (NOI) fue de US\$ 20.12 millones, comparado con los US\$ 18.11 millones en el 4T14.
- Para todo el año, la UAFIDA alcanzó US\$ 65.97 millones representando un margen de 84.0%, que sobrepasó la guía por 225 puntos base. En el 4T15, la UAFIDA se incrementó 16.7% a US\$ 18.02 millones, comparado con los US\$ 15.44 millones en cuarto trimestre de 2014. El margen de UAFIDA aumentó a 86.6% en el trimestre, comparado con el 82.5% del año anterior.

- La pérdida integral consolidada fue de US\$ 24.75 millones en el año, comparado con una ganancia de US\$ 24.67 millones en 2014 debido a mayor pérdida cambiaria durante el año. La pérdida integral consolidada fue de US\$ 0.31 millones en el 4T15, comparada a la pérdida de US\$ 3.83 millones en 4T14.
- Para todo el año, el flujo de operación (“FFO”) aumentó a US\$ 40.10 millones comparado con US\$ 32.44 millones en el año anterior, representando un incremento de 23.6%. El FFO por acción permaneció estable alcanzando US\$ 0.064 por acción en ambos años comparados. El FFO aumentó 44.8% a US\$ 13.31 millones en el 4T15 de US\$ 9.19 millones en el 4T14. El FFO por acción fue de US\$ 0.021 para el cuarto trimestre comparado con US\$ 0.018 para el mismo periodo en 2014. El número promedio de acciones en el cuarto trimestre y durante el 2015 fue mayor que el mismo periodo del año anterior debido a la colocación subsecuente de la Compañía en enero de 2015.
- Al cierre de 31 de diciembre de 2015, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1,214.93 millones, arriba de los US\$ 1,101.35 millones al 31 de diciembre de 2014.

## Comentarios del Director General

### Ejecutando Nuestra Promesa de Crecimiento

A través de nuestra historia operativa, hemos establecido un historial inigualable de crecimiento consistente y de sólido desempeño financiero, para convertirnos en el líder del desarrollo inmobiliario industrial. Me enorgullece compartirles que alcanzamos las metas de nuestro plan estratégico Vesta Visión 20/20 durante el primer año de su ejecución.

A lo largo de 2015 alcanzamos un nivel récord en el incremento de nuestra superficie bruta arrendable (SBA) de 19.4% con 1.8 millones de metros cuadrados. Esto refleja la expansión de nuestro portafolio con más de 302 mil metros cuadrados, consistente con nuestro plan de crecimiento de seis años. De manera crucial, rentamos más de 286 mil metros cuadrados de espacio vacante. Si incluimos las renovaciones de arrendamientos firmadas con vencimiento en 2015 y 2016, la actividad total de arrendamiento durante el año fue de más de 516 mil metros cuadrados. La ocupación de mismas tiendas creció en un 95.9% comparada al 93.8% del 2014, mientras que la ocupación total del portafolio se conservó en 86.7%.

Este logro confirma nuestra estrategia global de duplicar el tamaño de la compañía para 2020. Tal fuerte crecimiento, apuntalado por nuestras sólidas métricas financieras, refleja el trabajo de nuestro enfocado equipo y la demanda por bienes raíces industriales en los mercados donde operamos.

En términos de fondos de operaciones (FFO), me complace reportar que tuvimos un crecimiento de 23.6% durante el año a US\$40.1 millones o 51% de ventas. EBITDA fue de US\$65 millones, con 84% de margen, creciendo 14.9% en 2015, superando la guía proporcionada al mercado. Este robusto desempeño sigue reflejando nuestra estructura única: dado que no tenemos cuotas de administración, todo el crecimiento en el margen se traduce directamente en EBITDA y FFO.

Considerando el 2015, el periodo puede caracterizarse como el más fuerte que hemos tenido en términos de desempeño operacional desde nuestra oferta pública inicial: hemos ejecutado importantes metas estratégicas, mejorado nuestra eficiencia operacional y preparado la compañía para una expansión continua. Este año contratamos 19 nuevos empleados, la mayoría en el área de Asset Management, permitiendo a nuestros Directores Regionales enfocarse en oportunidades de crecimiento, al mismo tiempo que mantuvimos nuestro enfoque centrado en el cliente. De la misma manera, contratamos personal de desarrollo adicional, para facilitar nuestro crecimiento esperado. También mejoramos nuestros controles internos a través de la implementación de nuevos sistemas de CRM y MIS.

