



4T

Resultados
2017

Conferencia Telefónica

Jueves, 15 de febrero de 2018
10:30 a.m. (hora de México)
11:30 a.m. (ET)

La retransmisión de la conferencia estará a su disposición a partir del 22 de febrero hasta el 22 de febrero 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: 13676056

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
InspIR Group
+1 (646) 452-2334
barbara.cano@inspirgroup.com

Ciudad de México, el 14 de febrero de 2018 – Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (“Vesta” o “Compañía”) (BMV: Vesta) uno de los líderes en bienes raíces industriales y centros de distribución en México, anuncia sus resultados al cierre del cuarto 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 del año

- La guía de 2017 fue superada con un crecimiento en ingresos de 20.9%, margen NOI de 96.2%, margen UAFIDA de 84.0% y crecimiento de 380,902 m² (4.1 millones de ft²) en la superficie bruta arrendable (“SBA”) total.
- Vesta aseguro financiamiento por un monto total de US\$ 243 millones, a través de una colocación privada por US\$ 125 millones y un crédito garantizado por US\$ 118 millones con MetLife. La tasa de interés fue de 5.2% y 4.75%, respectivamente.
- La inversión realizada durante 2017 fue de US\$ 196.2 millones, con un retorno en costo promedio ponderado estimado de 10.5% dirigido a las inversiones en edificios y adquisiciones de tierra
- La actividad de arrendamiento total incluyendo renovaciones fue de 597,001 m² (6.4 millones sf²)
- Algunos de nuestros negocios fueron con clientes recurrentes como Valeo, ZF Friedrichshafen, Daimler, IACNA y Safran, mientras que Vesta tuvo nuevos clientes como Smurfit Kappa, Plastic Omnium, CJ Logistics, Duqueine, Dräxlmaier Group, entre otros.
- Clientes existentes como BRP, TPI Composites y CPW expandieron sus edificios BTS por un total de 63,583 m² (684,403 sf²)
- Tasa de retención de 87% durante los doce meses terminados el 31 de diciembre 2017
- El programa de recompra de acciones se extendió a US\$ 75 millones del cual 52% ya se utilizó desde noviembre 2016
- El FFO por acción incremento 20.2%, mientras que el dividendo por acción alcanzó de 0.061
- Vesta 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.
- Vesta adquirió 59.1 hectáreas durante el año: 12.1 hectáreas en Tijuana durante el 2T17 y 47 hectáreas en San Luis Potosí durante el 4T17. La inversión total para ambos proyectos alcanzó US \$ 28.1 millones o US \$ 13.35 y US \$ 14.7, respectivamente.

Datos relevantes del 4T17

- Durante el 4T17, la actividad de arrendamiento total fue de 138,948 m² (1,495,621 ft²). Vesta firmó nuevos contratos de arrendamiento totalizando una superficie bruta arrendable de 68,674 m² (739,201 ft²) con nuevas compañías, así como con clientes existentes de un amplio rango de industrias y países. Los clientes existentes representaron 52% de los nuevos contratos. Vesta

también renovó 70,274 m² (756,420 ft²) de las propiedades de su portafolio. Los vencimientos de contratos promedio se extendieron a 5.3 años con pocos vencimientos durante los siguientes dos años: 7% de la SBA ocupada vence en 2018 y 12% vence en 2019.

- El portafolio estabilizado en 4T17 creció 20.1% a 2,371,740 m² (25,529,197 ft²) desde 1,974,170 m² (21,249,789 pies²) en 2016, mientras que la tasa de ocupación estabilizada aumentó 156 puntos base a 95.3% de 93.8% en el mismo período. Vesta aumentó su cartera total de SBA en 385,038 m² (4,144,517 ft²) a 2,481,821 m² (26,714,102 ft²) en 4T17 desde 2,096,783 m² (22,569,585 ft²) en 4T16. El 36% del crecimiento provino de las adquisiciones, el 19% de BTS y el 45% del inventario. La tasa total de ocupación de la cartera aumentó 292 puntos base a 92.3% en el 4T17 de 89.4% en 4T16.
- Durante el 4T17, Vesta adquirió una cartera de 124,651 m² (1,341,730 ft²) con un cap rate de 8.9% y una tasa de ocupación del 96%. La compañía también compró un edificio de 13,316 m² (143,337 ft²) a un cap rate de 10.3% que fue arrendada inmediatamente a un cliente existente, Smurfit Kappa, a través de un contrato de 10 años denominado en USD. Ambas adquisiciones se realizaron en Tijuana, un mercado estratégicamente ubicado y altamente dinámico, conocido por sus propiedades de vanguardia con una base de clientes compartidos.
- En 4T17, Vesta tenía 216,515 m² (2,330,549 ft²) tanto en BTS como en edificios inventario en construcción, que se espera que contribuyan con US\$ 12.2 millones a los ingresos por alquileres una vez que los proyectos se hayan estabilizado. Se espera que el retorno en costos para estos proyectos en desarrollo sea del 11.0%.
- El 1 de noviembre de 2017, Vesta aseguró fondos adicionales para el Plan Vesta Visión 2020 mediante la ejecución de una línea de crédito asegurada de US\$ 118 millones con Metlife a una tasa de interés fija de 4.75% con un plan de amortización de 30 años, vencimiento a 10 años y 5 años de interés. Con este nuevo préstamo, el perfil de deuda de Vesta está compuesto por US\$ 581 millones de deuda total a una tasa de interés fija promedio ponderada de 4.54% y un vencimiento promedio ponderado de 7.2 años, en línea con la política de administración de deuda de la Compañía.
- Vesta compró 47 hectáreas de tierra en San Luis Potosí durante el 4T17, por un total de inversión de US \$ 14.7 millones.

