



INNO
VEST
TING

3T

Resultados
2016

Conferencia Telefónica

Jueves, 27 de octubre de 2016
10:00 a.m. (hora de México)
11:00 a.m. (ET)

La retransmisión de la conferencia estará a su disposición a partir del jueves 27 de octubre hasta el 4 de noviembre marcando:

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

Estados Unidos, sin costo: +1-844-512-2921
Internacional: +1-412-317-6671
Código: 13646001

Juan Sottill
Director de Finanzas
+52 55 5950-0070 ext. 133
jsottill@vesta.com.mx

Iga Wolska
Relación con Inversionistas
+52 55 5950-0070 ext. 124
iwolska@vesta.com.mx
investor.relations@vesta.com.mx

Barbara Cano
MBS Value Partners
+1 (646) 452-2334
barbara.cano@mbsvalue.com

Ciudad de México, el 26 de octubre 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 tercer 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

- Durante el 3T16, la actividad de arrendamiento total fue de 72,457 m² (779,917 ft²). Vesta firmó nuevos contratos de arrendamiento totalizando una superficie bruta arrendable (“SBA”) de 53,441 m² (575,242 ft²) con empresas multinacionales en diferentes industrias y renovó 19,015 m² (204,676 ft²) de las propiedades de su portafolio. Al 3T16, Vesta ha renovado 48% de los contratos que vencen en 2017.
- Vesta ha firmado un contrato de arrendamiento con ZF Chassis Toluca, S.A. de C.V., un fabricante de piezas y accesorios para vehículos automóviles, para la construcción de un edificio built-to-suit (BTS) en Douki Seizan Park, en Aguascalientes. El edificio tendrá una SBA de aproximadamente 9,221 m² (99,256 ft²) con un contrato a 10 años. La renta mensual se espera que sea de US\$ 39,189, representando un tasa de capitalización de 11.4%
- Vesta ha firmado un contrato de arrendamiento con Saargummi Technologies, proveedor alemán para la industria automotriz quien actualmente es cliente de la compañía. Saargummi rentará el edificio vacante dentro del Parque Industrial Bernardo Quintana en Querétaro, con una superficie arrendable de 14,488 m² (155,948 ft²). El plazo del contrato es de 8 años y la renta comenzará en enero de 2017. Además Saargummi extendió el contrato existente por 5 años adicionales, hasta 2023.
- El tercer trimestre de 2016, la Compañía aumentó la SBA por aproximadamente 8 mil metros cuadrados a 1,943,841 m² (20,923,337 ft²), de 1,935,680 m² (20,837,726 ft²) al final del segundo trimestre de 2016.
- Con base al portafolio estabilizado, la tasa de desocupación decreció 80 puntos base año contra año a 6.2% en el 3T16. El portafolio mismas tiendas, creció aproximadamente por 241 mil metros cuadrados con una tasa de desocupación de 4.1% en 3T16.
- La tasa total de desocupación fue de 9.7% en 3T16; comparado con 12.2% en el segundo trimestre.

- En el 3T16, Vesta tuvo 271,632 m² (2,923,825 ft²) en BTS y edificios inventario bajo construcción, que se espera contribuyan US\$ 16.0 millones una vez que los proyectos se hayan estabilizado. El retorno esperado para los proyectos bajo construcción se espera que sea de 10.9%.

Indicadores Financieros (millones)	9 meses					
	3T16	3T15	Var. %	2016	2015	Var. %
Ingresos por arrendamiento	22.85	19.97	14.5	65.96	57.77	14.2
NOI	21.98	19.33	13.7	63.75	55.85	14.1
<i>Margen NOI %</i>	<i>96.2%</i>	<i>96.8%</i>		<i>96.7%</i>	<i>96.7%</i>	
UAFIDA	19.07	16.84	13.2	55.53	48.25	15.1
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>83.4%</i>	<i>84.4%</i>		<i>84.2%</i>	<i>83.5%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0302</i>	<i>0.0267</i>	13.2	<i>0.0880</i>	<i>0.0764</i>	15.1
Utilidad Integral Consolidada	16.5	(28.38)	na	14.1	(25.13)	na
FFO	14.37	11.70	22.8	36.20	28.59	26.6
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0228</i>	<i>0.0185</i>	22.8	<i>0.0574</i>	<i>0.0453</i>	26.6
UPA	0.0262	(0.0450)	na	0.0223	(0.0398)	na
Acciones (promedio)	631.14	631.14		631.14	631.14	

