



INNO  
VEST  
TING

# 2T

Resultados  
2018

**Conferencia Telefónica**

Viernes, 27 de julio de 2018  
9:00 a.m. (hora de México)  
10:00 a.m. (ET)

*La retransmisión de la conferencia estará a su disposición a partir del 27 de julio hasta el 3 de agosto 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: 13681033

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 julio 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 segundo 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

- Los ingresos del segundo trimestre de 2018 aumentaron en un 22%; de US \$ 26.5 millones en el 2T17 a US\$ 32.4 millones en el 2T18.
- Vesta logró márgenes NOI de 96.7% y márgenes EBITDA de 85.6%, nuevamente excediendo las guías de la Compañía de 95% y 83%, respectivamente.
- FFO aumentó en 91.3%; de US \$ 10.0 millones en el 2T17 a US \$ 19.1 millones en el 2T18. Esto se debió a una mayor base de ingresos denominada en dólares y a la depreciación de la moneda durante el 2T18.
- FFO por acción aumentó 95.6% en el segundo trimestre de 2018; de US \$ 0.0163 en el 2T17 a US \$ 0.0319 en el 2T18, debido a la mayor generación de efectivo para el trimestre y al programa de recompra de acciones de Vesta.
- Vesta continuó fortaleciendo su balance durante el 2T18, con un contrato no asegurado con Prudential Insurance Company of America, por un monto de US\$ 90 millones que incluye un tramo no amortizable a 7 años de US \$ 45 millones con un interés fijo de 5.50% semestral tasa y otro tramo no amortizable a 10 años de US \$ 45 millones con una tasa de interés semestral fija del 5.85%.
- Los nuevos edificios entregados durante el 2T18 ascendieron a 1,428,578 ft<sup>2</sup> de GLA, de los cuales 584,728 ft<sup>2</sup> provinieron de BTS y 843,850 ft<sup>2</sup> provenientes de edificios de inventario. Los nuevos edificios BTS ingresaron directamente a la cartera estabilizada de Vesta, mientras que los edificios inventario están actualmente en su período de arrendamiento, alcanzando una ocupación del 96.3% para el portafolio estabilizado, 97.5% en el portafolio mismas tiendas y 91.9% en el portafolio total.
- El portafolio en desarrollo de Vesta ascendió a 1.80 millones de pies cuadrados de GLA en el 2T18, con la adición de tres nuevos edificios inventario durante el trimestre. Los nuevos edificios en desarrollo se encuentran en Silao, San Miguel de Allende y San Luis Potosí, dentro del Bajío, que suman un total de 468,730 ft<sup>2</sup> con un rendimiento promedio ponderado del costo del 11.1%.
- La actividad de arrendamiento durante el 2T18 ascendió a 758,597 pies<sup>2</sup>, incluidos nuevos contratos con nuevos clientes internacionales como DB Schenker, así como la repetición de negocios con clientes existentes como Valeo, Voestalpine y Nishikawa.
- En reconocimiento de la evolución de Vesta en una plataforma institucional de administración de activos industriales y junto con la implementación exitosa de su plan de sucesión anunciado anteriormente, quisiéramos destacar las siguientes mejoras organizativas. El puesto actual de Director de Operaciones de la Compañía se transformará en un puesto recientemente creado de Director Comercial (CCO). Elías Laniado Laborín, vicepresidente de Nuevos Negocios para la Región Norte de Vesta, ha sido designado CCO de Vesta a partir del 1 de agosto de 2018. En su nuevo cargo, Elías supervisará todas las actividades relacionadas con la comercialización, arrendamiento e inversión en todas las regiones en las que Vesta tiene presencia. Además,

Diego Berho, Vicepresidente de Desarrollo, quien también se desempeñó como Director Interino de Desarrollo desde el 1T17, ha sido nombrado Director de Portafolio (CPO) de Vesta, a partir del 1 de agosto de 2018. En este rol, Diego será responsable de la supervisión de todas las actividades relacionadas con el Desarrollo del portafolio y Administración de Activos.

| Indicadores Financieros (millones) | 6 Meses       |               |             |               |               |             |
|------------------------------------|---------------|---------------|-------------|---------------|---------------|-------------|
|                                    | 2T18          | 2T17          | Var. %      | 2018          | 2017          | Var. %      |
| Ingresos por arrendamiento         | 32.38         | 26.53         | 22.0        | 63.75         | 52.23         | 22.0        |
| NOI                                | 31.31         | 25.57         | 22.4        | 61.80         | 50.35         | 22.7        |
| <i>Margen NOI %</i>                | <i>96.7%</i>  | <i>96.4%</i>  |             | <i>97.0%</i>  | <i>96.4%</i>  |             |
| UAFIDA                             | 27.73         | 22.80         | 21.6        | 54.62         | 44.47         | 22.8        |
| <i>Margen UAFIDA %</i>             | <i>85.6%</i>  | <i>85.9%</i>  |             | <i>85.7%</i>  | <i>85.1%</i>  |             |
| <i>UAFIDA Por Acción</i>           | <i>0.0463</i> | <i>0.0373</i> | <i>24.3</i> | <i>0.0912</i> | <i>0.0725</i> | <i>25.8</i> |
| Utilidad Integral Consolidada      | 7.29          | 18.18         | (59.9)      | 43.70         | 96.16         | na          |
| FFO                                | 19.09         | 9.98          | 91.3        | 27.74         | 18.98         | 46.2        |
| <i>FFO Por Acción</i>              | <i>0.0319</i> | <i>0.0163</i> | <i>95.6</i> | <i>0.0463</i> | <i>0.0310</i> | <i>49.7</i> |
| UPA                                | 0.0122        | 0.0297        | na          | 0.0730        | 0.1568        | na          |
| Acciones (promedio)                | 598.70        | 612.12        | (2.2)       | 598.70        | 613.14        | -2.4        |

- Los ingresos por rentas incrementaron 22.0% a US\$ 32.38 millones en el 2T18 de US\$ 26.53 millones en el 2T17. Durante los primeros seis meses del año, los ingresos incrementaron 22.0% a US\$ 63.75 millones en 2018 de US\$ 52.23 millones en 2017.
- El Ingreso Neto Operativo (“NOI”) incremento 22.4% a US\$ 31.31 millones en el 2T18 comparado con US\$ 25.57 millones en el periodo del año anterior. El margen NOI fue de 96.7% en el segundo trimestre de 2018.
- La UAFIDA incremento 21.6% a US\$ 27.73 millones en 2T18, comparado con los US\$ 22.80 millones en el segundo trimestre de 2017. El margen de UAFIDA fue de 85.6% en el segundo trimestre de 2018, un decremento de 30 puntos base, debido a un incremento en gastos administrativos por mayores salarios relacionados a un mayor incremento en la base de empleados, así como gastos legales asociados con los costos de emisión de deuda que tuvieron lugar durante el segundo trimestre de 2018.
- Los fondos de operación (“FFO”) incrementaron 91.3% a US\$ 19.09 millones en el 2T18, de US\$ 9.98 millones en el 2T17. El FFO por acción es de US\$ 0.0319 en 2T18, comparado con US\$ 0.0163 para el mismo periodo de 2017, un incremento de 95.6% debido a un mayor FFO y una base menor de acciones resultado de programa de recompra de la compañía.
- Las acciones se ajustaron por 2.4 millones que pertenecen al plan de incentivos de largo plazo.
- La ganancia consolidada para el 2T18 fue de US\$ 7.29 millones, contra una ganancia de US\$ 18.18 millones en el mismo periodo del 2017. Esto se debió principalmente a mayores impuestos.

