



# 3T

Resultados  
2017

**Conferencia Telefónica**

Viernes, 27 de octubre 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 27 de octubre hasta el 3 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: 13671833

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

Christianne Ibañez  
IRO  
+52 55 5950-0070 ext. 124  
cibanez@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 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 tercer 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 3T17, la actividad de arrendamiento total fue de 128,808 m<sup>2</sup> (1, 386,475 ft<sup>2</sup>). Vesta firmó nuevos contratos de arrendamiento totalizando una superficie bruta arrendable (“SBA”) de 107,784 m<sup>2</sup> (1, 160,180 ft<sup>2</sup>), incluyendo 63,583 m<sup>2</sup> (684,403 ft<sup>2</sup>) de edificios a la medida (“BTS”), con nuevas empresas al igual que clientes existentes de una amplia gama de industrias. Los clientes existentes representaron 70% de los nuevos contratos. Vesta también renovó 21,023 m<sup>2</sup> (226,295 ft<sup>2</sup>) de las propiedades de su portafolio. Al 3T17, Vesta ha renovado 87.0%, 70.0% y 20.0% de los contratos que vencen en 2017, 2018 y 2019, respectivamente.
- Durante el 3T17 Vesta alcanzó por tercera vez la tasa histórica de ocupación más alta en la historia de la Compañía de 95.8% para nuestro portafolio estabilizado, un incremento de cuarenta puntos base comparado con 95.4% en el 2T17. Nuestro portafolio total alcanza su segundo periodo histórico a la alza de 92.7% un incremento de 165 puntos base comparado al 91.0% del 2T17.
- En el 3T17, Vesta tuvo 215,806 m<sup>2</sup> (2, 322,919 ft<sup>2</sup>) en edificios bajo construcción tanto de BTS como inventarios, que se espera contribuyan US\$ 11.8 millones una vez que los proyectos se hayan estabilizado. El retorno esperado para los proyectos bajo construcción se espera que sea de 11%.
- En septiembre 29, 2017, Vesta firmo un contrato de arrendamiento de BTS con TPI Composites, Inc (“TPI”), sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones precedentes, totalizando 49,001 m<sup>2</sup> (527,443 ft<sup>2</sup>) localizado en Matamoros, que proporcionarán a la Compañía ingresos anuales adicionales de US\$ 3.6 millones. Vesta invertirá \$ 31.5 millones para entregar la instalación en junio de 2018.
- En septiembre 22, 2017, Vesta ejecuto la colocación de un bono privado. La transacción implicó la colocación de un bono de grado de inversión no asegurado equivalente a US\$125 millones divididos en dos tramos: US\$65 millones a 7 años con una tasa semi-anual fija del 5.03% y US\$60 millones a 10 años con una tasa semi-anual fija de 5.31%. La Compañía también fijo la tasa variable de su deuda. Con estas transacciones el portafolio de deuda de Vesta consiste en un monto total de US\$ 517.5 millones con un vencimiento promedio de 6.4 años y una tasa promedio ponderada de 4.47%.

Indicadores Financieros (millones)	9 Meses					
	3T17	3T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Ingresos por arrendamiento	28.15	22.85	23.2	80.35	65.96	21.8
NOI	26.93	21.98	22.5	77.27	63.75	21.2
<i>Margen NOI %</i>	<i>95.7%</i>	<i>96.2%</i>		<i>96.2%</i>	<i>96.7%</i>	
UAFIDA	23.86	19.07	25.1	68.36	55.53	23.1
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>84.8%</i>	<i>83.4%</i>		<i>85.1%</i>	<i>84.2%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0388</i>	<i>0.0302</i>	28.5	<i>0.1114</i>	<i>0.0880</i>	26.7
Utilidad Integral Consolidada	14.30	16.54	na	110.59	14.09	na
FFO	15.37	14.37	6.9	34.45	36.20	(4.8)
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0250</i>	<i>0.0228</i>	9.9	<i>0.0562</i>	<i>0.0574</i>	(2.1)
UPA	0.0233	0.0262	na	0.1803	0.0223	na
Acciones (promedio)	614.36	631.14	(2.7)	613.43	631.14	-2.8

- Los ingresos por rentas incrementaron 23.2% a US\$ 28.15 millones de US\$ 22.85 millones en el 3T16. Durante los primeros nueve meses del año, los ingresos subieron 21.8% a US\$ 80.35 millones en 2017 de US\$ 65.96 millones en 2016, sobrepasando nuestro rango alto de 18.1% del *guidance* para fin de año.
- El Ingreso Neto Operativo (“NOI”) incremento 22.5% a US\$ 26.93 millones comparado con US\$ 21.98 millones en el periodo del año anterior. El margen NOI fue de 95.7% en el tercer trimestre de 2017.
- La UAFIDA incremento 25.1% a US\$ 23.86 millones, comparado con los US\$ 19.07 millones en el tercer trimestre de 2016. El margen de UAFIDA fue de 84.8% en el tercer trimestre de 2017, un incremento de 131 puntos base en comparación al mismo periodo de 2016.
- Los impuestos corrientes por efectos de tipos de cambio en la cartera de deuda de la Compañía disminuyeron trimestralmente a US \$ 3.30 millones en el 3T17 de US \$ 8.9 millones en el 2T17, ya que el peso mexicano continúa depreciándose en los mercados globales.
- Los fondos de operación (“FFO”) incrementaron 6.9% a US\$ 15.37 millones en el 3T17, de US\$ 14.37 millones en el 3T16. Resultado del incremento de ingresos en el 3T17. FFO por acción es de US\$ 0.0250 para el tercer trimestre, comparado con el US\$ 0.0227 para el mismo periodo de 2016.
- La ganancia consolidada para el tercer trimestre fue de US\$ 14.30 millones, contra una ganancia de US\$ 16.54 millones en el 3T16. Esto se debió principalmente a la menor revaluación en las propiedades de inversión en 3T17 de US\$ 4.1 millones comprado a los US\$ 17.9 millones en 3T16.
- Al cierre del 30 de septiembre de 2017, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1.55 billones, arriba por 9.5% de los US\$ 1.42 billones al 31 de diciembre de 2016.

