



INNO
VEST
TING

4T

Resultados
2016

Conferencia Telefónica

Miércoles, 15 de febrero de 2017
10:00 a.m. (hora de México)
11:00 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 22 de febrero marcando:

Estados Unidos, sin costo: +1-844-512-2921
Internacional: +1-412-317-6671
Código: 13653230

Juan Sottit
CFO
+52 55 5950-0070 ext. 133
jsottit@vesta.com.mx

Iga Wolska
IRO
+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 14 de febrero de 2017 – 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 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.

Guía 2017

En 2017, Vesta estima un crecimiento de entre 16% y 18% en ingresos por arrendamiento, con un margen de ingreso operativo (NOI) superior al 95% y un margen UAFIDA de 83%, además de mantener su enfoque en generación de flujo de efectivo. Esta guía está basada en los siguientes supuestos:

- Mejor portafolio de su clase con una base de ingresos de alta calidad.
- Demanda sólida para algunas de las instalaciones más modernas del mundo que están bien ubicadas en un país con mano de obra asequible y altamente calificada.
- Tasa de renovación superior al 95%.
- Reservas estratégicas de tierra en los principales mercados industriales y logísticos.

Datos Relevantes

- La actividad de arrendamiento total fue de 191,813 m² (2,064,655 ft²) en el 4T16. Vesta firmo contratos de arrendamiento totales por 56,199 m² (604,919 ft²) con clientes existentes y nuevas compañías de una amplia gama de industrias y renovó 135,615 m² (1,459,746 ft²) de las propiedades del portafolio de la Compañía. En 2016 la tasa de renovación alcanzo 96.3%. Al 4T16, Vesta ha renovado 63.8% y 10.5% de los contratos de arrendamiento que vencen en 2017 y 2018, respectivamente.
- Durante el 4T16 la Compañía adquirió 3.7 hectáreas de tierra dentro del Parque Industrial Pacifico en Tijuana, Baja California II por un costo total de US\$1.8 millones.
- El Comité de Inversión aprobó inversiones totales por US\$ 30.9 millones: US\$ 12.7 millones para la construcción de dos edificios inventario en el Parque Douki Seisan en Aguascalientes, US\$ 10.7 millones para la construcción de un edificio inventario en el Parque Industrial Querétaro y US\$ 7.5 millones para la expansión del edificio inventario J10 localizado en la ciudad de Juárez.

- Vesta aumentó la superficie bruta arrendable (SBA) por 152,941 metros cuadrados en el cuarto trimestre 2016, a 2,096,783 m² (22,569,587 ft²), de 1,943,841 m² (20,923,337 ft²) al final de tercer trimestre de 2016. Durante el cuarto trimestre la Compañía termino la construcción de ocho edificios y la expansión de uno.
- El portafolio mismas tiendas, creció aproximadamente por 285 mil metros cuadrados con una tasa de desocupación de 2.8% en 4T16. Con base al portafolio estabilizado, la tasa de desocupación aumentó 47 puntos base año contra año a 6.2% en el 4T16.
- La tasa total de desocupación incrementó 90 puntos base a 10.6% en 4T16; comparado con 9.7% en el tercer trimestre.
- En el 4T16, Vesta tuvo 186,586 m² (2,008,397 ft²) en BTS y edificios inventario bajo construcción, que se espera contribuyan US\$ 10.9 millones una vez que los proyectos se hayan estabilizado. De los proyectos totales bajo construcción los BTS representan 38%. El retorno esperado para los proyectos bajo construcción se espera que sea de 11.1%.

Indicadores Financieros (millones)	12 meses					
	4Q16	4Q15	Var. %	2016	2015	Var. %
Ingresos por arrendamiento	24.55	20.80	18.0	90.51	78.56	15.2
NOI	23.40	20.12	16.3	87.13	75.99	14.7
<i>Margen NOI %</i>	<i>95.3%</i>	<i>96.7%</i>		<i>96.3%</i>	<i>96.7%</i>	
UAFIDA	20.27	18.02	12.4	75.74	65.97	14.8
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>82.5%</i>	<i>86.6%</i>		<i>83.7%</i>	<i>84.0%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0323</i>	<i>0.0286</i>	13.1	<i>0.1202</i>	<i>0.1060</i>	13.3
Utilidad Integral Consolidada	10.18	(0.31)	na	24.22	(24.76)	na
FFO	12.57	13.31	(5.6)	48.80	40.10	21.7
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0200</i>	<i>0.0211</i>	(5.0)	<i>0.0774</i>	<i>0.0644</i>	20.1
UPA	0.0162	(0.0005)	na	0.0384	(0.0398)	na
Acciones (promedio)	627.42	631.14	(0.6)	630.26	622.21	1.3

- Los ingresos por rentas incrementaron 18.0% a US\$ 24.55 millones de US\$ 20.80 millones en el 4T15.
- El Ingreso Neto Operativo (“NOI”) incremento 16.3% a US\$ 23.40 millones comparado con US\$ 20.12 millones en el periodo del año anterior. El margen NOI fue de 95.3% en el cuarto trimestre 2016.
- La UAFIDA incremento 12.4% de US\$ 20.27 millones en 4T16, comparado con los US\$ 18.02 millones en el cuarto trimestre de 2015. El margen de UAFIDA fue de 82.5% en el cuarto trimestre 2016.

