



INNO  
VEST  
TING

# 1T

Resultados  
2018

**Conferencia Telefónica**

Viernes, 27 de abril de 2018  
12:00 p.m. (hora de México)  
1:00 p.m. (ET)

*La retransmisión de la conferencia estará a su disposición a partir del 27 de abril hasta el 4 de mayo marcando:*

**Para participar en la conferencia, favor de marcar al:**

Estados Unidos, sin costo: +1-877-705-6003  
Internacional: +1-201-493-6725  
México, sin costo: 01 800-522-0034

Estados Unidos, sin costo: +1-844-512-2921  
Internacional: +1-412-317-6671  
Código: 136768580

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 26 de abril 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 primer trimestre de 2018. 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

- El Consejo de Administración confirmó el día de hoy la autoridad otorgada por los accionistas a Lorenzo Berho Corona como Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración de dedicación plena y asignó a Lorenzo Dominique Berho Carranza como nuevo Director General surtiendo efecto a partir del 1 de agosto, 2018; así confirmando la separación formal de funciones del Presidente del consejo de Administración y el Director General aprobada por la Asamblea General de Accionistas el 21 de marzo, 2018.
- Durante el 1T18, la actividad de arrendamiento total fue de 164,342 m<sup>2</sup> (1,768,960 ft<sup>2</sup>). Vesta firmó nuevos contratos de arrendamiento con clientes como General Motors, Volkswagen y Avery Dennison entre otros. Los nuevos contratos de arrendamientos totalizaron una superficie bruta arrendable (SBA) de 57,190 m<sup>2</sup> (615,591 ft<sup>2</sup>) de los cuales 25% fueron representados por clientes existentes. Vesta también renovó 107,151 m<sup>2</sup> (1,153,369 ft<sup>2</sup>) de las propiedades de su portafolio. Los vencimientos de contratos promedio se extendieron a 5.6 años con pocos vencimientos durante los siguientes dos años: 3.0% de la SBA ocupada vence en 2018 y 7.2% vence en 2019.
- El portafolio estabilizado en 1T18 creció 17.0% a 2,403,849 m<sup>2</sup> (25,874,812 ft<sup>2</sup>) desde 2,054,066 m<sup>2</sup> (22,109,780 ft<sup>2</sup>) en 1T17, mientras que la tasa de ocupación estabilizada aumentó 210 puntos base a 96.8% de 94.7% en el mismo período. Vesta aumentó su cartera total de SBA en 290,048 m<sup>2</sup> (3,122,054 ft<sup>2</sup>) a 2,512,869 m<sup>2</sup> (27,048,301 ft<sup>2</sup>) en 1T18 desde 2,222,821 m<sup>2</sup> (23,926,247 ft<sup>2</sup>) en 1T17. El 34.7% del crecimiento provino de las adquisiciones, el 22.2% de BTS y el 43.1% del inventario. La tasa total de ocupación de la cartera aumentó 439 puntos base a 93.5% en el 1T18 de 89.1% en 1T17.
- Durante el 1T18, Vesta entregó tres proyectos BTS de 14,582 m<sup>2</sup> (156,960 ft<sup>2</sup>) a clientes existentes como Nestlé CPW en el Bajío y a Bombardier Recreational Products (BRP), quien también extendió su contrato de arrendamiento en Ciudad Juárez al año 2030. Las instalaciones se desarrollaron a un retorno sobre costos promedio ponderado de 10.6% y se han incorporado directamente a nuestro al portafolio estabilizado.
- En 1T18, Vesta tenía 257,167 m<sup>2</sup> (2,768,124 ft<sup>2</sup>) tanto en BTS como en edificios inventario en construcción por un monto total de inversión de US\$ 129 millones, que se espera contribuyan US\$ 14.2 millones a los ingresos por alquileres una vez que los proyectos se hayan estabilizado. Nuevos BTS incluyen la expansión de las instalaciones arrendadas a BRP in Ciudad Juárez de 19,956 m<sup>2</sup> (214,829 ft<sup>2</sup>). Se espera que el retorno en costos para estos proyectos en desarrollo sea del 11.0%.
- El 22 de marzo de 2018, Vesta aseguró fondos adicionales para el Plan Vesta Visión 20/20 mediante la ejecución de la recapitalización de US\$ 26.6 millones de su crédito asegurado existente con MetLife

a una tasa de interés fija de 4.75%. Con este nuevo préstamo, el perfil de deuda de Vesta está compuesto por US\$ 609 millones de deuda total a una tasa de interés fija promedio ponderada de 4.61% y un vencimiento promedio ponderado de 6.7 años y nivel de apalancamiento de 32.4%, en línea con la política eficiente de administración de deuda de la Compañía.

- Los resultados récord de 2017 permitieron que Vesta distribuyera Ps. 1.4961 por acción, representando un incremento anual de 24%.

