



RESULTADOS AL PRIMER TRIMESTRE DE 2016

Conferencia Telefónica

Jueves, 28 de abril 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 28 de abril hasta el 5 de mayo:

Estados Unidos, sin costo: +1-877-870-5176
Internacional: +1-858-384-5517
Código: **13634373**

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 Buhrer
MBS Value Partners
+1 (212) 661-7004
katja.buhrer@mbsvalue.com

Ciudad de México, el 27 de abril 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 primer trimestre de 2016. Todos los datos contables incluidos en este reporte están expresados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera y están presentados en dólares americanos, a menos que se especifique lo contrario.

Datos Relevantes

- En abril Vesta ha firmado dos cartas compromiso para recibir financiamiento por un total de US\$ 400 millones. Uno por un préstamo de US\$150 millones, sin garantía, de mediano plazo a 5 años y la segunda es por un crédito revolvente, sin garantía, por US\$100 millones a tres años. BBVA y HSBC actúan como bancos acreedores en ambos créditos. Además, la Compañía firmó una carta de intención para un préstamo a 10 años con garantía y sin recurso, por US\$150 millones con Metropolitan Life Insurance Company (“Met Life”). Estos compromisos están sujetos a la entrega de documentación legal. Una vez que las transacciones estén finalizadas, esperamos que nuestro costo de deuda se reduzca por aproximadamente 300 puntos base y el plazo promedio se extenderá a aproximadamente seis años.
- El flujo de operación (“FFO”) aumentó 37.4% a US\$ 10.82 millones comparado con US\$ 7.88 millones en el año anterior. El FFO por acción fue US\$ 0.018 para el primer trimestre comparado con US\$ 0.013 por el mismo periodo del 2015. El número promedio de acciones para el primer trimestre de 2016 fue más alto que en el periodo anterior debido a la oferta secundaria que realizó la Compañía en Enero, 2015.
- Entregamos dos edificios build-to-suit con anticipación, Oxxo Veracruz y Gestamp en Vesta Park Toluca II. Vesta también adquirió una propiedad industrial en Tijuana con un superficie bruta arrendable (“SBA”) de 16,118 m² (173,008 ft²). El precio de compra fue de US\$6.9 millones y un cap rate estabilizado de 10.5%. El edificio está ocupado por Balboa Water Group, un constructor de partes de baños y spas, con un contrato de arrendamiento a 5 años.
- El primer trimestre de 2016, la Compañía aumentó la superficie bruta arrendable (“SBA”) en 2.9% con 1,916,260 m² (20,626,460 ft²) de 1,862,981m² (20,052,964 ft²) en 1T15.
- El portafolio mismas tiendas, creció aproximadamente por 230 mil pies cuadrados y la tasa de desocupación se redujo en 40 puntos base año contra año a 4.1% en 1T16. Con base al portafolio estabilizado, la tasa de desocupación decreció 200 puntos base año contra año a 6.3% en el 1T16.

- La tasa total de desocupación fue de 12.5% representando un decremento de 78 puntos base del 4T15, principalmente como resultado de mayor actividad de arrendamiento.
- Durante el 1T16, la actividad de arrendamiento total fue de 120,718 m² (1,299,405 ft²). Vesta firmó nuevos contratos de arrendamiento totalizando una SBA de 83,874 m² (902,813 ft²) con empresas multinacionales en diferentes industrias. Incluyendo, la Compañía renovó 36,844 m² (396,592 ft²) de las propiedades de su portafolio. Al 1T16, Vesta ha renovado 74% de los contratos que vencen en 2016, marcando un nuevo record trimestral.
- Las construcciones totales para el 1T16 incluyen 155,868 m² (1,677,751 ft²) que se espera contribuyan US\$ 9.3 millones una vez que los proyectos se hayan estabilizado. El retorno esperado para los proyectos bajo construcción es de 11.4%.

