



IT

Resultados 2017

Conferencia Telefónica

Viernes, 28 de abril de 2017
9:00 a.m. (hora de México)
10:00 a.m. (ET)

La retransmisión de la conferencia estará a su disposición a partir del 28 de abril hasta el 5 de mayo 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: 13658427

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

Fernanda Bettinger
Relación con Inversionistas
+52 55 5950-0070 ext. 163
mfbettinger@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 27 de abril 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 primer trimestre de 2017. 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 1T17, la actividad de arrendamiento total fue de 232,439 m² (2,501,955 ft²). Vesta firmó nuevos contratos de arrendamiento totalizando una superficie bruta arrendable (“SBA”) de 50,125 m² (540,508 ft²) con empresas multinacionales en diferentes industrias y renovó 182,224 m² (1,961,446 ft²) de las propiedades de su portafolio. Al 1T17, Vesta ha renovado 69.1% y 53.6% de los contratos que vencen en 2017 y 2018.
- El comité de inversión aprobó un total de US\$ 22.4 millones, como sigue: US\$8.8 millones para la construcción de Pacifico en Tijuana, US\$7.3 millones para la construcción de un inventario en Juárez y US\$ 6.3 millones para la construcción de un inventario en Puebla.
- El primer trimestre de 2017, la Compañía aumentó la SBA por aproximadamente 124,378 m² (1,338,791 ft²), a 2,221,752 m² (23,914,733 ft²), de 2,096,783 m² (22,569,597 ft²) al final del cuarto trimestre de 2016. Durante el primer trimestre la Compañía completo la construcción de cinco edificios y una expansión.
- El portafolio mismas tiendas, creció aproximadamente por 81,976 mil metros cuadrados con una tasa de desocupación de 2.3% en 1T17. Con base al portafolio estabilizado, la tasa de desocupación decreció 100 puntos base año contra año a 5.3% en el 1T17.
- La tasa total de desocupación decreció 200 puntos base a 10.9% en 1T17; comparado con 12.5% en el primer trimestre de 2016.
- En el 1T17, Vesta tuvo 118,754 m² (1,278,255 ft²) en BTS y edificios inventario bajo construcción, que se espera contribuyan US\$ 5.83 millones una vez que los proyectos se hayan estabilizado. El retorno esperado para los proyectos bajo construcción se espera que sea de 10.9%.
- Veta renovó los contratos de arrendamiento de Nestlé y CPW relacionado con Nestlé por un área combinada de 159,199 m² (1,713,600 ft²). Los contratos fueron extendidos por siete y ocho años, comenzando el 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2024, respectivamente.

Indicadores Financieros (millones)	1Q17	1Q16	Var. %
Ingresos por arrendamiento	25.69	21.06	22.0
NOI	24.76	20.41	21.3
<i>Margen NOI %</i>	<i>96.4%</i>	<i>96.9%</i>	
UAFIDA	21.96	17.88	22.8
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>85.5%</i>	<i>84.9%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0359</i>	<i>0.0283</i>	<i>26.7</i>
Utilidad Integral Consolidada	78.37	8.26	na
FFO	9.50	10.82	(12.2)
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0155</i>	<i>0.0172</i>	<i>(9.5)</i>
UPA	0.1281	0.0180	na
Acciones (promedio)	611.93	631.14	(3.0)

- Los ingresos por rentas incrementaron 22.0% a US\$ 25.69 millones de US\$ 21.06 millones en el 1T16.
- El Ingreso Neto Operativo (“NOI”) incremento 21.3% a US\$ 24.75 millones comparado con US\$ 20.41 millones en el periodo del año anterior. El margen NOI fue de 96.4% en el primer trimestre 2017.
- La UAFIDA incremento 22.8% de US\$ 21.96 millones, comparado con los US\$ 17.88 millones en el primer trimestre de 2016. El margen de UAFIDA fue de 85.5% en el primer trimestre de 2017.
- Los fondos de operación (“FFO”) disminuyo 12.2% a US\$ 9.5 millones en el 1T17, de US\$ 10.82 millones en el 1T16. Esto fue el resultado de mayores impuestos debido a una ganancia cambiaria en el portafolio de deuda, de un punto de vista fiscal, a medida que el peso se fortalece en los mercados globales. Es importante hacer notar que este efecto considera todo el año, mientras que el ingreso del periodo consiste únicamente en los primeros tres meses del año. FFO por acción es de US\$ 0.015 para el primer trimestre, comparado con el US\$ 0.017 para el mismo periodo de 2016.
- La ganancia consolidada para el primer trimestre fue de US\$ 78.37 millones, contra una ganancia de US\$ 8.26 millones en el 1T16. Esto se debió principalmente a la ganancia en la revaluación de propiedades en el primer trimestre de 2017.

