



3T

Resultados
2018

Conferencia Telefónica

Viernes, 26 de octubre 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 26 de octubre hasta el 2 de noviembre marcando:

Para participar en la conferencia, favor de marcar al:

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

Estados Unidos, sin costo: +1-844-512-2921
Internacional: +1-412-317-6671
Código: 13683045

Juan Sottil
CFO
+52 55 5950-0070 ext. 133
jsottil@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 25 de octubre 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 tercer trimestre de 2018. Todos los datos contables incluidos en este reporte están expresados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y están presentados en dólares americanos, a menos que se especifique lo contrario.

Datos relevantes

- Vesta se complace en anunciar que sus ingresos esperados para el cierre de 2018 superarán el rango alto de su guía de ingresos de 20%. Vesta también espera superar la guía 2018 de sus márgenes de ingreso operativo (NOI) y margen UAFIDA de 95% y 83%, respectivamente.
- Los ingresos del tercer trimestre de 2018 incrementaron 20.2%; pasando de US\$ 28.2 millones del 3T17 a US\$33.8 millones en el 3T18.
- Vesta alcanzó un margen operativo (NOI) de 96.2% y un margen UAFIDA de 85.7% durante el 3T18.
- El Consejo de Administración aprobó la cancelación de 25.3 millones de acciones provenientes de las recompras que se mantienen en Tesorería.
- Fitch ratings mantuvo la calificación de grado de inversión para la empresa matriz y su bono privado de BBB- / Estable subsecuente a su revisión de 2018.
- El portafolio Mismas Tiendas reportó la ocupación más alta de su historia con un nivel de 98.0% durante el 3T18.
- Los nuevos edificios inventario entregados en el 3T18 ascendieron a 38,198 m² (411,163 ft²) * de ABR, de los cuales 54.2% han sido ocupados durante su actual periodo de estabilización.
- Una robusta actividad de arrendamiento de 102,921 m² (1.1 millones ft²), 52,410 m² (564,135 ft²) de nuevos contratos y 50,511 m² (543,694 ft²) de renovaciones, impulsó la ocupación del portafolio estabilizado a 96.4% y la ocupación total a 91.9%; también llevando los vencimientos de 2018 y 2019 a 1.0% y 5.9%, respectivamente.
- El portafolio en desarrollo de Vesta totalizó 171,822 m² (1.85 millones ft²) de ABR en el 3T18, con la adición de dos nuevos edificios BTS relacionados a expansiones de clientes existentes, Smurfit Kappa y RSB Transmissions, y dos edificios inventario. El retorno sobre el costo promedio ponderado esperado es del 11.0% para los proyectos de desarrollo del 3T18.

Guía 2019

Para el 2019, Vesta espera tener un incremento anual en ingresos entre 12% y 14%, con un margen de NOI del 96% y un margen UAFIDA del 85%, mientras continuamos enfocándonos en mantener el sólido desempeño récord de la Compañía relacionado con las métricas operacionales clave.

*Ajustado por cambios incurridos durante el proceso de desarrollo

Indicadores Financieros (millones)	9 Meses					
	3T18	3T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Ingresos por arrendamiento	33.82	28.15	20.2	97.57	80.35	21.4
NOI	32.53	26.93	20.8	94.33	77.27	22.1
<i>Margen NOI %</i>	<i>96.2%</i>	<i>95.7%</i>		<i>96.7%</i>	<i>96.2%</i>	
UAFIDA	28.97	23.86	21.4	83.59	68.36	22.3
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>85.7%</i>	<i>84.8%</i>		<i>85.7%</i>	<i>85.1%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0484</i>	<i>0.0388</i>	24.6	<i>0.1396</i>	<i>0.1114</i>	25.3
Utilidad Integral Consolidada	51.79	14.30	na	95.50	110.59	na
FFO	4.10	15.37	(73.3)	31.84	34.45	(7.6)
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0069</i>	<i>0.0250</i>	(72.6)	<i>0.0532</i>	<i>0.0562</i>	(5.3)
UPA	0.0865	0.0233	na	0.1595	0.1803	na
Acciones (promedio)	598.11	614.36	(2.5)	598.11	613.43	(2.4)