## Comentarios del Director General

### **Vesta: Creciendo desde adentro y atrayendo valiosos nuevos clientes**

Este trimestre, la efectividad de nuestra estrategia se hizo evidente al alcanzar el tercer récord consecutivo de ocupación, de 95.8% para nuestro portafolio estabilizado, y nuestro segundo record consecutivo de 92.7% para nuestro portafolio total. Esto refleja la fortaleza y la dedicación del equipo de Vesta, líder en la industria.

Nuestra actividad de arrendamiento total fue de 128,808 metros cuadrados en el tercer trimestre, firmando nuevos contratos de arrendamiento por 107, 784 metros cuadrados con clientes existentes y nuevas empresas de distintas industrias, incluyendo 44,201 metros cuadrados en edificios inventarios y 63,583 metros cuadrados de BTS; además Vesta renovó 21,023 metros cuadrados de su portafolio.

Vesta continúa creciendo con su base de clientes: firmamos cuatro BTS con TPI, BRP (Juárez y Querétaro) y la empresa de joint venture de Nestlé-General Mills, CPW. De la misma forma rentamos parte de nuestro espacio inventario, diversificando aun más nuestro portafolio con clientes mundiales nuevos y existentes incluyendo Daimler, Plastic Omnim, HBPO, Valeo y NKPM, entre otros. Los contratos fueron firmados en nuestras distintas regiones donde continuamos viendo una fuerte demanda.

En términos de métricas financieras claves, los ingresos subieron 23% mientras que la UAFIDA fue 25% más alta en comparación al mismo periodo del año pasado. Con respecto al acumulado a nueve meses, los ingresos incrementaron 22%, sobrepasando el guidance del año completo de 2017. Los Fondos de Operación (FFO por sus siglas en inglés) incrementaron 7%, principalmente por el aumento derivado de ingresos año contra año. FFO por acción estuvo a la alza 10% versus el mismo periodo de 2016. Comparado con los dos trimestres pasados, los impuestos se han normalizado a una tasa más similar con el promedio histórico, por lo que confiamos en un FFO más alto para el cierre del año.

Finalmente, nuestro competitivo costo de financiamiento fue mejorado por las transacciones recientes. En septiembre, Vesta ejecutó la colocación de un bono privado. La transacción implicó la colocación de un bono de grado de inversión no asegurado equivalente a US\$125 millones divididos en dos tramos: US\$65 millones a 7 años con una tasa semi-anual fija del 5.03% y US\$60 millones a 10 años con una tasa semi-anual fija de 5.31%. La Compañía también fijó la tasa variable de su deuda. Con estas transacciones, Vesta alcanzó un vencimiento promedio de 6.4 años, lo que otorga una flexibilidad importante, en comparación a los 5.4 años promedio de vencimiento de contratos de arrendamiento y una tasa promedio ponderada de 4.47%. La naturaleza de largo plazo de nuestro portafolio de deuda a tasa fija coincide con la naturaleza a largo plazo de los arrendamientos, cerrando un spread muy atractivo.

Si bien el mercado mexicano ha experimentado volatilidad en medio de la incertidumbre relacionada con el TLCAN, nuestro enfoque a las cadenas de suministro ha demostrado su fortaleza y relevancia con respecto al tratado en sí, una dinámica que se refleja en nuestros resultados récord, y que refuerza

nuestra confianza inquebrantable en el caso mexicano de inversión. Nuestro equipo se centra en la captura de oportunidades mediante el establecimiento de una plataforma eficiente para atender a clientes nuevos y existentes, respaldada por un sólido balance y el mejor perfil de deuda de su clase.

Como siempre, estamos ejecutando nuestro plan estratégico Vesta Visión 20/20 a medida que desarrollamos productos que abordan las necesidades futuras de una base global de clientes de manufactura y logística. Debido a la combinación de nuestro enfocado equipo de gestión, instalaciones de última generación y fundamentos sólidos en los mercados más dinámicos, seguiremos viendo una tendencia récord en los resultados operacionales en los próximos meses para un cierre de año 2017 mejor de lo esperado.

En resumen, Vesta ha demostrado que los desafíos ponen de manifiesto lo mejor de nuestro negocio y de nuestro equipo. Nuestra infraestructura es robusta y nuestro enfoque es firme.

Continuaremos viendo

Gracias por su continuo apoyo y confianza.