Nuestra exitosa colocación subsecuente por US\$ 230 millones nos dotó de una fuerte base de capital necesaria para lograr nuestras ambiciones de crecimiento, al mismo tiempo que fortaleció nuestra hoja de balance para ayudar a renegociar nuestra deuda madura de 2016.

Nos esforzamos de manera sostenida para presentar las métricas más relevantes y estamos comprometidos en mejorar nuestra transparencia al reportar de acuerdo a las mejores prácticas de la industria. En este sentido, empezaremos a publicar métricas con base en nuestro portafolio mismas tiendas usando el estándar de NAREIT, mientras que seguimos reportando métricas del portafolio total.

Con la mejora del clima económico para los bienes raíces inmobiliarios, México representa una oportunidad sin paralelo para los mercados globales. Ofrecemos el mejor acceso a los bienes manufacturados para la economía más grande del mundo, una fuerza laboral joven y preparada, y el tipo de cambio que ha favorecido nuestra ventaja competitiva. En Vesta, tenemos las habilidades, recursos y experiencia para adaptarnos cuando sea necesario, al mismo tiempo que mantenemos metas realistas. Como siempre, nuestra filosofía está basada en el crecimiento sostenible.

Gracias por su apoyo continuo.

**Lorenzo Berho**

Director General y

Presidente del Consejo de Administración de Vesta

## Resumen financiero del cuarto 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 cuarto trimestre de 2015 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

## Ingresos

	12 meses					
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	4T15	4T14	Var. %	2015	2014	Var. %
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	20.80	18.71	11.2	78.56	69.33	13.3
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	(0.94)	(0.92)	2.2	(3.53)	(3.60)	(1.9)
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.68)	(0.60)	13.3	(2.58)	(2.76)	(6.5)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.26)	(0.32)	(18.8)	(0.95)	(0.84)	13.1
<b>Utilidad bruta</b>	19.86	17.79	11.6	75.03	65.73	14.1
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	20.12	18.11	11.1	75.98	66.57	14.1

Los ingresos por arrendamiento al cierre del cuarto trimestre de 2015 fueron de US\$ 20.80 millones comparados con US\$ 18.71 millones al cierre del cuarto trimestre de 2014, lo cual representa un incremento de US\$ 2.09 millones, o 11.2%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a: [i] un incremento de US\$ 2.79 millones, ó 14.9%, en los ingresos por arrendamiento derivados de clientes nuevos rentando nuevos espacios, ó de contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el cuarto trimestre del 2014 y estuvieron ocupados durante el cuarto trimestre del 2015; [ii] un incremento de US\$ 0.42 millones, ó 2.3%, 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\$ 0.10 millones, o 0.6% 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\$ 0.64 millones, ó 3.4%, derivado del efecto de conversión de los ingresos de arrendamiento denominados en pesos a dólares; [ii] una disminución de US\$ 0.51 millones, ó 2.7%, en los ingresos por arrendamiento derivada de los contratos que expiraron durante el cuarto trimestre del 2015 y que no fueron renovados; y [iii] una disminución de US\$ 0.07 millones, ó 0.4%, 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.

El 86% 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 398 puntos base, ya que los ingresos por arrendamiento incrementaron más que los costos de operación.

Nuestros costos de operación de las propiedades durante el cuarto trimestre de 2015 fueron de US\$ 0.94 millones comparado con US\$ 0.92 millones al cierre del cuatro trimestre de 2014, lo que representa un aumento de US\$ 0.02 millones, o 2.2%.

Durante el cuatro trimestre del 2015 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 0.68 millones, mientras que en el mismo periodo del 2014 ascendió a US\$ 0.60 millones.

El incremento se atribuye principalmente a: [i] un aumento en los otros gastos como el mantenimiento estructural, electricidad y legales relacionados con las propiedades en US\$ 0.04 millones, ó 21.9%; [ii] un incremento de US\$ 0.03 millones, ó 14.6% 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; y [iii] un incremento de US\$ 0.01 millones, ó 6.6% en los gastos de mantenimiento de las propiedades del 4T15 respecto del 4T14.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en 4T15 representaron US\$ 0.26 millones comparado con US\$ 0.32 millones al cierre del cuarto trimestre de 2014.