- Los ingresos por rentas incrementaron 14.5% a US\$ 22.85 millones de US\$ 19.97 millones en el 3T15.
- El Ingreso Neto Operativo (“NOI”) incremento 13.7% a US\$ 21.98 millones comparado con US\$ 19.33 millones en el periodo del año anterior. El margen NOI disminuyó 60 puntos base año contra año a 96.2% en el tercer trimestre 2016.
- La UAFIDA incremento 13.2% de US\$ 19.07 millones, comparado con los US\$ 16.84 millones en tercer trimestre de 2015. El margen de UAFIDA fue de 83.4%.
- Los fondos de operación (“FFO”) aumento 22.8% a US\$ 14.37 millones en 3T16, de US\$ 11.70 millones en el 3T15. FFO por acción es de US\$ 0.023 para el segundo trimestre, comparado con el US\$ 0.019 para el mismo periodo de 2015.
- La ganancia consolidada para el tercer trimestre fue de US\$ 16.54 millones, contra una pérdida de US\$ 28.38 millones en 3T15. Esto se debió principalmente a la ganancia en la revaluación de propiedades en el tercer trimestre de 2016.
- Al cierre de 30 de septiembre de 2016, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1.36 billones, arriba de los US\$ 1.21 billones al 31 de diciembre de 2015.

Comentarios del Director General

Evolucionando hacia una organización exponencial

En un contexto de cambios sin precedentes, Vesta está ejecutando una estrategia ambiciosa de crecimiento como el principal proveedor de bienes raíces industriales de México y está fuertemente posicionado para aprovechar la expansión manufacturera del país.

Nuestro compromiso con la innovación estuvo en el centro de nuestra más reciente reunión de Consejo de Administración en Silicon Valley, a través de un programa enfocado en llevar nuestros esfuerzos de los dos últimos años de "INNOVESTING" al siguiente nivel. Este programa, que involucra a los miembros del Consejo, así como a nuestro equipo directivo, refleja un esfuerzo para convertir la visión de la empresa en una organización exponencial (ExO): apalancando nuestra capacidad de adaptación para anticipar y responder a los desafíos de la cuarta revolución industrial. Exponencial es un estado mental, un compromiso que las empresas innovadoras y ágiles como Vesta han hecho. Hoy en día ya estamos viendo los buenos resultados de las herramientas que hemos estado implementando para acelerar el ritmo de entregas de las propuestas de clientes - una dinámica que va a impulsar aún más la trayectoria de crecimiento de Vesta y una de las muchas tecnologías de vanguardia.

Las principales industrias de México mostraron un fuerte crecimiento durante el tercer trimestre. En septiembre, las ventas de automóviles (nacionales y de exportación) aumentaron 18% a su volumen máximo histórico, según la Asociación Mexicana de la Industria Automotriz. Casi dos terceras partes de la inversión extranjera directa en lo que va de 2016 se ha dirigido a la manufactura, lo que ha permitido que México haya escalado cuatro lugares en el ranking del Foro Económico Mundial, siendo el lugar de elección para las empresas manufactureras extranjeras.

Vesta es un participante activo en esta dinámica, hemos arrendado más que 900 mil pies cuadrados durante el tercer trimestre y llevando nuestra tasa de vacancia al 9.7% de 12.2% del periodo anterior. Al cierre del tercer cuarto nuestra superficie bruta arrendable creció a 20.9 millones de pies cuadrados.

Estos logros respaldan nuestro plan de crecimiento Vesta Visión 20/20 y se basan en un pipeline de los proyectos en desarrollo con una alta proporción de edificios a la medida. Este trimestre, los edificios a la medida en construcción representan el 48% de nuestra cartera en desarrollo – respaldado por los contratos como un edificio a la medida para ZF en Aguascalientes. El edificio a desarrollar tendrá una superficie bruta arrendable (SBA) total de

99,256 pies cuadrados, el plazo del contrato de arrendamiento es de 10 años y la tasa de capitalización de 11.4%.

Principalmente, esta dinámica se traduce en un crecimiento de SBA más fuerte y continuo incremento de fondos de operación (FFO) por acción para todos los inversionistas. Como una organización exponencial, estamos invirtiendo continuamente para asegurar que mantenemos la excelencia en el desarrollo de bienes raíces industriales, con un equipo empresarial que genera soluciones innovadoras y sostenibles.

Los sólidos resultados financieros de Vesta son un reflejo de nuestro continuo éxito en la ejecución de la estrategia, con un aumento del 14.2% en los ingresos por arrendamiento a US\$ 65.96 millones de dólares. El ingreso operativo neto (NOI) creció 14.1% a US\$ 63.75 millones y el margen NOI se mantuvo estable en 96.7%. El EBITDA aumentó 15.1% a US\$ 55.53 millones. Los flujos de la operación en los nueve meses de 2016 fueron de US\$ 36.2 millones comparado a los US\$ 28.6 millones anteriormente, representando un aumento del 26.6%.

