



1T

Resultados
2019

Conferencia Telefónica

Viernes, 26 de abril 2019
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 abril y hasta el 10 de mayo, 2019 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: 13687094

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 abril 2019 – Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (“Vesta” o “Compañía”) (BMV: Vesta) uno de los líderes en bienes raíces industriales y centros de distribución en México, anuncia sus resultados al cierre del primer trimestre terminado el 31 de marzo 2019. 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 anunció el 22 de abril de 2019 que ha firmado un acuerdo definitivo para vender un portafolio de propiedades equivalente a 1.6 millones de pies cuadrados por un total de US\$ 109.3 millones, lo que refleja un incremento de 20% sobre el valor neto de activos (NAV) del portafolio vendido. El portafolio consta de ocho propiedades industriales de las cuales 60% se encuentran ubicadas en Querétaro 89,194 m² (960,078 ft²) y el 40% en Toluca 58,454 m² (629,198 ft²). El cap rate combinado del portafolio vendido es de 7.1% La transacción está sujeta a la aprobación de la resolución final de la COFECE y a otros elementos regulatorios.
- Los ingresos del primer trimestre de 2019 aumentaron un 15.7% a US \$ 36.29 millones, de US \$ 31.38 millones en el 1T18, con márgenes de NOI y UAFIDA de 96.3% y 85.7%, respectivamente.
- FFO aumentó 23.2% año con año, a US \$ 10.76 millones, de US \$ 8.73 millones. El FFO por acción para el 1T19 fue de US \$ 0.018 de US \$ 0.014 en el 1T18.
- Los resultados financieros récord en 2018 permitieron una distribución de dividendos correspondientes al 1Q19 de por acción de Ps \$ 0.425, un incremento del 13.7% año con respecto al mismo periodo del año pasado.
- Durante el primer trimestre observamos un crecimiento continuo de la renta por pie cuadrado del portafolio total de US\$ 0.42 que comprado con el mismo trimestre del año pasado es un incremento de 5.8%; durante los últimos tres años la renta a tenido un CAGR de 4% en dólares.
- Una robusta actividad de arrendamiento de 154,944 m² (1.7 millones ft²), incluidos 23,899 m² (257,250 ft²) de nuevos arrendamientos con clientes internacionales nuevos y existentes como Harman, Freudenberg y DB Schenker, entre otros, mientras 131,045 m² (1.4 millones ft²) de renovaciones de arrendamientos. A la fecha Vesta ha renovado el 65% de los contratos de arrendamiento que vencen en 2019 y 2020, con un spread de renovación mayor al 2% comprado a la renta vigente. La compañía espera renovaciones continuas, al mismo tiempo que extiende los contratos actuales y aumenta las rentas.
- El portafolio estabilizado incremento 8.9% en el 1T19 a 2,616,642 m² (28,165,300 ft²) de 2,403,849 m² (25,874,812 ft²) en el 1T18, mientras la tasa de ocupación se mantuvo estable en 96.8%. Vesta aumento su portafolio total en 312,906 m² (3,368,087 ft²) a 2,825,775 m² (30,416,390 ft²) en el 1T19 desde 2,512,870 m² (27,048,301 ft²) en el 1T18. La ocupación total del portafolio para 1T19 fue de 90.8%, de 91.8% en el 1T18.
- Los nuevos edificios entregados durante el 1T19 ascendieron a 50,986 m² (548,814 ft²) de GLA, de los cuales el 15% ya se encuentran arrendados.
- La cartera en desarrollo de Vesta es de 88,180 m² (949,159 ft²) en el 1T19, con la adición de un nuevo edificio BTS en Juarez relacionados con las expansiones del cliente actual BRP y dos edificios

inventario en Tijuana y San Luís Potosí. El retorno sobre el costo promedio ponderado esperado es del 11.2% para los proyectos en desarrollo del 1T19.

Indicadores Financieros (millones)	1T19	1T18	Var. %
Ingresos por arrendamiento	36.29	31.38	15.7
NOI	34.95	30.43	14.9
<i>Margen NOI %</i>	<i>96.3%</i>	<i>97.0%</i>	
UAFIDA	31.11	26.89	15.7
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>85.7%</i>	<i>85.7%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0522</i>	<i>0.0449</i>	16.2
Utilidad Integral Consolidada	20.98	36.15	na
FFO	10.76	8.73	23.2
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0180</i>	<i>0.0146</i>	23.7
UPA	0.0352	0.0603	na
Acciones (promedio)	596.52	599.07	(0.4)