- Al cierre del 30 de junio de 2018, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1.79 billones, un incremento de 5.5% de los US\$ 1.70 billones al 31 de diciembre de 2017.

## Comentarios del Director General

### **Celebrando el 20° aniversario de Vesta con una plataforma de excelencia**

Durante 20 años, ha sido un honor dirigir a la compañía como su Director General. Con el apoyo de un equipo de excelencia, hemos logrado un crecimiento extraordinario en el valor de nuestros activos. Comenzamos en 1998 con 8 edificios y 560,000 pies cuadrados de GLA, ahora tenemos 187 incluyendo edificios operativos y en desarrollo, alcanzando los 30.0 millones de pies cuadrados para fin de año.

Sobre todo, a lo largo de estas dos décadas hemos estructurado una empresa institucional con un fuerte gobierno corporativo, profesionales altamente calificados ubicados en las regiones más dinámicas de México, hemos desarrollado la cartera industrial y logística más moderna, respaldada por una sólida base de clientes con relaciones duraderas y nuestro objetivo es aumentar aún más el impacto de en sustentabilidad.

Esta plataforma nos ha permitido nuevamente ofrecer excelentes resultados. El crecimiento y la fortaleza equilibrada caracterizaron el desempeño operacional de Vesta para el segundo trimestre de 2018. Nuestras entregas de edificios oportunas y en tiempo aumentaron nuestro portafolio total en 1.4 millones de ft<sup>2</sup> este trimestre, con un retorno esperado promedio en costos de 11.1%. La actividad de arrendamiento dinámica y disciplinada de nuestros últimos trimestres también impulsó el crecimiento de los ingresos a 22% y el crecimiento de las FFO a 91.4% año tras año. Las renovaciones anticipadas han fortalecido aún más la calidad de nuestros ingresos futuros, mientras que la deuda adicional brindan la flexibilidad necesaria para que nuestra Compañía continúe aprovechando oportunidades de crecimiento sin diluciones.

En el segundo trimestre de 2018, el portafolio total de Vesta creció a 28.5 millones de ft<sup>2</sup>, de 27.0 millones de pies cuadrados en el segundo trimestre del año pasado. Nuestro buen desempeño en este trimestre se debió a las entregas de nuevos edificios a tiempo, de los cuales 584,28 pies cuadrados fueron BTS de clientes actuales como TPI Composites y Polymer, que pasaron directamente en nuestro portafolio estabilizado, mientras que 843,850 ft<sup>2</sup> fueron inventarios, estos edificios están actualmente en proceso de arrendamiento.

La actividad de arrendamiento ascendió a 758,597 ft<sup>2</sup> durante el segundo trimestre de 2018, incluidos los contratos con nuevos clientes internacionales como DB Schenker, una división del operador ferroviario alemán Deutsche Bahn AG, así como con clientes existentes como Valeo y Voestalpine, la segunda compañía pública más grande de Austria. Las renovaciones tempranas redujeron el porcentaje de GLA con vencimiento en 2018 a 2.9% y GLA con vencimiento en 2019 a 6.4%. En el segundo trimestre, Vesta logró una ocupación del 96.3% en nuestro portafolio estabilizado, 97.5% en el portafolio mismas tiendas y 91.9% en el portafolio total. Nos sentimos cómodos con el rendimiento de nuestra cartera teniendo en cuenta el impacto de los nuevos edificios inventario entregados.

Seguimos centrando nuestra atención en los mercados mexicanos que generaron un alto crecimiento. Particularmente en las regiones del Bajío y del Norte. Nuestra cartera de desarrollo del 2T18 consiste en 1.8 millones de pies cuadrados de GLA que totalizan una inversión de US\$ 78 millones, de los cuales se han desembolsado US\$ 41 millones, y un rendimiento promedio ponderado de aproximadamente 10.9%.

En cuanto a las métricas financieras estratégicas, los ingresos del segundo trimestre aumentaron un 22% año con año a US\$ 32.4 millones. Este aumento dio como resultado un margen NOI de 96.7%, mientras que la administración disciplinada de gastos administrativos impulsó el margen EBITDA del segundo trimestre de Vesta a 85.6%. Ambos, por lo tanto, exceden nuestra guía. FFO aumentó 91.3%; de US \$ 10.0 millones en el 2T17 a US \$ 19.1 millones en el 2T18. Esto se debió a una mayor base de ingresos denominada en dólares y a la depreciación de la moneda durante el 2T18. FFO por acción aumentó 95.6% en el segundo trimestre de 2018; de US\$ 0.0163 en el 2T17 a US\$ 0.0319 en el 2T18, debido a una mayor generación de efectivo para el trimestre.

Es importante tener en cuenta que nos mantenemos enfocados en fortalecer el balance de Vesta. En el segundo trimestre del año, Vesta obtuvo financiamiento adicional a través de un contrato no asegurado con Prudential Insurance Company of America, por un monto de US\$ 90 millones que incluye un tramo no amortizable a 7 años de US \$ 45 millones con un interés fijo de 5.50% semestral tasa y otro tramo no amortizable a 10 años de US \$ 45 millones con una tasa de interés semestral fija del 5.85%. Hasta la fecha, el LTV de Vesta ha alcanzado el 36%, con un promedio de vencimiento de deuda de 7.0 años a una tasa de interés promedio fija de 4.7%. La transacción asegura que podemos continuar aprovechando oportunidades oportunistas de crecimiento no dilutivo.

En cuanto al entorno geopolítico, observamos que la confianza de los inversionistas en México se ha fortalecido, ya que los mercados de capital reflejaron renovadas inversiones en empresas mexicanas que cotizan en bolsa después de las elecciones de México del 1 de julio. Esta fue una fuerte afirmación de la considerable fortaleza de las instituciones democráticas de México. A medida que la comunidad inversionista ha depositado su confianza en nuestro país, también estamos enfocados en mercados mexicanos de alto crecimiento, un reflejo de nuestra confianza en la sofisticación y competitividad de la plataforma de fabricación y logística de México.