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 2017 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

### Ingresos

	9 Meses					
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	3T17	3T16	Var. %	2017	2016	Var. %
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	28.15	22.85	23.2	80.35	65.96	21.8
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	(1.43)	(1.10)	30.0	(3.59)	(2.94)	22.3
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.22)	(0.87)	40.1	(3.08)	(2.21)	39.6
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.20)	(0.22)	(9.8)	(0.51)	(0.73)	(30.3)
<b>Utilidad bruta</b>	26.72	21.76	22.8	76.76	63.02	21.8
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	26.93	21.98	22.5	77.27	63.75	21.2

Los ingresos al 3T17 por arrendamiento incrementaron 23.2% a US\$ 28.15 millones comparados con US\$ 22.85 millones al cierre del tercer trimestre de 2016. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 5.30 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 5.64 millones, o 24.7%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el tercer trimestre del 2016 y se rentaron en el tercer trimestre del 2017; [ii] US\$ 0.66 millones o un incremento de 2.9% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; y [iii] un incremento de US\$ 0.16 millones derivado de la conversión a dólares del ingreso de contratos denominados en pesos.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 0.18 millones, o 0.8%, por menores reembolsables en los gastos relacionados con pagos que hicimos a nombre de nuestros clientes, y que posteriormente han sido reembolsados pero no se consideran ingresos por arrendamiento; [ii] una disminución de US\$ 0.64 millones, o 2.8%, derivado de aquellos

contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 3T17 y; [iii] una disminución de US\$ 0.34 millones, o 1.5%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 3T17 a una renta menor para retener la relación con el cliente.

84.7% de los ingresos de Vesta están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos de América ("CPI"), representando un incremento del 82.5% con respecto al año pasado. Los contratos denominados en pesos se ajustan anualmente con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC").

### **Costos de operación de las propiedades de inversión**

Los costos de operación como porcentaje de los ingresos por arrendamiento en el 3T17 fueron de 5.1% mientras que en el 3T16 fueron de 4.8%, un incremento de 26 puntos base como a causa de un desfase entre los pagos por adelantado de mejoras en edificios correspondientes a los nuevos contratos de arrendamiento en 3T17 y futuros flujos de rentas de los nuevos contratos correspondientes.

Los costos de operación totales en el 3T17 fueron de US\$ 1.43 millones comparado con US\$ 1.1 millones en el 3T16, lo que representa un aumento de US\$ 0.33 millones, o 30%, reflejando una mayor ocupación que el año pasado.

Durante el tercer trimestre del 2017 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 1.22 millones, mientras que en el mismo periodo del 2016 ascendió a US\$ 0.87 millones. El incremento se atribuye principalmente los pagos por adelantado de mejoras en los edificios del inquilino por una mayor ocupación en el 3T17.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 3T17 representaron US\$ 0.20 millones, un decremento de US\$ 0.02 millones comparado con el mismo periodo de 2016. Esto es resultado principalmente de mayor ocupación en el 3T17.

### **Ingreso Neto Operativo (NOI)**

Ingreso neto operativo incrementó 22.5% a US\$ 26.93 millones en el tercer trimestre mientras el margen de NOI disminuyó 53 puntos base a 95.7% a causa de un desfase entre los pagos por adelantado de mejoras en edificios correspondientes a los nuevos contratos de arrendamiento en 3T17 y futuros flujos de rentas de los nuevos contratos correspondientes.

## Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 Meses					
	3T17	3T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Gastos de administración	(3.27)	(2.85)	14.6	(9.45)	(8.11)	16.5
Plan de compensación a largo plazo	(0.40)	(0.17)	na	(1.05)	(0.61)	70.8
Depreciación	(0.09)	(0.07)	26.7	(0.27)	(0.21)	25.2
UAFIDA	23.86	19.07	25.1	68.36	55.53	23.1

Los gastos de administración del 3T17 fueron de US\$ 3.27 millones comparados con los US\$ 2.85 millones del tercer trimestre del 2016, lo que representa un incremento de 14.6%. Este incremento se atribuye a un rango mayor de salarios, gastos de mercadotecnia e incentivos de largo plazo.

En el tercer trimestre de 2017 el gasto basado en acciones es US\$ 0.40 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 15 de los Estados Financieros.

### Depreciación

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

### UAFIDA

La UAFIDA aumentó 25.1% a US\$ 23.86 millones en el 3T17 de US\$ 19.07 millones durante el 3T16, mientras que el margen UAFIDA aumentó 131 puntos base a 84.8% comparado con 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					
	3T17	3T16	Var. %	2017	2016	Var. %
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	0.01	0.54	na	0.04	3.31	na
Otros (gastos) ingresos	(0.16)	0.03	na	0.34	0.51	(34.0)
Costo de transacción de la emisión de deuda	(0.10)	(0.23)	na	(0.09)	(0.71)	na
Gastos por intereses	(5.09)	(4.11)	na	(12.90)	(15.83)	na
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(0.97)	(2.90)	na	9.24	(21.22)	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	4.05	17.93	na	57.20	42.79	na
<b>Total otros (gastos) ingresos</b>	<b>(2.26)</b>	<b>11.27</b>	<b>na</b>	<b>53.83</b>	<b>8.85</b>	<b>na</b>

Otros ingresos y gastos al cierre del tercer trimestre de 2017 resultaron en un gasto de US\$ 2.26 millones comparado con un ingreso de US\$ 11.27 millones al cierre del tercer trimestre del 2016. La diferencia se atribuye principalmente a una menor revaluación derivado de las propiedades de inversión de US\$ 4.95 millones en 3T17 comparado a US\$ 17.93 millones en 3T16.