Este decremento se explica principalmente a una reducción US\$ 0.08 millones, ó 42.3% en los otros gastos relacionados con las propiedades (electricidad, seguridad y agua).

## Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo incrementó 11.1% a US\$ 20.12 millones en el cuatro trimestre mientras el margen de NOI aumentó 10 puntos base a 96.7%. 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)	12 meses					
	4T15	4T14	Var. %	2015	2014	Var. %
Gastos de administración	(1.84)	(2.35)	(21.7)	(9.06)	(8.30)	9.2
Plan de compensación a largo plazo (sin salida de efectivo)	(0.77)	0.00	na	(0.77)	0.00	na
Depreciación	(0.08)	(0.01)	na	(0.19)	(0.04)	na
UAFIDA	18.02	15.44	16.7	65.97	57.43	14.9

Los gastos de administración del cuatro trimestre del 2015 fueron de US\$ 1.84 millones comparados con los US\$ 2.35 millones del cuatro trimestre del 2014, lo que representa un incremento de 21.7%.

Al fin de mantener las fuertes prácticas del gobierno corporativo, el Consejo de Administración aprobó un plan de compensación para los altos ejecutivos, basado en el retorno creado para los accionistas.

De acuerdo con el rendimiento del precio de la acción para la Compañía al 31 de diciembre de 2015, bajo el Plan de Vesta 20-20 no se concedieron ningunas acciones. Sin embargo, se reconoció un gasto basado en acciones de US\$ 0.77 millones. Este gasto se calcula como el valor razonable a la fecha de concesión de los premios se determina utilizando un modelo de Monte Carlo, que toma en cuenta la probabilidad del rendimiento de las acciones de la compañía. El plan de incentivos a largo plazo no representa una salida de efectivo y no afecta el EBITDA. Para obtener mayor información leer la Nota 16 de los Estados Financieros.

## Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del cuarto trimestre de 2015 fueron de US\$ 0.08 millones comparados con US\$ 0.01 millones del cuarto trimestre de 2014. El incremento en la depreciación se debe a la adquisición del nuevo inmobiliario para la oficina.

## UAFIDA

La UAFIDA aumentó 16.7% de US\$ 18.02 millones en el 4T14 a US\$ 15.44 millones durante el 4T15. El margen UAFIDA aumentó a 86.6% de 82.5% comparado con el mismo trimestre del año anterior. El incremento 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

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T15	4T14	Var. %	2015	2014	Var. %
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	1.43	0.95	50.5	6.14	5.71	7.5
Otros ingresos (gastos)	0.18	0.00	na	0.64	(0.29)	na
Gastos por intereses	(5.90)	(5.55)	6.3	(23.37)	(22.19)	5.3
Pérdida cambiaria	(10.40)	(13.71)	(24.1)	(45.82)	(19.43)	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(11.09)	8.38	na	31.44	29.95	5.0
<b>Total otros (gastos) ingresos</b>	<b>(25.78)</b>	<b>(9.93)</b>	<b>na</b>	<b>(30.97)</b>	<b>(6.25)</b>	<b>na</b>

Otros gastos e ingresos al cierre del cuarto trimestre del 2015 resultaron en un gasto de US\$ 25.78 millones comparado con un gasto de US\$ 9.93 millones al cierre del cuarto trimestre del 2014.

El avalúo del cuarto trimestre del 2015 muestra una pérdida de US\$ 11.09 millones comparado con una ganancia de US\$ 8.38 millones en el cuarto trimestre del 2014. El avalúo fue hecho en diciembre 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\$ 1.43 millones en el cuatro 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\$ 0.35 millones, ó 6.3%, al cierre del cuarto 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 31 de diciembre de 2015 comparado con el cuarto trimestre del 2014. Los resultados del cuarto 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 cuarto trimestre del 2015 fue de US\$ 10.40 millones comparado con una pérdida del cuatro trimestre del 2014 de US\$ 13.71 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