- Los ingresos por rentas incrementaron 20.2% a US\$ 33.82 millones en el 3T18 de US\$ 28.15 millones en el 3T17. Durante los primeros nueve meses del año, los ingresos incrementaron 21.4% a US\$ 97.57 millones en 2018 de US\$ 80.35 millones en 2017 debido principalmente por renta de espacio nuevo.
- El Ingreso Neto Operativo (“NOI”) incremento 20.8% a US\$ 31.53 millones en el 3T18 comparado con US\$ 26.93 millones en el periodo del año anterior. El margen NOI fue de 96.2% en el tercer trimestre de 2018, una ganancia de 50 puntos base causada por eficiencias en costos.
- La UAFIDA incremento 21.4% a US\$ 28.97 millones en 3T18, comparado con los US\$ 23.86 millones en el tercer trimestre de 2017. El margen de UAFIDA fue de 85.7% en el tercer trimestre de 2018, un incremento de 90 puntos base, debido a un incremento en los ingresos durante el tercer trimestre de 2018, mientras que el margen de gastos de administración permaneció constante.
- Los fondos de operación (“FFO”) disminuyeron 73.3% a US\$ 4.10 millones en el 3T18, de US\$ 15.37 millones en el 3T17. El FFO por acción es de US\$ 0.0069 en 3T18, comparado con US\$ 0.0250 para el mismo periodo de 2017, un decremento de 72.6% debido a una mayor provisión en los impuestos del trimestre, producto de ganancias provisionales por efectos cambiarios basadas en la apreciación del peso aunado al incremento en los resultados del trimestre.
- La ganancia consolidada para el 3T18 fue de US\$ 51.79 millones, contra una ganancia de US\$ 14.30 millones en el mismo periodo del 2017. Esto se debió principalmente a mayores ingresos y márgenes, ganancia de valuación de propiedades y un mayor efecto de conversión de operaciones extranjeras.
- Al cierre del 30 de septiembre de 2018, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1.85 billones, un incremento de 8.8% respecto a los US\$ 1.70 billones al 31 de diciembre de 2017.

Comentarios del Director General

Un nuevo capítulo para Vesta

Es un honor tomar la batuta como Director General de Vesta, liderándonos hacia una nueva era para la empresa. Nuestro entorno está en proceso de evolución impulsado por cambios constantes en los ámbitos tecnológicos, sociales, políticos y macroeconómicos. Por ende, nuestro objetivo es seguir fortaleciendo nuestra cultura corporativa para así adaptarnos a las tendencias que las organizaciones modernas hoy en día demandan.

Continuando con la ejecución de nuestro plan estratégico Vesta Visión 20/20, hemos incrementado nuestro enfoque en lo que siempre hemos hecho bien: estableciendo un alto nivel en el gobierno corporativo, optimizando nuestra creciente gestión de cartera, manteniendo el liderazgo en los mercados actuales y marcando huellas en nuevos mercados potenciales, tomando las decisiones correctas con inteligencia de mercado de primera mano y sobre todo, impulsando la rentabilidad para incrementar valor para nuestros accionistas.

Por lo tanto, la nueva administración se enfoca en incrementar el valor neto de activos (NAV) por acción manteniendo una distribución sana de dividendos. El NAV por acción a septiembre de 2018 subió a US\$ 2.09, un incremento del 7.7% con respecto al mismo periodo del año pasado de US\$ 1.94. Este incremento en el valor intrínseco de Vesta es un reflejo de un año operacional de excelencia.

Me complace reportar que estaremos superando la guía de 2018. La suma de varios factores contribuye a nuestro éxito, comenzando con la creciente porción de mismas tiendas en nuestro portafolio estabilizado, el cual reporta una ocupación récord de 98.0%. Este es el resultado de un enfoque disciplinado en inversiones rentables, una actividad de arrendamiento robusta de 3.02 millones de ft² así como entregas oportunas de nuevos edificios equivalentes a 1.98 millones de ft² ubicados en mercados estratégicos durante los últimos doce meses.

Nuestro bajo nivel de vencimientos a 2019 de 5.9% del ABR ocupado, la naturaleza de largo plazo de nuestros contratos, nuestro acceso a información comercial de primera mano y demanda sólida en mercados dinámicos nos permiten determinar una guía sólida para 2019. A pesar del importante crecimiento de los ingresos que Vesta ha logrado durante los últimos 5 años y la resultante mayor base comparativa, aún podemos prever un crecimiento de doble dígito en nuestros ingresos, así como un incremento en nuestros márgenes de NOI y UAFIDA.

El crecimiento de este año fue financiado con métricas de apalancamiento prudentes reflejado en la renovación de la calificación corporativa y de colocación privada de grado de inversión BBB - / Estable por Fitch Ratings. Seguiremos priorizando la asignación selectiva de capital en la expansión futura de nuestro portafolio, con financiamiento balanceado y estrategias no dilutivas.