De cara hacia el futuro, tenemos una visión positiva sobre el mercado industrial. Los fabricantes de automóviles siguen invirtiendo en traer a sus proveedores a México, y Vesta está desempeñando un papel activo en la facilitación de esta demanda. Estamos enfocados en perfeccionar aún más nuestra cartera industrial, aprovechando las eficiencias operativas y anticipando las necesidades futuras del cliente.

En Vesta, estamos muy avanzados en el camino de ser una organización exponencial: uno que es tecnológicamente inteligente, adaptable y capaz de aprovechar las oportunidades que se traducen en un crecimiento rentable. Como siempre, estamos comprometidos con la ejecución de nuestro plan Visión 20/20 para duplicar el tamaño de nuestra empresa para el año 2020, utilizando el conocimiento y la experiencia para cumplir la demanda de propiedades industriales bien localizadas y de alta calidad.

Lorenzo Berho

Director General y Presidente del Consejo 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 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)	9 meses					
	3T16	3T15	Var. %	2016	2015	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	22.85	19.97	14.5	65.96	57.77	14.2
Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.10)	(0.86)	27.2	(2.94)	(2.62)	12.4
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.87)	(0.63)	38.0	(2.21)	(1.92)	15.1
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.22)	(0.23)	(2.7)	(0.73)	(0.70)	4.9
Utilidad bruta	21.76	19.11	13.9	63.02	55.16	14.3
Ingreso Neto Operativo	21.98	19.33	13.7	63.75	55.85	14.1

Los ingresos al 3T16 por arrendamiento incremento 14.5% a US\$ 22.85 millones comparados con US\$ 19.97 millones al cierre del tercer trimestre de 2015. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 2.89 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 2.75 millones, o 13.9%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el tercer trimestre del 2015 y estuvieron ocupados durante el tercer trimestre del 2016; [ii] US\$ 0.73 millones o un incremento de 3.7%, 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 incremento de US\$ 0.51 millones en los gastos relacionados con pagos que hicimos a nombre de nuestros clientes, y que posteriormente nos han sido reembolsados por ellos y que no se consideran

como ingresos por arrendamiento. El aumento durante 3T16 se debe a la recuperación de gastos incurridos por Vesta en el región de norte, de acuerdo con los contratos de arrendamiento.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 0.45 millones, o 2.3% derivado de los contratos que expiraron durante el tercer trimestre del 2016 y que no fueron renovados; [ii] una disminución de US\$ 0.36 millones, ó 1.8%, en ingreso por arrendamiento derivado a la conversión del ingreso denominado en pesos a dólares;; y [iii] una disminución de US\$ 0.29 millones, ó 1.5%, 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.

82.5% 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 83.4% 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 aumentaron 50 puntos base.

Los costos de operación totales en el 3T16 fueron de US\$ 1.10 millones comparado con US\$ 0.86 millones en el 3T15, lo que representa un aumento de US\$ 0.23 millones, o 27.2%.

Durante el tercer trimestre del 2016 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 0.87 millones, mientras que en el mismo periodo del 2016 ascendió a US\$ 0.63 millones. El incremento se atribuye principalmente a US\$ 0.12 millones de incremento en los costos de mantenimiento y a US\$ 0.12 millones en otros gastos.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en 3T16 representaron US\$ 0.22 millones comparado con US\$ 0.23 millones al cierre del tercer trimestre de 2015. El decremento se explica principalmente por un incremento en los impuestos de las propiedades.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo incrementó 13.7% a US\$ 21.98 millones en el tercer trimestre mientras el margen de NOI disminuyó 60 puntos base a 96.2%.

Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T16	3T15	Var. %	2016	2015	Var. %
Gastos de administración	(2.69)	(2.26)	18.7	(7.50)	(6.91)	8.5
Plan de compensación a largo plazo	(0.16)	(0.84)	(80.5)	(0.61)	(1.01)	(39.6)
Depreciación	(0.07)	(0.03)	na	(0.21)	(0.09)	na
UAFIDA	19.07	16.84	13.2	55.53	48.25	15.1

Los gastos de administración del 3T16 fueron de US\$ 2.69 millones comparados con los US\$ 2.26 millones del tercer trimestre del 2015, lo que representa un incremento de 18.7%.

En los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2016 el gasto basado en acciones es US\$ 0.16 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 14 de los Estados Financieros.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del tercer trimestre de 2016 fueron de US\$ 0.07 millones comparados con US\$ 0.03 millones del tercer trimestre de 2015. El incremento en la depreciación se debe a la adquisición del nuevo inmobiliario para la oficina.