- Los fondos de operación (“FFO”) incremento 21.7% a US\$ 48.8 millones en 2016 de US\$ 40.10 millones en 2015, el FFO del cuarto trimestre 2016 decreció 5.6% a US\$ 12.57 millones, de US\$ 13.31 millones en el 4T15. FFO por acción es de US\$ 0.020 para el cuarto trimestre, comparado con el US\$ 0.021 para el mismo periodo de 2015.
- La utilidad consolidada para el cuarto trimestre 2016 fue de US\$ 10.18 millones, contra una pérdida de US\$0.31 millones en 4T15. Esto se debió principalmente a la ganancia en la revaluación de propiedades en el cuarto trimestre de 2016.
- Al cierre del 31 de diciembre, 2016 el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1.41 billones, arriba de los US\$ 1.21 billones al 31 de diciembre de 2015.

Comentarios del Director General

Crecimiento rentable durante todos los ciclos del mercado

En 2016, Vesta reforzó su reputación como el principal desarrollador de bienes raíces industriales de México, ofreciendo un sólido desempeño financiero y un crecimiento sostenido. Me complace mencionar que nuestro plan estratégico "Vesta Visión 20/20" cumplió todos sus objetivos en su segundo año de implementación, aun cuando el contexto político y económico se presentó incierto.

Esto es un testimonio de nuestra disciplina de ejecución y flexibilidad al adaptarnos a un entorno macroeconómico dinámico. El compromiso continuo de Vesta con un crecimiento rentable y sostenible significa que nunca nos expandiremos de manera irresponsable y que siempre permaneceremos cerca de nuestros clientes a lo largo de los ciclos económicos para asegurar que podamos seguir anticipándonos a sus necesidades.

Durante el año, superamos la guía de ingresos con un crecimiento del 15.2% a US\$ 90.5 millones, además alcanzamos la guía de las métricas claves de 2016, con un margen NOI del 96.3% y un EBIDTA de 83.7% y finalmente un crecimiento FFO de US\$ 40.10 millones durante 2015 a US\$ 48.80 millones en 2016. La superficie bruta arrendable en nuestra cartera creció en un 12.5%, a 2.1 millones de metros cuadrados.

Es importante destacar que una alta proporción de crecimiento provino de edificios a la medida que ahora comprenden 40.6% de nuestra SBA durante el año, hemos añadido el mayor número de instalaciones personalizadas de nuestra historia, con empresas globales y sus proveedores de primer y segundo nivel como TPI, Snecma, Tachi-S, Thyssen, Oxxo y Gestamp.

En el cuarto trimestre, agregamos 152,998 metros cuadrados de edificios inventario en Querétaro, Aguascalientes y Ciudad Juárez, habiendo llenado las instalaciones existentes y respondiendo a la demanda en curso. Esto se tradujo en un aumento temporal esperado en nuestra tasa de vacancia total antes de que estas nuevas instalaciones sean alquiladas. Sin embargo, nuestra vacancia mismas tiendas se encuentra en un mínimo histórico a 2.8%, recalcando una actividad de arrendamiento muy fuerte de 195.1 mil de metros cuadrados durante el trimestre.

Las condiciones de operación en nuestros mercados siguen siendo sólidas, impulsadas por la demanda de clientes por instalaciones industriales, siendo las nuestras las más modernas y bien

ubicadas en un país con mano de obra productivo y altamente calificada. Mientras que la futura situación comercial con los Estados Unidos es incierta, estamos enfocados en innovar y ofrecer las mejores soluciones para los clientes, respaldados por una filosofía empresarial básica: "manténgase optimista, piense a largo plazo y adáptese al cambio inevitable".

En los próximos meses enfocaremos nuestros esfuerzos en rentar nuestros espacios existentes y disponibles. Continuamos teniendo un pipeline muy fuerte de nuevos clientes y me siento confiado de nuestra habilidad para reportar una actividad de arrendamiento fuerte en los próximos trimestres.

Continuaremos diversificando nuestra cartera por industria. Me gustaría hacer notar que con la excepción de Nestlé, ningún otro cliente representa más del 4.2% de nuestra SBA y nuestros cinco principales clientes son muestra de nuestra diversificación, ya que se sitúan en Suiza, Canadá, Francia, Japón, y operan a través de los sectores de alimentos, aeroespacial y automotriz.

Por lo tanto, seguimos confiando en buenas perspectivas a largo plazo. Los fabricantes mundiales seguirán siendo atraídos por México por sus costos competitivos, mano de obra calificada, garantía de disponibilidad de infraestructura y accesibilidad a los grandes mercados. La economía doméstica continúa su recuperación, junto con el consumo interno, los cambios en las políticas y un marco institucional que alentará aún más a las compañías globales a basar sus instalaciones de fabricación aquí.