Nuestro enfoque de inversiones rentables proporcionó oportunidades de valor para la recompra de acciones en importantes niveles de descuento. Aplaudo la aprobación del Consejo de Administración por la cancelación de 25.3 millones de acciones, enfatizando nuestro enfoque en la creación de valor por acción.

Es un placer liderar al equipo más talentoso y profesional de nuestra industria. Con bases sólidas gracias a acciones tomadas en el pasado y una administración comprometida, continuaremos creciendo después de 2020.

Muchas gracias por su continuo apoyo y confianza.

Lorenzo D. Berho

Resumen financiero del tercer trimestre

Estados Financieros Consolidados

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

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

Ingresos

	<i>9 meses</i>					
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	3T18	3T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	33.82	28.15	20.2	97.57	80.35	21.4
Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.47)	(1.43)	3.4	(3.88)	(3.59)	8.1
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.29)	(1.22)	5.5	(3.24)	(3.08)	4.9
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.18)	(0.20)	(9.7)	(0.65)	(0.51)	27.1
Utilidad bruta	32.35	26.72	21.0	93.69	76.76	22.1
Ingreso Neto Operativo	32.53	26.93	20.8	94.33	77.27	22.1

Los ingresos al 3T18 por arrendamiento incrementaron 20.2% a US\$ 33.82 millones comparados con US\$ 28.15 millones al cierre del tercer trimestre de 2017. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 5.67 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 5.85 millones, o 20.8%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el tercer trimestre del 2017 y se rentaron en el tercer trimestre de 2018; [ii] US\$ 0.78 millones o un incremento de 2.8% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; y [iii] un incremento de US\$ 0.25 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.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 0.87 millones, o 3.1%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 3T18; [ii] un decremento de US\$ 0.22 millones en el ingreso derivado de la conversión a dólares de contratos denominados en pesos; y [iii] una disminución de US\$ 0.12 millones, o 0.4%,

relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 3T18 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes.

86.5% 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”), un incremento contra 84.7% 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 3T18 fueron de US\$ 1.47 millones comparado con US\$ 1.43 millones en el 3T17, lo que representa un incremento de US\$ 0.05 millones, o de 3.4%, derivado de mayores costos por las nuevas propiedades.

Durante el tercer trimestre del 2018 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 1.29 millones, mientras que en el mismo periodo del 2017 ascendió a US\$ 1.22 millones. El incremento se atribuye principalmente a el incremento en el número de propiedades que generan ingresos.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 3T18 representaron US\$ 0.18 millones, un decremento de US\$ 0.02 millones comparado con el mismo periodo de 2017. Este decremento se explica principalmente por una reducción en el número de propiedades que no generan ingresos.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo incrementó 20.8% a US\$ 32.53 millones en el tercer trimestre mientras el margen de NOI incremento 50 puntos base a 96.2% a causa de mayor ingreso por rentas y menor margen de costo.

Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T18	3T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Gastos de administración	(3.88)	(3.27)	18.7	(11.57)	(9.45)	22.4
Plan de compensación a largo plazo	(0.50)	(0.40)	24.8	(1.47)	(1.05)	40.6
Depreciación	(0.14)	(0.09)	59.4	(0.37)	(0.27)	37.9
UAFIDA	28.97	23.86	21.4	83.59	68.36	22.3

Los gastos de administración del 3T18 fueron de US\$ 3.88 millones comparados con los US\$ 3.27 millones del tercer trimestre del 2017, lo que representa un incremento de 18.7%. Este incremento se atribuye principalmente a mayores gastos en salarios derivados de una mayor base de empleados, gastos de mercadotecnia y un incremento del incentivo de largo plazo.

En el tercer trimestre de 2018 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 0.50 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 15 de los Estados Financieros.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del tercer trimestre de 2018 fueron de US\$ 0.14 millones comparados con US\$ 0.09 millones del tercer trimestre de 2017 a causa de la creciente base de propiedades.

UAFIDA

La UAFIDA aumentó 21.4% a US\$ 28.97 millones en el 3T18 de US\$ 23.86 millones en 3T17, mientras que el margen UAFIDA aumentó 90 puntos base año contra año a 85.7%, a causa del incremento en ingresos mientras que el margen de gastos de administración permaneció constante.

Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T18	3T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.22	0.01	15.3	0.25	0.04	na
Otros ingresos	0.01	(0.16)	(1.1)	0.48	0.34	41.9
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	(0.10)	na	(0.14)	(0.09)	na
Gastos por intereses	(9.80)	(5.09)	0.9	(25.50)	(12.90)	97.8
Ganancia (Pérdida) cambiaria	3.63	(0.97)	(4.7)	2.61	9.24	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	19.24	4.05	3.8	50.77	57.20	(11.2)
Total otros (gastos) ingresos	13.31	(2.26)	(6.9)	28.48	53.83	na

Otros ingresos y gastos al cierre del tercer trimestre de 2018 resultaron en un ingreso de US\$ 13.31 millones comparado con un gasto de US\$ 2.26 millones al cierre del tercer trimestre del 2017. El incremento se atribuye principalmente a una mayor ganancia en revaluación de propiedades de inversión y ganancia cambiaria.

Los ingresos por intereses incrementaron a US\$ 0.22 millones en el tercer trimestre de 2018, debido a la inversión líquida de la caja excedente.

Los gastos por intereses aumentaron a US\$ 9.80 millones, al cierre del tercer trimestre de 2018 comparado con el mismo trimestre del año anterior. Este incremento es el reflejo de un mayor balance en deuda al 3T18.

La utilidad cambiaria durante el tercer trimestre de 2018 aumentó a US\$ 3.63 millones comparada con una pérdida del tercer trimestre del 2017 de US\$ 0.97 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, la única subsidiaria de la Compañía cuya moneda funcional es el peso mexicano, del trimestre actual contra el 2T18. Dado la apreciación del peso en los mercados globales durante 3T18, dicha subsidiaria con ingresos denominados en pesos tendrá un ingreso mayor en dólares.

La valuación de nuestras propiedades en el 3T18 resultó en una ganancia de US\$ 19.24 millones comparado con ganancia de US\$ 4.05 millones en el 3T17. Dicho incremento se debe a: nuevas propiedades, mayor ocupación del portafolio estabilizado y avance de obra de las propiedades en desarrollo.

Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T18	3T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	41.64	21.10	1.0	110.23	120.87	(0.1)
Impuestos a la utilidad	(2.28)	(7.40)	(0.7)	(22.98)	(6.06)	na
Impuesto Causado	(15.08)	(3.30)	3.6	(26.11)	(20.92)	na
Impuesto Diferido	12.80	(4.10)	(4.1)	3.13	14.86	na
Utilidad del periodo	39.36	13.71	1.9	87.25	114.81	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.27	0.00	na	2.34	0.00	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	12.16	0.59	19.6	5.91	(4.22)	(239.9)
Utilidad integral consolidada del periodo	51.79	14.30	2.6	95.50	110.59	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del tercer trimestre de 2018 fue de US\$ 41.64 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 21.10 millones del tercer trimestre de 2017.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 2.28 millones al cierre del tercer trimestre de 2018 comparado con un gasto de US\$ 7.40 millones al cierre del tercer trimestre de 2017 principalmente a causa de mayor ganancia en impuestos diferidos en el 3T18 a causa de un mayor costo fiscal expresado en dólares.

Los impuestos diferidos reflejan principalmente: [i] el efecto del tipo de cambio que se utiliza para convertir los activos fiscales en nuestro balance en pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo el valor fiscal de nuestras propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar) a dólares americanos al cierre del tercer trimestre del 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 tercer trimestre 2018 fue de US\$ 39.36 millones, comparado con una ganancia de US\$ 13.71 millones en el tercer trimestre de 2017.

Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del tercer trimestre del 2018, registramos una utilidad integral de US\$ 51.79 millones comparada con una ganancia de US\$ 14.30 millones al cierre del tercer trimestre de 2017, como resultado de los factores mencionados anteriormente, así como por un incremento en los efectos de conversión de operaciones extranjeras de US\$ 12.16 millones comparado a US\$ 0.50 millones en el mismo trimestre de 2017.

Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	9 meses					
	3T18	3T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	51.79	14.30	na	95.50	110.59	na
Ajustes						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(12.16)	(0.59)	na	(5.91)	4.22	(239.9)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(19.24)	(4.05)	na	(50.77)	(57.20)	na
Plan de compensación a largo plazo	0.50	0.40	24.8	1.47	1.05	40.6
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(3.63)	0.97	na	(2.61)	(9.24)	na
Depreciación	0.14	0.09	59.4	0.37	0.27	37.9
Otros ingresos	(0.01)	0.16	na	(0.48)	(0.34)	41.9
Valuación de instrumentos financieros derivados	(0.27)	0.00	na	(2.34)	0.00	na
Ingreso por intereses	(0.22)	(0.01)	na	(0.25)	(0.04)	na
Impuestos a la utilidad	2.28	7.40	na	22.98	6.06	na
Impuesto Causado	(15.08)	(3.30)	na	(26.11)	(20.92)	na
FFO Atribuible	4.10	15.37	(73.3)	31.84	34.45	(7.6)
FFO por acción	0.0069	0.0250	(72.6)	0.0532	0.0562	(5.3)

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 3T18 totalizaron US\$ 4.10 millones, o US\$ 0.0069 por acción, en comparación con US\$ 15.37 millones, o \$ 0.0250 por acción con el 3T17.

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 3T18 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\$ 15.08 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa un costo de US\$ 5.48, mientras que la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 9.60 millones.

Impuesto a la Utilidad	1T18	2T18	3T18
Impuesto operativo	(3.06)	(10.17)	(9.60)
Impuesto por efectos cambiario	(7.68)	9.87	(5.48)
Impuesto a la utilidad total	(10.74)	(0.30)	(15.08)
FFO Ajustado	16.41	9.22	9.58
FFO Ajustado por acción	0.0274	0.0154	0.0160

Impuesto a la Utilidad	3M18	6M18	9M18
Impuesto operativo	(3.06)	(13.23)	(22.83)
Impuesto por efectos cambiario	(7.68)	2.20	(3.28)
Impuesto a la utilidad total	(10.74)	(11.03)	(26.11)
FFO Ajustado	16.41	25.63	35.21
FFO Ajustado por acción	0.0274	0.0428	0.0588

Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción en progreso de propiedades en Ciudad Juarez, Tijuana, Aguascalientes, San miguel de Allende, Silao y San Luis Potosí. Las inversiones totales ascendieron a US\$ 29.42 millones.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2018, el saldo de la deuda fue de US\$ 699.43 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 3T18, 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	3T17		Crecimiento SF SF	3T18	
	Portafolio Estabilizado			Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,549,346	28.3%	363,568	6,912,914	25.5%
Bajío	11,808,845	50.9%	1,111,048	12,919,892	47.7%
Baja California	2,851,375	12.3%	1,674,786	4,526,161	16.7%
Juárez	1,972,573	8.5%	730,070	2,702,643	10.0%
Total	23,182,139	100%	3,879,471	27,061,611	100%

Región	3T17		3T18	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,251,977	95.5%	6,561,194	94.9%
Bajío	11,267,427	95.4%	12,341,702	95.5%
Baja California	2,843,475	99.7%	4,476,851	98.9%
Juárez	1,853,393	94.0%	2,695,267	99.7%
Total	22,216,273	95.8%	26,075,014	96.4%

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	3T17		3T18		
	Mismas tiendas		Crecimiento SF	Mismas tiendas	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	6,337,728	31.7%	211,618	6,549,346	28.2%
Bajío	9,919,880	49.6%	1,936,918	11,856,798	51.0%
Baja California	2,684,254	13.4%	174,421	2,858,675	12.3%
Juárez	1,061,080	5.3%	911,493	1,972,573	8.5%
Total	20,002,942	100%	3,234,451	23,237,393	100%

Región	3T17		3T18	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,040,358	95.3%	6,263,386	95.6%
Bajío	9,676,099	97.5%	11,695,111	98.6%
Baja California	2,676,354	99.7%	2,858,675	100.0%
Juárez	1,013,060	95.5%	1,965,197	99.6%
Total	19,405,872	97.0%	22,782,370	98.0%

Portafolio

Al cierre del 30 de septiembre de 2018, nuestro portafolio consistía en 180 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.68 millones m² (28.9 millones ft²). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son la zona central y del bajío. Durante el tercer trimestre del 2018, el 86.5% 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	2T18		3T18		
	Portafolio Existente		Crecimiento SF	Total Portafolio	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	7,122,837	25.0%	284	7,123,121	24.6%
Bajío	13,645,227	47.9%	132,444	13,777,670	47.7%
Baja California	4,790,147	16.8%	287,984	5,078,131	17.6%
Juárez	2,918,667	10.2%	0	2,918,667	10.1%
Total	28,476,879	100%	420,711 *	28,897,590	100%

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

Desocupación

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

Región	2T18		3T18	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	676,569	9.5%	508,760	7.1%
Bajío	1,121,908	8.2%	1,435,969	10.4%
Baja California	354,406	7.4%	313,044	6.2%
Juárez	151,400	5.2%	93,780	3.2%
Total	2,304,283	8.1%	2,351,552	8.1%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 171,822 m² (1,849,475 ft²) en edificios inventario.