En agosto, me convertiré en Presidente Ejecutivo del Consejo de administración de tiempo completo y continuaré participando intensamente en el fortalecimiento de las relaciones de Vesta con nuestros principales accionistas y en la revisión de nuestra dirección estratégica. Creo firmemente que Lorenzo Dominique Berho tiene todos los elementos para seguir haciendo crecer a la empresa a la vez que contribuye al progreso de México. Permaneceré en la compañía con mucho entusiasmo en esta nueva etapa de Vesta.

Gracias por todo su apoyo durante estos años.

Lorenzo Berho  
Director General y Presidente del Consejo de Vesta

## Resumen financiero del segundo 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 segundo trimestre de 2018 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

### Ingresos

| Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones) | 6 meses |        |        |        |        |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                                                                                                   | 2T18    | 2T17   | Var. % | 2018   | 2017   | Var. % |
| <b>Ingresos</b>                                                                                   |         |        |        |        |        |        |
| Ingresos por arrendamiento                                                                        | 32.38   | 26.53  | 22.0   | 63.75  | 52.23  | 22.0   |
| <b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>                                        | (1.37)  | (1.11) | 23.6   | (2.41) | (2.19) | 10.2   |
| Propiedades de inversión que generaron ingresos                                                   | (1.07)  | (0.97) | 10.8   | (1.94) | (1.88) | 3.5    |
| Propiedades de inversión que no generaron ingresos                                                | (0.30)  | (0.15) | 108.3  | (0.47) | (0.31) | 51.2   |
| <b>Utilidad bruta</b>                                                                             | 31.00   | 25.42  | 21.9   | 61.34  | 50.05  | 22.6   |
| <b>Ingreso Neto Operativo</b>                                                                     | 31.31   | 25.57  | 22.4   | 61.80  | 50.35  | 22.7   |

Los ingresos al 2T18 por arrendamiento incrementaron 22.0% a US\$ 32.38 millones comparados con US\$ 26.53 millones al cierre del segundo trimestre de 2017. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 5.85 millones se debe principalmente a: [i] un incremento de US\$ 0.26 millones, o 34.9% en reembolso de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes pero no considerado como ingreso por renta, debido a una mayor base del portafolio estabilizado; [ii] US\$ 5.54 millones, o 20.9%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el segundo trimestre del 2017 y se rentaron en el segundo trimestre de 2018; y [iii] US\$ 0.97 millones o un incremento de 3.7% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 0.72 millones, o 2.7%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 2T18; [ii] una disminución de US\$ 0.10 millones, o 0.4%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 2T18 a una renta menor para retener la relación con el cliente; y [iii] un decremento de US\$ 0.11 millones en el ingreso derivado de la conversión a dólares del ingreso de contratos denominados en pesos.

86.1% 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”), un incremento contra 86.0% 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 totales en el 2T18 fueron de US\$ 1.37 millones comparado con US\$ 1.11 millones en el 2T17, lo que representa incremento de US\$ 0.26 millones, o de 23.6%, derivado de mayores costos en las propiedades que generaron ingresos.

Durante el segundo trimestre del 2018 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 1.07 millones, mientras que en el mismo periodo del 2017 ascendió a US\$ 0.97 millones. El incremento se atribuye principalmente a mayores pagos en seguros, mantenimiento y otros gastos en propiedades que generan ingresos.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 2T18 representaron US\$ 0.30 millones, un incremento de US\$ 0.15 millones comparado con el mismo periodo de 2017. Este incremento se explica principalmente por mayores impuestos, seguros de las propiedades, mantenimiento y otros gastos.

### Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo incrementó 22.4% a US\$ 31.31 millones en el segundo trimestre mientras el margen de NOI incremento 33 puntos base a 96.7% a causa de mayor ingreso por rentas.

### Gastos de Administración

| Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones) | 6 meses |        |        |        |        |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                                                                                                   | 2T18    | 2T17   | Var. % | 2018   | 2017   | Var. % |
| Gastos de administración                                                                          | (3.76)  | (2.94) | 27.8   | (7.69) | (6.23) | 23.4   |
| Plan de compensación a largo plazo                                                                | (0.48)  | (0.32) | 49.8   | (0.97) | (0.66) | 47.9   |

|              |        |        |      |        |        |      |
|--------------|--------|--------|------|--------|--------|------|
| Depreciación | (0.12) | (0.09) | 34.3 | (0.23) | (0.17) | 31.3 |
| UAFIDA       | 27.73  | 22.80  | 21.6 | 54.62  | 44.47  | 22.8 |

Los gastos de administración del 2T18 fueron de US\$ 3.76 millones comparados con los US\$ 2.94 millones del segundo trimestre del 2017, lo que representa un incremento de 27.8%. Este incremento se atribuye principalmente a mayores gastos en salarios derivados de la creciente base de empleados, gastos legales extraordinarios relacionados a la emisión de deuda durante el trimestre, así como un incremento del incentivo de largo plazo.

En el segundo trimestre de 2018 el gasto del plan de compensación basado en acciones es US\$ 0.48 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 15 de los Estados Financieros.

## Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del segundo trimestre de 2018 fueron de US\$ 0.12 millones comparados con US\$ 0.09 millones del segundo trimestre de 2017 a causa de la creciente base de propiedades.

## UAFIDA

La UAFIDA aumentó 21.6% a US\$ 27.73 millones en el 2T18 de US\$ 22.80 millones en 2T17, mientras que el margen UAFIDA decreció 30 puntos base año contra año a 85.6%, a causa del incremento en en gastos de administración explicados previamente.

## Otros ingresos y gastos

| Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones) | 6 meses      |                |              |              |              |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
|                                                                                                   | 2T18         | 2T17           | Var. %       | 2018         | 2017         | Var. %    |
| <b>Otros ingresos y gastos</b>                                                                    |              |                |              |              |              |           |
| Ingreso por intereses                                                                             | 0.02         | 0.01           | 1.8          | 0.03         | 0.02         | na        |
| Otros ingresos                                                                                    | (0.04)       | 0.34           | (1.1)        | 0.47         | 0.48         | (2.6)     |
| Costo de transacción de la emisión de deuda                                                       | (0.01)       | 0.00           | na           | (0.14)       | 0.00         | na        |
| Gastos por intereses                                                                              | (8.33)       | (3.95)         | 1.1          | (15.71)      | (7.87)       | 99.6      |
| Ganancia (Pérdida) cambiaria                                                                      | (4.91)       | 3.67           | (2.3)        | (1.02)       | 10.21        | na        |
| Ganancia en revaluación de propiedades de inversión                                               | 24.27        | (11.10)        | (3.2)        | 31.53        | 53.15        | (40.7)    |
| <b>Total otros (gastos) ingresos</b>                                                              | <b>11.01</b> | <b>(11.03)</b> | <b>(2.0)</b> | <b>15.16</b> | <b>55.99</b> | <b>na</b> |

Otros ingresos y gastos al cierre del segundo trimestre de 2018 resultaron en un ingreso de US\$ 11.01 millones comparado con un gasto de US\$ 11.03 millones al cierre del segundo trimestre del 2017. La diferencia se atribuye principalmente a una mayor ganancia en revaluación de propiedades de inversión.