Indicadores Financieros (millones)	1Q16	1Q15	Var. %
Ingresos por arrendamiento	21.06	19.64	7.2
NOI	20.41	19.02	7.3
<i>Margen NOI %</i>	<i>96.9%</i>	<i>96.8%</i>	
UAFIDA	17.88	16.65	7.4
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>84.9%</i>	<i>84.8%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0283</i>	<i>0.0280</i>	<i>1.3</i>
Utilidad Integral Consolidada	8.26	(11.29)	173.1
FFO	10.82	7.88	37.4
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0172</i>	<i>0.0132</i>	<i>29.6</i>
UPA	0.0180	(0.0050)	460.9
Acciones (promedio)	631.14	595.42	6.0

- Los ingresos por rentas incrementaron 7.2% a US\$ 21.06 millones de US\$ 19.64 millones en el 1T15. Excluyendo la disminución que se tuvo en otros ingresos, que se relaciona a los reembolsos por los pagos de gastos que se hicieron en nombre de nuestros clientes y que por lo tanto no tienen un margen, los ingresos hubieran incrementado 11.7% año contra año.
- El Ingreso Neto Operativo (“NOI”) incremento 7.3% a US\$ 20.41 millones comparado con US\$ 19.02 millones en el periodo del año anterior. El margen NOI incremento 10 puntos base año contra año a 96.9% en el trimestre.
- El 1T16, la UAFIDA incremento 7.4% de US\$ 17.88 millones, comparado con los US\$ 16.65 millones en primer trimestre de 2015. El margen de UAFIDA aumentó 10 puntos base año contra año a 84.9%.

- Debido principalmente a la ganancia en la revaluación de propiedades de inversión la utilidad consolidada del periodo fue de US\$ 8.26 millones, comparado a una pérdida de US\$ 11.29 millones en el 1T15.
- Al cierre de 31 de marzo de 2016, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1.25 billones, arriba de los US\$ 1.22 billones al 31 de diciembre de 2015.

Comentarios del Director General

Vesta: cambiando la velocidad

Nuestros resultados positivos del primer trimestre nos posicionan para otro año de crecimiento y desempeño excepcional. Hemos realizado una mejora significativa a nuestro portafolio de deuda, cuando se lleve a cabo tendremos el costo de deuda más competitivo de la industria. Nuestro sólido balance general sostendrá nuestro crecimiento futuro. En el primer trimestre nuestro pipeline en desarrollo incluyendo la adquisición en Tijuana nos dará la oportunidad de alcanzar 3 millones de pies cuadrados por el segundo año consecutivo.

Esta estrategia de crecimiento está apoyada por los contratos de pipeline más sólidos que hemos administrado desde que la compañía se volvió pública. Nuestro récord sin paralelo de 18 años de crecimiento sostenido a través del desarrollo confirma a Vesta como el desarrollador industrial inmobiliario líder con el portafolio más moderno en México.

Durante el trimestre, la actividad de arrendamiento total fue mayor a 120 mil metros cuadrados. Vesta firmó nuevos contratos de arrendamiento totalizando una SBA de aproximadamente 84 mil metros cuadrados con empresas multinacionales en diferentes industrias. La Compañía renovó alrededor de 37 mil metros cuadrados de las propiedades de su portafolio. Al 1T16, Vesta ha renovado 74% de los contratos que vencen en 2016, marcando un nuevo record trimestral.

Este resultado refleja el enfoque proactivo, centrado en el cliente, de nuestro nuevo equipo de *asset management*. Todos los contratos fueron renovados a la tasa existente.

La tasa de ocupación del portafolio mismas tiendas incremento 40 puntos base a 95.9% garantizando la solidez de nuestro ingreso por arrendamiento. La ocupación del portafolio total mejoró 78 puntos base a 87.5%. Y la tasa de ocupación del portafolio estabilizado de Vesta estuvo entre las más altas del sector, subiendo 200 puntos base a 93.7% año contra año.

Continuamos firmando arrendamientos en dólares, por lo cual la proporción del ingreso derivada en dólares aumentó de 82.6% del 75.8% del año anterior. Esta tendencia limita nuestra exposición a los movimientos del tipo de cambio.

En el trimestre terminamos dos edificios *build to suit* antes de lo programado, Oxxo Veracruz y Gestamp en Vesta Park Toluca II. Esto nos permitió aumentar nuestra SBA a 20.5 millones de

pies cuadrados; adicionalmente, nuestra estrategia de expansión está soportada por amplias reservas territoriales.

Me complace reportar que el ingreso de arrendamiento tuvo un sólido crecimiento de 7.2% a US\$ 21.06 millones. Durante el trimestre los flujos de operaciones incrementaron 37.4% a US\$ 10.82 millones. El FFO por acción fue de US\$ 0.018 durante el primer trimestre, comparado con US\$ 0.013 por el mismo periodo de 2015. A pesar de la dilución del primer trimestre de 2015, déjenme resaltar que el FFO por acción creció aproximadamente un 30%.