UAFIDA

La UAFIDA aumentó 13.2% a US\$ 19.07 millones en el 3T16 de US\$ 16.84 millones durante el 3T15, mientras que el margen UAFIDA decreció 100 puntos base a 83.4% del trimestre del año anterior.

Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T16	3T15	Var. %	2016	2015	Var. %
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.54	1.53	(64.3)	3.31	4.69	(29.5)
Otros ingresos (gastos)	0.03	0.16	(83.2)	0.51	0.45	13.1
Costo de transacción de la emisión de deuda	(0.23)	0.00	0.0	(0.71)	0.00	0.0
Gastos por intereses	(4.11)	(6.06)	(32.2)	(15.83)	(17.45)	(9.3)
Pérdida cambiaria	(2.90)	(17.78)	(83.7)	(21.22)	(35.42)	(40.1)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	17.93	4.83	na	42.79	42.54	0.6
Total otros ingresos (gastos)	11.27	(17.32)	na	8.85	(5.19)	na

Otros ingresos y gastos al cierre del tercer trimestre del 2016 resultaron en un ingreso de US\$ 11.27 millones comparado con un gasto de US\$ 17.32 millones al cierre del tercer trimestre del 2015. El incremento se atribuye principalmente por un aumento en la ganancia por revaluación derivado de las nuevas construcciones en proceso.

Los ingresos por intereses disminuyeron a US\$ 0.54 millones en el tercer trimestre del 2016. La Compañía invirtió los recursos de las ofertas públicas realizadas, en valores gubernamentales de corto plazo. Debido al hecho que la Compañía sigue invirtiendo en desarrollo de nuevas propiedades durante el trimestre, esto resulto en una reducción de la caja.

Los gastos por intereses disminuyeron por US\$ 1.95 millones, ó 32.2%, al cierre del tercer trimestre del 2016 comparado con el mismo trimestre del año anterior.

La pérdida cambiaria durante el tercer trimestre del 2016 fue de US\$ 2.90 millones comparada con una pérdida del tercer trimestre del 2015 de US\$ 17.78 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 tercer trimestre del 2016 muestra una ganancia de US\$ 17.93 millones comparado con una ganancia de US\$ 4.83 millones en el tercer trimestre del 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.

Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T16	3T15	Var. %	2016	2015	Var. %
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	30.11	(1.35)	na	63.56	41.97	51.4
Impuestos a la utilidad	(12.61)	(14.83)	(14.9)	(38.84)	(42.93)	(9.5)
Impuesto Causado	(0.37)	0.91	na	(2.79)	(2.21)	26.0
Impuesto Diferido	(12.24)	(15.74)	(22.2)	(36.06)	(40.72)	(11.5)
Utilidad del periodo	17.50	(16.17)	na	24.71	(0.96)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(0.95)	(12.20)	(92.2)	(10.62)	(24.16)	(56.0)
Utilidad integral consolidada del periodo	16.54	(28.38)	na	14.09	(25.13)	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la ganancia antes de impuestos al cierre del tercer trimestre de 2016 fue de US\$ 30.11 millones, que se compara con una pérdida de US\$ 1.35 millones del tercer trimestre de 2015.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en una pérdida de US\$ 12.61 millones al cierre del tercer trimestre del 2016 comparado con una pérdida de US\$ 14.83 millones al cierre del tercer trimestre de 2015.

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.

Utilidad (Pérdida) del periodo

Debido a una menor pérdida cambiaria y la ganancia más alta por revaluación de las propiedades, la empresa muestra una utilidad al cierre del 30 de septiembre de 2016 de US\$ 17.50 millones que se compara con una pérdida de US\$ 16.17 millones al cierre del 30 de septiembre 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 tercer trimestre del 2016, registramos una utilidad integral de US\$ 16.54 millones que se compara con una pérdida de US\$ 28.38 millones al cierre del tercer trimestre de 2015.

Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	9 meses					
	3T16	3T15	Var. %	2016	2015	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	16.54	(28.38)	na	14.09	(25.13)	na
Ajustes						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	0.95	12.20	(92.2)	10.62	24.16	(56.0)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(17.93)	(4.83)	271.3	(42.79)	(42.54)	0.6
Plan de compensación a largo plazo	0.16	0.84	(80.5)	0.61	1.01	na
Pérdida cambiaria	2.90	17.78	(83.7)	21.22	35.42	(40.1)
Depreciación	0.07	0.03	na	0.21	0.09	na
Otros ingresos (gastos)	(0.03)	(0.16)	(83.2)	(0.51)	(0.45)	13.1
Ingreso por intereses	(0.54)	(1.53)	(64.3)	(3.31)	(4.69)	(29.5)
Impuestos a la utilidad	12.61	14.83	(14.9)	38.84	42.93	(9.5)
Impuesto Causado	(0.37)	0.91	na	(2.79)	(2.21)	26.0
FFO Atribuible	14.37	11.70	22.8	36.20	28.59	26.6
FFO por acción	0.023	0.019	22.8	0.057	0.045	26.6

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 3T16 totalizaron US\$ 14.37 millones, o US \$ 0.023 por acción diluida, en comparación con US\$ 11.70 millones, o \$ 0.019 por acción con el 3T15.