Los ingresos por intereses disminuyeron a US\$ 0.1 millones en el tercer trimestre de 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 aumentaron a US\$ 5.09 millones, al cierre del tercer trimestre de 2017 comparado con el mismo trimestre del año anterior. Este incremento es el reflejo de un mayor balance en deuda al 3T17, además de que se incurrieron en gastos legales extraordinarios durante la nueva estructuración de la deuda que termino durante el trimestre de septiembre 30, 2017 comprado con el mismo periodo de 2016.

La pérdida cambiaria durante el tercer trimestre de 2017 fue de US\$ 0.97 millones comparada con una pérdida del tercer trimestre del 2016 de US\$ 2.90 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 y *follow-on* que mantiene CIV. En la medida en que el peso se debilita en el mercado global, las subsidiarias con ingresos denominados en pesos tendrán un ingreso menor en dólares. Sin embargo, la pérdida cambiaria de 3T17 fue menor debido a que la depreciación del peso del trimestre fue menor que la de 3T16.

La valuación de nuestras propiedades en el 3T17 resultó en una ganancia de US\$ 4.05 millones comparado con la ganancia de US\$ 17.93 millones en el 3T16. Desde una perspectiva contable, la valuación se hace utilizando condiciones de mercado.

## Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 Meses					
	3T17	3T16	Var. %	2017	2016	Var. %
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	21.10	30.11	(0.3)	120.87	63.56	na
Impuestos a la utilidad	(7.40)	(12.61)	(0.4)	(6.06)	(38.84)	(84.4)
Impuesto Causado	(3.30)	(0.37)	8.0	(20.92)	(2.79)	na
Impuesto Diferido	(4.10)	(12.24)	(0.7)	14.86	(36.06)	na
<b>Utilidad del periodo</b>	13.71	17.50	(0.2)	114.81	24.71	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	0.59	(0.95)	(1.6)	(4.22)	(10.62)	(60.2)
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	14.30	16.54	(0.1)	110.59	14.09	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la ganancia antes de impuestos al cierre del tercer trimestre de 2017 fue de US\$ 21.10 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 30.11 millones del tercer trimestre de 2016. La reducción es causada principalmente por la menor revaluación de propiedades.

### Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 7.40 millones al cierre del tercer trimestre de 2017 comparado con gasto de US\$ 12.61 millones al cierre del tercer trimestre de 2016 principalmente a causa de menores impuestos diferidos provenientes de una menor revaluación de las propiedades de inversión.

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 tercer 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 una menor revaluación en propiedades de inversión, la utilidad de la Compañía por el tercer trimestre 2017 fue de US\$ 13.70 millones, comparado con una ganancia de US\$ 17.50 millones en el tercer trimestre de 2016.

## Utilidad Integral consolidada del periodo

La utilidad integral refleja una menor ganancia en la revaluación en propiedades de inversión comparado al 3T16. Al cierre del tercer trimestre del 2017, registramos una utilidad integral de US\$ 14.30 millones que se compara con una ganancia de US\$ 16.54 millones al cierre del tercer trimestre de 2016.

## Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	9 Meses					
	3T17	3T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	14.30	16.54	(13.6)	110.59	14.09	na
<b>Ajustes</b>						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(0.59)	0.95	na	4.22	10.62	(60.2)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(4.05)	(17.93)	(77.4)	(57.20)	(42.79)	33.7
Plan de compensación a largo plazo (non-cash)	0.40	0.17	na	1.05	0.61	na
Ganancia (Pérdida) cambiaria	0.97	2.90	(66.6)	(9.24)	21.22	na
Depreciación	0.09	0.07	26.7	0.27	0.21	25.2
Otros (gastos) ingresos	0.16	(0.03)	na	(0.34)	(0.51)	(34.0)
Ingreso por intereses	(0.01)	(0.54)	(97.5)	(0.04)	(3.31)	(98.8)
Impuestos a la utilidad	7.40	12.61	(41.4)	6.06	38.84	(84.4)
Impuesto Causado	(3.30)	(0.37)	na	(20.92)	(2.79)	na
<b>FFO Atribuible</b>	<b>15.37</b>	<b>14.37</b>	<b>6.9</b>	<b>34.45</b>	<b>36.20</b>	<b>(4.8)</b>
<b>FFO por acción</b>	<b>0.0250</b>	<b>0.0228</b>	<b>9.9</b>	<b>0.0562</b>	<b>0.0574</b>	<b>(2.1)</b>

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 3T17 totalizaron US\$ 15.37 millones, o US \$ 0.0250 por acción diluida, en comparación con US\$ 14.37 millones, o \$ 0.0228 por acción con el 3T16. Este incremento se debe principalmente al incremento de mayores ingresos en 3T17.

Los efectos del tipo de cambio sobre el impuesto corriente en el 3T17 han compensado la provisión de impuestos corrientes del año completo, ya que el peso mexicano perdió fuerza en los mercados globales en comparación con el 1T17 y el 2T17. Tenga en cuenta que este efecto impositivo se basa en el año completo, mientras que el ingreso del período consta únicamente de los nueve meses del año. El impuesto actual asociado con las operaciones de la compañía fue un gasto de US\$ 5.03 millones, y la porción del impuesto por efectos cambiarios represento un efecto positivo de US\$ 1.73 millones.