Indicadores Financieros (millones)	12 Meses					
	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Ingresos por arrendamiento	29.08	24.55	18.4	109.43	90.51	20.9
NOI	28.05	23.40	19.9	105.32	87.13	20.9
<i>Margen NOI %</i>	<i>96.5%</i>	<i>95.3%</i>		<i>96.2%</i>	<i>96.3%</i>	
UAFIDA	23.57	20.27	16.3	91.97	75.74	21.4
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>81.1%</i>	<i>82.5%</i>		<i>84.0%</i>	<i>83.7%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0391</i>	<i>0.0323</i>	20.9	<i>0.1508</i>	<i>0.1202</i>	25.5
Utilidad Integral Consolidada	16.96	10.18	na	127.53	24.22	na
FFO	22.42	12.57	78.4	56.77	48.80	16.3
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0371</i>	<i>0.0200</i>	85.4	<i>0.0931</i>	<i>0.0774</i>	20.2
UPA	0.0281	0.0162	na	0.2091	0.0384	na
Acciones (promedio)	603.60	627.42	(3.8)	609.85	630.26	-3.2

- Los ingresos por rentas incrementaron 18.4% a US\$ 29.08 millones en el 4T17 de US\$ 24.55 millones en el 4T16. Durante los doce meses del año, los ingresos subieron 20.9% a US\$ 109.43 millones en 2017 de US\$ 90.51 millones en 2016, sobrepasando nuestro rango alto de 18% del *guidance* para fin de año 2017.
- El Ingreso Neto Operativo (“NOI”) incremento 19.9% a US\$ 28.05 millones comparado con US\$ 23.40 millones en el periodo del año anterior. El margen NOI fue de 96.5% en el cuarto trimestre de 2017.
- La UAFIDA incremento 16.3% a US\$ 23.57 millones, comparado con los US\$ 20.27 millones en el cuarto trimestre de 2016. El margen de UAFIDA fue de 81.1% en el cuarto trimestre de 2017, un decremento de 146 puntos base, debido a mayores gastos de administración por incremento en salarios derivados de una mayor base de empleados, así como gastos extraordinarios relacionados a las adquisiciones y emisión de deuda realizado durante 4T17.
- Los impuestos corrientes por efectos de tipos de cambio en la cartera de deuda de la Compañía disminuyeron trimestralmente a un beneficio de US \$ 5.78 millones en el 4T17, resultado de la diferencia entre el gasto por impuestos de los doce meses de US\$ 15.14 millones y la provisión de los nueve meses de US\$ 20.92 millones, a medida que el peso mexicano continúa depreciándose en los mercados globales.
- Los fondos de operación (“FFO”) incrementaron 78.4% a US\$ 22.42 millones en el 4T17, de US\$ 12.57 millones en el 4T16. Resultado del incremento de ingresos en el 4T17, así como una ganancia en el impuesto corriente debido a los efectos del tipo de cambio en la cartera de deuda de la Compañía en el 4T17. El FFO por acción es de US\$ 0.0371 para el cuarto trimestre, comparado con el US\$ 0.0200 para el mismo periodo de 2016, un incremento de 85.4% resultado del programa de recompra de acciones de la Compañía y el incremento en el FFO.
- La ganancia consolidada para el cuarto trimestre fue de US\$ 16.96 millones, contra una ganancia de US\$ 10.18 millones en el 4T16. Esto se debió principalmente al incremento en ingresos.

- Al cierre del 31 de diciembre de 2017, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1.70 billones, un incremento de 20% de los US\$ 1.42 billones al 31 de diciembre de 2016.

Guía 2018

Como se anunció previamente, para 2018 Vesta espera tener un incremento en ingresos de entre 18% y 20%, con un margen de ingreso operativo (NOI) por arriba de 95% y un margen UAFIDA de 83%, mientras continuamos enfocándonos en mantener el sólido desempeño récord de la Compañía relacionado con otras métricas operacionales clave. Esta guía se basa en las siguientes suposiciones:

- Nuevos ingresos provenientes de las recientes adquisiciones de Tijuana
- Incremento del portafolio estabilizado con una ocupación establemente alta
- Ejecución del Plan Visión Vesta 2020
- Sólida demanda en los mercados con mayor crecimiento

Comentarios del Director General

2017: nuestro mejor año hasta ahora

Estamos orgullosos de reportar nuestro mejor año hasta la fecha, la actividad de arrendamiento más alta en la historia de Vesta y la expansión de nuestro portafolio estabilizado tanto por un crecimiento orgánico asertivo como adquisiciones oportunistas, se han traducido en rendimientos atractivos para los accionistas. Fue un año de resultados extraordinarios, alcanzados durante tiempos de transformaciones y retos económicos.

La implementación disciplinada de nuestro plan estratégico Vesta Visión 2020 se tradujo en nuestros mejores resultados financieros hasta la fecha, permitiéndonos superar el rango superior de nuestro crecimiento en ingresos y el *guidance* de margen NOI en 290 puntos base y 125 puntos base, respectivamente. Los ingresos de 2017 aumentaron en un 20.9%, a US\$109.4 millones, en comparación con US\$90.5 millones en 2016, mientras que el margen de NOI de todo el año alcanzó 96.2%. La creciente base de ingresos ha impulsado el crecimiento de EBITDA en 21.5%, a US\$92.0 millones, en comparación con los US\$75.7 millones del año pasado, lo que resultó en mayores retornos sin dilución para nuestros inversionistas: FFO por acción creció 20.2% a \$ US0.0931 en 2017 comparado con US \$ 0.0774 en 2016. El rendimiento de dividendos de Vesta alcanzó 5.0% en 2017; un aumento de 178 puntos base en comparación con el 3.2% en 2016 y esperamos que el rendimiento de dividendos de 2018 continúe esta tendencia de crecimiento en base en los resultados de este año.