Estamos comprometidos en mantener nuestra reputación a través de la innovación centrada en el cliente y la ejecución disciplinada de nuestra plan estratégico Vesta Visión 20/20.

Muchas 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 primer trimestre de 2016 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

Ingresos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1Q16	1Q15	Var. %
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	21.06	19.64	7.2
Costos de operación de las propiedades de inversión	(0.89)	(0.85)	4.9
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.65)	(0.62)	4.5
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.24)	(0.23)	6.0
Utilidad bruta	20.17	18.79	7.3
Ingreso Neto Operativo	20.41	19.02	7.3

Los ingresos al 1T16 por arrendamiento incremento 7.2% a US\$ 21.06 millones comparados con US\$ 19.64 millones al cierre del primer trimestre de 2015. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 1.42 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 2.73 millones, ó 13.9%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el primer trimestre del 2015 y estuvieron ocupados durante el primer trimestre del 2016; [ii] US\$ 0.60 millones o un incremento de 3.1%, 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\$ 0.06 millones, o 0.3% en rentas atrasadas.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 0.72 millones, ó 3.7% en los 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; [ii] una disminución de US\$ 0.57 millones, ó 2.9%, en ingreso por arrendamiento derivado a la conversión del ingreso denominado en pesos a dólares; [iii] una disminución de US\$ 0.43 millones, o 2.2% derivado de los contratos que expiraron durante el primer trimestre del 2016 y que no fueron renovados; y [iv] una disminución de US\$ 0.26 millones, ó 1.3%, 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.

Excluyendo la disminución que se tuvo en otros ingresos, que se relaciona a los reembolsos por los pagos de gastos que se hicieron en nombre de nuestros clientes y que por lo tanto no tienen un margen, los ingresos hubieran incrementado 11.7% año contra año.

82.6% de los ingresos de Vesta están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente en base al Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos de América, de 75.8% del año pasado. Los contratos denominados en pesos se ajustan anualmente en base al Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Costos de operación de las propiedades de inversión

Los costos de operación como porcentaje de los ingresos por arrendamiento disminuyeron 10 puntos base, ya que los ingresos por arrendamiento incrementaron más que los costos de operación.

Los costos de operación totales en el 1T16 fueron de US\$ 0.89 millones comparado con US\$ 0.85 millones en 1T15, lo que representa un aumento de US\$ 0.04 millones, o 4.9%.

Durante el primer trimestre del 2016 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 0.65 millones, mientras que en el mismo periodo del 2016 ascendió a US\$ 0.62 millones. El incremento se atribuye principalmente a US\$ 0.07 millones de incremento en los costos de mantenimiento.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en 1T16 representaron US\$ 0.24 millones comparado con US\$ 0.23 millones al cierre del primer trimestre de 2015. El incremento se explica principalmente por US\$ 0.02 millones de incremento en costos de mantenimiento.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo incrementó 7.3% a US\$ 20.41 millones en el primer trimestre mientras el margen de NOI aumentó 10 puntos base a 96.9%.

Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1Q16	1Q15	Var. %
Gastos de administración	(2.29)	(2.14)	7.0
Plan de compensación a largo plazo (sin salida de efectivo)	(0.38)	(0.33)	12.8
Depreciación	(0.07)	0.00	na
UAFIDA	17.88	16.65	7.4

Los gastos de administración del 1T16 fueron de US\$ 2.29 millones comparados con los US\$ 2.14 millones del primer trimestre del 2015, lo que representa un incremento de 7.0%.

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. Durante el tercer trimestre de 2015, la política del plan de compensación cambio para que el bono se devengará trimestralmente asumiendo un nivel esperado de rendimiento, dividido en cuotas trimestrales iguales. En los tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 el gasto basado en acciones es US \$ 0.38 Para obtener información más detallada consulte la Nota 14 de los Estados Financieros.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del primer trimestre de 2016 fueron de US\$ 0.071 millones comparados con US\$ 0.002 millones del primer trimestre de 2015. El incremento en la depreciación se debe a la adquisición del nuevo inmobiliario para la oficina.

UAFIDA

La UAFIDA aumentó 7.4% de US\$ 17.88 millones en el 1T16 a US\$ 16.65 millones durante el 1T15, mientras que el margen UAFIDA aumentó 10 puntos base a 84.9% del trimestre del año anterior.

Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1Q16	1Q15	Var. %
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	1.57	1.37	14.9
Otros ingresos	0.09	0.06	52.2
Gastos por intereses	(5.81)	(5.51)	5.4
Costo de transacción de la emisión de deuda	(0.24)	0.00	na
Pérdida cambiaria	(3.60)	(11.47)	(68.6)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	6.86	0.30	na
Total otros gastos	(1.12)	(15.25)	(92.7)

Otros gastos e ingresos al cierre del primer trimestre del 2016 resultaron en un gasto de US\$ 1.12 millones comparado con un gasto de US\$ 15.25 millones al cierre del primer trimestre del 2015.

Los ingresos por intereses aumentaron en US\$ 1.57 millones en el primer trimestre del 2016. 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 por US\$ 0.30 millones, ó 5.4%, al cierre del primer trimestre del 2016 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 Marzo de 2016 comparado con el primer trimestre del 2015.

La pérdida cambiaria durante el primer trimestre del 2016 fue de US\$ 3.60 millones comparada con una pérdida del primer trimestre del 2015 de US\$ 11.47 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.

El avalúo del primer trimestre del 2016 muestra una ganancia de US\$ 6.86 millones comparado con una ganancia de US\$ 0.30 millones en el primer trimestre del 2015. El avalúo fue hecho en marzo 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.

Utilidad antes de impuestos a la utilidad

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1Q16	1Q15	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	16.31	1.07	na
Impuestos a la utilidad	(4.95)	(4.04)	22.5
Impuesto Causado	(1.01)	(3.26)	(69.0)
Impuesto Diferido	(3.94)	(0.78)	405.1
Utilidad (Pérdida) del periodo	11.36	(2.97)	(482.6)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(3.11)	(8.32)	(62.6)
Utilidad (Pérdida) integral consolidada del periodo	8.26	(11.29)	(173.1)

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la ganancia antes de impuestos al cierre del primer trimestre de 2016 fue de US\$ 16.31 millones, que se compara con una ganancia de US\$ 1.07 millones del primer trimestre de 2015.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en una pérdida de US\$ 4.95 millones al cierre del primer trimestre del 2016 comparado con un gasto de US\$ 4.04 millones al cierre del primer trimestre de 2015.

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 primer trimestre del 2016 y del 2015; [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 ganancia en la valuación de las propiedades, la empresa muestra una ganancia al cierre del 31 de marzo de 2016 de US\$ 11.36 millones que se compara con una pérdida de US\$ 2.97 millones al cierre del 31 de marzo de 2015.

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 primer trimestre del 2016, registramos una ganancia integral de US\$ 8.26 millones que se compara con una pérdida de US\$ 11.29 millones al cierre del primer trimestre de 2015.

Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	1Q16	1Q15	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	8.26	(11.29)	(173.13)
Ajustes			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	3.11	8.32	(62.65)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(6.86)	(0.30)	na
Plan de compensación a largo plazo (sin salida de efectivo)	0.38	0.33	12.8
Pérdida cambiaria	3.60	11.47	(68.64)
Depreciación	0.07	(0.00)	na
Otros ingresos (gastos)	(0.09)	(0.06)	52.15
Ingreso por intereses	(1.57)	(1.37)	14.91
Impuestos a la utilidad	4.95	4.04	22.51
Impuesto Causado	(1.01)	(3.26)	(69.04)
FFO Atribuible	10.82	7.88	37.37
FFO por acción	0.017	0.013	29.6

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 1T16 totalizaron US\$ 10.82 millones, o US \$ 0.017 por acción diluida, en comparación con US\$ 7.88 millones, o \$ 0.013 por acción con el 1T15. El número promedio de acciones en circulación en el primer trimestre de 2016 fue superior debido a la emisión de 124,274,111 acciones como parte de la oferta secundaria de la Compañía en Enero, 2015.

Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a los pagos por el avance de las construcciones en la zona del Bajío, Ciudad Juárez, Tijuana y el centro de México. Las inversiones totales por estos conceptos ascendieron a US\$ 31.18 millones.