Los ingresos por intereses incrementaron a US\$ 0.02 millones en el segundo trimestre de 2018. Debido al incremento en las reservas de efectivo derivado de la emisión de deuda realizada durante el trimestre.

Los gastos por intereses aumentaron a US\$ 8.33 millones, al cierre del segundo 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\$ 4.91 millones comparada con una ganancia del segundo trimestre del 2017 de US\$ 3.67 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 depreciación del peso en los mercados globales durante 2T18, dichas las subsidiarias con ingresos denominados en pesos tendrán un ingreso menor en dólares, por lo que la pérdida cambiaria del 2T18 aumentó a comparación del 2T17 a causa de una menor apreciación del peso.

La valuación de nuestras propiedades en el 2T18 resultó en una ganancia de US\$ 24.27 millones comparado con pérdida de US\$ 11.10 millones en el 2T17. Dicho incremento se debe a mayores propiedades y una mayor ocupación del portafolio estabilizado. 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) | 6 meses |        |        |         |         |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|--------|---------|---------|--------|
|                                                                                                   | 2T18    | 2T17   | Var. % | 2018    | 2017    | Var. % |
| <b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>                                                  | 38.13   | 11.37  | 2.4    | 68.59   | 99.63   | (0.3)  |
| Impuestos a la utilidad                                                                           | (26.22) | 7.64   | (4.4)  | (20.70) | 1.34    | na     |
| Impuesto Causado                                                                                  | (0.30)  | (8.87) | (1.0)  | (11.03) | (17.62) | na     |
| Impuesto Diferido                                                                                 | (25.92) | 16.52  | (2.6)  | (9.67)  | 18.96   | na     |
| <b>Utilidad del periodo</b>                                                                       | 11.91   | 19.01  | (0.4)  | 47.89   | 100.97  | na     |
| Valuación de instrumentos financieros derivados                                                   | 0.55    | 0.00   | na     | 2.06    | 0.00    | na     |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras                                                   | (5.18)  | (0.83) | 5.2    | (6.25)  | (4.82)  | 29.9   |
| <b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>                                                  | 7.29    | 18.18  | (0.6)  | 43.70   | 96.16   | na     |

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la ganancia antes de impuestos al cierre del segundo trimestre de 2018 fue de US\$ 38.13 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 11.37 millones del segundo trimestre de 2017.

### Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 26.22 millones al cierre del segundo trimestre de 2018 comparado con una ganancia de US\$ 7.64 millones al cierre del segundo trimestre de 2017

principalmente a causa de mayor gasto en impuestos diferidos en el 2T18 proveniente de una mayor ganancia en la 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 segundo 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 segundo trimestre 2018 fue de US\$ 11.91 millones, comparado con una ganancia de US\$ 19.01 millones en el segundo trimestre de 2017.

### Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del segundo trimestre del 2018, registramos una utilidad integral de US\$ 7.29 millones compara con una ganancia de US\$ 18.18 millones al cierre del segundo trimestre de 2017, como resultado de mayores impuestos.

### Flujo de Operación (FFO)

| FFO Reconciliación (millones)                       | 6 meses       |               |             |               |               |             |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|-------------|---------------|---------------|-------------|
|                                                     | 2T18          | 2T17          | Var. %      | 2018          | 2017          | Var. %      |
| Utilidad integral consolidada del periodo           | 7.29          | 18.18         | (59.9)      | 43.70         | 96.16         | na          |
| <b>Ajustes</b>                                      |               |               |             |               |               |             |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras     | 5.18          | 0.83          | na          | 6.25          | 4.82          | 29.9        |
| Ganancia en revaluación de propiedades de inversión | (24.27)       | 11.10         | na          | (31.53)       | (53.15)       | na          |
| Plan de compensación a largo plazo                  | 0.48          | 0.32          | 49.8        | 0.97          | 0.66          | 47.9        |
| Ganancia (Pérdida) cambiaria                        | 4.91          | (3.67)        | na          | 1.02          | (10.21)       | na          |
| Depreciación                                        | 0.12          | 0.09          | 34.3        | 0.23          | 0.17          | 31.3        |
| Otros ingresos                                      | 0.04          | (0.34)        | na          | (0.47)        | (0.48)        | (2.6)       |
| Valuación de instrumentos financieros derivados     | (0.55)        | 0.00          | na          | (2.06)        | 0.00          | na          |
| Ingreso por intereses                               | (0.02)        | (0.01)        | na          | (0.03)        | (0.02)        | na          |
| Impuestos a la utilidad                             | 26.22         | (7.64)        | na          | 20.70         | (1.34)        | na          |
| Impuesto Causado                                    | (0.30)        | (8.87)        | na          | (11.03)       | (17.62)       | na          |
| <b>FFO Atribuible</b>                               | <b>19.09</b>  | <b>9.98</b>   | <b>91.3</b> | <b>27.74</b>  | <b>18.98</b>  | <b>46.2</b> |
| <b>FFO por acción</b>                               | <b>0.0319</b> | <b>0.0163</b> | <b>95.6</b> | <b>0.0463</b> | <b>0.0310</b> | <b>49.7</b> |

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 2T18 totalizaron US\$ 19.09 millones, o US \$ 0.0319 por acción, en comparación con US\$ 9.98 millones, o \$ 0.0163 por acción con el 2T17.

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 2T18 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\$ 0.30 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa un beneficio de US\$ 9.87, mientras que la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 10.17 millones.

| <b>Impuesto a la Utilidad</b>       | <b>1T18</b>    | <b>2T18</b>   |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Impuesto operativo                  | (3.06)         | (10.17)       |
| Impuesto por efectos cambiario      | (7.68)         | 9.87          |
| <b>Impuesto a la utilidad total</b> | <b>(10.74)</b> | <b>(0.30)</b> |
| <b>FFO Ajustado</b>                 | <b>16.41</b>   | <b>9.22</b>   |
| <b>FFO Ajustado por acción</b>      | <b>0.0274</b>  | <b>0.0154</b> |

  

| <b>Impuesto a la Utilidad</b>       | <b>3M18</b>    | <b>6M18</b>    |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Impuesto operativo                  | (3.06)         | (13.23)        |
| Impuesto por efectos cambiario      | (7.68)         | 2.20           |
| <b>Impuesto a la utilidad total</b> | <b>(10.74)</b> | <b>(11.03)</b> |
| <b>FFO Ajustado</b>                 | <b>16.41</b>   | <b>25.63</b>   |
| <b>FFO Ajustado por acción</b>      | <b>0.0274</b>  | <b>0.0428</b>  |

## Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción en progreso de propiedades en el Bajío, ciudad Juárez, Tijuana, Aguascalientes, San Miguel de Allende, Silao y San Luis Potosí. Las inversiones totales ascendieron a US\$ 37.89 millones.