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T15	4T14	Var. %	2015	2014	Var. %
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	(8.61)	5.50	na	34.04	51.14	(33.4)
Impuestos a la utilidad	5.07	(9.45)	na	(37.86)	(26.92)	40.6
Impuesto Causado	1.19	(0.70)	na	(2.50)	(2.80)	(10.7)
Impuesto Diferido	3.88	(8.75)	na	(35.36)	(24.12)	46.6
<b>Utilidad del periodo</b>	(3.54)	(3.95)	(10.4)	(3.82)	24.22	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	3.23	0.12	na	(20.93)	0.45	na
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	(0.31)	(3.83)	(91.9)	(24.75)	24.67	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la pérdida antes de impuestos al cierre del cuarto trimestre de 2015 fue de US\$ 8.61 millones, que se compara con una ganancia de US\$ 5.50 millones del cuarto trimestre de 2014.

### **Impuestos a la utilidad**

Los impuestos a la utilidad resultaron en una ganancia de US\$ 5.07 millones al cierre del cuarto trimestre del 2015 comparado con un gasto de US\$ 9.45 millones al cierre del cuarto trimestre de 2014.

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 2015 y del 2014; [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.

### **Pérdida/ Utilidad del periodo**

Debido a una mayor pérdida por el tipo de cambio, la empresa muestra una pérdida al cierre del 31 de diciembre de 2015 de US\$ 3.54 millones que se compara con una pérdida de US\$ 3.95 millones al cierre del 31 de diciembre de 2014.

### **Pérdida/ Utilidad 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 cuarto trimestre del 2015, registramos una pérdida integral de US\$ 0.31 millones que se compara con una pérdida de US\$ 3.83 millones al cierre del cuarto trimestre de 2014.

## Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	12 meses					
	4T15	4T14	Var. %	2015	2014	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	(0.31)	(3.83)	(91.91)	(24.75)	24.67	na
<b>Ajustes</b>						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(3.23)	(0.12)	na	20.93	(0.45)	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	11.09	(8.38)	na	(31.44)	(29.95)	na
Plan de compensación a largo plazo (sin salida de efectivo)	(0.77)	0.00	na	(0.77)	0.00	na
Pérdida cambiaria	10.40	13.71	na	45.82	19.43	na
Depreciación	0.08	0.01	na	0.19	0.04	na
Otros ingresos (gastos)	(0.18)	0.00	na	(0.64)	0.29	na
Ingreso por intereses	(1.43)	(0.95)	50.53	(6.14)	(5.71)	7.53
Impuestos a la utilidad	(5.07)	9.45	na	37.86	26.92	na
Impuesto Causado	1.19	(0.70)	na	(2.50)	(2.80)	(10.71)
<b>FFO Atribuible</b>	<b>13.31</b>	<b>9.19</b>	<b>44.8</b>	<b>40.10</b>	<b>32.44</b>	<b>23.6</b>
<b>FFO por acción</b>	<b>0.021</b>	<b>0.018</b>	<b>16.4</b>	<b>0.064</b>	<b>0.064</b>	<b>0.8</b>

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 4T15 totalizaron US\$ 13.31 millones, o US \$ 0.021 por acción diluida, en comparación con US\$ 9.19 millones, o \$ 0.018 por acción con el 4T14. El número promedio de acciones en circulación en el cuarto 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 cuatro trimestre de 2015 Vesta adquirió una reserva territorial en Ciudad Juárez. Las inversiones totales por estos conceptos ascendieron a US\$ 23.66 millones.

## Deuda

Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de la deuda fue de US\$ 344.76 millones. De estos US\$ 298.07 millones, 86.5%, representan el principal de la deuda a corto plazo, mientras que los US\$ 46.70 millones, o 13.5%, 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 31 de diciembre de 2015, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares.