Deuda

Al 31 de Marzo de 2016, el saldo de la deuda fue de US\$ 342.42 millones, de los cuales US\$ 295.56 millones, ó 86.3%, representan el principal de la deuda a corto plazo, mientras que los US\$ 46.86 millones, o 13.7%, 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 Marzo de 2016, 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	1T15		1T16		
	Portafolio Existente		Crecimiento SF	Portafolio Estabilizado	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	5,155,307	31.7%	833,214	5,988,522	31.3%
Bajío	8,597,256	52.9%	1,132,260	9,729,515	50.8%
Baja California	1,861,582	11.4%	518,217	2,379,799	12.4%
Juárez	652,421	4.0%	407,000	1,059,421	5.5%
Total	16,266,566	100%	2,890,691	19,157,257	100%

1T15			1T16	
Región	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	4,993,302	96.9%	5,687,285	95.0%
Bajío	7,609,704	88.5%	9,087,367	93.4%
Baja California	1,841,849	98.9%	2,303,646	96.8%
Juárez	475,271	72.8%	882,498	83.3%
Total	14,920,126	91.7%	17,960,795	93.7%

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.

1T15			1T16		
Región	Portafolio Existente		Crecimiento SF	Mismas tiendas	
	SF	%		SF	%
Región Centro	4,295,131	31.2%	860,177	5,155,307	31.7%
Bajío	6,944,186	50.5%	1,653,070	8,597,256	52.9%
Baja California	1,861,582	13.5%	0	1,861,582	11.4%
Juárez	652,421	4.7%	0	652,421	4.0%
Total	13,753,320	100%	2,513,246	16,266,566	100%

1T15			1T16	
Región	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	4,295,131	100.0%	5,011,805	97.2%
Bajío	6,517,537	93.9%	8,253,365	96.0%
Baja California	1,841,849	98.9%	1,854,678	99.6%
Juárez	475,271	72.8%	474,963	72.8%
Total	13,129,788	95.5%	15,594,810	95.9%

Portafolio

Al cierre del 31 de marzo de 2016, nuestro portafolio consistía en 127 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 1.92 millones m² (20.62 millones ft²). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son la zona central y del bajío. Durante el primer trimestre del 2016, el 82.6% 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	4T15		Crecimiento SF	1T16	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región Centro	5,959,556	29.7%	400,489	6,360,044	30.8%
Bajío	10,307,947	51.4%	0	10,307,947	50.0%
Baja California	2,511,649	12.5%	173,008	2,684,657	13.0%
Juárez	1,273,811	6.4%	0	1,273,811	6.2%
Total	20,052,964	100%	573,497	20,626,460	100%

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 31 de marzo de 2016 fue de 12.5% comparado con 13.3% al cierre de 4T15.

Región	4T15		1T16	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	593,535	3.0%	648,851	3.1%
Bajío	1,486,420	7.4%	1,244,884	6.0%
Baja California	250,660	1.2%	295,244	1.4%
Juárez	334,102	1.7%	391,540	1.9%
Total	2,664,718	13.29%	2,580,519	12.51%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 155,868 m² (1,677,751 ft²) en edificios hechos a la medida ("BTS") y edificios inventario.

Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión ⁽¹⁾ (USD\$ MM)	Tipo	Avance	Estimada fecha de terminación ⁽¹⁾	Región
S6	205,946	19,133	9.58	Inventario	6.79	abr-16	Región Centro
Puebla P1	181,643	16,875	7.90	Inventario	1.75	nov-16	Región Centro
PIQ 10	87,854	8,162	3.98	Inventario	2.00	sep-16	Bajío
PIQ 11	191,969	17,835	8.50	Inventario	4.00	oct-16	Bajío
SMA 2	131,329	12,201	5.30	Inventario	0.94	oct-16	Bajío
SMA 3	205,474	19,089	8.08	Inventario	1.20	nov-16	Bajío
SLP 5	150,000	13,935	6.35	Inventario	1.38	nov-16	Bajío
TPI fase 1	358,796	33,333	22.91	BTS	20.50	oct-16	Cd. Juárez
Florido 3	164,740	15,305	8.80	Inventario	3.50	nov-16	Tijuana
Total	1,677,751	155,868	81.40		42.06		

Reservas territoriales

Al 31 de marzo de 2016, la Compañía cuenta con 19.56 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales.

	31 de diciembre de 2015	31 de marzo de 2016	
Región	SBA (SF)	SBA (SF)	% Var.
San Luis Potosi	984,221	984,221	0
Queretaro	1,540,187	912,337	(40.8)
Tijuana	1,482,663	1,482,663	0
Cd. Juarez	2,365,623	2,365,623	0
Guanajuato	3,931,394	3,931,394	0
Aguascalientes	6,193,435	7,409,194	19.6
Puebla	2,476,625	2,476,625	0
Total	18,974,149	19,562,058	(3.1)

Eventos Subsecuentes

El 19 de abril de 2016, Vesta pago dividendos por un total de 499,658,745.32 pesos, equivalentes a 0.7916766585529 pesos por acción ordinaria, como se acordó durante la Asamblea General Ordinaria de Accionistas realizada el 4 de abril de 2016. El dividendo fue pagado a través de S.D. Indeval S.A. de C.V, (INDEVAL) Institución para el Deposito de Valores.