Impuesto a la Utilidad	1T17	2T17	3T17
Impuesto operativo	(4.53)	1.40	(5.03)
Impuesto por efectos cambiario	(4.21)	(10.27)	1.73
<b>Impuesto a la utilidad total</b>	<b>(8.74)</b>	<b>(8.87)</b>	<b>(3.30)</b>
<b>FFO Ajustado</b>	<b>13.72</b>	<b>20.25</b>	<b>13.64</b>
<b>FFO Ajustado por acción</b>	<b>0.0224</b>	<b>0.0331</b>	<b>0.0222</b>

<b>Impuesto a la Utilidad Acumulada</b>	<b>3M17</b>	<b>6M17</b>	<b>9M17</b>
Impuesto operativo	(4.53)	(3.13)	(8.16)
Impuesto por efectos cambiario	(4.21)	(14.48)	(12.75)
<b>Impuesto a la utilidad total</b>	<b>(8.74)</b>	<b>(17.61)</b>	<b>(20.91)</b>
<b>FFO Ajustado</b>	<b>13.72</b>	<b>33.97</b>	<b>47.61</b>
<b>FFO Ajustado por acción</b>	<b>0.0224</b>	<b>0.0555</b>	<b>0.0777</b>

## 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, Matamoros y Puebla. Las inversiones totales por estos conceptos ascendieron a US\$ 23.31 millones.

## Deuda

Al 30 de septiembre de 2017, el saldo de la deuda fue de US\$ 510.59 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 3T17, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares y el 100% de su tasa de interés es fija.

## 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	3T16		Crecimiento SF	3T17	
	Portafolio Estabilizado			Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,338,040	31.7%	211,306	6,549,346	28.3%
Bajío	9,894,962	49.5%	1,913,883	11,808,845	50.9%
Baja California	2,684,243	13.4%	167,132	2,851,375	12.3%
Juárez	1,059,683	5.3%	912,890	1,972,573	8.5%
<b>Total</b>	<b>19,976,928</b>	<b>100%</b>	<b>3,205,211</b>	<b>23,182,139</b>	<b>100%</b>

Región	3T16		3T17	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	5,792,318	91.4%	6,251,977	95.5%
Bajío	9,330,296	94.3%	11,267,427	95.4%
Baja California	2,678,936	99.8%	2,843,475	99.7%
Juárez	932,538	88.0%	1,853,393	94.0%
<b>Total</b>	<b>18,734,089</b>	<b>93.8%</b>	<b>22,216,273</b>	<b>95.8%</b>

### Portafolio Mismas Tiendas

Vesta ha actualizado la definición de ocupación de mismas tiendas. La intención de la actualización es reflejar las prácticas comunes en el mercado y ayudar al lector a comparar el desempeño de Vesta contra los competidores públicos. En esta metodología, la medida incluirá propiedades que sean parte del “portafolio estabilizado” por el período completo bajo comparación. 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	3T16		Crecimiento SF	3T17	
	Mismas tiendas			Mismas tiendas	
	SF	%		SF	%
Región Centro	5,274,410	29.9%	1,063,318	6,337,728	31.7%
Bajío	9,433,459	53.5%	486,422	9,919,880	49.6%
Baja California	1,861,932	10.6%	822,322	2,684,254	13.4%
Juárez	1,059,683	6.0%	1,397	1,061,080	5.3%
<b>Total</b>	<b>17,629,484</b>	<b>100%</b>	<b>2,373,458</b>	<b>20,002,942</b>	<b>100%</b>

Región	3T16		3T17	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	5,242,023	99.4%	6,040,358	95.3%
Bajío	8,868,503	94.0%	9,676,099	97.5%
Baja California	1,857,949	99.8%	2,676,354	99.7%
Juárez	932,538	88.0%	1,013,060	95.5%
<b>Total</b>	<b>16,901,013</b>	<b>95.9%</b>	<b>19,405,872</b>	<b>97.0%</b>

## Portafolio

Al cierre del 30 de septiembre de 2017, nuestro portafolio consistía en 147 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.29 millones m<sup>2</sup> (24.61 millones ft<sup>2</sup>). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son la zona central y del bajío. Durante el tercer trimestre del 2017, el 84.7% 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	2T17		Crecimiento SF	3T17	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,912,630	28.1%	0	6,912,630	28.1%
Bajío	12,716,007	51.7%	6,663	12,722,670	51.7%
Baja California	2,851,375	11.6%	0	2,851,375	11.6%
Juárez	2,133,654	8.7%	0	2,133,654	8.7%
<b>Total</b>	<b>24,613,666</b>	<b>100%</b>	<b>6,663</b>	<b>24,620,330</b>	<b>100%</b>

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 2017 fue de 7.3%.

Región	2T17		3T17	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	374,249	5.4%	451,394	1.8%
Bajío	1,572,863	12.4%	1,131,630	4.6%
Baja California	48,958	1.7%	7,900	0.0%
Juárez	208,765	9.8%	208,765	0.8%
<b>Total</b>	<b>2,204,834</b>	<b>29.3%</b>	<b>1,799,688</b>	<b>7.3%</b>

## Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 215,806 m<sup>2</sup> (2, 322,919 ft<sup>2</sup>) en edificios inventario.