<b>Indicadores Financieros (millones)</b>	<b>1T18</b>	<b>1T17</b>	<b>Var. %</b>
Ingresos por arrendamiento	31.38	25.69	22.1
NOI	30.43	24.76	22.9
<i>Margen NOI %</i>	<i>97.0%</i>	<i>96.4%</i>	
UAFIDA	26.89	21.95	22.5
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>85.7%</i>	<i>85.4%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0449</i>	<i>0.0357</i>	25.8
Utilidad Integral Consolidada	36.15	78.37	na
FFO	8.73	9.49	(8.0)
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0146</i>	<i>0.0154</i>	(5.5)
UPA	0.0603	0.1274	na
Acciones (promedio)	599.07	615.26	(2.6)

- Los ingresos por rentas incrementaron 22.1% a US\$ 31.38 millones en el 1T18 de US\$ 25.69 millones en el 1T17 debido al incremento del portafolio estabilizado.
- El Ingreso Neto Operativo (“NOI”) incremento 22.9% a US\$ 30.43 millones en el 1T18 comparado con US\$ 24.76 millones en el periodo del año anterior. El margen NOI fue de 97.0% en el primer trimestre de 2018, representando un incremento de 62 puntos base comparado con el mismo periodo del año anterior, lo cual supera nuestro *guidance* por 200 puntos base.
- La UAFIDA incremento 22.5% a US\$ 26.89 millones en 1T18, comparado con los US\$ 21.95 millones en el primer trimestre de 2017. El margen de UAFIDA fue de 85.7% en el primer trimestre de 2018, un incremento de 253 puntos base, debido a un incremento en ingresos mientras que el margen de gastos administrativos incrementó en menor proporción año contra año, superando nuestro *guidance* por 270 puntos base.
- Debido al efecto del tipo de cambio en la cartera de deuda de Vesta, la provisión de impuesto corriente del 1T18 fue un gasto virtual de US\$ 10.74 millones conforme a la apreciación del peso en los mercados globales.
- Los fondos de operación (“FFO”) decrecieron 8.0% a US\$ 8.73 millones en el 1T18, de US\$ 9.48 millones en el 1T17. El FFO por acción es de US\$ 0.0146 en 1T18, comparado con US\$ 0.0154 para el mismo periodo de 2017. El decremento fue resultado del incremento de la provisión virtual de impuesto corriente del 1T18 debido al efecto de tipo cambiario de la cartera de deuda de Vesta, desde una perspectiva fiscal, conforme el peso se aprecia en los mercados globales. Nótese que, como fue explicado el año pasado en donde surgió el mismo efecto, el efecto real de impuesto

comprende el año completo, mientras que la mencionada provisión únicamente considera los primeros 3 meses del año. Descontando el efecto del tipo de cambio en el impuesto corriente, el FFO ajustado incrementó 19.8% a US\$ 16.41 millones en el 1T18 de \$US 13.70 millones en 1T17. El FFO Ajustado por acción incrementó 23% a US\$ 0.0274 de US\$ 0.0223 en 1T17.

- La ganancia consolidada para el 1T18 fue de US\$ 36.15 millones, contra una ganancia de US\$ 78.37 millones en el mismo periodo del 2017. Esto se debió principalmente a una menor ganancia por reevaluación de propiedades de inversión, a US\$ 7.26 millones en 1T18 de US\$ 64.25 millones en el primer trimestre de 2017.
- Al cierre del 31 de marzo de 2018, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1.74 billones, un incremento de 2.5% de los US\$ 1.71 billones al 31 de diciembre de 2017.

## Comentarios del Director General

### **Transitando hacia un nuevo liderazgo con un comienzo fuerte en 2018 y escalando hacia un portafolio de 30 millones de pies cuadrados**

El día de hoy, el Consejo de Administración de Vesta confirmó la autoridad otorgada por los accionistas para separar las funciones del presidente del Consejo de Administración y el Director General, mediante el cual seguiré sirviendo a la empresa como Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración en plena dedicación y Lorenzo Dominique Berho Carranza fungirá como Director General a partir del 1 de agosto de 2018. Este plan de sucesión fue cuidadosamente dirigido por el Comité de Prácticas Corporativas a través de un prolongado proceso institucional de 8 meses el cual se culminó en el voto favorable del Consejo de Administración. Me entusiasma seguir sirviendo a esta gran empresa, agregando valor a los inversionistas, mientras que entramos a una nueva y prometedora era la cual requerirá un liderazgo renovado el cual estoy comprometido a apoyar y asistir. Lorenzo Dominique ha aportado importantes contribuciones como Director de Operaciones estableciendo las bases estratégicas para el futuro prominente de la organización. Dieciséis años en la compañía le han dado la experiencia para seguirla creciendo, creando valor para los accionistas, y liderar de forma exitosa a nuestro competente equipo administrativo. Espero con entusiasmo trabajar juntos y llevar a Vesta a nuevas alturas.

Respecto a las operaciones, hemos entregado un comienzo de año récord, con la tasa de ocupación del 1T18 alcanzando otra vez niveles históricos y una sólida actividad de arrendamiento afirmando la demanda global por espacio industrial de alta calidad en México. En el primer trimestre, Vesta alcanzó una tasa de ocupación del portafolio estabilizado de 96.8%; reflejando un incremento de 210 puntos pase año contra año y un incremento de 150 puntos base en forma secuencial. Este crecimiento continúa impulsándose mediante una actividad de arrendamiento fortalecida, incorporación exitosa de espacio adquirido a nuestro portafolio de inversión, al igual que las entregas puntuales de propiedades BTS.