Proyectos en Construcción							
Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión ⁽¹⁾ (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación ⁽¹⁾	Ciudad	Región
Delta Exp	91,635	8,513	5,416	BTS	jun-19	Tijuana	Región Norte
Q-2	220,139	20,452	9,963	Inventario	may-19	Juarez	Región Norte
Q-3	107,899	10,024	5,399	Inventario	may-19	Juarez	Región Norte
BRP Exp	214,829	19,958	9,304	BTS	nov-18	Juarez	Región Norte
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
RSB Exp	15,485	1,439	675	BTS	mar-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
Total	1,849,475	171,822	79,982				

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

Reservas territoriales

Al 30 de septiembre de 2018, la Compañía cuenta con 32.56 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales.

	<i>30 de junio de 2018</i>	<i>30 de septiembre de 2018</i>	
Región	SBA (SF)	SBA (SF)	% Var.
San Luis Potosí	4,254,328	4,254,328	0.00
Querétaro	10,280,901	10,280,901	(0.00)
Tijuana	1,079,172	1,079,172	0.00
Cd. Juárez	2,045,280	2,045,280	0.00
Guanajuato	2,816,703	2,816,703	0.00
Aguascalientes	6,780,851	8,260,014	0.22
Puebla	1,223,360	1,223,360	0.00
SMA	3,597,220	3,597,220	0.00
Total	32,077,815	33,556,977	4.61%

Resumen de los resultados a 9 Meses:

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T18	3T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	33.82	28.15	20.2	97.57	80.35	21.4
Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.47)	(1.43)	3.4	(3.88)	(3.59)	8.1
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.29)	(1.22)	5.5	(3.24)	(3.08)	4.9
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.18)	(0.20)	(9.7)	(0.65)	(0.51)	27.1
Utilidad bruta	32.35	26.72	21.0	93.69	76.76	22.1
Ingreso Neto Operativo	32.53	26.93	20.8	94.33	77.27	22.1
Gastos de administración	(3.88)	(3.27)	18.7	(11.57)	(9.45)	22.4
Plan de compensación a largo plazo	(0.50)	(0.40)	24.8	(1.47)	(1.05)	40.6
Depreciación	(0.14)	(0.09)	59.4	(0.37)	(0.27)	37.9
UAFIDA	28.97	23.86	21.4	83.59	68.36	22.3
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.22	0.01	15.3	0.25	0.04	na
Otros ingresos	0.01	(0.16)	(1.1)	0.48	0.34	41.9
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	(0.10)	na	(0.14)	(0.09)	na
Gastos por intereses	(9.80)	(5.09)	0.9	(25.50)	(12.90)	97.8
Ganancia (Pérdida) cambiaria	3.63	(0.97)	(4.7)	2.61	9.24	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	19.24	4.05	3.8	50.77	57.20	(11.2)
Total otros (gastos) ingresos	13.31	(2.26)	(6.9)	28.48	53.83	na
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	41.64	21.10	1.0	110.23	120.87	(0.1)
Impuestos a la utilidad	(2.28)	(7.40)	(0.7)	(22.98)	(6.06)	na
Impuesto Causado	(15.08)	(3.30)	3.6	(26.11)	(20.92)	na
Impuesto Diferido	12.80	(4.10)	(4.1)	3.13	14.86	na
Utilidad del periodo	39.36	13.71	1.9	87.25	114.81	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.27	0.00	na	2.34	0.00	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	12.16	0.59	19.6	5.91	(4.22)	(239.9)
Utilidad integral consolidada del periodo	51.79	14.30	2.6	95.50	110.59	na
Acciones (promedio)	598.11	614.36	(0.0)	598.11	613.43	(2.4)
UPA	0.09	0.02	2.7	0.16	0.18	na

Los ingresos por arrendamiento totales consolidados incrementaron 21.4% a US\$ 97.57 millones en los nueve meses terminados el 30 de septiembre 2018, comparado a los US\$ 80.35 millones del mismo periodo del año anterior.

La utilidad bruta del año aumento 22.1% a US\$ 93.69 millones en 2018, comparado con el mismo periodo de 2017. Los costos operativos incrementaron 8.1%, debido al incremento en el número de propiedades.