- Los ingresos por rentas incrementaron 15.7% a US\$ 36.29 millones en el 1T19 de US\$ 31.38 millones en el 1T18. Esto se debe principalmente al incremento de espacios ocupados que se rento durante el primer trimestre de este año.
- El Ingreso Neto Operativo (“NOI”) incremento 14.9% a US\$ 34.95 millones en el 1T19 comparado con US\$ 30.43 millones en el periodo del año anterior. El margen NOI fue de 96.3% en el primer trimestre de 2019, una pérdida de 68 puntos base causada por mayores costos en las propiedades que generan ingreso.
- La UAFIDA incremento 15.7% a US\$ 31.11 millones en 1T19, comparado con los US\$ 26.89 millones en el primer trimestre de 2018. El margen de UAFIDA fue de 85.7 en el 1T19, un incremento de dos puntos base, debido a un incremento en los ingresos durante el primer trimestre de 2019, mientras que el margen de gastos de administración permaneció constante.
- Los fondos de operación (“FFO”) incrementaron 23.2% a US\$ 10.76 millones en el 1T19, de US\$ 8.73 millones en el 1T18. El FFO por acción es de US\$ 0.0180 en 1T19, comparado con US\$ 0.0146 para el mismo periodo de 2018, un incremento de 23.7%. El incremento se debido a mayor UAFIDA durante el trimestre.
- La ganancia consolidada para el 1T19 fue de US\$ 20.98 millones, contra una ganancia de US\$ 36.15 millones en el mismo periodo del 2018. Esto se debió principalmente al gasto en impuesto diferido de US\$0.80 millones en 1Q19 comparado con el beneficio del impuesto diferido de US\$ 16.26 millones percibido en el primer trimestre de 2018.
- Al cierre del 31 de marzo 2019, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1.92 billones, un incremento de 1.8% respecto a los US\$ 1.88 billones al 31 de diciembre de 2018.

Comentarios del Director General

Construyendo sobre nuestro impulso

Los resultados de Vesta en este trimestre reflejan nuestro continuo y exitoso impulso comercial, reflejado en nuestras operaciones dinámicas demostrando su capacidad de resiliencia a pesar de los factores externos volátiles; con una fuerte actividad de arrendamiento durante el trimestre particularmente en renovaciones lo que confirman el hecho de que los clientes globales de Vesta han hecho de México su ubicación definitiva de fabricación.

Esto se reafirma aún más por nuestra venta exitosa de propiedades anunciada recientemente; cerrando un ciclo de bienes raíces y manteniendo un portafolio actual sólido. Adicionalmente, esto proporciona la flexibilidad financiera para optimizar nuestra asignación de capital al continuar invirtiendo en el desarrollo de propiedades, mientras que también estamos en una posición favorable para recomprar acciones.

Por lo tanto, hemos comenzado el año con el pie derecho; mantuvimos con éxito el alto nivel de ocupación este trimestre en el portafolio estabilizado a 96.8%, lo que subraya la retención de inquilinos de Vesta, así como los compromisos de arrendamiento a largo plazo de los clientes, mientras incrementamos las rentas por pie cuadrado del portafolio total a un 4% CAGR.

La actividad de arrendamiento en curso de Vesta alcanzó 154,944 m² durante el trimestre, incluidos 23,899 m² de nuevos contratos de arrendamiento con clientes internacionales nuevos y existentes y 131,045 m² de renovaciones de arrendamiento, lo cual reafirma aún más la confianza de nuestros clientes en México como una plataforma logística competitiva, así como uno de los principales centros de manufactura, así como las relaciones cercanas de Vesta con los clientes--una importante ventaja competitiva. Nos mantenemos enfocados en fortalecer nuestros arrendamientos anticipando renovaciones, extendiendo plazos de contratos y aumentando la renta por m² cuando sea posible.

Los mercados en todo el país se están desempeñando bien, con Ciudad Juárez y Tijuana superando a otras regiones, una indicación importante de los objetivos de expansión continua de las compañías y evidencia de la fortaleza y el atractivo de México como el país elegido para fomentar el crecimiento continuo de sus negocios. Si bien el desempeño de ciertos mercados fue algo tranquilo durante el trimestre, Vesta tiene un sólido portafolio de clientes potenciales y esperamos que nuestros clientes potenciales firmen sus contratos en los próximos meses.

El historial de Vesta de ejecución eficiente y rendimiento sólido a pesar de la adversidad nos permite ofrecer resultados sólidos a nuestros accionistas. Continuamos supervisando el entorno macroeconómico con su impacto en México y en el extranjero, asegurando que nuestra compañía esté bien posicionada para adaptarse ágilmente a los cambios anticipados o posibles desafíos.

Por lo tanto, estamos complacidos con nuestro sólido comienzo en 2019. Al mirar hacia el resto del año, confiamos en nuestra capacidad para lograr un crecimiento sostenible al aprovechar nuestras ventajas competitivas únicas para capitalizar la creciente demanda de espacio industrial en todo México.