Proyectos en Construcción							
Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión <sup>(1)</sup> (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación <sup>(1)</sup>	Ciudad	Región
VPJ I	216,024	20,069	8,796	Inventario	dic-17	Juárez	Región Norte
BRP Exp	42,000	3,902	1,866	BTS	feb-18	Juárez	Región Norte
Pacifico II	182,419	16,947	8,831	Inventario	dic-17	Tijuana	Región Norte
Lagoeste 1	263,986	24,525	14,246	Inventario	may-18	Tijuana	Región Norte
TPI	527,443	49,001	31,486	BTS	jun-18	Matamoros	Región Norte
Vesta Park Querétaro I	324,412	30,139	12,097	Inventario	may-18	Querétaro	Región Bajío
Vesta Park Querétaro II	255,452	23,732	9,882	Inventario	may-18	Querétaro	Región Bajío
Novem Exp	15,791	1,467	704	BTS	oct-17	Querétaro	Región Bajío
BRP Exp	32,600	3,029	1,424	BTS	feb-18	Querétaro	Región Bajío
CPW Exp	82,360	7,652	3,020	BTS	mar-18	Querétaro	Región Bajío
SLP 9	170,225	15,814	6,789	Inventario	mar-18	San Luis Potosí	Región Bajío
Puebla 3	210,207	19,529	8,298	Inventario	dic-17	Puebla	Región Central
<b>Total</b>	<b>2,322,919</b>	<b>215,806</b>	<b>107,439</b>				

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

## Reservas territoriales

Al 30 de septiembre de 2017, la Compañía cuenta con 32.83 de reservas de territoriales.

	30 de junio de 2017	30 de septiembre de 2017	
Región	SBA (SF)	SBA (SF)	% Var.
San Luis Potosí	645,738	645,738	0.00
Querétaro	11,347,855	11,347,855	0.00
Tijuana	2,797,945	2,392,533	(0.14)
Cd. Juárez	2,365,637	2,045,280	(0.14)
Guanajuato	3,444,837	3,444,837	0.00
Aguascalientes	7,409,195	7,409,195	0.00
Puebla	1,630,480	1,223,360	(0.25)
SMA	4,324,141	4,324,141	0.00
<b>Total</b>	<b>33,965,829</b>	<b>32,832,938</b>	<b>-3.34%</b>

## Resumen de los Resultados a 9 meses

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 Meses					
	3T17	3T16	Var. %	2017	2016	Var. %
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	28.15	22.85	23.2	80.35	65.96	21.8
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	(1.43)	(1.10)	30.0	(3.59)	(2.94)	22.3
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.22)	(0.87)	40.1	(3.08)	(2.21)	39.6
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.20)	(0.22)	(9.8)	(0.51)	(0.73)	(30.3)
<b>Utilidad bruta</b>	26.72	21.76	22.8	76.76	63.02	21.8
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	26.93	21.98	22.5	77.27	63.75	21.2
Gastos de administración	(3.27)	(2.85)	14.6	(9.45)	(8.11)	16.5
Plan de compensación a largo plazo	(0.40)	(0.17)	na	(1.05)	(0.61)	70.8
Depreciación	(0.09)	(0.07)	26.7	(0.27)	(0.21)	25.2
UAFIDA	23.86	19.07	25.1	68.36	55.53	23.1
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	0.01	0.54	na	0.04	3.31	na
Otros ingresos	(0.16)	0.03	(720.9)	0.34	0.51	(34.0)
Costo de transacción de la emisión de deuda	(0.10)	(0.23)	na	(0.09)	(0.71)	na
Gastos por intereses	(5.09)	(4.11)	na	(12.90)	(15.83)	na
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(0.97)	(2.90)	na	9.24	(21.22)	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	4.05	17.93	na	57.20	42.79	na
<b>Total otros (gastos) ingresos</b>	(2.26)	11.27	na	53.83	8.85	na
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	21.10	30.11	(0.3)	120.87	63.56	na
Impuestos a la utilidad	(7.40)	(12.61)	(0.4)	(6.06)	(38.84)	(84.4)
Impuesto Causado	(3.30)	(0.37)	8.0	(20.92)	(2.79)	na
Impuesto Diferido	(4.10)	(12.24)	(0.7)	14.86	(36.06)	na
<b>Utilidad del periodo</b>	13.71	17.50	(0.2)	114.81	24.71	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	0.59	(0.95)	(1.6)	(4.22)	(10.62)	(60.2)
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	14.30	16.54	(0.1)	110.59	14.09	na
Acciones (promedio)	614.36	631.84	(0.0)	613.43	631.14	(2.8)
UPA	0.02	0.03	(0.1)	0.18	0.02	na

Los ingresos por arrendamiento totales consolidados incrementaron 21.8% a US\$ 80.35 millones en los nueve meses terminados el 30 de septiembre 2017, comparado a los US\$ 65.96 millones del mismo periodo del año anterior.