Una fuerte demanda sigue impulsando la absorción en las regiones de crecimiento de doble dígito en donde Vesta está presente. Por esta razón, la actividad de arrendamiento de Vesta durante el primer trimestre de 2018 llegó a un total de 1.8 millones de pies cuadrados, agregando nuevos clientes como General Motors,

Volkswagen y Avery Dennison, por nombrar algunos, y espacio vacante absorbido por negocio repetido con clientes existentes. Harman, Daimler y grupo Antolin, entre otros, han firmado renovaciones anticipadas de sus contratos de arrendamiento, llevando los vencimientos a 2018 de ABR ocupado a 3.0% y vencimiento a 2019 a 7.2%, llevando al vencimiento promedio total de arrendamientos a 5.6 años.

En el primer trimestre de 2018, Vesta entregó instalaciones BTS equivalentes a 156,960 ft<sup>2</sup> a clientes como Bombardier Recreational Products (BRP) y Nestlé, desarrollados a un retorno sobre costo promedio ponderado estimado de 10.6%. Este espacio fue incorporado directamente a nuestro portafolio estabilizado con una renta esperada para el año completo de US\$ 0.67 millones.

Me complace anunciar que vamos en línea con nuestra agenda de crecimiento beneficiándonos de la implementación disciplinada de nuestro plan estratégico Vesta Visión 20/20. Nuestros proyectos en desarrollo equivalente a 2.8 millones de pies cuadrados expandirá nuestro portafolio total a aproximadamente 30 millones de pies cuadrados para finales de año.

El año 2017 marcó un hito histórico para Vesta, con resultados financieros récord que permitieron una distribución de dividendos de Ps. 1.4961 por acción, representando un crecimiento de 24% año contra año. Hemos empezando el 2018 con fuerza; una señal prometedora de que nos mantendremos en línea con otro año récord en la medida que sigamos implementando exitosamente nuestra estrategia de transición hacia un modelo de negocio de administración de activos.

Respecto a métricas financieras clave, los ingresos del primer trimestre crecieron 22.1% año contra año a US\$ 31.4 millones en la medida que incorporamos nuevo ABR a nuestro portafolio estabilizado. Esta subida resultó en un margen NOI de 97%, representando un incremento de 62 puntos base comparado con el mismo periodo del año pasado, superando nuestro *guidance* por 270 puntos base. El margen UAFIDA alcanzó 85.7%; un incremento de 25 puntos base año contra año, también superando nuestro *guidance* por 270 puntos base.

Es importante señalar que nos mantenemos enfocados en fortalecer el balance de Vesta. En el primer trimestre del año, Vesta aseguró financiamiento adicional mediante la recapitalización de US\$ 26.6 millones de su crédito asegurado existente con MetLife a una tasa de interés fija de 4.75%, aportando liquidez adicional para seguir implementando el plan de crecimiento Vesta Visión 20/20. Al día de hoy, el nivel de apalancamiento de Vesta es de 32%, y la Compañía seguirá identificando oportunidades de financiamiento a tasas y condiciones atractivas para optimizar su estructura de capital. Hoy, Vesta tiene uno de los balances más competitivos de la industria.

Nuestra participación como socio estratégico de ProMéxico en Hannover Messe, una de las ferias comerciales de tecnología líder en el mundo, ha posicionado a Vesta en primer plano en la participación de México en la Cuarta Revolución Industrial. La presencia de ProMéxico y Vesta en estos foros tan importantes aumenta el conocimiento global de la capacidad instalada para sofisticadas operaciones de manufactura y logística en México.

Finalmente, la Unión Europea y México han logrado un acuerdo la semana pasada sobre un nuevo tratado comercial, un logro para ambas regiones de cara a un proteccionismo incrementado en otros países. Este nuevo tratado comercial es parte de una estrategia amplia de diversificar las asociaciones y plataformas comerciales

de México y al mismo tiempo incrementar el flujo de inversión en ambas regiones. Estamos preparados para capitalizarnos de esta renovada demanda por bienes raíces industriales de punta.

En resumen, hemos vuelto a entregar excelentes resultados en este trimestre, a través de una consistente ejecución de innovación centrada en nuestros clientes y una disciplinada ejecución de nuestro plan de crecimiento Vesta Visión 20/20. Como se ha evidenciado en nuestro continuo fortalecimiento de resultados, clientes a lo largo de Europa, Asia, Estados Unidos y México están estableciendo sus operaciones manufactureras en México con una visión a largo plazo, recalando la demanda por las instalaciones de tecnología de punta de Vesta. Por lo tanto seguimos convencidos de la sofisticación de la plataforma manufacturera y logística de México, y al mismo tiempo seguiremos capitalizándonos de nuestra reputación de excelente servicio al cliente y nuestra relaciones con socios comerciales para impulsar crecimiento futuro. Nuestro impulso estratégico será aumentado por cambios de liderazgo que estamos empezando a ejecutar. Confiamos en que Vesta seguirá fortaleciendo su posición como líder de desarrollo industrial en México.

Gracias por su continuo apoyo y confianza.

Lorenzo Berho  
Director General y Presidente del Consejo de Vesta

# Resumen financiero del primer trimestre

## Estados Financieros Consolidados

Los estados financieros intermedios consolidados condesados adjuntos han sido preparados de acuerdo con el International Accounting Standard (“IAS”) 34 Reportes Financieros Intermedios. Los estados financieros consolidados anuales de Vesta han sido preparados de acuerdo con las Normas Financieras Internacionales (sus siglas en inglés “IFRS”) emitidas por el IASB.