## Deuda

Al 30 de junio de 2018, el saldo de la deuda fue de US\$ 699.23 millones, de los cuales 100% representan deuda a largo plazo. La parte garantizada de la deuda representa el 48.4% 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 2T18, 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          | 2T17                    |             | Crecimiento SF<br>SF | 2T18                    |             |
|-----------------|-------------------------|-------------|----------------------|-------------------------|-------------|
|                 | Portafolio Estabilizado |             |                      | Portafolio Estabilizado |             |
|                 | SF                      | %           |                      | SF                      | %           |
| Región Centro   | 6,549,346               | 28.8%       | 363,284              | 6,912,630               | 25.6%       |
| Bajío           | 11,361,575              | 50.0%       | 1,533,563            | 12,895,138              | 47.7%       |
| Baja California | 2,851,375               | 12.5%       | 1,674,786            | 4,526,161               | 16.7%       |
| Juarez          | 1,972,573               | 8.7%        | 730,070              | 2,702,643               | 10.0%       |
| <b>Total</b>    | <b>22,734,870</b>       | <b>100%</b> | <b>4,301,703</b>     | <b>27,036,573</b>       | <b>100%</b> |

| Región          | 2T17              |              | 2T18              |              |
|-----------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
|                 | Ocupado SF        | % Total      | Ocupado SF        | Total        |
| Región Centro   | 6,194,123         | 94.6%        | 6,393,101         | 92.5%        |
| Bajío           | 10,677,958        | 94.0%        | 12,523,319        | 97.1%        |
| Baja California | 2,813,617         | 98.7%        | 4,435,741         | 98.0%        |
| Juarez          | 1,845,338         | 93.5%        | 2,695,267         | 99.7%        |
| <b>Total</b>    | <b>21,531,036</b> | <b>94.7%</b> | <b>26,047,429</b> | <b>96.3%</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

públicas de bienes raíces industriales. Vesta ha proporcionado una conciliación de la definición actualizada en comparación con la definición anterior.

| Región          | 2T17              |             | Crecimiento SF   | 2T18              |             |
|-----------------|-------------------|-------------|------------------|-------------------|-------------|
|                 | Mismas tiendas    |             |                  | Mismas tiendas    |             |
|                 | SF                | %           |                  | SF                | %           |
| Región Centro   | 6,337,728         | 32.2%       | 211,618          | 6,549,346         | 28.8%       |
| Bajío           | 9,919,880         | 50.4%       | 1,441,911        | 11,361,792        | 50.0%       |
| Baja California | 2,381,562         | 12.1%       | 477,113          | 2,858,675         | 12.6%       |
| Juarez          | 1,061,080         | 5.4%        | 911,493          | 1,972,573         | 8.7%        |
| <b>Total</b>    | <b>19,700,250</b> | <b>100%</b> | <b>3,042,136</b> | <b>22,742,386</b> | <b>100%</b> |

| Región          | 2T17              |              | 2T18              |              |
|-----------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
|                 | Ocupado SF        | % Total      | Ocupado SF        | Total        |
| Región Centro   | 6,337,728         | 100.0%       | 6,140,785         | 93.8%        |
| Bajío           | 9,646,642         | 97.2%        | 11,241,870        | 98.9%        |
| Baja California | 2,343,800         | 98.4%        | 2,817,606         | 98.6%        |
| Juarez          | 933,767           | 88.0%        | 1,965,197         | 99.6%        |
| <b>Total</b>    | <b>19,261,937</b> | <b>97.8%</b> | <b>22,165,459</b> | <b>97.5%</b> |

## Portafolio

Al cierre del 30 de junio de 2018, nuestro portafolio consistía en 178 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.65 millones m<sup>2</sup> (28.5 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 segundo trimestre del 2018, el 86.1% 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          | 1T18                 |             | Crecimiento SF   | 2T18              |             |
|-----------------|----------------------|-------------|------------------|-------------------|-------------|
|                 | Portafolio Existente |             |                  | Total Portafolio  |             |
|                 | SF                   | %           |                  | SF                | %           |
| Región Centro   | 7,122,837            | 26.3%       | 0                | 7,122,837         | 25.0%       |
| Bajío           | 13,008,078           | 48.1%       | 637,149          | 13,645,227        | 47.9%       |
| Baja California | 4,526,161            | 16.7%       | 263,986          | 4,790,147         | 16.8%       |
| Juarez          | 2,391,224            | 8.8%        | 527,443          | 2,918,667         | 10.2%       |
| <b>Total</b>    | <b>27,048,301</b>    | <b>100%</b> | <b>1,428,578</b> | <b>28,476,879</b> | <b>100%</b> |

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

## Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 30 de junio de 2018 fue de 8.1%.

| Región          | 1T18             |             | 2T18             |             |
|-----------------|------------------|-------------|------------------|-------------|
|                 | Vacante SF       | % Total     | Vacante SF       | % Total     |
| Región Centro   | 524,121          | 7.4%        | 676,569          | 9.5%        |
| Bajío           | 876,678          | 6.7%        | 1,121,908        | 8.2%        |
| Baja California | 97,720           | 2.2%        | 354,406          | 7.4%        |
| Juarez          | 264,044          | 11.0%       | 151,400          | 5.2%        |
| <b>Total</b>    | <b>1,762,563</b> | <b>6.5%</b> | <b>2,304,283</b> | <b>8.1%</b> |

## Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 167,994 m<sup>2</sup> (1,808,276 ft<sup>2</sup>) en edificios inventario.

| Proyectos en Construcción |                  |                |                                |            |                                            |                       |              |
|---------------------------|------------------|----------------|--------------------------------|------------|--------------------------------------------|-----------------------|--------------|
| Proyecto                  | SBA (SF)         | SBA (m2)       | Inversión<br>(1) (USD\$<br>MM) | Tipo       | Estimada<br>fecha de<br>terminación<br>(1) | Cuidad                | Región       |
| BRP Exp                   | 214,829          | 19,958         | 9,304                          | BTS        | nov-18                                     | Juarez                | Región Norte |
| Lagoeste 2                | 287,984          | 26,755         | 15,263                         | Inventario | ago-18                                     | Matamoros             | 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                          | Inventario | nov-18                                     | Silao                 | Región Bajío |
| PI07                      | 158,366          | 14,713         | 6,904                          | Inventario | feb-19                                     | Silao                 | Región Bajío |
| SMA 06                    | 162,924          | 15,136         | 6,377                          | Inventario | feb-19                                     | San Miguel de Allende | Región Bajío |
| SMA 07                    | 187,864          | 17,453         | 7,387                          | Inventario | nov-18                                     | San Miguel de Allende | Región Bajío |
| VP SLP 01                 | 147,440          | 13,698         | 5,919                          | Inventario | feb-19                                     | San Luis Potosí       | Región Bajío |
| VP SLP 02                 | 203,411          | 18,898         | 8,112                          | Inventario | nov-18                                     | San Luis Potosí       | Región Bajío |
| <b>Total</b>              | <b>1,808,276</b> | <b>167,994</b> | <b>78,544</b>                  |            |                                            |                       |              |