Es importante señalar que también reforzamos el balance de Vesta en 2017, asegurando la deuda a largo plazo con un costo de fondos extremadamente competitivo para continuar aprovechando las oportunidades de inversión durante 2018 manteniendo una estructura de capital saludable, con un 32% de LTV y un vencimiento promedio a largo plazo de 7.2 años. Hoy, Vesta tiene uno de los perfiles de deuda más competitivos de la industria.

Durante el año, Vesta agregó aproximadamente cuatro millones de pies cuadrados a su portafolio total, superando nuestro Plan Vesta Visión 2020 de tres millones de pies cuadrados por año. El 64% del aumento total de la cartera de Vesta se debió a un aumento asertivo en nuestros proyectos de desarrollo con cap rates de 11%, mientras que el 36% derivó de adquisiciones oportunistas en Tijuana con un cap rate promedio de 9.1% en un mercado estratégicamente ubicado y altamente dinámico, conocido por sus propiedades de vanguardia, con una base de clientes compartidos. El sólido desarrollo de Vesta continuará impulsando nuestro plan de crecimiento, mientras que también esperamos aprovechar oportunidades de inversión con características similares a nuestras recientes adquisiciones.

Nuestra próspera base de clientes es la rotunda afirmación de que los fundamentos de la industria son sólidos, mientras que las estrechas relaciones de clientes ofrecen importantes oportunidades con clientes existentes, incluidos nuevos contratos firmados con clientes actuales como Smurfit Kappa y Safran, ofrecemos soluciones innovadoras a nuevos clientes tales como la empresa 3M y el fabricante alemán de piezas para automóviles MAHLE. En 2017, Vesta firmó nuevos contratos de arrendamiento por un total de 2.8 millones de pies cuadrados mientras renovamos 3.6 millones de pies cuadrados de nuestra cartera, alcanzando una actividad de arrendamiento total récord de 6.4 millones de pies cuadrados para el año; un aumento del 9% en comparación con los 5.9 millones de pies cuadrados de la actividad total de arrendamiento del año pasado.

La tasa de ocupación anual estabilizada de Vesta incremento a un récord de 95.3% en 2017, un aumento de 150 puntos base en comparación con 93.8% en 2016. Nuestra SBA ("Superficie Bruta Arrendable") estabilizada aumentó a 25.5 millones de pies cuadrados, lo que representa un aumento del 20% en comparación con 21.2 millones de pies cuadrados en 2016. Las renovaciones anticipadas ayudaron a Vesta a alcanzar el mejor vencimiento promedio de arrendamiento en la industria de 5.3 años, con muy pocos arrendamientos alcanzando su vencimiento en los próximos dos años: 7% en 2018 y 12% en 2019. Los factores anteriores aceleraron el crecimiento de las principales métricas financieras de Vesta.

En cuanto a la excelencia en el departamento de sustentabilidad, hemos reafirmado nuestra estrategia y compromiso, agregando 330 mil pies cuadrados a nuestro portafolio con certificación LEED, y logrando el nivel Gold en la certificación Well Building Standard de nuestra oficina corporativa. Nuestros programas de responsabilidad social abarcan ya todas las regiones en donde operamos. La Bolsa Mexicana de Valores ha reconocido a Vesta a través de la inclusión en su Índice de Sustentabilidad por cuarto año consecutivo. Además, EcoVadis, calificadora de sustentabilidad líder a nivel mundial, nos otorgó el primer lugar en la región de las Américas, en sus reconocimientos de Liderazgo en Sustentabilidad.

Este ha sido un año de intensa actividad y estoy muy complacido de compartir con ustedes que nuestros esfuerzos también fueron reconocidos por la revista "Institutional Investor", que ubicó a Vesta en el primer puesto en la categoría CEO y CFO dentro del ranking "Overall" and "Small-Cap Latin America" y el segundo lugar dentro del "Equipo Ejecutivo de Empresas de Bienes Raíces".

El hecho de que Vesta haya logrado cumplir con los objetivos de nuestro Plan Vesta Visión 2020 por tercer año consecutivo ha reforzado nuestra confianza en la capacidad de nuestra estrategia. Seguimos siendo optimistas en el sistema industrial de América del Norte, en el que México ha demostrado ser un socio importante, ya que ha realizado contribuciones considerables a la ventaja competitiva de la región. La fortaleza y la estabilidad de las instituciones de nuestro país, junto con las transiciones políticas fluidas y exitosas que hemos presenciado en el pasado, nos hacen confiar en que los procesos democráticos de México seguirán fomentando el crecimiento en el futuro.

Finalmente, 2018 marca una nueva etapa: nuestro 20 aniversario en julio, una celebración de pasión e innovación, de la disciplina y el crecimiento que caracteriza a Vesta, y un reconocimiento de la dedicación inquebrantable de nuestros empleados, el trabajo en equipo y la colaboración con algunas de las empresas mundiales más exitosas y admiradas. Orgullosos de nuestro espíritu emprendedor, continuaremos innovando la plataforma industrial mexicana con una postura optimista en nuestro país convencidos de su vocación industrial.

Gracias por su continuo apoyo y confianza.