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros al final de cada periodo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos. La comparación de los resultados del primer trimestre de 2018 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

### Ingresos

<b>Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)</b>	<b>1T18</b>	<b>1T17</b>	<b>Var. %</b>
<b>Ingresos</b>			
Ingresos por arrendamiento	31.38	25.69	22.1
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	(1.11)	(1.09)	1.1
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.94)	(0.93)	1.3
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.16)	(0.16)	(0.2)
<b>Utilidad bruta</b>	30.27	24.60	23.1
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	30.43	24.76	22.9

Los ingresos al 1T18 por arrendamiento incrementaron 22.1% a US\$ 31.38 millones comparados con US\$ 25.69 millones al cierre del primer trimestre de 2017. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 5.69 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 5.75 millones, o 22.4%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el primer trimestre del 2017 y se rentaron en el primer trimestre de 2018; [ii] US\$ 0.53 millones o un incremento de 2.0% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; [iii] un incremento de US\$ 0.39 millones, o incremento de 41.4% en reembolso de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes pero no considerado como ingreso por renta; y [iv] un incremento de US\$ 0.26 millones o un incremento de 1.0% en el ingreso 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\$ 0.94 millones, o 3.7%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 1T18; [ii] una disminución de US\$ 0.30 millones, o 1.2%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 1T18 a una renta menor para retener la relación con el cliente.

84.5% 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”), sin cambios al 84.5% reportado el 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 1T18 bajaron 73 puntos base; a 3.5% en 1T18 de 4.3% en el 1T17 debido a un mayor ingreso año contra año.

Los costos de operación totales en el 1T18 fueron de US\$ 1.11 millones comparado con US\$ 1.09 millones en el 1T17, lo que representa incremento de US\$ 0.01 millones, o de 1.1%, derivado de mayores costos en las propiedades que generaron ingresos.

Durante el primer trimestre del 2018 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 0.94 millones, mientras que en el mismo periodo del 2017 ascendió a US\$ 0.93 millones. El incremento se atribuye principalmente a mayor pago de predial y mayores gastos de mantenimiento por el incremento en propiedades que generan ingresos.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 1T18 representaron US\$ 0.16 millones, un decremento de 0.2% comparado con el mismo periodo de 2017 derivado de una reducción de propiedades que no generan ingresos.

### Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo incrementó 22.9% a US\$ 30.43 millones en el primer trimestre mientras el margen de NOI incremento 62 puntos base a 97.0% a causa de mayor ingreso por rentas, superando el *guidance* por 200 puntos base.

### Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T18	1T17	Var. %
Gastos de administración	(3.87)	(2.97)	30.3

Plan de compensación a largo plazo	(0.49)	(0.32)	50.2
Depreciación	(0.11)	(0.09)	28.0
UAFIDA	26.89	21.95	22.5

Los gastos de administración del 1T18 fueron de US\$ 3.87 millones comparados con los US\$ 2.97 millones del primer trimestre del 2017, lo que representa un incremento de 30.3%. Este incremento se atribuye principalmente a mayores gastos en salarios derivados de la creciente base de empleados, así como un incremento el incentivo de largo plazo.

En el primer trimestre de 2018 el gasto del plan de compensación basado en acciones es US\$ 0.49 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 15 de los Estados Financieros.

### Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del primer trimestre de 2018 fueron de US\$ 0.11 millones comparados con US\$ 0.09 millones del primer trimestre de 2017 a causa de la creciente base de propiedades.

### UAFIDA

La UAFIDA aumentó 22.5% a US\$ 26.89 millones en el 1T18 a US\$ 21.95 millones en 1T17, mientras que el margen UAFIDA incrementó 25 puntos base año contra año a 85.7%, a causa del incremento en ingresos mientras que los gastos administrativos crecieron a un menor ritmo.

### Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T18	1T17	Var. %
<b>Otros ingresos y gastos</b>			
Ingreso por intereses	0.02	0.01	58.2
Otros ingresos	0.17	0.03	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	(0.05)	0.00	na
Gastos por intereses	(7.36)	(3.71)	98.4
Ganancia (Pérdida) cambiaria	3.89	6.54	(40.6)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	7.26	64.25	(88.7)
<b>Total otros (gastos) ingresos</b>	<b>3.91</b>	<b>67.12</b>	<b>(94.2)</b>

Otros ingresos y gastos al cierre del primer trimestre de 2018 resultaron en un ingreso de US\$ 3.91 millones comparado con un ingreso de US\$ 67.12 millones al cierre del primer trimestre del 2017. La diferencia se atribuye principalmente a menores ingresos por revaluación de propiedades de inversión.

Los ingresos por intereses disminuyeron a US\$ 0.02 millones en el primer trimestre de 2018. Debido al hecho que la Compañía mantiene efectivo disponible para seguir tomando oportunidades de inversión.

Los gastos por intereses aumentaron a US\$ 7.36 millones, al cierre del primer trimestre de 2018 comparado con el mismo trimestre del año anterior. Este incremento es el reflejo de un mayor balance en deuda al 1T18.