Como siempre, le agradecemos su continua confianza y apoyo.

Resumen financiero del primer trimestre

Estados Financieros Consolidados

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

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros al final de cada periodo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos. La comparación de los resultados del primer trimestre de 2019 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)	1T19	1T18	Var. %
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	36.29	31.38	15.7
Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.56)	(1.11)	41.2
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.34)	(0.94)	41.8
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.22)	(0.16)	37.6
Utilidad bruta	34.73	30.27	14.7
Ingreso Neto Operativo	34.95	30.43	14.9

Los ingresos al 1T19 por arrendamiento incrementaron 15.7% a US\$ 36.29 millones comparados con US\$ 31.38 millones al cierre del primer trimestre de 2018. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 4.92 millones se debe principalmente a: [i] un incremento de US\$ 0.23 millones, o 16.9% 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\$ 5.28 millones, o 16.8%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el primer trimestre del 2018 y se rentaron en el primer trimestre de 2019; [iii] US\$ 0.86 millones o un incremento de 2.7% 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\$ 1.02 millones, o 3.2%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 1T19; [ii] un decremento de US\$ 0.35 millones en el ingreso derivado de la conversión a dólares de contratos denominados en pesos; y [iii] una disminución de US\$ 0.08 millones relacionado a

contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 1T19 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes.

84.5% de los ingresos de Vesta están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos de América (“CPI”), el cual permaneció igual el primer trimestre de 2018. 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 1T19 fueron de US\$ 1.56 millones comparado con US\$ 1.11 millones en el 1T18, lo que representa un incremento de US\$ 0.46 millones, o de 41.2%, derivado de mayores costos por las nuevas propiedades.

Durante el primer trimestre del 2019 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 1.34 millones, mientras que en el mismo periodo del 2018 ascendió a US\$ 0.94 millones. El incremento se atribuye principalmente a el incremento en el número de propiedades que generan ingresos, lo que refleja mayores gastos en impuestos predial, seguros, mantenimiento y otros gastos relacionados a las propiedades.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 1T19 representaron US\$ 0.22 millones, un incremento de US\$ 0.11 millones comparado con el mismo periodo de 2018. Este incremento se explica principalmente por un incremento en el número de propiedades que no generan ingresos, lo que refleja mayores gastos de impuestos predial y otros gastos relacionados a las propiedades.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo incrementó 14.7% a US\$ 34.95 millones en el primer trimestre mientras el margen de NOI decreció 68 puntos base a 96.3% a causa de mayores costos relacionados a propiedades que generaron ingreso.

Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T19	1T18	Var. %
Gastos de administración	(4.31)	(3.87)	11.4
Plan de compensación a largo plazo	(0.69)	(0.49)	42.2
Depreciación	(0.34)	(0.11)	200.3
UAFIDA	31.11	26.89	15.7

Los gastos de administración del 1T19 fueron de US\$ 4.31 millones comparados con los US\$ 3.87 millones del primer trimestre del 2018, lo que representa un incremento de 11.4%. Este incremento se atribuye principalmente a mayores gastos de auditoría, legales y de consultoría, mayores por valuación de las propiedades, así como un incremento en los beneficios a los empleados.

En el primer trimestre de 2019 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 0.69 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 15 de los Estados Financieros.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del primer trimestre de 2019 fueron de US\$ 0.34 millones comparados con US\$ 0.11 millones del primer trimestre de 2018 a causa de la creciente base de propiedades.

UAFIDA

La UAFIDA aumentó 15.7% a US\$ 31.11 millones en el 1T19 de US\$ 26.89 millones en 1T18, mientras que el margen UAFIDA permaneció igual al periodo del año pasado con 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)	1T19	1T18	Var. %
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	0.01	0.02	(7.7)
Otros ingresos	(0.21)	0.17	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	(0.05)	na
Gastos por intereses	(9.18)	(7.36)	24.7
Ganancia (Pérdida) cambiaria	1.24	3.89	(68.1)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	11.95	7.26	64.7
Total otros (gastos) ingresos	3.82	3.91	(2.2)

Otros ingresos y gastos al cierre del primer trimestre de 2019 resultaron en un ingreso de US\$ 3.82 millones comparado con una ganancia de US\$ 3.91 millones al cierre del primer trimestre del 2018. El decremento se atribuye principalmente a mayores gastos de interés y otros gastos.

Los ingresos por intereses decrecieron a US\$ 0.01 millones en el primer trimestre de 2019, debido al uso de la caja durante el trimestre lo que decreció el interés.