## 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	4T14		4T15		
	Portafolio Existente		Crecimiento SF	Portafolio Estabilizado	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	4,803,533	31.6%	626,766	5,430,299	29.7%
Bajío	7,872,520	51.8%	1,705,871	9,578,390	52.4%
Baja California	1,861,582	12.3%	345,209	2,206,791	12.1%
Juárez	652,421	4.3%	407,000	1,059,421	5.8%
<b>Total</b>	<b>15,190,056</b>	<b>100%</b>	<b>3,084,845</b>	<b>18,274,901</b>	<b>100%</b>

Región	4T14		4T15	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	4,506,579	93.8%	5,350,098	98.5%
Bajío	7,306,466	92.8%	8,756,217	91.4%
Baja California	1,742,090	93.6%	2,175,763	98.6%
Juárez	475,271	72.8%	939,915	88.7%
<b>Total</b>	<b>14,030,406</b>	<b>92.4%</b>	<b>17,221,993</b>	<b>94.2%</b>

## 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.

Región	4T14		4T15		
	Portafolio Existente		Crecimiento SF	Mismas tiendas	
	SF	%	SF	SF	
Región Centro	4,295,131	31.8%	508,402	4,803,533	31.6%
Bajío	6,761,824	50.0%	1,110,696	7,872,520	51.8%
Baja California	1,861,582	13.8%	0	1,861,582	12.3%
Juárez	595,302	4.4%	57,119	652,421	4.3%
<b>Total</b>	<b>13,513,839</b>	<b>100%</b>	<b>1,676,217</b>	<b>15,190,056</b>	<b>100%</b>

Región	4T14		4T15	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	4,180,969	97.3%	4,723,332	98.3%
Bajío	6,329,793	93.6%	7,480,793	95.0%
Baja California	1,742,090	93.6%	1,830,554	98.3%
Juárez	418,152	70.2%	532,915	81.7%
<b>Total</b>	<b>12,671,004</b>	<b>93.8%</b>	<b>14,567,594</b>	<b>95.9%</b>

## Portafolio

Al cierre del 31 de diciembre de 2015, nuestro portafolio consistía en 125 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 1.86 millones m<sup>2</sup> (20.05 millones ft<sup>2</sup>). 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 cuarto trimestre del 2015, el 82.5% 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	3T15		4T15		
	Portafolio Existente		Crecimiento SF	Total Portafolio	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	5,957,144	31.8%	2,413	5,959,557	29.7%
Bajío	9,713,595	51.8%	594,352	10,307,947	51.4%
Baja California	2,005,083	10.7%	506,566	2,511,649	12.5%
Juárez	1,059,421	5.7%	214,390	1,273,811	6.4%
<b>Total</b>	<b>18,735,243</b>	<b>100%</b>	<b>1,317,721</b>	<b>20,052,964</b>	<b>100%</b>

## Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 31 de diciembre de 2015 fue de 13.29% comparado con 11.67% al cierre de 3T15.

Región	3T15		4T15				
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	Inventario	% Total	% Mismas tiendas	% Total
Región Centro	746,203	4.0%	80,201	513,335	593,535	0.5%	3.0%
Bajío	1,308,114	7.0%	821,706	664,714	1,486,420	4.9%	7.4%
Baja California	12,433	0.1%	31,028	219,632	250,660	0.2%	1.2%
Juárez	119,507	0.6%	119,974	214,128	334,102	0.7%	1.7%
<b>Total</b>	<b>2,186,257</b>	<b>11.67%</b>	<b>1,052,909</b>	<b>1,611,808</b>	<b>2,664,718</b>	<b>6.27%</b>	<b>13.29%</b>

## Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 175,306 m<sup>2</sup> (1,886,983 ft<sup>2</sup>) en edificios hechos a la medida (“BTS”) y edificios inventario.

Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión <sup>(1)</sup> (USD\$ MM)	Tipo	Avance	Estimada fecha de terminación <sup>(1)</sup>	Región
S5 - Gestamp	279,076	25,927	12.85	BTS	7.85	abr-16	Región Centro
S6	205,946	19,133	9.58	Inventario	5.83	abr-16	Región Centro
Oxxo	111,799	10,386	6.54	BTS	3.07	abr-16	Región Centro
PIQ 10	87,854	8,162	3.98	Inventario	0.94	sep-16	Bajío
PIQ 11	191,969	17,835	8.50	Inventario	1.97	sep-16	Bajío
SMA 2	131,329	12,201	5.30	Inventario	0.94	aug 16	Bajío
SMA 3	205,474	19,089	8.08	Inventario	1.20	sep-16	Bajío
SLP 5	150,000	13,935	6.35	Inventario	1.39	aug 16	Bajío
TPI fase 1	358,796	33,333	22.91	BTS	10.03	oct-16	Cd. Juárez
Florido 3	164,740	15,305	8.80	Inventario	3.50	nov-16	Tijuana
<b>Total</b>	<b>1,886,983</b>	<b>175,306</b>	<b>92.89</b>				

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

## Reservas territoriales

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía cuenta con 18.97 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales.