La utilidad cambiaria durante el primer trimestre de 2018 disminuyó a US\$ 3.89 millones comparada con una ganancia del primer trimestre del 2017 de US\$ 6.54 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. Dado que la apreciación del peso fue menor de diciembre 2017 a marzo 2018 que de diciembre 2016 a marzo 2017, dichas las subsidiarias con ingresos denominados en pesos tendrán un ingreso menor en dólares, por lo que la utilidad cambiaria del 1T18 bajó a comparación del 1T17 a causa de una menor apreciación del peso.

La valuación de nuestras propiedades en el 1T18 resultó en una ganancia de US\$ 7.26 millones comparado con la ganancia de US\$ 64.25 millones en el 1T17. Dicha disminución se debe a una menor integración de propiedades del cierre de diciembre de 2017 al primer trimestre de 2018. Desde una perspectiva contable, la valuación se hace utilizando avance de construcción y condiciones de mercado.

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

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T18	1T17	Var. %
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	30.20	88.66	(65.9)
Impuestos a la utilidad	5.52	(6.31)	na
Impuesto Causado	(10.74)	(8.75)	22.8
Impuesto Diferido	16.26	2.44	na
<b>Utilidad del periodo</b>	35.71	82.35	(56.6)
Valuación de instrumentos financieros derivados	1.52	0.00	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(1.08)	(3.98)	(72.9)
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	36.15	78.37	(53.9)
Acciones (promedio)	599.07	615.26	(2.6)
UPA	0.06	0.13	(52.6)

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la ganancia antes de impuestos al cierre del primer trimestre de 2018 fue de US\$ 30.20 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 88.66 millones del primer trimestre de 2017.

## Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un beneficio de US\$ 5.52 millones al cierre del primer trimestre de 2018 comparado con gasto de US\$ 6.31 millones al cierre del primer trimestre de 2017 principalmente a causa de mayor beneficio en impuestos diferidos en el 1T18 proveniente de un menor balance de impuesto diferido, comparado contra diciembre de 2017, en la medida que el valor fiscal de las propiedades incrementó y el valor de mercado se mantuvo constante, dejando una menor ganancia gravable, por la cual se debe compensar a través de un beneficio de impuesto diferido en los resultados.

Los impuestos diferidos reflejan principalmente: [i] el efecto del tipo de cambio que se utiliza para convertir los activos fiscales en nuestro balance en pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo el valor fiscal de nuestras propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar) a dólares americanos al cierre del primer trimestre del 2018 y del 2017; [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 primer trimestre 2018 fue de US\$ 35.71 millones, comparado con una ganancia de US\$ 82.35 millones en el primer trimestre de 2017.

## Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del primer trimestre del 2018, registramos una utilidad integral de US\$ 36.15 millones que se compara con una ganancia de US\$ 78.37 millones al cierre del primer trimestre de 2017, como resultado de una menor ganancia virtual sobre revaluación de propiedades de inversión, significativamente compensado por un mayor UAFIDA en el 1T18.

## Flujo de Operación (FFO)

<b>FFO Reconciliación (millones)</b>	<b>1T18</b>	<b>1T17</b>	<b>Var. %</b>
Utilidad integral consolidada del periodo	36.15	78.37	(53.9)
<b>Ajustes</b>			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	1.08	3.98	(72.9)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(7.26)	(64.25)	(88.7)
Plan de compensación a largo plazo	0.49	0.32	50.2
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(3.89)	(6.54)	(40.6)
Depreciación	0.11	0.09	28.0

Otros ingresos	(0.17)	(0.03)	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	(1.52)	0.00	na
Ingreso por intereses	(0.02)	(0.01)	na
Impuestos a la utilidad	(5.52)	6.31	(187.5)
Impuesto Causado	(10.74)	(8.75)	na
<b>FFO Atribuible</b>	<b>8.73</b>	<b>9.49</b>	<b>(8.0)</b>
<b>FFO por acción</b>	<b>0.0146</b>	<b>0.0154</b>	<b>(5.5)</b>

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 1T18 totalizaron US\$ 8.73 millones, o US \$ 0.0146 por acción, en comparación con US\$ 9.49 millones, o \$ 0.0154 por acción con el 1T17. Este decremento se debió principalmente al incremento de la provisión virtual del impuesto corriente significativamente contrarrestado por un mayor UAFIDA en el 1T18.

El efecto real del impuesto corriente será determinado principalmente por el tipo de cambio al cierre del año 2018. Es importante mencionar que el efecto del tipo de cambio en 1T18 sobre el impuesto corriente se basa en una provisión para el año completo. El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en gasto de US\$ 3.06 millones, un decremento del 32.4% comparado con el mismo periodo de 2017 como resultado del incremento de depreciación en el 1T18 a causa de la expansión del portafolio.

El FFO Ajustado, el cual descuenta el efecto del tipo de cambio en el impuesto corriente, incrementó 19.8% a US\$ 16.41 millones en 1T18 de US\$ 13.7 millones en 1T17. El FFO Ajustado por acción incrementó 23.0% a US\$ 0.0274 de US\$ 0.0223 en 1T17.