Para 2017, Vesta espera un mayor crecimiento de los ingresos entre 16% y 18% debido a la confianza que tenemos en la fuerza y calidad de nuestros desarrollos. En línea con 2016, esperamos alcanzar un margen de NOI del 95% y un margen EBITDA del 83% en 2017.

Enfrentaremos el futuro con optimismo basado en nuestro historial de crecimiento disciplinado y rentable, nuestro equipo dinámico e innovador y nuestro balance fuerte y pipeline sólido.

Gracias por su continua ayuda.

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 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)	12 meses					
	4T16	4T15	Var. %	2016	2015	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	24.55	20.80	18.0	90.51	78.56	15.2
Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.41)	(0.94)	50.1	(4.38)	(3.53)	24.0
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.15)	(0.68)	68.5	(3.38)	(2.58)	31.4
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.26)	(0.26)	1.5	(0.99)	(0.95)	4.0
Utilidad bruta	23.14	19.86	16.5	86.14	75.03	14.8
Ingreso Neto Operativo	23.40	20.12	16.3	87.13	75.99	14.7

Los ingresos al 4T16 por arrendamiento incremento 18.0% a US\$ 24.55 millones comparados con US\$ 20.80 millones al cierre del cuarto trimestre de 2015. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 3.75 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 4.07 millones, ó 19.6%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el cuarto trimestre del 2015 y estuvieron ocupados durante el cuarto trimestre del 2016; [ii] US\$ 0.62 millones o un incremento de 3.0%, en ingresos por renta que resultaron de ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; [iii] un incrementa de US\$ 0.28 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 incremento en 4T16 fue atribuible a otros gastos que Vesta hizo en nombre de nuestros clientes en la región norte de México de acuerdo a los contratos de arrendamiento.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 0.48 millones, ó 2.3%, en ingreso por arrendamiento derivado a la conversión del ingreso denominado en pesos a dólares; [ii] una disminución de US\$ 0.47 millones, o 2.3% derivado de los contratos que expiraron durante el cuarto trimestre del 2016 y que no fueron renovados; y [iii] una disminución de US\$ 0.26 millones, ó 1.3%, en los ingresos por arrendamiento de aquellos contratos donde para conservar a cierto cliente se redujo el precio de la renta por metro cuadrado al momento de la renovación.

De los ingresos de Vesta en 2016 83.5% estaban denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente en base al Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos de América, de 82.5% 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 del cuarto trimestre como porcentaje total de los ingresos de arrendamiento incrementaron 123 puntos bases año contra año.

Los costos de operación totales en el 4T16 fueron de US\$ 1.41 millones comparado con US\$ 0.94 millones en 4T15, lo que representa un aumento de US\$ 0.47 millones, o 50.1%.

Durante el cuarto trimestre del 2016 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 1.15 millones, comparado con US\$ 0.68 millones del mismo periodo de 2015. El incremento se atribuye mayormente a US\$ 0.22 millones de otros gastos y US\$ 0.18 millones de incremento en los impuestos de las propiedades.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en 4T16 representaron US\$ 0.26 millones, manteniendo un nivel similar para el mismo periodo de 2015.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo incrementó 16.3% a US\$ 23.40 millones en el cuarto trimestre mientras el margen de NOI disminuyó 140 puntos base a 95.3%.

Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T16	4Q15	Var. %	2016	2015	Var. %
Gastos de administración	(2.87)	(1.84)	56.4	(10.40)	(9.06)	14.8
Plan de compensación a largo plazo	(0.23)	(0.77)	(70.6)	(0.84)	(0.77)	8.7
Depreciación	(0.09)	(0.08)	20.6	(0.32)	(0.19)	71.4
UAFIDA	20.27	18.02	12.4	75.74	65.97	14.8

Los gastos de administración del 4T16 fueron de US\$ 2.87 millones comparados con los US\$ 1.84 millones del cuarto trimestre del 2015. El incremento se atribuye mayormente a gastos más altos por salarios, legales y consultores.

En los tres meses terminados el 31 de diciembre 2016 el gasto basado en acciones es US\$ 0.23 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 16 de los Estados Financieros.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del cuarto trimestre de 2016 fueron de US\$ 0.09 millones comparados con US\$ 0.08 millones del cuarto trimestre de 2015.

UAFIDA

La UAFIDA aumentó 12.4% a US\$ 20.27 millones en el 4T16 de US\$ 18.02 millones durante el 4T15, mientras que el margen UAFIDA decreció 410 puntos base a 82.5% del trimestre del año anterior.

Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T16	4T15	Var. %	2016	2015	Var. %
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.15	1.43	(89.3)	3.37	6.14	(45.1)
Otros ingresos (gastos)	0.18	0.18	(2.8)	0.72	0.64	12.9
Costo de transacción de la emisión de deuda	(0.23)	0.00	0.0	(0.95)	0.00	0.0
Gastos por intereses	(4.12)	(5.90)	(30.2)	(19.86)	(23.37)	(15.0)
Pérdida cambiaria	(3.56)	(10.40)	(65.8)	(24.78)	(45.82)	(45.9)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	24.21	(11.09)	na	67.00	31.44	na
Total otros (gastos) ingresos	16.63	(25.78)	na	25.50	(30.97)	na

Otros gastos e ingresos al cierre del cuarto trimestre del 2016 resultaron en US\$ 16.63 millones comparado con un gasto de US\$ 25.78 millones al cierre del cuarto trimestre del 2015. El incremento se atribuye mayormente a la ganancia en la revaluación de propiedades bajo construcción y menos pérdida cambiaria.

Los ingresos por intereses disminuyeron a US\$ 1.28 millones en el cuarto trimestre del 2016. 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\$ 1.78 millones, ó 30.2%, al cierre del cuarto trimestre del 2016 comparado con el mismo trimestre del año anterior. Este decremento refleja una menor tasa de interés en la deuda de Vesta durante el trimestre terminado el 31 de diciembre, 2016 comparado con el mismo periodo del 2015.

La pérdida cambiaria durante el cuarto trimestre del 2016 fue de US\$ 3.56 millones comparada con una pérdida del cuarto trimestre del 2015 de US\$ 10.40 millones. La pérdida 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 cuarto trimestre del 2016 muestra una ganancia de US\$ 24.21 millones comparado con una pérdida de US\$ 11.09 millones en el cuarto 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 antes de impuestos a la utilidad

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T16	4T15	Var. %	2016	2015	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	36.58	(8.61)	na	100.08	34.04	na
Impuestos a la utilidad	(16.16)	5.06	na	(55.00)	(37.87)	45.2
Impuesto Causado	(3.35)	1.19	na	(6.13)	(2.50)	na
Impuesto Diferido	(12.81)	3.88	na	(48.86)	(35.36)	38.2
Utilidad del periodo	20.42	(3.54)	na	45.08	(3.83)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(10.24)	3.23	na	(20.86)	(20.93)	(0.3)
Utilidad integral consolidada del periodo	10.18	(0.31)	na	24.22	(24.76)	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la ganancia antes de impuestos al cierre del cuarto trimestre de 2016 fue de US\$ 36.58 millones, que se compara con una pérdida de US\$ 8.61 millones del cuarto trimestre de 2015. El incremento refleja principalmente la mayor ganancia en la revaluación, debido al progreso con las nuevas propiedades de construcción.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en una pérdida de US\$ 16.16 millones al cierre del cuarto trimestre del 2016 comparado con una ganancia de US\$ 5.06 millones al cierre del cuarto 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.

Pérdida/ Utilidad del cuarto trimestre 2016

Debido a una menor pérdida cambiaria, la empresa muestra una ganancia al cierre del 31 de diciembre de 2016 de US\$ 20.42 millones que se compara con una pérdida de US\$ 3.54 millones durante el cuarto trimestre 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 cuarto trimestre del 2016, registramos una ganancia integral de US\$ 10.18 millones que se compara con una pérdida de US\$ 0.31 millones al cierre del cuarto trimestre de 2015.

Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	12 meses					
	4T16	4Q15	Var. %	2016	2015	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	10.18	(0.31)	na	24.22	(24.76)	na
Ajustes						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	10.24	(3.23)	na	20.86	20.93	(0.3)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(24.21)	11.09	na	(67.00)	(31.44)	na
Plan de compensación a largo plazo	0.23	0.77	(70.6)	0.84	0.77	na
Pérdida cambiaria	3.56	10.40	(65.8)	24.78	45.82	(45.9)
Depreciación	0.09	0.08	20.6	0.32	0.19	71.4

Otros ingresos (gastos)	(0.18)	(0.18)	(2.8)	(0.72)	(0.64)	12.9
Ingreso por intereses	(0.15)	(1.43)	(89.3)	(3.37)	(6.14)	(45.1)
Impuestos a la utilidad	16.16	(5.06)	na	55.00	37.87	45.2
Impuesto Causado	(3.35)	1.19	na	(6.13)	(2.50)	na
FFO Atribuible	12.57	13.31	(5.6)	48.80	40.10	21.7
FFO por acción	0.0200	0.0211	(5.0)	0.0774	0.0644	20.1

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 4T16 totalizaron US\$ 12.57 millones, o US \$ 0.020 por acción diluida, en comparación con US\$ 13.31 millones, o \$ 0.021 por acción con el 4T15.

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\$ 36.40 millones.