Lorenzo Berho
Director General y Presidente del Consejo 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 2017 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

Ingresos

	12 meses					
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	29.08	24.55	18.4	109.43	90.51	20.9
Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.40)	(1.41)	(0.9)	(4.99)	(4.38)	14.1
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.02)	(1.15)	(11.2)	(4.11)	(3.38)	21.3
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.38)	(0.26)	44.4	(0.89)	(0.99)	(10.6)
Utilidad bruta	27.67	23.14	19.6	104.43	86.14	21.2
Ingreso Neto Operativo	28.05	23.40	19.9	105.32	87.13	20.9

Los ingresos al 4T17 por arrendamiento incrementaron 18.4% a US\$ 29.08 millones comparados con US\$ 24.55 millones al cierre del cuarto trimestre de 2016. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 4.52 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 5.3 millones, o 21.7%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el cuarto trimestre del 2016 y se rentaron en el cuarto trimestre del 2017; [ii] US\$ 0.66 millones o un incremento de 2.7% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; y [iii] un incremento de US\$ 0.12 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\$ 0.95 millones, o 3.9%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 4T17; [ii] una disminución de US\$ 0.35 millones, o 1.4%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 4T17 a una renta menor para retener la relación con el cliente.

y; [iii] una disminución de US\$ 0.28 millones, o 1.13%, 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.

85.4% 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 contra el 83.5% 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 4T17 fueron de 4.8% mientras que en el 4T16 fueron de 5.8%, un decremento de 100 puntos base derivado de menores impuestos inmobiliarios y menor gasto de mantenimiento en propiedades que no generaron ingresos.

Los costos de operación totales en el 4T17 fueron de US\$ 1.40 millones comparado con US\$ 1.41 millones en el 4T16, lo que representa un decremento de US\$ 0.01 millones, o 0.9%, derivado de menores costos en las propiedades que generaron ingresos.

Durante el cuarto trimestre del 2017 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 1.02 millones, mientras que en el mismo periodo del 2016 ascendió a US\$ 1.15 millones. El decremento se atribuye principalmente a menores impuestos inmobiliarios.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 4T17 representaron US\$ 0.38 millones, un incremento de US\$ 0.12 millones comparado con el mismo periodo de 2016. Esto es resultado de mayores costos en impuestos, seguros y otros gastos.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo incrementó 19.9% a US\$ 28.05 millones en el cuarto trimestre mientras el margen de NOI incremento 117 puntos base a 96.5% a causa de menores impuestos inmobiliarios de las propiedades de inversión que generaron ingresos.

Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Gastos de administración	(4.46)	(3.10)	43.9	(13.91)	(11.24)	23.8
Plan de compensación a largo plazo	(0.36)	(0.23)	59.3	(1.44)	(0.84)	71.7
Depreciación	(0.10)	(0.09)	2.0	(0.36)	(0.32)	10.6
UAFIDA	23.57	20.27	16.3	91.97	75.74	21.4

Los gastos de administración del 4T17 fueron de US\$ 4.46 millones comparados con los US\$ 3.10 millones del cuarto trimestre del 2016, lo que representa un incremento de 43.9%. Este incremento se atribuye a mayores gastos en salarios derivados de la creciente base de empleados, gastos legales extraordinarios por las adquisiciones y emisiones de deuda realizados durante el trimestre, así como un mayor incentivo de largo plazo.

En el cuarto trimestre de 2017 el gasto del plan de compensación basado en acciones es US\$ 0.36 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 15 de los Estados Financieros.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del cuarto trimestre de 2017 fueron de US\$ 0.10 millones comparados con US\$ 0.09 millones del cuarto trimestre de 2016.

UAFIDA

La UAFIDA aumentó 16.3% a US\$ 23.57 millones en el 4T17 de US\$ 20.27 millones durante el 4T16, mientras que el margen UAFIDA disminuyó 146 puntos base a 81.1% comparado con 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					
	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.02	0.15	(0.9)	0.06	3.37	na
Otros ingresos	0.00	0.18	(1.0)	0.45	0.72	(37.8)
Costo de transacción de la emisión de deuda	(0.30)	(0.23)	0.3	(0.40)	(0.95)	(58.3)
Gastos por intereses	(6.64)	(4.12)	0.6	(19.67)	(19.86)	(1.0)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(6.35)	(3.56)	0.8	2.90	(24.78)	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	26.86	24.21	0.1	84.06	67.00	25.5
Total otros (gastos) ingresos	13.59	16.63	(0.2)	67.40	25.50	na

Otros ingresos y gastos al cierre del cuarto trimestre de 2017 resultaron en un ingreso de US\$ 13.59 millones comparado con un ingreso de US\$ 16.63 millones al cierre del cuarto trimestre del 2016. La diferencia se atribuye principalmente a menores ingresos por intereses y otros ingresos, así como mayores costos por emisión de deuda y gastos por intereses derivados de la nueva deuda.

Los ingresos por intereses disminuyeron a US\$ 0.2 millones en el cuarto trimestre de 2017. Debido al hecho que la Compañía mantiene efectivo disponible para seguir invirtiendo en desarrollo de nuevas propiedades durante el trimestre, así como la compra de adquisiciones estratégicas.

Los gastos por intereses aumentaron a US\$ 6.64 millones, al cierre del cuarto trimestre de 2017 comparado con el mismo trimestre del año anterior. Este incremento es el reflejo de un mayor balance en deuda al 4T17.

El incremento en costos de transacción de emisión de deuda se debe a los gastos que se incurrieron en la emisión de deuda de noviembre con MetLife.

La pérdida cambiaria durante el cuarto trimestre de 2017 fue de US\$ 6.35 millones comparada con una pérdida del cuarto trimestre del 2016 de US\$ 3.56 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. 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.