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\$ 34.10 millones.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2016, el saldo de la deuda fue de US\$ 340.73 millones, de los cuales 100% 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 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	3T15		Crecimiento SF	3T16	
	Portafolio Existente			Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	%
Región Centro	5,296,415	30.0%	1,041,625	6,338,040	31.7%
Bajío	9,421,002	53.4%	473,959	9,894,962	49.5%
Baja California	1,862,424	10.6%	821,819	2,684,243	13.4%
Juárez	1,059,683	6.0%	0	1,059,683	5.3%
Total	17,639,525	100%	2,337,403	19,976,928	100%

Región	3T15		3T16	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	5,196,248	98.1%	5,792,318	91.4%
Bajío	8,423,385	89.4%	9,330,296	94.3%
Baja California	1,847,665	99.2%	2,678,936	99.8%
Juárez	940,596	88.8%	932,538	88.0%
Total	16,407,895	93.0%	18,734,089	93.8%

Portafolio Mismas Tiendas

Vesta ha actualizado la definición de ocupación de mismas tiendas. La intención de la actualización es reflejar las prácticas comunes en el mercado y ayudar al lector a comparar el desempeño de Vesta contra los competidores públicos. En esta metodología, la medida incluirá propiedades que sean parte del “portafolio estabilizado” por el período completo bajo comparación. Esta definición modificada tiene por objeto reflejar las mejores prácticas del mercado y ayudar a comparar el rendimiento de Vesta con el rendimiento de sus competidores públicos de bienes raíces industriales. Vesta ha proporcionado una conciliación de la definición actualizada en comparación con la definición anterior.

Región	3T15		Crecimiento SF	3T16	
	Portafolio Existente			Mismas tiendas	
	SF	%		SF	%
Región Centro	4,636,664	30.9%	637,746	5,274,410	29.9%
Bajío	7,855,201	52.3%	1,578,258	9,433,459	53.5%
Baja California	1,862,424	12.4%	-492	1,861,932	10.6%
Juárez	652,683	4.3%	407,000	1,059,683	6.0%
Total	15,006,972	100%	2,622,512	17,629,484	100%

Región	3T15		3T16	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	4,620,671	99.7%	5,242,023	99.4%
Bajío	7,374,399	93.9%	8,868,503	94.0%
Baja California	1,847,479	99.2%	1,857,949	99.8%
Juárez	533,737	81.8%	932,538	88.0%
Total	14,376,286	95.8%	16,901,013	95.9%

Portafolio

Al cierre del 30 de septiembre de 2016, nuestro portafolio consistía en 130 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 1.94 millones m² (20.92 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 2016, 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	2T16		Crecimiento SF SF	3T16	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,544,839	31.4%	0	6,544,839	31.3%
Bajío	10,333,516	49.6%	87,844	10,421,360	49.8%
Baja California	2,684,243	12.9%	0	2,684,243	12.8%
Juárez	1,272,895	6.1%	0	1,272,895	6.1%
Total	20,835,492	100%	87,844	20,923,337	100%

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 30 de septiembre de 2016 fue de 9.7%.

Región	2Q16		3Q16	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	855,650	4.1%	752,521	3.6%
Bajío	1,212,157	5.8%	994,998	4.8%
Baja California	159,925	0.8%	5,307	0.0%
Juárez	319,632	1.5%	269,365	1.3%
Total	2,547,364	12.2%	2,022,191	9.7%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 271,632 m² (2,923,825 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
TPI	358,797	33,333	22,433.03	BTS	69%	oct-16	Región Norte
TPI II	339,383	31,530	21,479.79	BTS	52%	feb-17	Región Norte
Vesta Park El Florido-F3	164,740	15,305	8,800.41	Inventario	64%	nov-16	Región Norte
SNECMA	337,997	31,401	20,000.00	BTS	43%	feb-17	Región Bajío
THYSSEN	205,526	19,094	8,790.35	BTS	42%	dic-16	Región Bajío
TACHI-S	57,381	5,331	2,160.77	BTS	34%	dic-16	Región Bajío
ZF	99,256	9,221	4,156.57	BTS	16%	may-17	Región Bajío
Vesta Park SMA-2	131,329	12,201	5,297.81	Inventario	70%	oct-16	Región Bajío
Vesta Park SMA-3	205,474	19,089	8,075.13	Inventario	60%	nov-16	Región Bajío
PIQ-PIQSA 11	191,969	17,835	8,506.15	Inventario	72%	oct-16	Región Bajío
SLP-PTN 5	150,000	13,935	6,349.50	Inventario	59%	nov-16	Región Bajío
PTO 8	151,653	14,089	6,950.26	Inventario	57%	feb-17	Región Bajío
PTO 9	167,034	15,518	7,573.32	Inventario	53%	feb-17	Región Bajío
Puebla Vesta Park P1	181,643	16,875	7,897.84	Inventario	54%	nov-16	Región Centro
Puebla Vesta Park P2	181,643	16,875	7,945.06	Inventario	53%	ene-17	Región Centro
Total	2,923,825	271,632	146,416.0				