Deuda

Al 30 de diciembre de 2016, el saldo de la deuda fue de US\$ 340.87 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 4T16 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	4T15		Crecimiento SF SF	4T16	
	Portafolio Estabilizado			Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	%
Región Centro	5,430,299	29.7%	907,742	6,338,040	29.8%
Bajío	9,578,390	52.4%	1,018,647	10,597,038	49.9%
Baja California	2,206,791	12.1%	476,128	2,682,919	12.6%
Juarez	1,059,421	5.8%	572,371	1,631,792	7.7%
Total	18,274,901	100%	2,974,888	21,249,790	100%

Región	4T15		4T16	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	5,350,098	98.5%	5,824,706	91.9%
Bajío	8,756,217	91.4%	9,975,538	94.1%
Baja California	2,175,763	98.6%	2,620,758	97.7%
Juárez	939,915	88.7%	1,504,647	92.2%
Total	17,221,993	94.2%	19,925,649	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.

Región	4T15		Crecimiento SF SF	4T16	
	Mismas tiendas			Mismas tiendas	
	SF	%		SF	%
Región Centro	4,803,533	31.6%	620,684	5,424,217	29.7%
Bajío	7,872,520	51.8%	1,701,913	9,574,433	52.4%
Baja California	1,861,582	12.3%	345,637	2,207,219	12.1%
Juárez	652,421	4.3%	407,262	1,059,683	5.8%
Total	15,190,056	100%	3,075,496	18,265,552	100%

Región	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	4,723,332	98.3%	5,424,217	100.0%
Bajío	7,480,793	95.0%	9,252,441	96.6%
Baja California	1,830,554	98.3%	2,145,058	97.2%
Juárez	532,915	81.7%	932,538	88.0%

Total	14,567,594	95.9%	17,754,254	97.2%
--------------	-------------------	--------------	-------------------	--------------

Portafolio

Al cierre del 31 de diciembre de 2016, nuestro portafolio consistía en 138 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.09 millones m² (22.57 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 cuarto trimestre del 2016, el 83.5% de nuestros ingresos están denominados en dólares americanos. Nuestros inquilinos son en su mayoría empresas multinacionales, y tenemos exposición balanceada a sectores como automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas y logística, entre otros.

Región	4T16		Crecimiento SF SF	4T16	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,544,839	31.3%	788,929	6,726,481	29.8%
Bajío	10,421,360	49.8%	1,029,523	11,363,651	50.3%
Baja California	2,684,243	12.8%	337,748	2,847,660	12.6%
Juárez	1,272,895	6.1%	358,797	1,631,792	7.2%
Total	20,923,337	100%	2,514,998	22,569,584	100%

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 31 de diciembre de 2016 fue de 10.6%.

Región	4T16		4T16	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	752,521	3.6%	901,775	4.0%
Bajío	994,998	4.8%	1,225,666	5.4%
Baja California	5,307	0.0%	141,904	0.6%
Juárez	269,365	1.3%	127,145	0.6%
Total	2,022,191	9.7%	2,396,491	10.6%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 186,586 m² (2,008,397 ft²) en edificios hechos a la medida ("BTS") y edificios inventario.

Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión ⁽¹⁾ (USD\$ MM)	Tipo	Avance de construcción	Estimada fecha de terminación ⁽¹⁾	Región
TPI II	339,383	31,530	21,480	BTS	85%	feb-17	Región Norte
Expansion J10	161,081	14,965	7,448	Inventario	70%	mar-17	Región Norte
SNECMA	337,997	31,401	20,000	BTS	85%	feb-17	Región Bajío
ZF	99,256	9,221	4,157	BTS	50%	may-17	Región Bajío
Mult II	138,432	12,861	5,486	Inventario	25%	may-17	Región Bajío
Mult III	183,049	17,006	7,236	Inventario	20%	may-17	Región Bajío
PIQ-PIQSA 12	248,869	23,121	10,729	Inventario	25%	may-17	Región Bajío
PTO 8	151,653	14,089	6,950	Inventario	90%	feb-17	Región Bajío
PTO 9	167,034	15,518	7,573	Inventario	90%	feb-17	Región Bajío
Puebla Vesta Park P2	181,643	16,875	7,945	Inventario	95%	ene-17	Región Centro
Total	2,008,397	186,586	99,004				

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

Reservas territoriales

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía cuenta con 28.47 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales.

Región	30 de septiembre de 2016	31 de diciembre de 2016	% Var.
	SBA (SF)	SBA (SF)	
San Luis Potosí	645,738	645,738	0.0%
Querétaro	11,891,534	11,347,855	-4.6%
Tijuana	1,079,172	1,484,585	37.6%
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%
SMA	0	4,324,141	0.0%
Total	28,466,593	32,652,468	14.7%