<b>Impuesto a la Utilidad</b>	<b>1T18</b>	<b>1T17</b>	<b>Var. %</b>
Impuesto operativo	(3.06)	(4.53)	(32.44)
Impuesto por efectos cambiario	(7.68)	(4.21)	82.33
<b>Impuesto a la utilidad total</b>	<b>(10.74)</b>	<b>(8.74)</b>	<b>22.84</b>
<b>FFO Ajustado</b>	<b>16.41</b>	<b>13.70</b>	<b>19.77</b>
<b>FFO Ajustado por acción</b>	<b>0.0274</b>	<b>0.0223</b>	<b>23.01</b>

## Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la adquisición en Tijuana. Las inversiones totales ascendieron a US\$ 33.5 millones.

## Deuda

Al 31 de marzo de 2018, el saldo de la deuda fue de US\$ 5609.1 millones, de los cuales 100% representan deuda a largo plazo. La parte garantizada de la deuda representa el 55.4% de la deuda total, y está garantizada por algunas de las propiedades de inversión de la Compañía, así como también por los ingresos relacionados derivados. Al cierre del 1T18, 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	1T17			1T18	
	Portafolio Estabilizado	Crecimiento SF	Portafolio Estabilizado	Portafolio Estabilizado	
	SF			%	SF
Región Centro	6,343,409	28.7%	569,221	6,912,630	26.7%
Bajío	10,945,154	49.5%	1,315,667	12,260,821	47.4%
Baja California	2,850,040	12.9%	1,676,121	4,526,161	17.5%
Juarez	1,971,176	8.9%	204,024	2,175,200	8.4%
<b>Total</b>	<b>22,109,780</b>	<b>100%</b>	<b>3,765,033</b>	<b>25,874,812</b>	<b>100%</b>

Región	1T17		1T18	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	5,987,809	94.4%	6,545,549	94.7%
Bajío	10,287,052	94.0%	11,937,878	97.4%
Baja California	2,812,299	98.7%	4,428,441	97.8%
Juarez	1,844,031	93.5%	2,127,180	97.8%
<b>Total</b>	<b>20,931,192</b>	<b>94.7%</b>	<b>25,039,049</b>	<b>96.8%</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	1T17			1T18	
	Mismas tiendas	Crecimiento SF	SF	Mismas tiendas	
	SF			%	SF
Región Centro	5,987,809	31.2%	349,919	6,337,728	28.6%
Bajío	9,735,389	50.8%	1,224,319	10,959,707	49.5%
Baja California	2,380,227	12.4%	478,448	2,858,675	12.9%
Juarez	1,059,683	5.5%	912,890	1,972,573	8.9%
<b>Total</b>	<b>19,163,108</b>	<b>100%</b>	<b>2,965,575</b>	<b>22,128,684</b>	<b>100%</b>

Región	1T17		1T18	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	5,987,809	100.0%	6,081,615	96.0%
Bajío	9,462,469	97.2%	10,754,021	98.1%
Baja California	2,342,486	98.4%	2,810,306	98.3%
Juarez	932,538	88.0%	1,924,553	97.6%
<b>Total</b>	<b>18,725,303</b>	<b>97.7%</b>	<b>21,570,496</b>	<b>97.5%</b>

## Portafolio

Al cierre del 31 de marzo de 2018, nuestro portafolio consistía en 174 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.51 millones m<sup>2</sup> (27.05 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 primer trimestre del 2018, el 84.5% de nuestros ingresos están denominados en dólares americanos. Nuestros inquilinos son en su mayoría empresas multinacionales, y tenemos exposición balanceada a sectores como automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas y logística, entre otros.

Región	4T17		1T18		
	Portafolio Existente		Crecimiento SF	Total Portafolio	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	7,122,837	26.7%	0	7,122,837	26.3%
Bajío	12,722,893	47.6%	285,185	13,008,078	48.1%
Baja California	4,526,216	16.9%	-55	4,526,161	16.7%
Juarez	2,349,224	8.8%	42,000	2,391,224	8.8%
<b>Total</b>	<b>26,721,171</b>	<b>100%</b>	<b>327,130</b>	<b>27,048,301</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 31 de marzo de 2018 fue de 6.6%.

Región	4T17		1T18	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	567,176	8.0%	524,121	7.4%
Bajío	998,936	7.9%	896,687	6.7%
Baja California	155,592	3.4%	97,720	2.2%
Juarez	344,547	14.7%	264,044	11.0%
<b>Total</b>	<b>2,066,251</b>	<b>7.7%</b>	<b>1,782,572</b>	<b>6.5%</b>

## Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 257,167 m<sup>2</sup> (2,768,124 ft<sup>2</sup>) en edificios inventario.

Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión <sup>(1)</sup> (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación <sup>(1)</sup>	Ciudad	Región
BRP Exp	214,829	19,958	9,304	BTS	nov-18	Juarez	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
PI06	158,656	14,740	6,921	Inventory	nov-18	Silao	Región Bajío
SMA 07	187,864	17,453	7,387	Inventory	nov-18	San Miguel de Allende	Región Bajío
Vesta Park Queretaro I	324,412	30,139	12,097	Inventory	may-18	Queretaro	Región Bajío
Vesta Park Queretaro II	255,452	23,732	9,882	Inventory	may-18	Queretaro	Región Bajío
VP SLP 02	203,411	18,898	8,112	Inventario	nov-18	San Luis Potosí	Región Bajío

PMX	57,285	5,322	2,436	BTS	jun-18	San Luis Potosí	Región Bajío
<b>Total</b>	<b>2,768,124</b>	<b>257,167</b>	<b>129,492</b>				

## Reservas territoriales

Al 31 de marzo de 2018, la Compañía cuenta con 34.15 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales.