- Al cierre de 31 de marzo de 2017, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1.51 billones, arriba de los US\$ 1.42 billones al 31 de diciembre de 2016.

Comentarios del Director General

Expansión rentable dada la demanda resiliente

Estamos orgullosos de reportar un fuerte comienzo de año, con actividad de arrendamiento robusta, lo cual confirma la demanda global para espacio industrial de alta calidad en México.

Durante el primer trimestre, logramos un desempeño operacional y financiero excelente, evidencia de nuestra habilidad de permanecer flexibles e innovadores a través del cambiante escenario macroeconómico. Los clientes provenientes de Europa, Asia, Estados Unidos y México están estableciendo sus bases manufactureras con una visión de largo plazo, apoyando la demanda continua para las instalaciones de clase mundial de Vesta.

Estamos experimentando un fuerte ritmo de acuerdos desde el año pasado. Nuestra actividad de arrendamiento total fue de 232,439 m² durante el primer trimestre, con nuevos contratos totalizando 50,125 m² con inquilinos existentes y nuevas compañías de varias industrias y renovando 182,224 m² de nuestro portafolio. Me gustaría subrayar que nuestro cliente más grande, Nestlé, renovó sus tres contratos por otros siete años. Esto quiere decir que nuestros diez clientes más grandes (34% de nuestra superficie bruta arrendable, SBA) no maduraran sino hasta 2023.

Nuestra menor tasa de vacancia también refleja una sólida demanda: un decremento de 200 puntos base a 10.9% en el 1T17, de 12.5% en el 1T16. Los nuevos inquilinos que firmaron contratos durante el primer trimestre incluyen: Carcoustic, una compañía alemana de manufactura ligera que desarrolla y produce componentes para el sector automotriz ; Unitech Foam, una compañía sudcoreana dedicada a empaques; y Toyota Tsusho, una compañía automotriz japonesa de clase mundial, entre otros. Las solicitudes de propuestas (RFPs por sus siglas en inglés) que son un claro reflejo de la demanda, promediaron 27 por mes a lo largo de 2016 y están reflejando una tendencia positiva para este año, con 29 en enero, 34 en febrero, 30 en marzo y 32 en abril hasta el momento.

Estos factores significan que estamos manteniendo un pipeline sustancial y diverso, equivalente a un año de valor de desarrollo, lo que ha reforzado nuestra confianza para seguir invirtiendo para un crecimiento rentable. Vesta está desarrollando 118,754 m2 en edificios a la medida (Build to Suit) y edificios inventario en mercados clave y, recientemente, nuestro Comité de Inversión aprobó inversiones que suman US\$22.4 millones; US\$8.8 millones para la construcción de Pacífico un edificio inventario en Tijuana, US\$7.3 millones para la construcción de otro edificio inventario en Juárez y US\$6.3 millones para un edificio inventario en Puebla.

En términos de métricas financieras clave, los ingresos subieron 22% mientras que la UAFIDA fue casi 23% más alta para el periodo. Los Fondos de Operaciones (FFO) totalizaron US\$ 9.5 millones de US\$ 10.82 en 1T16. Esto se debió principalmente a la subida en impuestos por el efecto relacionado al tipo de cambio, ya que el peso recuperó fuerza en los mercados globales durante el primer trimestre. En una base pro-forma, sin este extraordinario impacto fiscal, el FFO hubiera sido US\$13.7 millones.