Resumen de los resultados a doce meses

	<i>12 meses</i>					
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	4T16	4Q15	Var. %	2016	2015	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	24.55	20.80	18.0	90.51	78.56	15.2
Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.41)	(0.94)	50.1	(4.38)	(3.53)	24.0
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.15)	(0.68)	68.5	(3.38)	(2.58)	31.4
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.26)	(0.26)	1.5	(0.99)	(0.95)	4.0
Utilidad bruta	23.14	19.86	16.5	86.14	75.03	14.8
Ingreso Neto Operativo	23.40	20.12	16.3	87.13	75.99	14.7
Gastos de administración	(2.87)	(1.84)	56.4	(10.40)	(9.06)	14.8
Plan de compensación a largo plazo	(0.23)	(0.77)	(70.6)	(0.84)	(0.77)	8.7
Depreciación	(0.09)	(0.08)	20.6	(0.32)	(0.19)	71.4
UAFIDA	20.27	18.02	12.4	75.74	65.97	14.8
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.15	1.43	(89.3)	3.37	6.14	(45.1)
Otros ingresos (gastos)	0.18	0.18	(2.8)	0.72	0.64	12.9
Costo de transacción de la emisión de deuda	(0.23)	0.00	0.0	(0.95)	0.00	0.0
Gastos por intereses	(4.12)	(5.90)	(30.2)	(19.86)	(23.37)	(15.0)
Pérdida cambiaria	(3.56)	(10.40)	(65.8)	(24.78)	(45.82)	(45.9)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	24.21	(11.09)	na	67.00	31.44	na
Total otros (gastos) ingresos	16.63	(25.78)	na	25.50	(30.97)	na
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	36.58	(8.61)	na	100.08	34.04	na
Impuestos a la utilidad	(16.16)	5.06	na	(55.00)	(37.87)	45.2
Impuesto Causado	(3.35)	1.19	na	(6.13)	(2.50)	na
Impuesto Diferido	(12.81)	3.88	na	(48.86)	(35.36)	38.2
Utilidad del periodo	20.42	(3.54)	na	45.08	(3.83)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(10.24)	3.23	na	(20.86)	(20.93)	(0.3)
Utilidad integral consolidada del periodo	10.18	(0.31)	na	24.22	(24.76)	na

Los ingresos por arrendamiento totales consolidados incrementaron 15.2% a US\$ 90.51 millones en los doce meses terminados el 31 de diciembre 2016, comparado a los US\$ 78.56 millones del mismo periodo del año anterior.

La utilidad bruta por el periodo de doce meses incremento 14.8% a US\$ 86.14 millones en 2016, comparado con el mismo periodo de 2015. Los costos operativos incrementaron 24.0%, debido

principalmente a un incremento en los costos relacionados a las propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento.

Al cierre del 31 de diciembre de 2016, los gastos relacionados a los salarios y recursos humanos fueron reflejados en los gastos de administración por el periodo de doce meses, además de otros gastos relacionados con la inversión en propiedades, servicios de valuación y cuotas por consultoría.

Los otros ingresos operativos a doce meses fueron de US\$ 25.50 millones comparados con una pérdida de US\$ 30.97 millones en el año anterior. El resultado refleja una ganancia cambiaria mayor de US\$67.00 millones, comparado con US\$ 31.44 en el año anterior. La valuación se llevó a cabo en diciembre 2016 y refleja las condiciones del mercado inmobiliario en el momento.

Como resultado de estos factores, la utilidad antes de impuestos de la Compañía aumento a US\$ 100.08 millones en los doce meses de 2016 contra el mismo periodo de 2015.

Los impuestos a la utilidad al cierre del 31 de diciembre 2016 fue de US\$ 55.00 millones comparado a US\$ 37.87 millones al cierre del 31 de diciembre de 2015; el incremento se explica principalmente por un incremento en los impuestos diferidos.

La ganancia neta por el año completo de 2016 fue de US\$ 45.08 millones comparada con la pérdida de US\$ 3.83 millones en el mismo periodo de 2015, debido a los factores antes mencionados.

Durante los primeros doce meses de 2016, el Capex fue de US\$ 157.44 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.

Eventos Relevantes

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

PRIMERA CONVOCATORIA

Por acuerdo del Consejo de Administración de CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), de conformidad con los Artículos 181, 183, 186 y 187 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, se convoca a los accionistas de la Sociedad a una Asamblea General Ordinaria que tendrá lugar en primera convocatoria el próximo día 2 de marzo de 2017 a las 10:00 a.m., en el auditorio del Club Piso 51, ubicado en Paseo de la Reforma 505, Piso 51, Col. Cuauhtémoc, México, D.F., C.P. 06500, a las diez horas, para resolver acerca de los asuntos comprendidos en la siguiente:

ORDEN DEL DIA

- I. Presentación y en su caso, aprobación de los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias preparados con motivo del ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2016.
- II. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales de la Sociedad.
- III. Presentación y en su caso, aprobación del informe del director general elaborado conforme al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores y opinión del consejo de administración.
- IV. Presentación y en su caso aprobación, del informe del consejo de administración a que se refiere el inciso e) de la fracción IV del artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 172 inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles en el que se contienen las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera de la Sociedad, así como sobre las operaciones y actividades en las que intervino el Consejo de Administración conforme a la Ley del Mercado de Valores.
- V. Presentación y en su caso, aprobación del decreto y pago de un dividendo en efectivo, considerando la política de dividendos vigente y la recomendación del consejo de administración.
- VI. Discusión, y en su caso, aprobación de la ampliación del programa de recompra de acciones propias de la Sociedad.