Región	SBA (SF)	SBA (SF)	% Var.
San Luis Potosi	4,968,818	4,968,818	0.00
Queretaro	10,280,901	10,280,901	0.00
Tijuana	1,079,172	1,079,172	0.00
Cd. Juarez	2,045,280	2,045,280	0.00
Guanajuato	3,444,837	3,444,837	0.00
Aguascalientes	6,780,851	6,780,851	0.00
Puebla	1,223,360	1,223,360	0.00
SMA	4,324,141	4,324,141	0.00
<b>Total</b>	<b>34,147,360</b>	<b>34,147,360</b>	<b>0.00%</b>

## Eventos Subsecuentes

El 13 de abril de 2018 Vesta pagó dividend en efectivo por Ps. 898,633,181, equivalente a Ps. 1.4960649786752300 por acción ordinaria, como fue acordado en la Asamblea General de Accionistas que tomó lugar el 21 de marzo de 2018. El dividendo fue pagado a través de S.D. Indeval S.A. de C.V. (INDEVAL) Institución para el Deposito de Valores.

Estados consolidados de variaciones en el capital contable (en millones)	31 de diciembre 2016	31 de diciembre 2017
<b>Más (Pérdida) / Menos (Ganancia) Impuestos a la utilidad</b>	100,079,451	157,561,418
Depreciación	322,627	356,727
Perdida (Ganancia) cambiaria	24,781,506	-2,897,256
Plan de Compensación de Acciones no desembolsable	773,382	773,382
Perdida (Ganancia) en revaluación	-67,004,611	-84,058,105
<b>Ajustes no desembolsable</b>	<b>-41,127,096</b>	<b>-85,825,252</b>
Efectivo Disponible	58,952,355	71,736,166
Pago de Principal	-3,927,592	-3,474,806
Impuestos pagados en efectivo	-2,150,557	-2,397,385
Mantenimiento, Reserva de corredores	-2,000,000	-2,000,000

<b>Ajustes de efectivo</b>	<b>-8,078,149</b>	<b>-7,872,191</b>
Ganancia Distribuible	50,874,206	63,863,975
<b>Dividendo Recomendado</b>	<b>37,138,170</b>	<b>47,897,981</b>
Ratio de dividendo	73%	75%

## Anexos: Tablas Financieras

<b>Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)</b>	<b>1T18</b>	<b>1T17</b>	<b>Var. %</b>
<b>Ingresos</b>			
Ingresos por arrendamiento	31.38	25.69	22.1
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	(1.11)	(1.09)	1.1
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.94)	(0.93)	1.3
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.16)	(0.16)	(0.2)
<b>Utilidad bruta</b>	30.27	24.60	23.1
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	30.43	24.76	22.9
Gastos de administración	(3.87)	(2.97)	30.3
Plan de compensación a largo plazo	(0.49)	(0.32)	50.2
Depreciación	(0.11)	(0.09)	28.0
UAFIDA	26.89	21.95	22.5
<b>Otros ingresos y gastos</b>			
Ingreso por intereses	0.02	0.01	58.2
Otros ingresos	0.17	0.03	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	(0.05)	0.00	na
Gastos por intereses	(7.36)	(3.71)	98.4
Ganancia (Pérdida) cambiaria	3.89	6.54	(40.6)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	7.26	64.25	(88.7)
<b>Total otros (gastos) ingresos</b>	3.91	67.12	(94.2)
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	30.20	88.66	(65.9)
Impuestos a la utilidad	5.52	(6.31)	na
Impuesto Causado	(10.74)	(8.75)	22.8
Impuesto Diferido	16.26	2.44	na
<b>Utilidad del periodo</b>	35.71	82.35	(56.6)
Valuación de instrumentos financieros derivados	1.52	0.00	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(1.08)	(3.98)	(72.9)
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	36.15	78.37	(53.9)
Acciones (promedio)	599.07	615.26	(2.6)
UPA	0.06	0.13	(52.6)

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)	31 de marzo, 2018	31 de diciembre, 2017
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	97.35	91.00
Efectivo y equivalentes de efectivo	0.74	0.68
Impuestos por recuperar	20.48	26.68
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	6.30	5.22
Pagos anticipados	1.79	0.37
<b>Total de activo circulante</b>	<b>126.65</b>	<b>123.95</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE</b>		
Propiedades de inversión	1742.41	1701.01
Equipo de oficina - Neto	1.87	1.87
Instrumentos Financieros Derivados	2.99	0.83
Depósitos en garantía	4.31	4.44
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>1751.59</b>	<b>1708.14</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1,878.25</b>	<b>1,832.09</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>		
Porción circulante del pasivo a largo plazo	0.00	0.00
Intereses acumulados	5.45	3.77
Cuentas por pagar	1.50	4.08
Impuestos a pagar	0.73	0.34
Dividendos pagados	47.90	0.00
Gastos acumulados	3.41	3.82
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>58.99</b>	<b>12.02</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>		
Deuda de largo plazo	609.05	581.99
Depósitos en garantía recibidos	12.50	11.54
Impuestos a la utilidad diferidos	188.85	204.21
<b>Total del pasivo a largo plazo</b>	<b>810.40</b>	<b>797.74</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>869.39</b>	<b>809.76</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>		
Capital social	438.93	439.84
Prima en suscripción de acciones	325.97	327.27
Utilidades retenidas	276.49	288.67
Reserva de pagos por acción	3.79	3.30
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(38.41)	(37.33)
Valuación de instrumentos financieros derivados	2.10	0.58
<b>Total del capital contable</b>	<b>1008.86</b>	<b>1022.33</b>
<b>TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>1,878.25</b>	<b>1,832.09</b>