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

Los otros ingresos operativos a nueve meses fueron de US\$ 28.48 millones comparados con una ganancia de US\$ 53.83 millones en el año anterior. El resultado refleja una menor ganancia en la revaluación de propiedades de US\$ 50.77, comprado a una ganancia de US\$ 57.20 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\$ 25.50 millones en los nueve meses de 2018.

Como resultado de estos factores, la utilidad antes de impuestos de la Compañía fue de US\$ 110.23 millones para los nueve meses de 2018.

Los impuestos a la utilidad al cierre del 30 de septiembre 2018 resultaron en un gasto de US\$ 22.98 millones comparado con un gasto de US\$ 6.06 millones al cierre del 30 de septiembre de 2018; el incremento en el gasto por impuestos se explica principalmente por mayores impuestos causados en los nueve meses de 2018 de US\$ 26.11 millones comparada contra un gasto de US\$ 20.92 millones en 2017.

La utilidad integral consolidada para los nueve meses de 2018 fue de US\$ 95.50 millones comparada con la ganancia de US\$ 110.59 millones en el mismo periodo de 2017, debido a los factores antes mencionados.

Durante los nueve meses de 2018, el Capex fue de US\$ 100.62 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)	9 meses					
	3T18	3T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	33.82	28.15	20.2	97.57	80.35	21.4
Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.47)	(1.43)	3.4	(3.88)	(3.59)	8.1
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.29)	(1.22)	5.5	(3.24)	(3.08)	4.9
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.18)	(0.20)	(9.7)	(0.65)	(0.51)	27.1
Utilidad bruta	32.35	26.72	21.0	93.69	76.76	22.1
Ingreso Neto Operativo	32.53	26.93	20.8	94.33	77.27	22.1
Gastos de administración	(3.88)	(3.27)	18.7	(11.57)	(9.45)	22.4
Plan de compensación a largo plazo	(0.50)	(0.40)	24.8	(1.47)	(1.05)	40.6
Depreciación	(0.14)	(0.09)	59.4	(0.37)	(0.27)	37.9
UAFIDA	28.97	23.86	21.4	83.59	68.36	22.3
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.22	0.01	15.3	0.25	0.04	na
Otros ingresos	0.01	(0.16)	(1.1)	0.48	0.34	41.9
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	(0.10)	na	(0.14)	(0.09)	na
Gastos por intereses	(9.80)	(5.09)	0.9	(25.50)	(12.90)	97.8
Ganancia (Pérdida) cambiaria	3.63	(0.97)	(4.7)	2.61	9.24	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	19.24	4.05	3.8	50.77	57.20	(11.2)
Total otros (gastos) ingresos	13.31	(2.26)	(6.9)	28.48	53.83	na
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	41.64	21.10	1.0	110.23	120.87	(0.1)
Impuestos a la utilidad	(2.28)	(7.40)	(0.7)	(22.98)	(6.06)	na
Impuesto Causado	(15.08)	(3.30)	3.6	(26.11)	(20.92)	na
Impuesto Diferido	12.80	(4.10)	(4.1)	3.13	14.86	na
Utilidad del periodo	39.36	13.71	1.9	87.25	114.81	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.27	0.00	na	2.34	0.00	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	12.16	0.59	19.6	5.91	(4.22)	(239.9)
Utilidad integral consolidada del periodo	51.79	14.30	2.6	95.50	110.59	na
Acciones (promedio)	598.11	614.36	(0.0)	598.11	613.43	(2.4)
UPA	0.09	0.02	2.7	0.16	0.18	na

ACTIVOS**ACTIVO CIRCULANTE**

Efectivo y equivalentes de efectivo	90.14	91.00
Efectivo y equivalentes de efectivo	0.75	0.68
Impuestos por recuperar	31.54	26.68
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	7.17	5.22
Pagos relacionados		
Pagos anticipados	1.59	0.37
Depósitos en garantía pagados	0.00	0.00
Total de activo circulante	131.19	123.95

ACTIVO NO CIRCULANTE

Propiedades de inversión	1851.29	1701.01
Equipo de oficina - Neto	1.93	1.87
Instrumentos Financieros Derivados	4.17	0.83
Depósitos en garantía	4.32	4.44
Total del activo no circulante	1861.70	1708.14