La utilidad bruta por el periodo de nueve meses incremento 21.8% a US\$ 76.76 millones en 2017, comparado con el mismo periodo de 2016. Los costos operativos incrementaron 22.3%, debido principalmente a los gastos las propiedades de inversión que generaron ingresos, como impuestos, mantenimiento, gastos legales y otros gastos como resultado de una mayor ocupación del portafolio.

Al cierre del 30 de septiembre de 2017, los gastos relacionados a los salarios y recursos humanos fueron reflejados en los gastos de administración por el periodo de nueve meses.

Los otros ingresos operativos a nueve meses fueron de US\$ 53.83 millones comparados con una ganancia de US\$ 8.85 millones en el año anterior. El resultado refleja una ganancia cambiaria mayor de US\$9.24 millones, comparado con una pérdida de US\$ 21.22 en el año anterior.

Como resultado de estos factores, la utilidad antes de impuestos de la Compañía incrementó a US\$ 120.87 millones en los primeros nueve meses de 2017 contra el mismo periodo de 2016.

Los impuestos a la utilidad al cierre del 30 de septiembre 2017 resultó en un gasto de US\$ 6.06 millones comparado con un gasto de US\$ 38.84 millones al cierre del 30 de septiembre de 2016; el decremento en el gasto por impuestos se explica principalmente por una compensación en impuestos diferidos en los nueve meses de 2017 de US\$ 14.86 millones comparada contra un gasto de US\$ 36.06 millones en 2016, generada por el incremento del valor de la base fiscal de las propiedades de inversión en los últimos nueve meses del año a medida que el peso se fortalece en los mercados globales respecto al cierre de diciembre de 2016, causando una menor ganancia de capital gravable.

La utilidad integral consolidada por los primeros nueve meses del 2017 fue de US\$ 110.59 millones comparada con la ganancia de US\$ 14.09 millones en el mismo periodo de 2016, debido a los factores antes mencionados.

Durante los primeros nueve meses de 2017, el Capex fue de US\$ 67.85 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

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 Meses					
	3T17	3T16	Var. %	2017	2016	Var. %
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	28.15	22.85	23.2	80.35	65.96	21.8
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	(1.43)	(1.10)	30.0	(3.59)	(2.94)	22.3
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.22)	(0.87)	40.1	(3.08)	(2.21)	39.6
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.20)	(0.22)	(9.8)	(0.51)	(0.73)	(30.3)
<b>Utilidad bruta</b>	26.72	21.76	22.8	76.76	63.02	21.8
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	26.93	21.98	22.5	77.27	63.75	21.2
Gastos de administración	(3.27)	(2.85)	14.6	(9.45)	(8.11)	16.5
Plan de compensación a largo plazo	(0.40)	(0.17)	na	(1.05)	(0.61)	70.8
Depreciación	(0.09)	(0.07)	26.7	(0.27)	(0.21)	25.2
UAFIDA	23.86	19.07	25.1	68.36	55.53	23.1
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	0.01	0.54	na	0.04	3.31	na
Otros ingresos	(0.16)	0.03	(720.9)	0.34	0.51	(34.0)
Costo de transacción de la emisión de deuda	(0.10)	(0.23)	na	(0.09)	(0.71)	na
Gastos por intereses	(5.09)	(4.11)	na	(12.90)	(15.83)	na
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(0.97)	(2.90)	na	9.24	(21.22)	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	4.05	17.93	na	57.20	42.79	na
<b>Total otros (gastos) ingresos</b>	(2.26)	11.27	na	53.83	8.85	na
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	21.10	30.11	(0.3)	120.87	63.56	na
Impuestos a la utilidad	(7.40)	(12.61)	(0.4)	(6.06)	(38.84)	(84.4)
Impuesto Causado	(3.30)	(0.37)	8.0	(20.92)	(2.79)	na
Impuesto Diferido	(4.10)	(12.24)	(0.7)	14.86	(36.06)	na
<b>Utilidad del periodo</b>	13.71	17.50	(0.2)	114.81	24.71	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	0.59	(0.95)	(1.6)	(4.22)	(10.62)	(60.2)
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	14.30	16.54	(0.1)	110.59	14.09	na
Acciones (promedio)	614.36	631.84	(0.0)	613.43	631.14	(2.8)
UPA	0.02	0.03	(0.1)	0.18	0.02	na

**ACTIVOS****ACTIVO CIRCULANTE**

Efectivo y equivalentes de efectivo	141.32	50.72
Efectivo y equivalentes de efectivo	0.72	0.61
Impuestos por recuperar	11.17	21.79
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	5.71	7.03
Pagos relacionados		
Pagos anticipados	1.17	0.04
Depósitos en garantía pagados	0.00	0.00
<b>Total de activo circulante</b>	<b>160.10</b>	<b>80.19</b>

**ACTIVO NO CIRCULANTE**

Propiedades de inversión	1550.22	1415.71
Equipo de oficina - Neto	1.77	1.97
Depósitos en garantía	4.22	2.92
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>1556.21</b>	<b>1420.60</b>

**TOTAL ACTIVOS****1,716.31 1,500.79****PASIVO Y CAPITAL CONTABLE****PASIVO CIRCULANTE**

Porción circulante del pasivo a largo plazo	0.00	0.00
Intereses acumulados	2.35	1.61
Cuentas por pagar	1.64	1.80
Impuestos a pagar	0.12	0.55
Gastos acumulados	2.70	1.98
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>6.81</b>	<b>5.94</b>