La valuación de nuestras propiedades en el 4T17 resultó en una ganancia de US\$ 26.86 millones comparado con la ganancia de US\$ 24.21 millones en el 4T16. El incremento se debe a una mayor ocupación año contra año, las propiedades que estaban en desarrollo y se terminaron y las adquisiciones que se hicieron durante el año. 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)	12 meses					
	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	36.71	36.58	0.0	157.56	100.08	0.6
Impuestos a la utilidad	(25.47)	(16.16)	0.6	(31.53)	(55.00)	(42.7)
Impuesto Causado	5.78	(3.35)	(2.7)	(15.14)	(6.13)	na
Impuesto Diferido	(31.25)	(12.81)	1.4	(16.39)	(48.86)	na
Utilidad del periodo	11.24	20.42	(0.4)	126.03	45.08	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.58	0.00	na	0.58	0.00	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	5.15	(10.24)	(1.5)	0.92	(20.86)	(104.4)
Utilidad integral consolidada del periodo	16.96	10.18	0.7	127.53	24.22	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la ganancia antes de impuestos al cierre del cuarto trimestre de 2017 fue de US\$ 36.71 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 36.58 millones del cuarto trimestre de 2016.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 25.47 millones al cierre del cuarto trimestre de 2017 comparado con gasto de US\$ 16.16 millones al cierre del cuarto trimestre de 2016 principalmente a causa de mayores impuestos diferidos provenientes de una mayor 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 cuarto 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

La utilidad de la Compañía por el cuarto trimestre 2017 fue de US\$ 11.24 millones, comparado con una ganancia de US\$ 20.42 millones en el cuarto trimestre de 2016.

Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del cuarto trimestre del 2017, registramos una utilidad integral de US\$ 16.96 millones que se compara con una ganancia de US\$ 10.18 millones al cierre del cuarto trimestre de 2016. Como resultado de mayores ingresos, y a un efecto positivo del efecto de conversión de operaciones extranjeras, así como la valuación del derivado que adquirimos durante el cuarto trimestre para fijar la porción variable de la tasa de interés.

Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	12 meses					
	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	16.96	10.18	66.6	127.53	24.22	na
Ajustes						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(5.15)	10.24	(150.3)	(0.92)	20.86	(104.4)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(26.86)	(24.21)	10.9	(84.06)	(67.00)	25.5
Plan de compensación a largo plazo	0.36	0.23	59.3	1.44	0.84	71.7
Ganancia (Pérdida) cambiaria	6.35	3.56	78.2	(2.90)	24.78	na
Depreciación	0.10	0.09	2.0	0.36	0.32	10.6
Otros ingresos	(0.00)	(0.18)	na	(0.45)	(0.72)	(37.8)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(0.58)	0.00	na	(0.58)	0.00	na
Ingreso por intereses	(0.02)	(0.15)	na	(0.06)	(3.37)	na
Impuestos a la utilidad	25.47	16.16	57.7	31.53	55.00	(42.7)
Impuesto Causado	5.78	(3.35)	na	(15.14)	(6.13)	na
FFO Atribuible	22.42	12.57	78.4	56.77	48.80	16.3
FFO por acción	0.0371	0.0200	85.4	0.0931	0.0774	20.2

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 4T17 totalizaron US\$ 22.42 millones, o US \$ 0.0371 por acción, en comparación con US\$ 12.57 millones, o \$ 0.0200 por acción con el 4T16. Este incremento se debe principalmente al incremento de mayores ingresos en 4T17, así como un impuesto causado positivo.

Los efectos del tipo de cambio sobre el impuesto corriente en el 4T17 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 año anterior. El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en un beneficio de US \$ 5.78 millones debido a la diferencia entre el gasto tributario provisto en el 3T17 y el impuesto resultante para todo el año 2017. El impuesto actual asociado con las operaciones de la compañía fue un gasto de US\$ 4.48 millones, y la porción del impuesto por efectos cambiarios represento un efecto positivo de US\$ 10.25 millones.

Impuesto a la Utilidad	1T17	2T17	3T17	4T17
Impuesto operativo	(4.53)	1.40	(5.03)	(4.48)
Impuesto por efectos cambiario	(4.21)	(10.27)	1.73	10.25
Impuesto a la utilidad total	(8.74)	(8.87)	(3.30)	5.77
FFO Ajustado	13.72	20.25	13.64	12.15
FFO Ajustado por acción	0.0224	0.0331	0.0222	0.0201

Impuesto a la Utilidad	3M17	6M17	9M17	12M17
Impuesto operativo	(4.53)	(3.13)	(8.16)	(12.64)
Impuesto por efectos cambiario	(4.21)	(14.48)	(12.75)	(2.50)
Impuesto a la utilidad total	(8.74)	(17.61)	(20.91)	(15.14)
FFO Ajustado	13.72	33.97	47.61	59.26
FFO Ajustado por acción	0.0224	0.0555	0.0777	0.0972

Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a los pagos por el avance de las construcciones en la zona del Bajío y del Norte y las adquisiciones en Tijuana. Las inversiones totales por estos conceptos ascendieron a US\$ 128.36 millones.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de la deuda fue de US\$ 581.99 millones, de los cuales 100% representan deuda a largo plazo. La parte garantizada de la deuda, el 54.2% de la deuda total, está garantizada por algunas de las propiedades de inversión de la Compañía, así como también por los ingresos relacionados derivados. Al cierre del 4T17, 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	4T16		Crecimiento SF	4T17	
	Portafolio Estabilizado			Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,338,040	29.8%	392,948	6,730,988	26.4%
Bajío	10,597,038	49.9%	1,548,823	12,145,861	47.6%
Baja California	2,682,919	12.6%	1,843,297	4,526,216	17.7%
Juárez	1,631,792	7.7%	501,408	2,133,200	8.4%
Total	21,249,790	100%	4,286,476	25,536,265	100%