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

## Reservas territoriales

Al 30 de junio de 2018, la Compañía cuenta con 32.07 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales.

|                 | <i>31 de marzo de 2018</i> | <i>30 de junio de 2018</i> |               |
|-----------------|----------------------------|----------------------------|---------------|
| <b>Región</b>   | <b>SBA (SF)</b>            | <b>SBA (SF)</b>            | <b>% Var.</b> |
| San Luis Potosí | 4,968,818                  | 4,254,328                  | (0.14)        |
| Querétaro       | 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                  | 2,816,703                  | (0.18)        |
| Aguascalientes  | 6,780,851                  | 6,780,851                  | 0.00          |
| Puebla          | 1,223,360                  | 1,223,360                  | 0.00          |
| SMA             | 4,324,141                  | 3,597,220                  | 0.00          |
| <b>Total</b>    | <b>34,147,360</b>          | <b>32,077,815</b>          | <b>-6.06%</b> |

## Resumen de los resultados a 6 Meses:

| Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones) | 6 meses |         |        |         |         |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------|---------|---------|--------|
|                                                                                                   | 2T18    | 2T17    | Var. % | 2018    | 2017    | Var. % |
| <b>Ingresos</b>                                                                                   |         |         |        |         |         |        |
| Ingresos por arrendamiento                                                                        | 32.38   | 26.53   | 22.0   | 63.75   | 52.23   | 22.0   |
| <b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>                                        | (1.37)  | (1.11)  | 23.6   | (2.41)  | (2.19)  | 10.2   |
| Propiedades de inversión que generaron ingresos                                                   | (1.07)  | (0.97)  | 10.8   | (1.94)  | (1.88)  | 3.5    |
| Propiedades de inversión que no generaron ingresos                                                | (0.30)  | (0.15)  | 108.3  | (0.47)  | (0.31)  | 51.2   |
| <b>Utilidad bruta</b>                                                                             | 31.00   | 25.42   | 21.9   | 61.34   | 50.05   | 22.6   |
| <b>Ingreso Neto Operativo</b>                                                                     | 31.31   | 25.57   | 22.4   | 61.80   | 50.35   | 22.7   |
| Gastos de administración                                                                          | (3.76)  | (2.94)  | 27.8   | (7.69)  | (6.23)  | 23.4   |
| Plan de compensación a largo plazo                                                                | (0.48)  | (0.32)  | 49.8   | (0.97)  | (0.66)  | 47.9   |
| Depreciación                                                                                      | (0.12)  | (0.09)  | 34.3   | (0.23)  | (0.17)  | 31.3   |
| UAFIDA                                                                                            | 27.73   | 22.80   | 21.6   | 54.62   | 44.47   | 22.8   |
| <b>Otros ingresos y gastos</b>                                                                    |         |         |        |         |         |        |
| Ingreso por intereses                                                                             | 0.02    | 0.01    | 1.8    | 0.03    | 0.02    | na     |
| Otros ingresos                                                                                    | (0.04)  | 0.34    | (1.1)  | 0.47    | 0.48    | (2.6)  |
| Costo de transacción de la emisión de deuda                                                       | (0.01)  | 0.00    | na     | (0.14)  | 0.00    | na     |
| Gastos por intereses                                                                              | (8.33)  | (3.95)  | 1.1    | (15.71) | (7.87)  | 99.6   |
| Ganancia (Pérdida) cambiaria                                                                      | (4.91)  | 3.67    | (2.3)  | (1.02)  | 10.21   | na     |
| Ganancia en revaluación de propiedades de inversión                                               | 24.27   | (11.10) | (3.2)  | 31.53   | 53.15   | (40.7) |
| <b>Total otros (gastos) ingresos</b>                                                              | 11.01   | (11.03) | (2.0)  | 15.16   | 55.99   | na     |
| <b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>                                                  | 38.13   | 11.37   | 2.4    | 68.59   | 99.63   | (0.3)  |
| Impuestos a la utilidad                                                                           | (26.22) | 7.64    | (4.4)  | (20.70) | 1.34    | na     |
| Impuesto Causado                                                                                  | (0.30)  | (8.87)  | (1.0)  | (11.03) | (17.62) | na     |
| Impuesto Diferido                                                                                 | (25.92) | 16.52   | (2.6)  | (9.67)  | 18.96   | na     |
| <b>Utilidad del periodo</b>                                                                       | 11.91   | 19.01   | (0.4)  | 47.89   | 100.97  | na     |
| Valuación de instrumentos financieros derivados                                                   | 0.55    | 0.00    | na     | 2.06    | 0.00    | na     |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras                                                   | (5.18)  | (0.83)  | 5.2    | (6.25)  | (4.82)  | 29.9   |
| <b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>                                                  | 7.29    | 18.18   | (0.6)  | 43.70   | 96.16   | na     |
| Acciones (promedio)                                                                               | 598.70  | 612.12  | (0.0)  | 598.70  | 613.14  | (2.4)  |
| UPA                                                                                               | 0.01    | 0.03    | (0.6)  | 0.07    | 0.16    | na     |

Los ingresos por arrendamiento totales consolidados incrementaron 22.0% a US\$ 63.75 millones en los seis meses terminados el 30 de junio 2018, comparado a los US\$ 52.23 millones del mismo periodo del año anterior.

La utilidad bruta del año aumento 22.6% a US\$ 61.34 millones en 2018, comparado con el mismo periodo de 2017. Los costos operativos incrementaron 3.4%, debido principalmente a los gastos las propiedades

de inversión que generaron ingresos, como impuestos, mantenimiento, gastos legales y otros gastos como resultado de una mayor ocupación del portafolio.

Al cierre del 30 de junio de 2018, los gastos relacionados a los salarios y recursos humanos fueron reflejados en los gastos de administración por el periodo de seis meses.

Los otros ingresos operativos a seis meses fueron de US\$ 15.16 millones comparados con una ganancia de US\$ 55.99 millones en el año anterior. El resultado refleja una menor ganancia en la revaluación de propiedades de US\$ 31.53, comprado a una ganancia de US\$ 53.15 millones en 2017, así como mayores costos de transacción por la emisión de deuda de US\$ 0.14 millones y mayores gastos por intereses de US\$ 15.71 millones en los seis meses de 2018.

Como resultado de estos factores, la utilidad antes de impuestos de la Compañía fue de US\$ 68.59 millones para los seis meses de 2018.