Región	30 de septiembre de 2015	31 de diciembre de 2015	% Var.
	SBA (SF)	SBA (SF)	
San Luis Potosí	984,221	984,221	0.0%
Querétaro	1,071,860	1,540,187	43.7%
Tijuana	1,482,663	1,482,663	0.0%
Cd. Juárez	1,519,000	2,365,623	55.7%
Toluca	1,206,075	0	na
Guanajuato	3,931,394	3,931,394	0.0%
Aguascalientes	5,800,862	6,193,435	6.8%
Veracruz	386,133	0	na
Puebla	2,476,625	2,476,625	0.0%
<b>Total</b>	<b>18,858,833</b>	<b>18,974,149</b>	<b>0.6%</b>

## Resumen de Resultados de los doce meses de 2015

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T15	4T14	Var. %	2015	2014	Var. %
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	20.80	18.71	11.2	78.56	69.33	13.3
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	(0.94)	(0.92)	2.2	(3.53)	(3.60)	(1.9)
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.68)	(0.60)	13.3	(2.58)	(2.76)	(6.5)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.26)	(0.32)	(18.8)	(0.95)	(0.84)	13.1
<b>Utilidad bruta</b>	19.86	17.79	11.6	75.03	65.73	14.1
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	20.12	18.11	11.1	75.98	66.57	14.1
Gastos de administración	(1.84)	(2.35)	(21.7)	(9.06)	(8.30)	9.2
Plan de compensación a largo plazo (sin salida de efectivo)	(0.77)	0.00	na	(0.77)	0.00	na
Depreciación	(0.08)	(0.01)	na	(0.19)	(0.04)	na
UAFIDA	18.02	15.44	16.7	65.97	57.43	14.9
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	1.43	0.95	50.5	6.14	5.71	7.5
Otros ingresos (gastos)	0.18	0.00	na	0.64	(0.29)	na
Gastos por intereses	(5.90)	(5.55)	6.3	(23.37)	(22.19)	5.3
Pérdida cambiaria	(10.40)	(13.71)	(24.1)	(45.82)	(19.43)	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(11.09)	8.38	na	31.44	29.95	5.0
<b>Total otros (gastos) ingresos</b>	(25.78)	(9.93)	na	(30.97)	(6.25)	na
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	(8.61)	5.50	na	34.04	51.14	(33.4)
Impuestos a la utilidad	5.07	(9.45)	na	(37.86)	(26.92)	40.6
Impuesto Causado	1.19	(0.70)	na	(2.50)	(2.80)	(10.7)
Impuesto Diferido	3.88	(8.75)	na	(35.36)	(24.12)	46.6
<b>Utilidad del periodo</b>	(3.54)	(3.95)	(10.4)	(3.82)	24.22	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	3.23	0.12	na	(20.93)	0.45	na
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	(0.31)	(3.83)	(91.9)	(24.75)	24.67	na

Nuestros ingresos totales consolidados durante los doce meses del 2015 año crecieron 13.3% a US\$ 78.56 millones, en comparación con el mismo periodo del año anterior que fueron de US\$ 69.33 millones.

La utilidad bruta creció 14.1% a US\$ 75.03 millones en 2015 de US\$ 65.73 millones en comparación con el mismo periodo en 2014. El costo de operación de las propiedades de inversión tuvo una disminución de 1.9% 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 31 de diciembre de 2015, se registraron dentro de gastos de administración los sueldos de doce 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 doce meses del año disminuyeron a un gasto de US\$ 30.97 millones en 2015, en comparación con un ingreso de US\$ 6.25 millones del mismo periodo el año anterior. La disminución se debe principalmente a la pérdida cambiaria que aumento a US\$ 45.82 millones comparadas con US\$ 19.43 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\$ 31.44 millones en comparación con US\$ 29.95 millones del año anterior; el avalúo que fue hecho al 31 de diciembre 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 fue de US\$ 34.04 millones en 2015.