Región	4T16		4T17	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	5,824,706	91.9%	6,400,646	95.1%
Bajío	9,975,538	94.1%	11,559,148	95.2%
Baja California	2,620,758	97.7%	4,370,624	96.6%
Juárez	1,504,647	92.2%	2,004,677	94.0%
Total	19,925,649	93.8%	24,335,095	95.3%

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	4T16		Crecimiento SF	4T17	
	Mismas tiendas			Mismas tiendas	
	SF	%		SF	%
Región Centro	5,424,217	29.7%	913,511	6,337,728	29.8%
Bajío	9,574,433	52.4%	1,046,909	10,621,342	49.9%
Baja California	2,207,219	12.1%	484,335	2,691,554	12.6%
Juarez	1,059,683	5.8%	573,506	1,633,189	7.7%
Total	18,265,552	100%	3,018,261	21,283,813	100%

Región	4T16		4T17	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	5,424,217	100.0%	6,081,615	96.0%
Bajío	9,252,441	96.6%	10,195,791	96.0%
Baja California	2,145,058	97.2%	2,535,962	94.2%
Juarez	932,538	88.0%	1,504,666	92.1%
Total	17,754,254	97.2%	20,318,035	95.5%

Portafolio

Al cierre del 31 de diciembre de 2017, nuestro portafolio consistía en 173 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.48 millones m² (26.7 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 2017, el 85.4% 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	3T17		Crecimiento SF	4T17	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,912,630	28.1%	210,207	7,122,837	26.7%
Bajío	12,722,670	51.7%	223	12,722,893	47.6%
Baja California	2,851,375	11.6%	1,674,841	4,526,216	16.9%
Juárez	2,133,655	8.7%	215,569	2,349,224	8.8%
Total	24,620,330	100%	2,100,841	26,721,171	100%

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 31 de diciembre de 2017 fue de 7.7%.

Región	3T17		4T17	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	451,394	6.5%	567,176	2.1%
Bajío	1,131,630	8.9%	998,936	3.7%
Baja California	7,900	0.3%	155,592	0.6%
Juárez	208,765	9.8%	344,547	1.3%
Total	1,799,688	25.5%	2,066,251	7.7%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 216,515 m² (2,330,549 ft²) en edificios inventario.

Proyectos en Construcción							
Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión ⁽¹⁾ (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación ⁽¹⁾	Ciudad	Región
BRP Exp	42,000	3,902	1,866	BTS	feb-18	Juárez	Región Norte
TPI	527,443	49,001	31,486	BTS	jun-18	Matamoros	Región Norte
Lagoeste 1	263,986	24,525	14,246	Inventario	may-18	Tijuana	Región Norte
Lagoeste 2	287,984	26,755	15,263	Inventario	ago-18	Tijuana	Región Norte
AGS 2	105,975	9,845	4,752	Inventario	sep-18	Aguascalientes	Región Bajío
AGS 1	180,827	16,799	7,606	Inventario	oct-18	Aguascalientes	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
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
SLP 9	170,225	15,814	6,789	Inventario	mar-18	San Luis Potosí	Región Bajío
PMX	57,285	5,322	2,436	BTS	jun-18	San Luis Potosí	Región Bajío
Total	2,330,549	216,515	110,867				

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

Reservas territoriales

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía cuenta con 32.83 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales.

Región	30 de septiembre de 2017	31 de diciembre de 2017	% Var.
	SBA (SF)	SBA (SF)	
San Luis Potosí	645,738	4,968,818	6.69
Querétaro	11,347,855	10,280,901	(0.09)
Tijuana	2,392,533	1,079,172	(0.55)
Cd. Juárez	2,045,280	2,045,280	0.00
Guanajuato	3,444,837	3,444,837	0.00
Aguascalientes	7,409,195	6,780,851	(0.08)
Puebla	1,223,360	1,223,360	0.00
SMA	4,324,141	4,324,141	0.00
Total	32,832,938	34,147,360	4.00%

Resumen de los Resultados a 12 meses

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	29.08	24.55	18.4	109.43	90.51	20.9
Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.40)	(1.41)	(0.9)	(4.99)	(4.38)	14.1
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.02)	(1.15)	(11.2)	(4.11)	(3.38)	21.3
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.38)	(0.26)	44.4	(0.89)	(0.99)	(10.6)
Utilidad bruta	27.67	23.14	19.6	104.43	86.14	21.2
Ingreso Neto Operativo	28.05	23.40	19.9	105.32	87.13	20.9
Gastos de administración	(4.46)	(3.10)	43.9	(13.91)	(11.24)	23.8
Plan de compensación a largo plazo	(0.36)	(0.23)	59.3	(1.44)	(0.84)	71.7
Depreciación	(0.10)	(0.09)	2.0	(0.36)	(0.32)	10.6
UAFIDA	23.57	20.27	16.3	91.97	75.74	21.4
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.02	0.15	(0.9)	0.06	3.37	na
Otros ingresos	0.00	0.18	(1.0)	0.45	0.72	(37.8)
Costo de transacción de la emisión de deuda	(0.30)	(0.23)	0.3	(0.40)	(0.95)	(58.3)
Gastos por intereses	(6.64)	(4.12)	0.6	(19.67)	(19.86)	(1.0)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(6.35)	(3.56)	0.8	2.90	(24.78)	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	26.86	24.21	0.1	84.06	67.00	25.5
Total otros (gastos) ingresos	13.59	16.63	(0.2)	67.40	25.50	na
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	36.71	36.58	0.0	157.56	100.08	0.6
Impuestos a la utilidad	(25.47)	(16.16)	0.6	(31.53)	(55.00)	(42.7)
Impuesto Causado	5.78	(3.35)	(2.7)	(15.14)	(6.13)	na
Impuesto Diferido	(31.25)	(12.81)	1.4	(16.39)	(48.86)	na
Utilidad del periodo	11.24	20.42	(0.4)	126.03	45.08	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.58	0.00	na	0.58	0.00	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	5.15	(10.24)	(1.5)	0.92	(20.86)	(104.4)
Utilidad integral consolidada del periodo	16.96	10.18	0.7	127.53	24.22	na
Acciones (promedio)	603.60	627.42	(0.0)	609.85	630.26	(3.2)
UPA	0.03	0.02	0.7	0.21	0.04	na