Los impuestos a la utilidad al cierre del 30 de junio 2018 resultaron en un gasto de US\$ 20.70 millones comparado con una ganancia de US\$ 1.34 millones al cierre del 30 de junio de 2018; el incremento en el gasto por impuestos se explica principalmente por mayores impuestos diferidos en los seis meses de 2018 de US\$ 9.67 millones comparada contra una ganancia de US\$ 18.96 millones en 2017.

La utilidad integral consolidada para los seis meses de 2018 fue de US\$ 43.70 millones comparada con la ganancia de US\$ 96.16 millones en el mismo periodo de 2017, debido a los factores antes mencionados.

Durante los seis meses de 2018, el Capex fue de US\$ 53.69 millones, reflejando la construcción de propiedades de inversión, así como las adquisiciones.

## Anexos: Tablas Financieras

| Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones) | 6 meses |         |        |         |         |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------|---------|---------|--------|
|                                                                                                   | 2T18    | 2T17    | Var. % | 2018    | 2017    | Var. % |
| <b>Ingresos</b>                                                                                   |         |         |        |         |         |        |
| Ingresos por arrendamiento                                                                        | 32.38   | 26.53   | 22.0   | 63.75   | 52.23   | 22.0   |
| <b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>                                        | (1.37)  | (1.11)  | 23.6   | (2.41)  | (2.19)  | 10.2   |
| Propiedades de inversión que generaron ingresos                                                   | (1.07)  | (0.97)  | 10.8   | (1.94)  | (1.88)  | 3.5    |
| Propiedades de inversión que no generaron ingresos                                                | (0.30)  | (0.15)  | 108.3  | (0.47)  | (0.31)  | 51.2   |
| <b>Utilidad bruta</b>                                                                             | 31.00   | 25.42   | 21.9   | 61.34   | 50.05   | 22.6   |
| <b>Ingreso Neto Operativo</b>                                                                     | 31.31   | 25.57   | 22.4   | 61.80   | 50.35   | 22.7   |
| Gastos de administración                                                                          | (3.76)  | (2.94)  | 27.8   | (7.69)  | (6.23)  | 23.4   |
| Plan de compensación a largo plazo                                                                | (0.48)  | (0.32)  | 49.8   | (0.97)  | (0.66)  | 47.9   |
| Depreciación                                                                                      | (0.12)  | (0.09)  | 34.3   | (0.23)  | (0.17)  | 31.3   |
| UAFIDA                                                                                            | 27.73   | 22.80   | 21.6   | 54.62   | 44.47   | 22.8   |
| <b>Otros ingresos y gastos</b>                                                                    |         |         |        |         |         |        |
| Ingreso por intereses                                                                             | 0.02    | 0.01    | 1.8    | 0.03    | 0.02    | na     |
| Otros ingresos                                                                                    | (0.04)  | 0.34    | (1.1)  | 0.47    | 0.48    | (2.6)  |
| Costo de transacción de la emisión de deuda                                                       | (0.01)  | 0.00    | na     | (0.14)  | 0.00    | na     |
| Gastos por intereses                                                                              | (8.33)  | (3.95)  | 1.1    | (15.71) | (7.87)  | 99.6   |
| Ganancia (Pérdida) cambiaria                                                                      | (4.91)  | 3.67    | (2.3)  | (1.02)  | 10.21   | na     |
| Ganancia en revaluación de propiedades de inversión                                               | 24.27   | (11.10) | (3.2)  | 31.53   | 53.15   | (40.7) |
| <b>Total otros (gastos) ingresos</b>                                                              | 11.01   | (11.03) | (2.0)  | 15.16   | 55.99   | na     |
| <b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>                                                  | 38.13   | 11.37   | 2.4    | 68.59   | 99.63   | (0.3)  |
| Impuestos a la utilidad                                                                           | (26.22) | 7.64    | (4.4)  | (20.70) | 1.34    | na     |
| Impuesto Causado                                                                                  | (0.30)  | (8.87)  | (1.0)  | (11.03) | (17.62) | na     |
| Impuesto Diferido                                                                                 | (25.92) | 16.52   | (2.6)  | (9.67)  | 18.96   | na     |
| <b>Utilidad del periodo</b>                                                                       | 11.91   | 19.01   | (0.4)  | 47.89   | 100.97  | na     |
| Valuación de instrumentos financieros derivados                                                   | 0.55    | 0.00    | na     | 2.06    | 0.00    | na     |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras                                                   | (5.18)  | (0.83)  | 5.2    | (6.25)  | (4.82)  | 29.9   |
| <b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>                                                  | 7.29    | 18.18   | (0.6)  | 43.70   | 96.16   | na     |
| Acciones (promedio)                                                                               | 598.70  | 612.12  | (0.0)  | 598.70  | 613.14  | (2.4)  |
| UPA                                                                                               | 0.01    | 0.03    | (0.6)  | 0.07    | 0.16    | na     |

| Estados Consolidados de Situación Financiera (millones) | 30 de junio, 2018 | 30 de diciembre, 2017 |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>ACTIVOS</b>                                          |                   |                       |
| <b>ACTIVO CIRCULANTE</b>                                |                   |                       |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                     | 100.60            | 91.00                 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                     | 0.69              | 0.68                  |
| Impuestos por recuperar                                 | 31.92             | 26.68                 |
| Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto | 6.92              | 5.22                  |
| Pagos relacionados                                      |                   |                       |
| Pagos anticipados                                       | 1.37              | 0.37                  |
| Depósitos en garantía pagados                           | 0.00              | 0.00                  |
| <b>Total de activo circulante</b>                       | <b>141.51</b>     | <b>123.95</b>         |
| <b>ACTIVO NO CIRCULANTE</b>                             |                   |                       |
| Propiedades de inversión                                | 1794.98           | 1701.01               |
| Equipo de oficina - Neto                                | 2.07              | 1.87                  |
| Instrumentos Financieros Derivados                      | 3.78              | 0.83                  |
| Depósitos en garantía                                   | 4.31              | 4.44                  |
| <b>Total del activo no circulante</b>                   | <b>1805.13</b>    | <b>1708.14</b>        |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                                    | <b>1,946.64</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                                    | 4.50              | 3.77                  |
| Cuentas por pagar                                       | 1.46              | 4.08                  |
| Impuestos a pagar                                       | 0.29              | 0.34                  |
| Gastos acumulados                                       | 1.75              | 3.82                  |
| <b>Total del pasivo circulante</b>                      | <b>8.00</b>       | <b>12.02</b>          |
| <b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>                             |                   |                       |
| Deuda de largo plazo                                    | 699.23            | 581.99                |
| Depósitos en garantía recibidos                         | 12.56             | 11.54                 |
| Impuestos a la utilidad diferidos                       | 212.13            | 204.21                |
| <b>Total del pasivo a largo plazo</b>                   | <b>923.91</b>     | <b>797.74</b>         |
| <b>TOTAL DEL PASIVO</b>                                 | <b>931.91</b>     | <b>809.76</b>         |
| <b>CAPITAL CONTABLE</b>                                 |                   |                       |
| Capital social                                          | 438.36            | 439.84                |
| Prima en suscripción de acciones                        | 325.15            | 327.27                |
| Utilidades retenidas                                    | 288.66            | 288.67                |