Estado financiero interno consolidado de Ingresos y Otros Ingresos consolidado (millones)	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Más (Pérdida) / Menos (Utilidad)	34,039,989	51,146,029
Depreciación	188,267	40,536
Pérdida (ganancia) cambiaria	45,820,677	19,433,700
Plan de compensación 2015	773,382	0
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión	(31,444,058)	(29,955,242)
Total Ajustes "no efectivo"	15,338,268	(10,481,006)
Caja Disponible	49,378,257	40,665,023
Repago del principal	(5,221,141)	(8,629,108)
Impuestos pagados en efectivo	(1,943,319)	(1,274,395)
Reserva para mantenimiento	(2,000,000)	(1,000,000)
Total Ajustes de efectivo	(9,164,460)	(10,903,503)
Efectivo para distribuir	40,213,797	29,761,520
Proporción de dividendo	72%	75%
Recomendación de Dividendos	28,825,690	22,321,140
Dividendos por acción (US\$/por acción)	0.04563	0.03533

Eventos Relevantes

Hemos promovido a Daniel Trujillo, responsable de Desarrollo en la región del Bajío por casi 10 años, al puesto de Director Ejecutivo de Desarrollo; el Sr. Roque Trujillo se retira de la compañía en Junio por razones personales.

El Sr. Alejandro Ituarte anunció su renuncia como Director Ejecutivo de Inversiones a partir de Junio de 2016. Él se mudará a Alemania con su familia. Hemos identificado y entrevistado varios posibles candidatos que puedan reemplazar al Sr. Ituarte y habiendo seleccionado a un finalista, estamos en el proceso de finalizar el proceso de contratación.

Anexos: Tablas Financieras

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1Q16	1Q15	Var. %
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	21.06	19.64	7.2
Costos de operación de las propiedades de inversión	(0.89)	(0.85)	4.9
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.65)	(0.62)	4.5
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.24)	(0.23)	6.0
Utilidad bruta	20.17	18.79	7.3
Ingreso Neto Operativo	20.41	19.02	7.3
Gastos de administración	(2.29)	(2.14)	7.0
Plan de compensación a largo plazo (sin salida de efectivo)	(0.38)	(0.33)	12.8
Depreciación	(0.07)	0.00	na
UAFIDA	17.88	16.65	7.4
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	1.57	1.37	14.9
Otros ingresos (gastos)	0.09	0.06	52.2
Gastos por intereses	(5.81)	(5.51)	5.4
Costo de transacción de la emisión de deuda	(0.24)	0.00	na
Pérdida cambiaria	(3.60)	(11.47)	(68.6)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	6.86	0.30	na
Total otros (gastos) ingresos	(1.12)	(15.25)	(92.7)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	16.31	1.07	na
Impuestos a la utilidad	(4.95)	(4.04)	22.5
Impuesto Causado	(1.01)	(3.26)	(69.0)
Impuesto Diferido	(3.94)	(0.78)	405.1
Utilidad del periodo	11.36	(2.97)	(482.6)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(3.11)	(8.32)	(62.6)
Utilidad integral consolidada del periodo	8.26	(11.29)	(173.1)
Acciones (promedio)	631.14	595.42	6.0
UPA	0.018006	- 0.005	(460.9)