**PASIVO A LARGO PLAZO**

Deuda de largo plazo	510.59	340.87
Depósitos en garantía recibidos	10.24	8.87
Impuestos a la utilidad diferidos	173.71	185.73
<b>Total del pasivo a largo plazo</b>	<b>694.54</b>	<b>535.47</b>

**TOTAL DEL PASIVO****701.35 541.41****CAPITAL CONTABLE**

Capital social	444.00	450.88
Prima en suscripción de acciones	333.12	343.04
Utilidades retenidas	277.46	201.75
Reserva de pagos por acción	2.87	1.97
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(42.48)	(38.26)
<b>Total del capital contable</b>	<b>1014.96</b>	<b>959.38</b>

**TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE****1,716.31 1,500.79**

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	30 de septiembre, 2017	30 de septiembre, 2016
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad antes de impuestos	120.87	63.56
Ajustes por:		
Compensación acciones	1.05	0.71
Depreciación	0.27	0.21
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(57.20)	(42.79)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(9.24)	21.22
Pérdida por venta de muebles	0.00	0.00
Ingreso por intereses	(0.04)	(3.31)
Ganancia por la venta de propiedades de inversión	0.00	0.00
Gastos por intereses	12.90	15.83
<b>Ajustes al capital de trabajo:</b>		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	1.32	(0.54)
Impuestos por recuperar	5.41	29.29
Pagos anticipados	(1.14)	(0.36)
Depósitos en garantía hechos	0.00	0.00
(Aumento) disminución en:	0.00	
Cuentas por pagar	(0.16)	(1.23)
Depósitos en garantía recibidos	0.00	1.19
Gastos acumulados	(8.47)	(38.87)
Impuestos pagados	(1.28)	(0.62)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>64.30</b>	<b>44.30</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Adquisición de propiedades de inversión	(67.85)	(121.04)
Adquisición de mobiliario y equipo	(0.07)	0.00
Activos financieros	0.00	149.51
Venta de propiedades de inversión	0.00	0.00
Intereses cobrados	0.04	3.31
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>(67.88)</b>	<b>31.77</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Línea de crédito revolvente	45.00	0.00
Emisión de deuda	125.00	300.00
Emisión de capital	0.00	0.00
Depósitos en garantía otorgados	(1.30)	(0.67)
Deposito en garantía cobrados	1.37	2.75
Intereses pagados	(11.19)	(17.53)
Pago de préstamos	0.00	(298.07)
Dividendos pagados	(39.11)	(28.83)
Recompra de acciones de tesorería	(16.95)	0.00
Deuda emitida y efectivo restringido	(1.24)	(5.96)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>101.57</b>	<b>(48.30)</b>
<b>Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo</b>	<b>(7.27)</b>	<b>4.81</b>
<b>Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo</b>	<b>90.72</b>	<b>32.58</b>

Efectivo al principio del periodo	51.33	27.75
Efectivo al final del periodo	142.05	60.33

Estados consolidados de variaciones en el capital contable (en millones)	Capital Social	Prima en Suscripción de Acciones	Utilidades Retenidas	Reserva Basada en Acciones	Efecto de Conversión de Operaciones Extranjeras	Total del Capital Contable
<b>Saldo al 1ro de enero de 2016</b>	<b>455.74</b>	<b>349.56</b>	<b>185.49</b>	<b>1.39</b>	<b>(17.40)</b>	<b>974.79</b>
Emisión de capital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Acciones devengadas	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 declarados	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
<b>Saldos al 30 de septiembre 2016</b>	<b>455.74</b>	<b>349.56</b>	<b>181.38</b>	<b>2.10</b>	<b>(28.02)</b>	<b>960.76</b>
<b>Saldo al 1ro de enero de 2017</b>	<b>450.88</b>	<b>343.04</b>	<b>201.75</b>	<b>1.97</b>	<b>(38.26)</b>	<b>959.38</b>
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	1.05	0.00	1.05
Dividendos decretados	0.00	0.00	(39.11)	0.00	0.00	(39.11)
Recompra de acciones	(6.94)	(10.01)	0.00	0.00	0.00	(16.95)
Utilidad integral	0.00	0.00	114.81	0.00	(4.22)	110.59
<b>Saldos al 30 de septiembre 2017</b>	<b>444.00</b>	<b>333.12</b>	<b>277.46</b>	<b>2.87</b>	<b>(42.48)</b>	<b>1014.96</b>

## Notas Aclaratorias

**Estados financieros consolidados condados intermedios:** Las cifras por los tres meses que se terminaron al 30 de septiembre 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
<b>Balance General</b>	
30 de diciembre de 2016	20.664
30 de septiembre 2017	18.198
<b>Estado de Resultados</b>	
3T16 (promedio)	18.718
3T17 (promedio)	18.604
9M16 (promedio)	18.264
9M17 (promedio)	19.487

**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 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 2017, Vesta contaba con 147 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 13 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 2.29 millones m<sup>2</sup> (24.61 millones ft<sup>2</sup>). Los clientes de la compañía operan en diversas industrias, entre las que destacan: aeroespacial, automotriz, bebidas y alimentos, logística y dispositivos médicos, entre otros. Para más información visita: [www.vesta.com.mx](http://www.vesta.com.mx).

### **Declaraciones a futuro**

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