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	31 de marzo, 2018	31 de marzo, 2017
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad antes de impuestos	30.20	88.66
Ajustes por:		
Compensación acciones	0.11	0.09
Depreciación	(7.26)	(64.25)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(3.89)	(6.54)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(0.02)	(0.01)
Ingreso por intereses	7.36	3.91
Gastos por intereses	0.49	0.34
<b>Ajustes al capital de trabajo:</b>		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	(1.08)	0.15
Impuestos por recuperar	(1.15)	(6.86)
Pagos anticipados	(1.42)	(2.09)
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por pagar	(2.58)	(0.02)
Depósitos en garantía recibidos	0.00	(0.11)
Gastos acumulados	(0.41)	0.01
Impuestos pagados	(3.73)	(0.44)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>16.63</b>	<b>12.83</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Adquisición de propiedades de inversión	(33.30)	(22.99)
Adquisición de mobiliario y equipo	(0.12)	(0.04)
Activos financieros	(0.06)	6.47
Intereses cobrados	0.02	0.01
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>(33.46)</b>	<b>(16.55)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Dividendos pagados	-	(39.11)
Recompra de acciones de tesorería	(2.21)	(10.66)
Intereses pagados	(5.23)	(3.69)
Depósitos en garantía realizados	-	0.10
Depósitos en garantía otorgados	0.13	-
Deposito en garantía cobrados	0.96	-
Préstamos obtenidos	26.60	35.00
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>27.69</b>	<b>35.00</b>
<b>Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo</b>	<b>2.94</b>	<b>(3.98)</b>
<b>Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo</b>	<b>6.35</b>	<b>(26.05)</b>

<b>Efectivo al principio del periodo</b>	91.74	51.46
<b>Efectivo al final del periodo</b>	98.09	25.40

<b>Estados consolidados de variaciones en el capital contable (en millones)</b>	<b>Capital Social</b>	<b>Prima en Suscripción de Acciones</b>	<b>Utilidades Retenidas</b>	<b>Reserva Basada en Acciones</b>	<b>Valuación de instrumentos financieros derivados</b>	<b>Efecto de Conversión de Operaciones Extranjeras</b>	<b>Total del Capital Contable</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>0.00</b>	<b>(38.26)</b>	<b>959.38</b>
Emisión de capital	0.00	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	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	0.34	0.00	0.00	0.34
Dividendos declarados	0.00	0.00	(39.11)	0.00	0.00	0.00	(39.11)
Recompra de acciones	(4.51)	(6.14)	0.00	0.00	0.00	0.00	(10.66)
Utilidad integral	0.00	0.00	82.35	0.00	0.00	(3.98)	78.37
<b>Saldos al 31 de marzo 2017</b>	<b>446.42</b>	<b>336.99</b>	<b>244.99</b>	<b>2.16</b>	<b>0.00</b>	<b>(42.24)</b>	<b>988.32</b>
<b>Saldo al 1 de enero de 2017</b>	<b>439.84</b>	<b>327.27</b>	<b>288.67</b>	<b>3.30</b>	<b>0.58</b>	<b>(37.33)</b>	<b>1022.33</b>
Emisión de capital	0.00	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	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	0.49	0.00	0.00	0.49
Dividendos decretados	0.00	0.00	(47.90)	0.00	0.00	0.00	(47.90)
Recompra de acciones	(0.92)	(1.30)	0.00	0.00	0.00	0.00	(2.21)
Utilidad integral	0.00	0.00	35.71	0.00	1.52	(1.08)	36.15
<b>Saldos al 31 de marzo 2018</b>	<b>438.93</b>	<b>325.97</b>	<b>276.49</b>	<b>3.79</b>	<b>2.10</b>	<b>(38.41)</b>	<b>1008.86</b>

## 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 marzo, 2018	31 de diciembre, 2017
<i>Subyacente</i>	<i>Tipo de instrumento</i>	<i>Valor de mercado</i>	
3M Libor Crédito Sindicado	Swap	1.52	0.58

## Notas Aclaratorias

**Estados financieros consolidados condados intermedios:** Las cifras por los tres meses que se terminaron al 31 de marzo de 2018 y 2017 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 2017	19.735
31 de marzo 2018	18.345
<b>Estado de Resultados</b>	
1T17 (promedio)	20.390
1T18 (promedio)	18.764

**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.
- Invex Casa de Bolsa S.A.

## **Acerca de Vesta**

---

Vesta es un desarrollador, operador y propietario de edificios industriales y centros de distribución en México. Al 31 de marzo de 2018, Vesta contaba con 174 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 13 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 2.51 millones m<sup>2</sup> (27.05 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 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.