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)	31 de marzo, 2016	31 de diciembre, 2015
ACTIVOS		
ACTIVO CIRCULANTE		
Efectivo y equivalentes de efectivo	20.71	27.74
Efectivo y equivalentes de efectivo	184.93	203.56
Impuestos por recuperar	20.22	20.82
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	3.54	4.15
Pagos anticipados	1.86	0.51
Depósitos en garantía pagados	2.75	2.75
Total de activo circulante	234.00	259.53
ACTIVO NO CIRCULANTE		
Propiedades de inversión	1,249.49	1,214.93
Equipo de oficina - Neto	1.76	1.84
Depósitos en garantía	1.25	1.21
Total del activo no circulante	1,252.50	1,217.98
TOTAL ACTIVOS	1,486.51	1,477.51
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		
PASIVO CIRCULANTE		
Porción circulante del pasivo a largo plazo	295.56	298.07
Intereses acumulados	2.47	3.20
Cuentas por pagar	1.49	1.41
Impuestos a pagar	0.23	0.32
Gastos acumulados	1.09	1.69
Total del pasivo circulante	300.83	304.69
PASIVO A LARGO PLAZO		
Deuda de largo plazo	46.86	46.70
Depósitos en garantía recibidos	7.61	7.20
Impuestos a la utilidad diferidos	147.78	144.14
Total del pasivo a largo plazo	202.26	198.04
TOTAL DEL PASIVO	503.09	502.73
CAPITAL CONTABLE		
Capital social	455.74	455.74
Prima en suscripción de acciones	349.56	349.56
Utilidades retenidas	196.86	185.49
Reserva Basada en Acciones	1.77	0.27
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(20.50)	(17.40)
Total del capital contable	983.42	974.78
TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	1,486.51	1,477.51

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	31 de marzo, 2016	31 de marzo, 2015
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	16.31	1.07
Ajustes por:	0.00	0.00
Depreciación	0.07	0.00
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(6.86)	(0.30)
Ganancia (pérdida) cambiaria	3.58	3.15
Ingreso por intereses	(1.57)	(1.37)
Ganancia por venta de propiedades de inversión	0.86	0.00
Gastos por intereses	5.97	5.51
Gastos por pagos basados en acciones	0.38	0.32
Ajustes al capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	0.61	2.88
Impuestos por recuperar	(0.47)	(5.79)
Pagos anticipados	(1.36)	(0.91)
Depósitos en garantía entregados	0.70	(0.37)
Cuentas por pagar	0.08	0.41
Depósitos en garantía recibidos	0.41	0.58
Gastos acumulados	(0.61)	0.06
Impuestos pagados	(0.32)	(0.69)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	17.79	4.55
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(31.18)	(30.79)
Adquisición de mobiliario y equipo	(0.85)	0.00
Activos financieros	15.05	(197.75)
Venta de propiedades de inversión	0.00	(0.19)
Intereses cobrados	1.57	1.37
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(15.40)	(227.36)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aumento de capital	0.00	221.51
Pago de préstamos	(6.54)	(6.25)
Intereses pagados	(2.51)	(2.33)
Prestamos	0.00	46.55
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(9.05)	259.48
Efectos por variaciones en el tipo de cambio	0.37	(3.76)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(6.30)	32.91
	0.00	0.00
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	0.00	0.00
Al principio del periodo	27.75	10.67
Al final del periodo	21.45	43.58

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 2015	370.37	211.87	211.64	0.32	3.53	797.74
Emisión de capital	85.75	138.31				224.06
Dividendos declarados			(22.32)			(22.32)
Utilidad integral			(3.83)		(20.93)	(24.76)
Pagos basados en acciones				1.07		1.07
Saldo al 31 marzo 2015	456.12	350.18	185.49	1.39	(17.40)	975.79
Saldo al 1ro de enero 2016	455.74	349.56	185.49	1.39	(17.40)	974.79
Pagos basados en acciones				0.38		0.38
Utilidad integral			11.36		(3.11)	8.26
Saldo al 31 de diciembre de 2015	455.74	349.56	196.86	1.77	(20.50)	983.42

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 31 de Marzo de 2016 y 2015 presentados no han sido auditados.

Estados financieros Anuales: Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015, presentados 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	
30 de diciembre de 2015	17.207
31 de marzo de 2016	17.402
Estado de Resultados	
1T15 (promedio)	14.930
1T16 (promedio)	18.016

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, excepto por el plan de incentivo Vesta 20-20.. El costo de arrendamiento y el gasto de administrativo no incluyen ningún monto atribuible a depreciación y amortización.

El **Flujo de Operación (FFO)** se calcula como: la utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo menos el efecto neto de: conversión de operaciones extranjeras, impuesto a la utilidad, ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión, ganancia (perdida) cambiaria, otros ingresos (gastos), ingresos por intereses, depreciación de otros activos e impuesto pagado en efectivo.

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

Edificios Inventario: edificios construidos conforme a especificaciones estándar de la industria con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un edificio a la medida.

Cobertura de análisis

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

- 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 marzo de 2016, Vesta contaba con 127 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 13 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 1.92 millones m² (20.62 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.