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

Reservas territoriales

Al 30 de septiembre de 2016, la Compañía cuenta con 28.47 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales.

	30 de Junio de 2016	30 de septiembre de 2016	
Región	SBA (SF)	SBA (SF)	% Var.
San Luis Potosí	645,738	645,738	0.0%
Querétaro	11,891,534	11,891,534	0.0%
Tijuana	1,079,172	1,079,172	0.0%
Cd. Juárez	2,365,637	2,365,637	0.0%
Guanajuato	3,444,837	3,444,837	0.0%
Aguascalientes	7,409,195	7,409,195	0.0%
Puebla	1,630,480	1,630,480	0.0%
Total	28,466,593	28,466,593	0.0%

Resumen de los resultados a nueve meses

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T16	3T15	Var. %	2016	2015	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	22.85	19.97	14.5	65.96	57.77	14.2
Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.10)	(0.86)	27.2	(2.94)	(2.62)	12.4
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.87)	(0.63)	38.0	(2.21)	(1.92)	15.1
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.22)	(0.23)	(2.7)	(0.73)	(0.70)	4.9
Utilidad bruta	21.76	19.11	13.9	63.02	55.16	14.3
Ingreso Neto Operativo	21.98	19.33	13.7	63.75	55.85	14.1
Gastos de administración	(2.69)	(2.26)	18.7	(7.50)	(6.91)	8.5
Plan de compensación a largo plazo	(0.16)	(0.84)	(80.5)	(0.61)	(1.01)	(39.6)
Depreciación	(0.07)	(0.03)	na	(0.21)	(0.09)	na
UAFIDA	19.07	16.84	13.2	55.53	48.25	15.1
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.54	1.53	(64.3)	3.31	4.69	(29.5)
Otros ingresos (gastos)	0.03	0.16	(83.2)	0.51	0.45	13.1
Costo de transacción de la emisión de deuda	(0.23)	0.00	0.0	(0.71)	0.00	0.0
Gastos por intereses	(4.11)	(6.06)	(32.2)	(15.83)	(17.45)	(9.3)
Pérdida cambiaria	(2.90)	(17.78)	(83.7)	(21.22)	(35.42)	(40.1)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	17.93	4.83	na	42.79	42.54	0.6
Total otros ingresos (gastos)	11.27	(17.32)	na	8.85	(5.19)	na
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	30.11	(1.35)	na	63.56	41.97	51.4
Impuestos a la utilidad	(12.61)	(14.83)	(14.9)	(38.84)	(42.93)	(9.5)
Impuesto Causado	(0.37)	0.91	na	(2.79)	(2.21)	26.0
Impuesto Diferido	(12.24)	(15.74)	(22.2)	(36.06)	(40.72)	(11.5)
Utilidad (pérdida) del periodo	17.50	(16.17)	na	24.71	(0.96)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(0.95)	(12.20)	(92.2)	(10.62)	(24.16)	(56.0)
Utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo	16.54	(28.38)	na	14.09	(25.13)	na

Los ingresos por arrendamiento totales consolidados incrementaron 14.2% a US\$ 65.96 millones en los nueve meses terminados el 30 de septiembre 2016, comparado a los US\$ 57.77 millones del mismo periodo del año anterior.

La utilidad bruta por el periodo de nueve meses incremento 14.3% a US\$ 63.02 millones en 2016, comparado con el mismo periodo de 2015. Los costos operativos incrementaron 12.4%, debido principalmente a un incremento en los costos relacionados a las propiedades de

inversión que no generaron ingresos, como los gastos de electricidad, agua, seguridad y contribuciones a los parques industriales en los que Vesta tiene propiedades.