|                                                 |                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Reserva de pagos por acción                     | 3.50            | 3.30            |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | (43.59)         | (37.33)         |
| Valuación de instrumentos financieros derivados | 2.64            | 0.58            |
| <b>Total del capital contable</b>               | <b>1014.73</b>  | <b>1022.33</b>  |
| <b>TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>       | <b>1,946.64</b> | <b>1,832.09</b> |

| Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)            | 30 de junio, 2018 | 30 de junio, 2017 |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>           |                   |                   |
| Utilidad antes de impuestos                                      | 68.59             | 99.63             |
| Ajustes por:                                                     |                   |                   |
| Compensación acciones                                            | 0.97              | 0.66              |
| Depreciación                                                     | 0.23              | 0.17              |
| Ganancia en revaluación de propiedades de inversión              | (31.53)           | (53.15)           |
| Ganancia (pérdida) cambiaria                                     | 1.02              | (10.21)           |
| Ingreso por intereses                                            | (0.03)            | (0.02)            |
| Gastos por intereses                                             | 15.71             | 7.87              |
| <b>Ajustes al capital de trabajo:</b>                            |                   |                   |
| (Aumento) disminución en:                                        |                   |                   |
| Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto          | (1.70)            | 2.01              |
| Impuestos por recuperar                                          | (14.44)           | (8.91)            |
| Pagos anticipados                                                | (1.00)            | (1.75)            |
| Depósitos en garantía hechos                                     | 0.00              | 0.00              |
| (Aumento) disminución en:                                        | 0.00              |                   |
| Cuentas por pagar                                                | (2.63)            | 0.08              |
| Depósitos en garantía recibidos                                  | 0.00              | 0.87              |
| Gastos acumulados                                                | (2.07)            | 0.65              |
| Impuestos pagados                                                | (1.89)            | (0.64)            |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>      | <b>31.22</b>      | <b>37.27</b>      |
| <b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>           |                   |                   |
| Adquisición de propiedades de inversión                          | (71.19)           | (44.54)           |
| Adquisición de mobiliario y equipo                               | (0.43)            | (0.04)            |
| Activos financieros                                              | (0.02)            | 10.10             |
| Intereses cobrados                                               | 0.03              | 0.02              |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>      | <b>(71.61)</b>    | <b>(34.46)</b>    |
| <b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>       |                   |                   |
| Emisión de deuda                                                 | 116.60            | 35.00             |
| Depósitos en garantía otorgados                                  | 0.00              | 0.08              |
| Deposito en garantía cobrados                                    | 1.02              | 0.00              |
| Deposito en garantía concedidos                                  | 0.13              | 0.00              |
| Intereses pagados                                                | (14.98)           | (7.09)            |
| Dividendos pagados                                               | (47.90)           | (39.11)           |
| Recompra de acciones de tesorería                                | (4.37)            | (13.37)           |
| Costos pagados en la emisión de deuda                            | 0.63              | 0.00              |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b> | <b>51.13</b>      | <b>(24.49)</b>    |

|                                                                           |        |         |
|---------------------------------------------------------------------------|--------|---------|
| Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo               | (1.15) | (9.47)  |
| Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo | 9.60   | (31.15) |
| Efectivo al principio del periodo                                         | 91.74  | 51.46   |
| Efectivo al final del periodo                                             | 101.33 | 20.30   |

| Estados consolidados de variaciones en el capital contable (en millones) | Capital Social | Prima en Suscripción de Acciones | Utilidades Retenidas | Reserva Basada en Acciones | Instrumentos financieros | Efecto de Conversión de Operaciones Extranjeras | Total del Capital Contable |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------|----------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------|
| <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                 | 0.66                       | 0.00                     | 0.00                                            | 0.66                       |
| Dividendos declarados                                                    | 0.00           | 0.00                             | (39.11)              | 0.00                       | 0.00                     | 0.00                                            | (39.11)                    |
| Recompra de acciones                                                     | (5.56)         | (7.82)                           | 0.00                 | 0.00                       | 0.00                     | 0.00                                            | (13.37)                    |
| Instrumentos financieros derivados                                       | 0.00           | 0.00                             | 0.00                 | 0.00                       | 0.00                     | 0.00                                            | 0.00                       |
| Utilidad integral                                                        | 0.00           | 0.00                             | 100.97               | 0.00                       | 0.00                     | (4.82)                                          | 96.16                      |
| <b>Saldos al 31 de junio 2017</b>                                        | <b>445.38</b>  | <b>335.31</b>                    | <b>263.61</b>        | <b>2.48</b>                | <b>0.00</b>              | <b>(43.07)</b>                                  | <b>1003.71</b>             |
| <b>Saldo al 1ro de enero de 2018</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                                                      | 0.30           | 0.48                             | 0.00                 | (0.78)                     | 0.00                     | 0.00                                            | 0.00                       |
| Pagos basados en acciones                                                | 0.00           | 0.00                             | 0.00                 | 0.97                       | 0.00                     | 0.00                                            | 0.97                       |
| Dividendos decretados                                                    | 0.00           | 0.00                             | (47.90)              | 0.00                       | 0.00                     | 0.00                                            | (47.90)                    |
| Recompra de acciones                                                     | (1.78)         | (2.60)                           | 0.00                 | 0.00                       | 0.00                     | 0.00                                            | (4.37)                     |
| Utilidad integral                                                        | 0.00           | 0.00                             | 47.89                | 0.00                       | 2.06                     | (6.25)                                          | 43.70                      |
| <b>Saldos al 31 de junio 2018</b>                                        | <b>438.36</b>  | <b>325.15</b>                    | <b>288.66</b>        | <b>3.50</b>                | <b>2.64</b>              | <b>(43.59)</b>                                  | <b>1014.73</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) |                            | 30 de junio, 2018       | 31 de marzo, 2018 |
|--------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------|
| <i>Subyacente</i>                          | <i>Tipo de instrumento</i> | <i>Valor de mercado</i> |                   |
| 3M Libor Crédito Sindicado                 | Swap                       | 0.55                    | 1.52              |

## Notas Aclaratorias

**Estados financieros consolidados condados intermedios:** Las cifras por los tres meses que se terminaron al 30 de junio 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 junio 2017            | 17.897         |
| 30 de junio 2018            | 19.863         |
| <b>Estado de Resultados</b> |                |
| 2T17 (promedio)             | 18.604         |
| 2T18 (promedio)             | 19.370         |
| 6M17 (promedio)             | 19.487         |
| 6M18 (promedio)             | 19.067         |

**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 30 de junio de 2018, Vesta contaba con 178 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 14 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 2.65 millones m<sup>2</sup> (28.5 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.