Los ingresos por arrendamiento totales consolidados incrementaron 20.9% a US\$ 109.43 millones en los doce meses terminados el 31 de diciembre 2017, comparado a los US\$ 90.51 millones del mismo periodo del año anterior.

La utilidad bruta del año aumento 21.2% a US\$ 104.43 millones en 2017, comparado con el mismo periodo de 2016. Los costos operativos incrementaron 14.1%, 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 31 de diciembre de 2017, los gastos relacionados a los salarios y recursos humanos fueron reflejados en los gastos de administración por el periodo de doce meses.

Los otros ingresos operativos a doce meses fueron de US\$ 67.40 millones comparados con una ganancia de US\$ 25.50 millones en el año anterior. El resultado refleja una ganancia en la revaluación de propiedades de US\$ 84.06, comprado a una ganancia de US\$ 67.00 millones en 2016.

Como resultado de estos factores, la utilidad antes de impuestos de la Compañía incrementó a US\$ 157.56 millones para el cierre de 2017 contra el mismo periodo de 2016.

Los impuestos a la utilidad al cierre del 31 de diciembre 2017 resultó en un gasto de US\$ 31.53 millones comparado con un gasto de US\$ 55.00 millones al cierre del 31 de diciembre de 2016; el decremento en el gasto por impuestos se explica principalmente por una compensación en impuestos diferidos en 2017 de US\$ 16.39 millones comparada contra un gasto de US\$ 48.86 millones en 2016, aun cuando la revaluación de propiedades es mayor para 2017, la disminución del impuesto se explica por el incremento del valor de la base fiscal de las propiedades de inversión en el 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 para el cierre del año 2017 fue de US\$ 126.03 millones comparada con la ganancia de US\$ 24.22 millones en el mismo periodo de 2016, debido a los factores antes mencionados.

Durante los doce meses de 2017, el Capex fue de US\$ 196.21 millones, reflejando la construcción de propiedades de inversión, así como las adquisiciones oportunistas que tuvo la empresa al final del año. Los recursos fueron principalmente usados para pagar el progreso de la construcción, adquisición de tierra para futuras inversiones de proyectos y adquisición de propiedades en Tijuana.

Anexos: Tablas Financieras

	<i>12 meses</i>					
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	29.08	24.55	18.4	109.43	90.51	20.9
Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.40)	(1.41)	(0.9)	(4.99)	(4.38)	14.1
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.02)	(1.15)	(11.2)	(4.11)	(3.38)	21.3
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.38)	(0.26)	44.4	(0.89)	(0.99)	(10.6)
Utilidad bruta	27.67	23.14	19.6	104.43	86.14	21.2
Ingreso Neto Operativo	28.05	23.40	19.9	105.32	87.13	20.9
Gastos de administración	(4.46)	(3.10)	43.9	(13.91)	(11.24)	23.8
Plan de compensación a largo plazo	(0.36)	(0.23)	59.3	(1.44)	(0.84)	71.7
Depreciación	(0.10)	(0.09)	2.0	(0.36)	(0.32)	10.6
UAFIDA	23.57	20.27	16.3	91.97	75.74	21.4
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.02	0.15	(0.9)	0.06	3.37	na
Otros ingresos	0.00	0.18	(1.0)	0.45	0.72	(37.8)
Costo de transacción de la emisión de deuda	(0.30)	(0.23)	0.3	(0.40)	(0.95)	(58.3)
Gastos por intereses	(6.64)	(4.12)	0.6	(19.67)	(19.86)	(1.0)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(6.35)	(3.56)	0.8	2.90	(24.78)	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	26.86	24.21	0.1	84.06	67.00	25.5
Total otros (gastos) ingresos	13.59	16.63	(0.2)	67.40	25.50	na
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	36.71	36.58	0.0	157.56	100.08	0.6
Impuestos a la utilidad	(25.47)	(16.16)	0.6	(31.53)	(55.00)	(42.7)
Impuesto Causado	5.78	(3.35)	(2.7)	(15.14)	(6.13)	na
Impuesto Diferido	(31.25)	(12.81)	1.4	(16.39)	(48.86)	na
Utilidad del periodo	11.24	20.42	(0.4)	126.03	45.08	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.58	0.00	na	0.58	0.00	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	5.15	(10.24)	(1.5)	0.92	(20.86)	(104.4)
Utilidad integral consolidada del periodo	16.96	10.18	0.7	127.53	24.22	na
Acciones (promedio)	603.60	627.42	(0.0)	609.85	630.26	(3.2)
UPA	0.03	0.02	0.7	0.21	0.04	na