Al cierre del 30 de septiembre de 2016, los gastos relacionados a los salarios y recursos humanos fueron reflejados en los gastos de administración por el periodo de nueve meses, además de otros gastos relacionados con la inversión en propiedades, servicios de valuación y cuotas por consultoría.

Los otros ingresos a nueve meses fueron de US\$ 8.85 millones comparados con los gastos de US\$ 5.19 millones en el año anterior. El resultado refleja una pérdida cambiaria menor de US\$ 21.22 millones, comparado con una pérdida de US\$ 35.42 en el año anterior, debido a la menor depreciación del peso y reducción de la tasa de interés.

Como resultado de estos factores, la utilidad antes de impuestos de la Compañía aumentó a US\$ 63.56 millones en los nueve meses de 2016 contra el mismo periodo de 2015.

Los impuestos a la utilidad al cierre del 30 de septiembre 2016 fue de US\$ 38.84 millones comparado a US\$ 42.93 millones al cierre del 30 de septiembre de 2015; el decremento se explica principalmente por una disminución en los impuestos diferidos.

La ganancia neta por la primera mitad del 2016 fue de US\$ 24.71 millones comparada con la pérdida de US\$ 0.96 millones en el mismo periodo de 2015, debido a los factores antes mencionados.

Durante los nueve meses de 2016, el Capex fue de US\$ 121.04 millones, reflejando la construcción de propiedades de inversión. Los recursos fueron principalmente usados para pagar el progreso de la construcción y adquisición de tierra para futuras inversiones de proyectos.

Anexos: Tablas Financieras

<i>9 meses</i>						
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	3T16	3T15	Var. %	2016	2015	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	22.85	19.97	14.5	65.96	57.77	14.2
Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.10)	(0.86)	27.2	(2.94)	(2.62)	12.4
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.87)	(0.63)	38.0	(2.21)	(1.92)	15.1
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.22)	(0.23)	(2.7)	(0.73)	(0.70)	4.9
Utilidad bruta	21.76	19.11	13.9	63.02	55.16	14.3
Ingreso Neto Operativo	21.98	19.33	13.7	63.75	55.85	14.1
Gastos de administración	(2.69)	(2.26)	18.7	(7.50)	(6.91)	8.5
Plan de compensación a largo plazo	(0.16)	(0.84)	(80.5)	(0.61)	(1.01)	(39.6)
Depreciación	(0.07)	(0.03)	na	(0.21)	(0.09)	na
UAFIDA	19.07	16.84	13.2	55.53	48.25	15.1
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.54	1.53	(64.3)	3.31	4.69	(29.5)
Otros ingresos (gastos)	0.03	0.16	(83.2)	0.51	0.45	13.1
Costo de transacción de la emisión de deuda	(0.23)	0.00	0.0	(0.71)	0.00	0.0
Gastos por intereses	(4.11)	(6.06)	(32.2)	(15.83)	(17.45)	(9.3)
Pérdida cambiaria	(2.90)	(17.78)	(83.7)	(21.22)	(35.42)	(40.1)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	17.93	4.83	na	42.79	42.54	0.6
Total otros ingresos (gastos)	11.27	(17.32)	na	8.85	(5.19)	na
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	30.11	(1.35)	na	63.56	41.97	51.4
Impuestos a la utilidad	(12.61)	(14.83)	(14.9)	(38.84)	(42.93)	(9.5)
Impuesto Causado	(0.37)	0.91	na	(2.79)	(2.21)	26.0
Impuesto Diferido	(12.24)	(15.74)	(22.2)	(36.06)	(40.72)	(11.5)
Utilidad (pérdida) del periodo	17.50	(16.17)	na	24.71	(0.96)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(0.95)	(12.20)	(92.2)	(10.62)	(24.16)	(56.0)
Utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo	16.54	(28.38)	na	14.09	(25.13)	na
Acciones (promedio)	631.14	631.14		631.14	631.14	
UPA	0.03	(0.04)	na	0.02	(0.04)	na

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)

30 de septiembre, 2015

31 de diciembre, 2015

ACTIVOS**ACTIVO CIRCULANTE**

Efectivo y equivalentes de efectivo	59.36	27.74
Efectivo y equivalentes de efectivo	32.83	203.56
Impuestos por recuperar	24.71	20.82
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	4.68	4.15
Pagos anticipados	0.86	0.51
Depósitos en garantía pagados	0.00	2.75
Total de activo circulante	122.45	259.53

ACTIVO NO CIRCULANTE

Propiedades de inversión	1364.34	1214.93
Equipo de oficina - Neto	1.62	1.84
Depósitos en garantía	2.84	1.21
Total del activo no circulante	1368.80	1217.98