El 26 de abril, el presidente de Estados Unidos, Trump, habló con el presidente de México, Enrique Peña Nieto, y con el primer ministro Justin Trudeau, de Canadá, para discutir el Tratado de Libre Comercio de América del Norte, acordando renegociar el TLCAN en lugar de terminar con la participación estadounidense, como él describió *“para hacer a los tres países más fuertes y mejores”*, lo que el mercado ha recibido como un mensaje positivo. Es importante subrayar que en el sector automotriz, México apuntala la posición competitiva de Norte América. Como el proveedor número uno de auto partes de los Estados Unidos, México ofrece piezas producidas por una fuerza laboral altamente especializada y eficiente. Ya que las autopartes comprenden dos tercios del costo de un vehículo, esta relación es crucial para asegurar que la industria automotriz de los Estados Unidos permanezca globalmente competitiva. Adicionalmente, por lo menos cinco millones de trabajos americanos dependen de las exportaciones mexicanas y el país ha subido seis posiciones en los rankings del Reporte de Competitividad Global del Foro Económico Mundial 2016-2017.

Al mirar hacia los meses por venir, permanecemos cautelosamente optimistas de que México continuará fortaleciendo su posición como un hub competitivo de manufactura global. Como el proveedor líder de instalaciones industriales de alta calidad, Vesta permanece posicionado de manera única para tomar ventaja de la dinámica en la cual la demanda continúa sobrepasando la oferta. Adicionalmente, la naturaleza de largo plazo de nuestras relaciones con nuestros clientes, nuestra exposición a mercados de alto crecimiento y el profundo conocimiento del sector, significan que continuaremos comprometidos en generar crecimiento rentable mediante la ejecución de nuestro plan estratégico Vesta Visión 20/20.

Gracias por su continua ayuda.

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 primer trimestre de 2017 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)	1T17	1T16	Var. %
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	25.69	21.06	22.0
Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.09)	(0.89)	22.6
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.93)	(0.65)	43.7
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.16)	(0.24)	(33.6)
Utilidad bruta	24.60	20.17	21.9
Ingreso Neto Operativo	24.76	20.41	21.3

Los ingresos al 1T17 por arrendamiento incremento 22.0% a US\$ 25.69 millones comparados con US\$ 21.06 millones al cierre del primer trimestre de 2016. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 4.63 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 4.80 millones, o 22.8%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el primer trimestre del 2017 y estuvieron desocupados durante el primer trimestre del 2017; [ii] US\$ 0.48

millones o un incremento de 2.3%, en ingresos por renta que resultaron de ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; y [iii] un incremento de US\$ 0.24 millones en los gastos relacionados con pagos que hicimos a nombre de nuestros clientes, y que posteriormente nos han sido reembolsados y que se consideran como ingresos por arrendamiento. El aumento durante 1T17 se debe a la recuperación de gastos incurridos por Vesta en la región del norte, de acuerdo con los contratos de arrendamiento.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 0.44 millones, o 2.1% derivado de los contratos que expiraron durante el primer trimestre del 2017 y que no fueron renovados; [ii] una disminución de US\$ 0.34 millones, ó 1.6%, en ingreso por arrendamiento derivado a la conversión del ingreso denominado en pesos a dólares;; y [iii] una disminución de US\$ 0.11 millones, ó 0.5%, 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.

El 21 de abril de 2017, la Compañía renovó en forma anticipada los contratos de arrendamiento de CPW relacionados con Nestlé y Nestlé por un área combinada de 159,199 m² (1,713,600 ft²). Los arrendamientos se prolongaron por siete y ocho años, comenzando el 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2024, respectivamente. Las tarifas de alquiler fueron ajustadas al mercado, este cambio representa una reducción de aproximadamente US\$1,000,000 para 2017. El contrato de arrendamiento permanecerá indexado a unidades de inversión mexicanas (UDIS por sus siglas en inglés) con incrementos mensuales de renta según el aumento en el valor de UDIS . El *guidance* no se verá afectado.

84.5% 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 82.6% 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 1 punto base.

Los costos de operación totales en el 1T17 fueron de US\$ 1.09 millones comparado con US\$ 0.89 millones en el 1T16, lo que representa un aumento de US\$ 0.20 millones, o 22.6%.