ACTIVOS

ACTIVO CIRCULANTE

Efectivo y equivalentes de efectivo	91.00	50.72
Efectivo y equivalentes de efectivo	0.68	0.61
Impuestos por recuperar	26.68	21.79
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	5.22	7.03
Pagos relacionados		
Pagos anticipados	0.37	0.04
Depósitos en garantía pagados	0.00	0.00
Total de activo circulante	123.95	80.19

ACTIVO NO CIRCULANTE

Propiedades de inversión	1701.01	1415.71
Equipo de oficina - Neto	1.87	1.97
Instrumentos Financieros Derivados	0.83	0.00
Depósitos en garantía	4.44	2.92
Total del activo no circulante	1708.14	1420.60

TOTAL ACTIVOS **1,832.09** **1,500.79**

PASIVO Y CAPITAL CONTABLE

PASIVO CIRCULANTE

Porción circulante del pasivo a largo plazo	0.00	0.00
Intereses acumulados	3.77	1.61
Cuentas por pagar	4.08	1.80
Impuestos a pagar	0.34	0.55
Gastos acumulados	3.82	1.98
Total del pasivo circulante	12.02	5.94

PASIVO A LARGO PLAZO

Deuda de largo plazo	581.99	340.87
Depósitos en garantía recibidos	11.54	8.87
Impuestos a la utilidad diferidos	204.21	185.73
Total del pasivo a largo plazo	797.74	535.47

TOTAL DEL PASIVO **809.76** **541.41**

CAPITAL CONTABLE

Capital social	439.84	450.88
Prima en suscripción de acciones	327.27	343.04
Utilidades retenidas	288.67	201.75
Reserva de pagos por acción	3.30	1.97
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(37.33)	(38.26)
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.58	0.00
Total del capital contable	1022.33	959.38

TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE **1,832.09** **1,500.79**

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	31 de diciembre, 2017	31 de diciembre, 2016
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	157.56	100.08
Ajustes por:		
Compensación acciones	1.48	0.86
Depreciación	0.36	0.32
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(84.06)	(67.00)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(2.90)	24.78
Ingreso por intereses	(0.06)	(3.37)
Gastos por intereses	19.67	19.86
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	1.81	(2.88)
Impuestos por recuperar	(14.33)	(6.15)
Pagos anticipados	(0.33)	0.47
Depósitos en garantía hechos	0.00	0.00
(Aumento) disminución en:	0.00	
Cuentas por pagar	3.36	(0.19)
Depósitos en garantía recibidos	0.00	1.66
Gastos acumulados	1.84	0.55
Impuestos pagados	(2.24)	(0.72)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	82.16	68.28
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(196.21)	(157.44)
Adquisición de mobiliario y equipo	(0.26)	(0.72)
Activos financieros	(0.06)	178.17
Venta de propiedades de inversión	0.00	0.00
Intereses cobrados	0.06	3.37
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(196.48)	23.38
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Línea de crédito revolvente	0.00	0.00
Emisión de deuda	243.00	0.00
Depósitos en garantía otorgados	(1.52)	(1.67)
Deposito en garantía cobrados	2.67	2.75
Intereses pagados	(15.91)	(21.46)
Pago de préstamos	0.00	(298.07)
Dividendos pagados	(39.11)	(28.83)
Recompra de acciones de tesorería	(26.95)	(11.66)
Deuda emitida y efectivo restringido	0.00	300.00
Costos pagados en la emisión de deuda		
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	162.18	(58.93)
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	(4.11)	(3.90)
Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	40.28	23.01
Efectivo al principio del periodo	51.46	28.44
Efectivo al final del periodo	91.74	51.46

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 al 30 de diciembre 2016	450.88	343.04	201.75	1.97	(38.26)	959.38
Saldo al 31 de diciembre de 2016	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	1.48	0.00	1.48
Dividendos decretados	0.00	0.00	(39.11)	0.00	0.00	(39.11)
Recompra de acciones	(11.10)	(15.86)	0.00	0.00	0.00	(26.95)
Utilidad integral	0.00	0.00	126.03	0.00	0.92	126.95
Saldos al 31 de diciembre 2017	439.84	327.27	288.67	3.30	(37.33)	1021.75

Instrumentos Financieros Derivados

Vesta entró en un contrato derivado para fijar la tasa de interés de nuestra deuda a tasa de interés flotante a tasa fija y de esta forma minimizar los riesgos financieros para la empresa.

Por ser un derivado para cobertura contablemente se aplicará la práctica de NIIF de “instrumentos financieros de cobertura”. Vesta valora el derivado a valor razonable. El valor razonable se basa en los precios de mercado de los derivados negociados en mercados reconocidos.

El valor razonable se reconoce en el balance como un activo o pasivo, de acuerdo con los derechos u obligaciones derivados de los contratos ejecutados y de acuerdo con las normas contables. Para los derivados de cobertura, los cambios en el valor razonable se registran temporalmente en el otro resultado integral dentro del capital contable, y posteriormente se reclasifican a resultados mientras se ven afectados por el elemento que se está cubriendo.

Instrumento Financiero Derivado (millones)		31 de diciembre, 2017	31 de diciembre, 2016
<i>Subyacente</i>	<i>Tipo de instrumento</i>	<i>Valor de mercado</i>	
3M Libor Crédito Sindicado	Swap	0.58	0.00

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 31 de diciembre 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
30 de diciembre 2017	19.735
Estado de Resultados	
4T16 (promedio)	19.827
4T17 (promedio)	18.937
2016 (promedio)	18.657
2017 (promedio)	18.930

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 las 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 31 de septiembre de 2017, Vesta contaba con 173 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 13 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 2.48 millones m² (26.7 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.