VII. Presentación y en su caso, aprobación del informe del comité de auditoría, del comité de prácticas societarias, del comité de inversión, del comité de ética, del comité de deuda y capital y del comité de responsabilidad social y ambiental, por el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2016.

VIII. Discusión, y en su caso, ratificación o nombramiento de los miembros que integrarán el consejo de administración de la Sociedad, así como de los presidentes de los comités de auditoría y prácticas societarias, para el ejercicio social de 2017 y las remuneraciones aplicables, considerando la recomendación del comité de prácticas societarias.

IX. Designación de delegados especiales de la asamblea.

Con fundamento en lo previsto por la Cláusula Décima Novena de los estatutos sociales de la Sociedad, sólo las personas inscritas como accionistas en el libro de registro de acciones de la Sociedad, o que acrediten la titularidad de acciones de la Sociedad mediante constancias emitidas por S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., complementadas con las listas de depositantes en la misma, tendrán derecho de comparecer y ser representadas en la Asamblea General de Accionistas. En ningún caso, los miembros del consejo de administración de la Sociedad podrán representar a ningún accionista en la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad.

Los accionistas podrán hacerse representar en la Asamblea General mediante poder otorgado en el formulario que, en términos del Artículo 49 fracción III de la Ley del Mercado de Valores, está a su disposición en la secretaría de la Sociedad desde la fecha de publicación de esta convocatoria. La secretaría de la Sociedad se encuentra en Paseo de Tamarindos 90, Torre II, Piso 28, Col. Bosques de las Lomas, CP 05120, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.

El depósito de los títulos de acciones o en su caso la entrega de las constancias de depósito de las mismas, deberán llevarse a cabo en las oficinas de la Sociedad en el domicilio referido en el párrafo anterior, de lunes a viernes de 9:00 a las 14:00 horas y de las 16:00 a las 18:00 horas desde el día de la publicación de esta Convocatoria y hasta dos días hábiles anteriores a la celebración de la Asamblea General de Accionistas, en donde también podrán recoger las tarjetas de admisión correspondientes.

Desde la fecha de publicación de esta Convocatoria, se encuentran a disposición de los accionistas, así como de los custodios de los accionistas, en forma inmediata y gratuita, la información y documentación relativa a los asuntos que se contemplan en el Orden del Día, en el domicilio de la secretaría de la Sociedad, en el horario referido en el párrafo anterior.

Anexos: Tablas Financieras

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T16	4Q15	Var. %	2016	2015	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	24.55	20.80	18.0	90.51	78.56	15.2
Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.41)	(0.94)	50.1	(4.38)	(3.53)	24.0
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.15)	(0.68)	68.5	(3.38)	(2.58)	31.4
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.26)	(0.26)	1.5	(0.99)	(0.95)	4.0
Utilidad bruta	23.14	19.86	16.5	86.14	75.03	14.8
Ingreso Neto Operativo	23.40	20.12	16.3	87.13	75.99	14.7
Gastos de administración	(2.87)	(1.84)	56.4	(10.40)	(9.06)	14.8
Plan de compensación a largo plazo	(0.23)	(0.77)	(70.6)	(0.84)	(0.77)	8.7
Depreciación	(0.09)	(0.08)	20.6	(0.32)	(0.19)	71.4
UAFIDA	20.27	18.02	12.4	75.74	65.97	14.8
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.15	1.43	(89.3)	3.37	6.14	(45.1)
Otros ingresos (gastos)	0.18	0.18	(2.8)	0.72	0.64	12.9
Costo de transacción de la emisión de deuda	(0.23)	0.00	0.0	(0.95)	0.00	0.0
Gastos por intereses	(4.12)	(5.90)	(30.2)	(19.86)	(23.37)	(15.0)
Pérdida cambiaria	(3.56)	(10.40)	(65.8)	(24.78)	(45.82)	(45.9)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	24.21	(11.09)	na	67.00	31.44	na
Total otros (gastos) ingresos	16.63	(25.78)	na	25.50	(30.97)	na
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	36.58	(8.61)	na	100.08	34.04	na
Impuestos a la utilidad	(16.16)	5.06	na	(55.00)	(37.87)	45.2
Impuesto Causado	(3.35)	1.19	na	(6.13)	(2.50)	na
Impuesto Diferido	(12.81)	3.88	na	(48.86)	(35.36)	38.2
Utilidad del periodo	20.42	(3.54)	na	45.08	(3.83)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(10.24)	3.23	na	(20.86)	(20.93)	(0.3)
Utilidad integral consolidada del periodo	10.18	(0.31)	na	24.22	(24.76)	na
Acciones (promedio)	627.42	631.14	(0.6)	630.26	622.21	1.3
UPA	0.02	(0.00)	na	0.04	(0.04)	na