Durante el primer trimestre del 2017 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 0.93 millones, mientras que en el mismo periodo del 2016 ascendió a US\$ 0.65 millones. El incremento se atribuye principalmente a US\$ 0.22 millones de incremento en los otros gastos y a US\$ 0.06 millones en la provisión de gastos por mantenimientos estructural.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 1T17 representaron US\$ 0.16 millones comparado con US\$ 0.08 millones al cierre del primer trimestre de 2016.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo incrementó 21.3% a US\$ 24.76 millones en el primer trimestre mientras el margen de NOI disminuyó 50 puntos base a 96.4%.

Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T17	1T16	Var. %
Gastos de administración	(2.64)	(2.29)	15.1
Plan de compensación a largo plazo	(0.34)	(0.38)	(10.7)
Depreciación	(0.09)	(0.07)	23.2
UAFIDA	21.96	17.88	22.8

Los gastos de administración del 1T17 fueron de US\$ 2.64 millones comparados con los US\$ 2.29 millones del primer trimestre del 2016, lo que representa un incremento de 15.1%. Este incremento se atribuye a un rango mayor de salarios, gastos de mercadotecnia y otros gastos de administración.

En los tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 el gasto basado en acciones es US\$ 0.34 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 14 de los Estados Financieros.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del primer trimestre de 2017 fueron de US\$ 0.09 millones comparados con US\$ 0.07 millones del primer trimestre de 2016.

UAFIDA

La UAFIDA aumentó 22.8% a US\$ 21.96 millones en el 1T17 de US\$ 17.88 millones durante el 1T16, mientras que el margen UAFIDA aumento 50 puntos base a 85.5% del trimestre del año anterior.

Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T17	1T16	Var. %
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	0.01	1.57	(99.4)
Otros ingresos	0.03	0.09	(63.1)
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	(0.24)	na
Gastos por intereses	(3.71)	(5.81)	na
Ganancia (Pérdida) cambiaria	6.54	(3.60)	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	64.25	6.86	na
Total otros (gastos) ingresos	67.12	(1.12)	na

Otros ingresos y gastos al cierre del primer trimestre del 2017 resultaron en un ingreso de US\$ 67.12 millones comparado con un gasto de US\$ 1.12 millones al cierre del primer trimestre del 2016. El incremento se atribuye principalmente por un aumento en la ganancia por revaluación derivado de las propiedades de inversión.

Los ingresos por intereses disminuyeron a US\$ 0.01 millones en el primer trimestre del 2017. 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 a US\$ 3.71 millones, al cierre del primer trimestre del 2017 comparado con el mismo trimestre del año anterior. Esta disminución es el reflejo de una tasa de intereses baja sobre el saldo insoluto de la deuda.

La ganancia cambiaria durante el primer trimestre del 2017 fue de US\$ 6.54 millones comparada con una pérdida del primer trimestre del 2016 de US\$ 3.60 millones. La pérdida o ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN, y el saldo en pesos de los recursos de la oferta pública inicial que mantiene CIV.

El avalúo del primer trimestre del 2017 muestra una ganancia de US\$ 64.25 millones comparado con una ganancia de US\$ 6.86 millones en el primer trimestre del 2016. 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)	1T17	1T16	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	88.66	16.31	4.4
Impuestos a la utilidad	(6.31)	(4.95)	0.3
Impuesto Causado	(8.75)	(1.01)	7.7
Impuesto Diferido	2.44	(3.94)	(1.6)
Utilidad del periodo	82.35	11.36	6.2
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(3.98)	(3.11)	0.3
Utilidad integral consolidada del periodo	78.37	8.26	8.5

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la ganancia antes de impuestos al cierre del primer trimestre de 2017 fue de US\$ 88.66 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 16.31 millones del primer trimestre de 2016.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en US\$ 6.31 millones al cierre del primer trimestre del 2017 comparado con gasto de US\$ 4.95 millones al cierre del primer trimestre de 2016.

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 2017 y del 2016; [ii] 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 la ganancia más alta por revaluación de las propiedades, la empresa muestra una utilidad al cierre del 31 de marzo de 2017 de US\$ 82.35 millones que se compara con una ganancia de US\$ 11.36 millones al cierre del 31 de marzo de 2016.