Los impuestos a la utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2015 resultaron en un gasto de US\$ 37.86 millones comparado con un gasto de US\$ 26.92 millones al cierre del 31 de diciembre de 2014, esto se explica principalmente por los efectos del impuesto diferido que fue de US\$ 35.36 millones.

La compañía reporto una pérdida neta en los doce meses del año por US\$ 3.82 millones, comparada con una utilidad neta de US\$ 24.12 millones en el mismo periodo de 2014, derivado de las razones anteriormente descritas.

Durante los doce meses de 2015 las actividades de inversión por adquisición de propiedades de inversión ascendieron a US\$ 116.67 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

	<i>12 meses</i>					
<b>Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)</b>	<b>4T15</b>	<b>4T14</b>	<b>Var. %</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Var. %</b>
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	20.80	18.71	11.2	78.56	69.33	13.3
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	(0.94)	(0.92)	2.2	(3.53)	(3.60)	(1.9)
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.68)	(0.60)	13.3	(2.58)	(2.76)	(6.5)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.26)	(0.32)	(18.8)	(0.95)	(0.84)	13.1
<b>Utilidad bruta</b>	19.86	17.79	11.6	75.03	65.73	14.1
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	20.12	18.11	11.1	75.98	66.57	14.1
Gastos de administración	(1.84)	(2.35)	(21.7)	(9.06)	(8.30)	9.2
Plan de compensación a largo plazo (sin salida de efectivo)	(0.77)	0.00	na	(0.77)	0.00	na
Depreciación	(0.08)	(0.01)	na	(0.19)	(0.04)	na
UAFIDA	18.02	15.44	16.7	65.97	57.43	14.9
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	1.43	0.95	50.5	6.14	5.71	7.5
Otros ingresos (gastos)	0.18	0.00	na	0.64	(0.29)	na
Gastos por intereses	(5.90)	(5.55)	6.3	(23.37)	(22.19)	5.3
Pérdida cambiaria	(10.40)	(13.71)	(24.1)	(45.82)	(19.43)	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(11.09)	8.38	na	31.44	29.95	5.0
<b>Total otros gastos / ingresos</b>	(25.78)	(9.93)	na	(30.97)	(6.25)	na
<b>Pérdida / Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	(8.61)	5.50	na	34.04	51.14	(33.4)
Impuestos a la utilidad	5.07	(9.45)	na	(37.86)	(26.92)	40.6
Impuesto Causado	1.19	(0.70)	na	(2.50)	(2.80)	(10.7)
Impuesto Diferido	3.88	(8.75)	na	(35.36)	(24.12)	46.6
<b>Perdida / Utilidad del periodo</b>	(3.54)	(3.95)	(10.4)	(3.82)	24.22	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	3.23	0.12	na	(20.93)	0.45	na
<b>Pérdida / Utilidad integral consolidada del periodo</b>	(0.31)	(3.83)	(91.9)	(24.75)	24.67	na
Acciones (promedio)	631.14	507.45	24.4	622.21	507.45	22.6
UPA	(0.0056)	(0.0078)	(27.9)	(0.0061)	0.0477	na

## Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)

31 de diciembre, 2015

31 de diciembre, 2014

**ACTIVOS****ACTIVO CIRCULANTE**

Efectivo y equivalentes de efectivo	27.74	10.67
Efectivo y equivalentes de efectivo	203.56	95.03
Impuestos por recuperar	20.82	27.71
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	4.15	7.51
Pagos anticipados	0.51	0.45
Depósitos en garantía pagados	2.75	0.00
<b>Total de activo circulante</b>	<b>259.53</b>	<b>141.37</b>

**ACTIVO NO CIRCULANTE**

Propiedades de inversión	1,214.93	1101.35
Equipo de oficina - Neto	1.84	0.42
Depósitos en garantía	1.21	2.88
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>1,217.98</b>	<b>1104.65</b>

**TOTAL ACTIVOS****1,477.51****1,246.02****PASIVO Y CAPITAL CONTABLE****PASIVO CIRCULANTE**

Porción circulante del pasivo a largo plazo	298.07	8.63
Intereses acumulados	3.20	3.07
Cuentas por pagar	1.41	14.22
Impuestos a pagar	0.32	1.27
Gastos acumulados	1.69	1.64
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>304.69</b>	<b>28.83</b>