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)

31 de diciembre, 2016

31 de diciembre, 2015

ACTIVOS**ACTIVO CIRCULANTE**

Efectivo y equivalentes de efectivo	50.72	27.75
Efectivo y equivalentes de efectivo	0.61	203.56
Impuestos por recuperar	21.79	20.82
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	7.03	4.15
Pagos anticipados	0.04	0.51
Acciones	0.00	0.00
Depósitos en garantía pagados	0.00	2.75
Total de activo circulante	80.19	259.53

ACTIVO NO CIRCULANTE

Propiedades de inversión	1,415.71	1,214.93
Equipo de oficina - Neto	1.97	1.84
Depósitos en garantía	2.92	1.21
Total del activo no circulante	1,420.60	1,217.98

TOTAL ACTIVOS**1,500.79****1,477.52****PASIVO Y CAPITAL CONTABLE****PASIVO CIRCULANTE**

Porción circulante del pasivo a largo plazo	0.00	298.07
Intereses acumulados	1.61	3.20
Cuentas por pagar	1.80	1.41
Impuestos a pagar	0.55	0.31
Gastos acumulados	1.98	1.70
Total del pasivo circulante	5.94	304.69

PASIVO A LARGO PLAZO

Deuda de largo plazo	340.87	46.69
Depósitos en garantía recibidos	8.87	7.21
Impuestos a la utilidad diferidos	185.73	144.14
Total del pasivo a largo plazo	535.47	198.04

TOTAL DEL PASIVO**541.41****502.73****CAPITAL CONTABLE**

Capital social	450.88	455.74
Prima en suscripción de acciones	343.04	349.56
Utilidades retenidas	201.75	185.49
Reserva de pagos por acción	1.97	1.39
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(38.26)	(17.40)
Total del capital contable	959.38	974.79

TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE**1,500.79****1,477.52**

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	31 de diciembre, 2016	31 de diciembre, 2015
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	100.08	34.04
Ajustes por:		
Depreciación	0.32	0.19
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(67.00)	(31.44)
Ganancia (pérdida) cambiaria	24.78	45.82
Ingreso por intereses	(3.37)	(6.14)
Gastos por intereses	19.86	23.37
Gastos por pagos basados en acciones	0.86	1.07
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	(2.88)	3.36
Impuestos por recuperar	(6.15)	(1.49)
Pagos anticipados	0.47	(0.06)
Depósitos en garantía hechos	0.00	(0.38)
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por pagar	(0.19)	0.74
Depósitos en garantía recibidos	1.66	1.50
Gastos acumulados	0.55	0.06
Impuestos pagados	(0.72)	(1.94)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	68.28	68.69
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(157.44)	(116.67)
Adquisición de mobiliario y equipo	(0.72)	(1.61)
Activos financieros	178.17	(154.36)
Intereses cobrados	3.37	6.14
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	23.38	(266.50)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Emisión de capital	0.00	224.06
Depósitos en garantía otorgados	(1.67)	0.00
Deposito en garantía cobrados	2.75	0.00
Intereses pagados	(21.46)	(23.24)
Pago de préstamos	(298.07)	(8.63)
Dividendos pagados	(28.83)	(22.32)
Recompra de acciones de tesorería	(11.66)	(1.00)
Préstamos obtenidos	300.00	47.50
Costo de transacción de la emisión de deuda	(5.82)	(0.85)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(64.75)	215.52
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	(3.90)	0.06
Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	23.01	17.77
Efectivo al principio del periodo	28.44	10.67
Efectivo al final del periodo	51.46	28.44

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
Pagos basados en acciones				1.07		1.07
Dividendos declarados			(22.32)			(22.32)
Recompra de acciones	(0.38)	(0.62)				(1.00)
Utilidad integral			(3.83)		(20.93)	(24.76)
Saldos a 31 de diciembre 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						
Acciones devengadas	0.10	0.17		(0.28)		0.00
Pagos basados en acciones				0.86		0.86
Dividendos decretados			(28.83)			(28.83)
Recompra de acciones	(4.97)	(6.69)				(11.66)
Utilidad integral			45.08		(20.86)	24.22
Saldos al 31 de diciembre de 2016	450.88	343.04	201.75	1.97	(38.26)	959.38

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 31 de diciembre de 2016 y 2015 presentadas en este reporte 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 diciembre de 2016	20.664
Estado de Resultados	
4T15 (promedio)	16.752
4T16 (promedio)	19.827
12M15 (promedio)	15.855
12M16 (promedio)	18.657

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.
- Bradesco BBI Research
- 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 Mexico, S.A. de C.V.
- Scotia Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V.
- UBS Casa de Bolsa S.A.

Acerca de Vesta

Vesta es un desarrollador, operador y propietario de edificios industriales y centros de distribución en México. Al 31 de diciembre de 2016, Vesta contaba con 138 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 13 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 2.09 millones m² (22.59 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.