Utilidad Integral consolidada del periodo

La utilidad integral refleja el impacto de la variación cambiaria de un año a otro en las cuentas de capital de WTN, que es nuestra única subsidiaria que utiliza el peso como moneda funcional. Al cierre del primer trimestre del 2017, registramos una utilidad integral de US\$ 78.37 millones que se compara con una utilidad de US\$ 8.26 millones al cierre del primer trimestre de 2016.

Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	1T17	1T16	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	78.37	8.26	849.2
Ajustes			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	3.98	3.11	28.2
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(64.25)	(6.86)	837.0
Plan de compensación a largo plazo	0.34	0.38	(10.7)
Pérdida cambiaria	(6.54)	3.60	(281.8)
Depreciación	0.09	0.07	23.2
Otros ingresos (gastos)	(0.03)	(0.09)	(63.1)
Ingreso por intereses	(0.01)	(1.57)	(99.4)
Impuestos a la utilidad	6.31	4.95	27.4
Impuesto Causado	(8.75)	(1.01)	766.6
FFO Atribuible	9.50	10.82	(12.2)
FFO por acción	0.0155	0.0172	(9.5)

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 1T17 totalizaron US\$ 9.50 millones, o US \$ 0.0155 por acción diluida, en comparación con US\$ 10.82 millones, o \$ 0.0172 por acción con el 1T16. Este decremento se atribuye principalmente al incremento en el impuesto operativo, debido a una ganancia cambiaria en el portafolio de deuda, desde un punto de vista fiscal, a medida que el peso se fortalece en los mercados globales. Es importante hacer notar que este efecto en los impuestos considera todo el año, mientras que los ingresos del periodo consisten únicamente en los primeros tres meses del año. El impuesto operativo de la compañía es de US\$4.53 millones.

Impuesto a la utilidad	1T17
Impuesto operativo	(4.53)
Impuesto por efectos cambiarios	(4.21)
Impuesto a la utilidad total	(8.75)
FFO Ajustado	13.72
FFO ajustado por acción	0.0224

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\$ 22.99 millones.

Deuda

Al 31 de marzo de 2017, el saldo de la deuda fue de US\$ 376.07 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 31 de marzo de 2017, 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	1T16		Crecimiento SF	1T17	
	Portafolio Estabilizado			Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	SF
Región Centro	5,988,522	31.3%	349,129	6,337,650	28.7%

Bajío	9,729,515	50.8%	1,209,884	10,939,399	49.5%
Baja California	2,379,799	12.4%	470,241	2,850,040	12.9%
Juarez	1,059,421	5.5%	911,755	1,971,176	8.9%
Total	19,157,257	100%	2,941,009	22,098,266	100%

Región	1T16		1T17	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	5,687,285	95.0%	5,982,050	94.4%
Bajío	9,082,802	93.4%	10,281,298	94.0%
Baja California	2,304,616	96.8%	2,812,299	98.7%
Juarez	882,271	83.3%	1,844,031	93.5%
Total	17,956,973	93.7%	20,919,678	94.7%

Portafolio Mismas Tiendas

Vesta ha actualizado la definición de ocupación de mismas tiendas. La intención de la actualización es reflejar las prácticas comunes en el mercado y ayudar al lector a comparar el desempeño de Vesta contra los competidores públicos. En esta metodología, la medida incluirá propiedades que sean parte del “portafolio estabilizado” por el período completo bajo comparación. 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	1T16			1T17		
	Mismas tiendas		Crecimiento SF	Mismas tiendas		
	SF	%	SF	SF	%	
Región Centro	5,155,307	31.7%	826,743	5,982,050	31.2%	
Bajío	8,597,256	52.9%	1,132,378	9,729,634	50.8%	
Baja California	1,861,582	11.4%	518,645	2,380,227	12.4%	
Juarez	652,421	4.0%	407,262	1,059,683	5.5%	
Total	16,266,566	100%	2,885,028	19,151,595	100%	

Región	1T16		1T17	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	5,011,805	97.2%	5,982,050	100.0%
Bajío	8,255,277	96.0%	9,456,715	97.2%