**PASIVO A LARGO PLAZO**

Deuda de largo plazo	46.70	298.11
Depósitos en garantía recibidos	7.20	5.71
Impuestos a la utilidad diferidos	144.14	115.64
<b>Total del pasivo a largo plazo</b>	<b>198.04</b>	<b>419.46</b>

**TOTAL DEL PASIVO**

502.73

448.29

**CAPITAL CONTABLE**

Capital social	455.74	370.37
Prima en suscripción de acciones	349.56	211.87
Utilidades retenidas	185.49	211.64
Reserva Basada en Acciones	0.27	0.00
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(17.40)	3.53
<b>Total del capital contable</b>	<b>974.78</b>	<b>797.73</b>

**TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE****1,477.51****1,246.02**

<b>Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)</b>	<b>31 de diciembre, 2015</b>	<b>31 de diciembre, 2014</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad antes de impuestos	34.04	51.14
Ajustes por:		
Depreciación	0.19	0.04
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(31.44)	(29.95)
Ganancia (pérdida) cambiaria	45.82	10.24
Ingreso por intereses	(6.14)	(5.71)
Ganancia por venta de propiedades de inversión	0.00	(0.73)
Gastos por intereses	23.37	22.19
Gastos por pagos basados en acciones	1.07	0.32
<b>Ajustes al capital de trabajo:</b>		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	3.36	(0.79)
Impuestos por recuperar	(1.50)	(13.98)
Pagos anticipados	(0.06)	(0.12)
Depósitos en garantía entregados	(0.38)	0.08
Cuentas por pagar	0.74	(0.18)
Depósitos en garantía recibidos	1.50	0.18
Gastos acumulados	0.06	(0.03)
Impuestos pagados	(1.94)	0.13
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>68.69</b>	<b>32.83</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Adquisición de propiedades de inversión	(116.67)	(118.51)
Adquisición de mobiliario y equipo	(1.61)	(0.12)
Activos financieros	(154.36)	138.03
Venta de propiedades de inversión	0.00	4.65
Intereses cobrados	6.14	5.71
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>(266.50)</b>	<b>29.76</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Aumento de capital	224.05	0.00
Pago de préstamos	(23.24)	(22.29)
Intereses pagados	(8.63)	(11.29)
Dividendos pagados	(22.32)	(16.85)
Recompra de acciones	(0.99)	0.00
Préstamos recibidos	47.50	0.00
Costo de emisión de la deuda	(0.85)	0.00
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>215.52</b>	<b>(50.43)</b>
<b>Efectos por variaciones en el tipo de cambio</b>	<b>0.06</b>	<b>(9.80)</b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>17.77</b>	<b>2.36</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo</b>		
Al principio del periodo	10.67	8.30
Al final del periodo	28.44	10.66

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
<b>Saldo al 1ro de enero de 2014</b>	370.37	211.87	204.26		3.08	789.58
Dividendos declarados			(16.84)			(16.84)
Utilidad integral			24.22		0.45	24.67
Pagos basados en acciones				0.32		0.32
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>	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				1.07		1.07
Dividendos decretados			(22.32)			(22.32)
Recompra de acciones	(0.37)	(0.62)				(0.99)
Utilidad integral			(3.83)		(20.93)	(24.76)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015</b>	455.75	349.56	185.49	1.39	(17.40)	974.79

## Notas Aclaratorias

**Estados financieros consolidados condados intermedios:** Las cifras por los tres meses que se terminaron al 31 de diciembre de 2015 y 2014 presentados no han sido auditados.

**Estados financieros anuales:** Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2015 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
<b>Balance General</b>	
31 de diciembre de 2014	14.718
30 de diciembre de 2015	17.207
<b>Estado de Resultados</b>	
4T14 (promedio)	13.841
4T15 (promedio)	16.752
2014 (promedio)	13.300
2015 (promedio)	15.855

**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.
- Merrill Lynch México, 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 31 de diciembre de 2015, Vesta contaba con 125 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 12 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 1.86 millones m<sup>2</sup> (20.05 millones ft<sup>2</sup>). 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](http://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.