TOTAL ACTIVOS**1,992.89 1,832.09****PASIVO Y CAPITAL CONTABLE****PASIVO CIRCULANTE**

Porción circulante del pasivo a largo plazo	0.00	0.00
Intereses acumulados	4.46	3.77
Cuentas por pagar	2.51	4.08
Impuestos a pagar	0.40	0.34
Gastos acumulados	4.37	3.82
Total del pasivo circulante	11.74	12.02

PASIVO A LARGO PLAZO

Deuda de largo plazo	699.43	581.99
Depósitos en garantía recibidos	12.94	11.54
Impuestos a la utilidad diferidos	201.74	204.21
Total del pasivo a largo plazo	914.12	797.74

TOTAL DEL PASIVO**925.86 809.76****CAPITAL CONTABLE**

Capital social	438.36	439.84
Prima en suscripción de acciones	325.15	327.27
Utilidades retenidas	328.02	288.67
Reserva de pagos por acción	4.00	3.30
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(31.42)	(37.33)
Valuación de instrumentos financieros derivados	2.92	0.58
Total del capital contable	1067.03	1022.33

TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE**1,992.89 1,832.09**

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	30 de septiembre, 2018	30 de septiembre, 2017
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	110.23	120.87
Ajustes por:		
Compensación acciones	1.47	1.05
Depreciación	0.37	0.27
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(50.77)	(57.20)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(2.61)	(9.24)
Ingreso por intereses	(0.25)	0.00
Gastos por intereses	25.50	12.90
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	(1.95)	1.32
Impuestos por recuperar	(14.57)	5.41
Pagos anticipados	(1.22)	(1.14)
Depósitos en garantía hechos	0.00	0.00
(Aumento) disminución en:	0.00	
Cuentas por pagar	(1.57)	(0.16)
Depósitos en garantía recibidos	0.00	0.00
Gastos acumulados	(14.12)	(8.47)
Impuestos pagados	(1.68)	(1.28)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	48.82	64.34
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(100.62)	(67.85)
Adquisición de mobiliario y equipo	(0.43)	(0.07)
Activos financieros	(0.07)	0.00
Intereses cobrados	0.25	0.00
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(100.86)	(67.92)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Linea Revolvente		
Emisión de deuda	116.60	125.00
Depósitos en garantía otorgados	0.12	(1.30)
Deposito en garantía cobrados	1.40	1.37
Intereses pagados	(24.81)	(11.19)
Dividendos pagados	(47.90)	(39.11)
Recompra de acciones de tesorería	(4.37)	(16.95)
Costos pagados en la emisión de deuda	0.84	(1.24)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	41.88	56.57
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	9.30	(7.27)
Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	(0.87)	90.72
Efectivo al principio del periodo	91.74	51.46
Efectivo al final del periodo	90.87	142.17

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
Saldo al 1ro de enero de 2017	450.88	343.04	201.75	1.97	0.00	(38.26)	959.38
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	1.05	0.00	0.00	1.05
Dividendos declarados	0.00	0.00	(39.11)	0.00	0.00	0.00	(39.11)
Recompra de acciones	(6.94)	(10.01)	0.00	0.00	0.00	0.00	(16.95)
Instrumentos financieros derivados	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad integral	0.00	0.00	114.81	0.00	0.00	(4.22)	110.59
Saldos al 30 de septiembre 2017	444.00	333.12	277.46	2.87	0.00	(42.48)	1014.96
Saldo al 1ro de enero de 2018	439.84	327.27	288.67	3.30	0.58	(37.33)	1022.33
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	1.47	0.00	0.00	1.47
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	87.25	0.00	2.34	5.91	95.50
Saldos al 30 de septiembre 2018	438.36	325.15	328.02	4.00	2.92	(31.42)	1067.03

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 septiembre, 2018	30 de junio, 2018
Subyacente	Tipo de instrumento	Valor de mercado	
3M Libor Crédito Sindicado	Swap	0.27	0.55

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 30 de septiembre 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
Balance General	
30 de septiembre 2017	18.198
30 de septiembre 2018	18.812
Estado de Resultados	
3T17 (promedio)	17.822
3T18 (promedio)	18.978
9M17 (promedio)	18.928
9M18 (promedio)	19.037

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 septiembre de 2018, Vesta contaba con 180 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 14 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 2.68 millones m² (28.9 millones ft²). Los clientes de la compañía operan en diversas industrias, entre las que destacan: aeroespacial, automotriz, bebidas y alimentos, logística y dispositivos médicos, entre otros. Para más información visita: www.vesta.com.mx.

Declaraciones a futuro

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