Baja California	1,854,678	99.6%	2,342,486	98.4%
Juarez	475,271	72.8%	932,538	88.0%
Total	15,597,030	95.9%	18,713,789	97.7%

Portafolio

Al cierre del 31 de marzo de 2017, nuestro portafolio consistía en 143 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.22 millones m² (23.91 millones ft²). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son la zona central y del bajío. Durante el primer trimestre del 2017, el 84.3% 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	1T17	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,726,804	29.8%	181,642	6,908,446	28.9%
Bajío	11,369,214	50.4%	656,684	12,025,898	50.3%
Baja California	2,847,960	12.6%	0	2,847,960	11.9%
Juarez	1,631,964	7.2%	500,465	2,132,429	8.9%
Total	22,575,942¹	100%	1,338,791	23,914,733	100%

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 30 de marzo de 2017 fue de 10.9%.

Región	4T16		1T17	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	901,775	4.0%	818,271	3.4%
Bajío	1,225,666	5.4%	1,452,605	6.1%
Baja California	141,904	0.6%	37,741	0.2%
Juarez	127,145	0.6%	288,226	1.2%

Total	2,396,491	10.6%	2,596,843	10.9%
--------------	------------------	--------------	------------------	--------------

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 118,754 m² (1,278,255 ft²) en edificios hechos a la medida (“BTS”) y edificios inventario.

Proyectos en Construcción							
Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión ⁽¹⁾ (USD\$ MM)	Tipo	Avance De construcción	Estimada fecha de terminación ⁽¹⁾	Región
VPJ I	216,024	20,069	8,796	Inventario	0%	dic-17	Región Norte
Pacifico II	182,419	16,947	8,831	Inventario	0%	dic-17	Región Norte
ZF	99,256	9,221	4,157	BTS	80%	may-17	Región Bajío
Mult II	138,432	12,861	5,486	Inventario	70%	may-17	Región Bajío
Mult III	183,049	17,006	7,236	Inventario	70%	may-17	Región Bajío
PIQ-PIQSA 12	248,869	23,121	10,729	Inventario	70%	may-17	Región Bajío
Puebla 3	210,207	19,529	8,298	Inventario	0%	dic-17	Región Central
Total	1,278,255	118,754	53,531				

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

Reservas territoriales

Al 31 de marzo de 2017, la Compañía cuenta con 32.65 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales.

Región	31 de diciembre de 2016	31 de marzo de 2017	% Var.
	SBA (SF)	SBA (SF)	
San Luis Potosi	645,738	645,738	0.0%
Queretaro	11,347,855	11,347,855	0.0%
Tijuana	1,484,585	1,484,585	0.0%
Cd. Juarez	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	4,324,141	4,324,141	0.0%
Total	32,652,468	32,652,468	0.0%

Eventos Subsecuentes

El 30 de marzo de 2017, Vesta pago dividendos por un total de 738,604,591 pesos equivalentes a 1.20736382 pesos por acción ordinaria, como se acordó durante la Asamblea General Ordinaria de Accionistas realizada el 2 de marzo de 2017. El dividendo fue pagado a través de S.D. Indeval S.A. de C.V., (INDEVAL) Institución para Deposito de Valores.

Estados consolidados de variaciones en el capital contable (en millones)	31 de diciembre 2015	31 de diciembre 2016
Más (Pérdida) / Menos (Ganancia) Impuestos a la utilidad	34,039,989	100,079,451
Depreciación	188,267	322,627
Perdida (Ganancia) cambiaria	45,820,677	24,781,506
Plan de Compensación de Acciones no desembolsable	773,382	773,382
Perdida (Ganancia) en revaluación	-31,444,058	-67,004,611
Ajustes no desembolsable	15,338,268	-41,127,096
Efectivo Disponible	49,378,257	58,952,355
Pago de Principal	-5,221,141	-3,927,592
Impuestos pagados en efectivo	-1,914,896	-2,150,557
Mantenimiento, Reserva de corredores	-2,000,000	-2,000,000
Ajustes de efectivo	-9,136,037	-8,078,149
Ganancia Distribuible	40,242,220	50,874,206
Dividendo Recomendado	28,825,690	37,138,170
Ratio de dividendo	72%	73%