TOTAL ACTIVOS**1,491.25****1,477.51****PASIVO Y CAPITAL CONTABLE****PASIVO CIRCULANTE**

Porción circulante del pasivo a largo plazo	0.00	298.07
Intereses acumulados	1.50	3.20
Cuentas por pagar	1.19	1.41
Impuestos a pagar	0.15	0.32
Gastos acumulados	1.50	1.69
Total del pasivo circulante	4.35	304.69

PASIVO A LARGO PLAZO

Deuda de largo plazo	340.73	46.70
Depósitos en garantía recibidos	8.40	7.20
Impuestos a la utilidad diferidos	177.01	144.14
Total del pasivo a largo plazo	526.14	198.04

TOTAL DEL PASIVO**530.49****502.73****CAPITAL CONTABLE**

Capital social	455.74	455.74
Prima en suscripción de acciones	349.56	349.56
Utilidades retenidas	181.38	0.00
Reserva Basada en Acciones	2.10	1.39
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(28.02)	(17.40)
Total del capital contable	960.76	974.78

TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE**1,491.25****1,477.51**

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	30 de septiembre, 2016	30 de septiembre, 2015
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	63.56	41.97
Ajustes por:		
Depreciación	0.21	0.09
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(42.79)	(42.54)
Ganancia (pérdida) cambiaria	21.22	35.42
Ingreso por intereses	(3.31)	(4.69)
Gastos por intereses	15.83	17.45
Gastos por pagos basados en acciones	0.71	1.01
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	(0.54)	4.25
Impuestos por recuperar	29.29	(15.95)
Pagos anticipados	(0.36)	(0.08)
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por pagar	(1.23)	(0.17)
Depósitos en garantía recibidos	1.19	1.31
Gastos acumulados	(38.87)	0.28
Impuestos pagados	(0.62)	(1.46)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	44.30	36.88
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(121.04)	(93.01)
Adquisición de mobiliario y equipo	0.00	(0.25)
Activos financieros	149.51	(148.81)
Intereses cobrados	3.31	4.69
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	31.77	(237.38)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Prestamos obtenidos	300.00	46.55
Emisión de capital	0.00	224.06
Depósitos en garantía otorgados	(0.67)	(0.37)
Deposito en garantía cobrados	2.75	0.00
Intereses pagados	(17.53)	(18.08)
Pago de préstamos	(298.07)	(6.58)
Dividendos pagados	(28.83)	(22.32)
Recompra de acciones de tesorería	0.00	(1.00)
Costo de transacción de la emisión de deuda	(5.96)	0.00
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(48.30)	222.26
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	4.81	(0.52)
Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	32.58	21.23
Efectivo al principio del periodo	27.75	10.67
Efectivo al final del periodo	60.33	31.91

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	0.00	0.00	0.00	224.06
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	1.07	0.00	1.07
Dividendos declarados	0.00	0.00	(22.32)	0.00	0.00	(22.32)
Recompra de acciones	(0.38)	(0.62)	0.00	0.00	0.00	(1.00)
Utilidad integral	0.00	0.00	(3.83)	0.00	(20.93)	(24.76)
Saldos al 30 de septiembre de 2015	455.74	349.56	185.49	1.39	(17.40)	974.79
Saldo al 1ro de enero de 2016	455.74	349.56	185.49	1.39	(17.40)	974.79
Emisión de capital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	0.71	0.00	0.71
Dividendos decretados	0.00	0.00	(28.83)	0.00	0.00	(28.83)
Recompra de acciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad integral	0.00	0.00	24.71	0.00	(10.62)	14.09
Saldos al 30 de septiembre de 2016	455.74	349.56	181.38	2.10	(28.02)	960.76

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 30 de septiembre 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
30 de septiembre de 2016	19.500
Estado de Resultados	
3T15 (promedio)	16.401
3T16 (promedio)	18.718
9M15 (promedio)	15.552
9M16 (promedio)	18.264

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:

- Barclays Bank Mexico, S.A.
- BTG Pactual US Capital LLC
- Casa de Bolsa Credit Suisse S.A. de C.V.
- Casa de Bolsa Santander S.A. de C.V.
- Citigroup Global Markets Inc
- GBM Grupo Bursátil Mexicano S.A. de C.V.
- Grupo Financiero Interacciones S.A. de C.V.

- HSBC México S.A. de C.V.
- Itaú Corretora de Valores S.A
- J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
- Merrill Lynch México, S.A. de C.V.
- Scotia Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V.
- UBS Casa de Bolsa S.A.

Acerca de Vesta

Vesta es un desarrollador, operador y propietario de edificios industriales y centros de distribución en México. Al 30 de septiembre de 2016, Vesta contaba con 130 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 13 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 1.94 millones m² (20.92 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 de 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.