Anexos: Tablas Financieras

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T17	1T16	Var. %
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	25.69	21.06	22.0
Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.09)	(0.89)	22.6
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.93)	(0.65)	43.7
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.16)	(0.24)	(33.6)
Utilidad bruta	24.60	20.17	21.9
Ingreso Neto Operativo	24.76	20.41	21.3
Gastos de administración	(2.64)	(2.29)	15.1
Plan de compensación a largo plazo	(0.34)	(0.38)	(10.7)
Depreciación	(0.09)	(0.07)	23.2
UAFIDA	21.96	17.88	22.8
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	0.01	1.57	(99.4)
Otros ingresos	0.03	0.09	(63.1)
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	(0.24)	na
Gastos por intereses	(3.71)	(5.81)	na
Ganancia (Pérdida) cambiaria	6.54	(3.60)	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	64.25	6.86	na
Total otros (gastos) ingresos	67.12	(1.12)	na
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	88.66	16.31	4.4
Impuestos a la utilidad	(6.31)	(4.95)	0.3
Impuesto Causado	(8.75)	(1.01)	7.7
Impuesto Diferido	2.44	(3.94)	(1.6)
Utilidad del periodo	82.35	11.36	6.2
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(3.98)	(3.11)	0.3
Utilidad integral consolidada del periodo	78.37	8.26	8.5
Acciones (promedio)	611.93	631.14	(0.0)
UPA	0.13	0.02	6.1

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)	31 de Marzo, 2017	31 de diciembre, 2016
---	-------------------	-----------------------

ACTIVOS

ACTIVO CIRCULANTE

Efectivo y equivalentes de efectivo	24.67	50.72
Efectivo y equivalentes de efectivo	0.68	0.61
Impuestos por recuperar	20.41	21.79
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	6.88	7.03
Pagos anticipados	2.13	0.04
Acciones	0.00	0.00
Depósitos en garantía pagados	0.00	0.00
Total de activo circulante	54.76	80.19

ACTIVO NO CIRCULANTE

Propiedades de inversión	1501.88	1415.71
Equipo de oficina - Neto	1.90	1.97
Depósitos en garantía	2.82	2.92
Total del activo no circulante	1506.59	1420.60

TOTAL ACTIVOS

	1,561.35	1,500.79
--	----------	----------

PASIVO Y CAPITAL CONTABLE

PASIVO CIRCULANTE

Porción circulante del pasivo a largo plazo	0.00	0.00
Intereses acumulados	1.63	1.61
Cuentas por pagar	0.70	1.80
Impuestos a pagar	0.61	0.55
Gastos acumulados	1.96	1.98
Total del pasivo circulante	4.91	5.94

PASIVO A LARGO PLAZO

Deuda de largo plazo	376.07	340.87
Depósitos en garantía recibidos	8.75	8.87
Impuestos a la utilidad diferidos	183.29	185.73
Total del pasivo a largo plazo	568.12	535.47

TOTAL DEL PASIVO

	573.03	541.41
--	--------	--------

CAPITAL CONTABLE

Capital social	446.42	450.88
Prima en suscripción de acciones	336.99	343.04
Utilidades retenidas	244.99	201.75
Reserva de pagos por acción	2.16	1.97
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(42.24)	(38.26)
Total del capital contable	988.32	959.38

TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE

	1,561.35	1,500.79
--	----------	----------

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	31 de Marzo, 2017	31 de marzo, 2016
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	88.66	16.31
Ajustes por:		
Compensación acciones	0.34	0.38
Depreciación	0.09	0.07
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(64.25)	(6.86)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(6.54)	3.58
Pérdida por venta de muebles	0.02	0.09
Ingreso por intereses	(0.01)	(1.57)
Ganancia por la venta de propiedades de inversión	0.00	0.86
Gastos por intereses	3.71	5.97
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	0.15	0.61
Impuestos por recuperar	(6.86)	(0.47)
Pagos anticipados	(2.09)	(1.36)
Depósitos en garantía hechos	0.00	0.70
(Aumento) disminución en:	0.00	
Cuentas por pagar	(0.02)	0.08
Depósitos en garantía recibidos	(0.11)	0.41
Gastos acumulados	0.01	(0.61)
Impuestos pagados	(0.44)	(0.32)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	12.63	17.79
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(22.99)	(31.18)
Adquisición de mobiliario y equipo	(0.04)	(0.85)
Activos financieros	6.47	15.05
Venta de propiedades de inversión	0.00	0.00
Intereses cobrados	0.01	1.57
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(16.55)	(15.40)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Emisión de capital	0.00	0.00
Depósitos en garantía otorgados	0.00	0.00
Deposito en garantía cobrados	0.10	0.00
Intereses pagados	(3.49)	(6.54)
Pago de préstamos	0.00	(2.51)
Dividendos pagados	(39.11)	0.00
Recompra de acciones de tesorería	(10.66)	0.00
Préstamos obtenidos	0.00	0.00
Costo de transacción de la emisión de deuda	35.00	0.00
Deuda emitida y efectivo restringido	0.00	0.00
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(18.15)	(9.05)
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	(3.98)	0.37
Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	(26.05)	(6.30)

Efectivo al principio del periodo	50.72	27.75
Efectivo al final del periodo	24.67	21.45

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 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
Acciones devengadas	0.10	0.17	0.00	(0.28)	0.00	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	0.86	0.00	0.86
Dividendos declarados	0.00	0.00	(28.83)	0.00	0.00	(28.83)
Recompra de acciones	(4.97)	(6.69)	0.00	0.00	0.00	(11.66)
Utilidad integral	0.00	0.00	45.08	0.00	(20.86)	24.22
Saldos a 30 de diciembre 2016	450.88	343.04	201.75	1.97	(38.26)	959.38
Saldo al 1ro de enero de 2017	450.88	343.04	201.75	1.97	(38.26)	959.38
Emisión de capital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Acciones devengadas	0.06	0.09	0.00	(0.15)	0.00	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	0.34	0.00	0.34
Dividendos decretados	0.00	0.00	(39.11)	0.00	0.00	(39.11)
Recompra de acciones	(4.51)	(6.14)	0.00	0.00	0.00	(10.66)
Utilidad integral	0.00	0.00	82.35	0.00	(3.98)	78.37
Saldos al 31 de marzo 2017	446.42	336.99	244.99	2.16	(42.24)	988.32

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 31 de marzo de 2017 y 2016 presentados no 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 2016	20.664
31 de marzo 2017	18.809
Estado de Resultados	
1T16 (promedio)	18.016
1T17 (promedio)	20.390

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 31 de marzo de 2017, Vesta contaba con 143 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 13 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 2.22 millones m² (23.91 millones ft²). Los clientes de la compañía operan en diversas industrias, entre las que destacan: aeroespacial, automotriz, bebidas y alimentos, logística y dispositivos médicos, entre otros. Para más información visita: www.vesta.com.mx.

Declaraciones a futuro

Este comunicado puede incluir declaraciones sobre eventos futuros u otro tipo de estimaciones relacionados con Vesta que incluyen expectativas o consideraciones de la Empresa y su Administración con respecto a su funcionamiento, negocio y futuros eventos. Las declaraciones sobre eventos futuros incluyen, sin limitaciones, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar los resultados futuros, funcionamiento o logros y pueda contener palabras como “creer”, “anticipar”, “esperar”, “prever”, “resultará” o cualquiera otra palabra o frase similar. Dichas afirmaciones están sujetas a una serie de riesgos, incertidumbres y supuestos. La Empresa advierte que existe un conjunto de factores que pueden provocar que los resultados actuales difieran de los planes, objetivos, expectativas, proyecciones y resultados expresados en este reporte y afirmaciones orales por parte de Ejecutivos autorizados por parte de la Empresa. Advertimos a los lectores que no deben basarse solamente en dichas declaraciones a futuro, debido a que las mismas se refieren a las fechas que fueron hechas. La Compañía no asume obligación alguna de actualizar o revisar declaraciones a futuro, ya sea como resultado de nueva información, de eventos futuros por cualquier otro motivo.