Los gastos por intereses aumentaron a US\$ 9.18 millones, al cierre del primer trimestre de 2019 comparado con el mismo trimestre del año anterior. Este incremento es el reflejo de un mayor balance en deuda al 1T19.

La ganancia cambiaria durante el primer trimestre de 2019 fue de US\$ 1.24 millones comparada con una ganancia del primer trimestre del 2018 de US\$ 3.89 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 4T18. Dado la apreciación del peso en los mercados globales durante 1T19, dicha subsidiaria con ingresos denominados en pesos tendrá un ingreso mayor en dólares.

La valuación de nuestras propiedades en el 1T19 resultó en una ganancia de US\$ 11.95 millones comparado con ganancia de US\$ 7.26 millones en el 1T18. Dicho decremento se debe principalmente al incremento del número de propiedades, incrementando el valor del portafolio por un monto sustancialmente mayor.

Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T19	1T18	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	33.90	30.20	12.3
Impuestos a la utilidad	(11.96)	5.52	na
Impuesto Causado	(11.17)	(10.74)	4.0
Impuesto Diferido	(0.80)	16.26	na
Utilidad del periodo	21.94	35.71	(38.6)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(0.66)	1.52	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(0.30)	(1.08)	(72.3)
Utilidad integral consolidada del periodo	20.98	36.15	(42.0)

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del primer trimestre de 2019 fue de US\$ 33.90 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 30.20 millones del primer trimestre de 2017.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 11.96 millones al cierre del primer trimestre de 2019 comparado con un ingreso de US\$ 5.52 millones al cierre del primer trimestre de 2018 principalmente a causa de mayores impuestos corrientes y diferidos en 1T19 resultado de mayor impuesto operativo, así como mayor impuesto relacionado a los efectos cambiarios producto de la apreciación del peso durante el trimestre.

Los impuestos diferidos reflejan principalmente: [i] el efecto del tipo de cambio que se utiliza para convertir los activos fiscales en nuestro balance en pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo el valor fiscal de nuestras propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar) a dólares americanos al cierre del primer trimestre del 2019 y del 2018; [ii] del impacto de la inflación en la base de impuestos de estos activos fiscales, de acuerdo a lo permitido bajo la Ley del

Impuesto Sobre la Renta; y [iii] a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los impuestos de los activos permanece en su costo histórico y luego se revalúa.

Utilidad (Pérdida) del periodo

La utilidad de la Compañía por el primer trimestre 2019 fue de US\$ 21.94 millones, comparado con una ganancia de US\$ 35.31 millones en el primer trimestre de 2018.

Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del primer trimestre del 2019, registramos una ganancia integral de US\$ 20.94 millones comparada con una ganancia de US\$ 36.15 millones al cierre del primer trimestre de 2018, como resultado de los factores mencionados anteriormente. Esta ganancia fue parcialmente disminuida por la valuación de los instrumentos financieros derivados y la pérdida por efecto de conversión de operaciones extranjeras.

Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	1T19	1T18	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	20.98	36.15	(42.0)
Ajustes			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	0.30	1.08	(72.3)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(11.95)	(7.26)	64.7
Plan de compensación a largo plazo	0.69	0.49	42.2
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(1.24)	(3.89)	(68.1)
Depreciación	0.34	0.11	na
Otros ingresos	0.21	(0.17)	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.66	(1.52)	na
Ingreso por intereses	(0.01)	(0.02)	(7.7)
Impuestos a la utilidad	11.96	(5.52)	na
Impuesto Causado	(11.17)	(10.74)	4.0
FFO Atribuible	10.76	8.73	23.2
FFO por acción	0.0180	0.0146	23.7

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 1T19 totalizaron US\$ 10.76 millones, o US\$ 0.0180 por acción, en comparación con US\$ 8.73 millones, o \$ 0.0146 por acción con el 1T18.

El FFO operativo antes de impuestos, que excluye los impuestos corrientes, totalizo US\$ 21.93 millones durante 1T19 un incremento de 12.6% comparado con US\$ 19.47 millones en 1T18.

El efecto real del impuesto corriente es determinado principalmente por el tipo de cambio al cierre del año 2019. El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en un gasto de US\$ 11.17 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 4.73, mientras que la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 6.43 millones.

Impuesto a la Utilidad	1T19
Impuesto operativo	(6.43)
Impuesto por efectos cambiario	(4.73)
Impuesto a la utilidad total	(11.17)
FFO Ajustado	15.50
FFO Ajustado por acción	0.0274

Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción en progreso de propiedades en Ciudad Juárez, Tijuana, Querétaro y San Luis Potosí. Las inversiones totales ascendieron a US\$ 20.39 millones.

Deuda

Al 31 de marzo de 2019, el saldo de la deuda fue de US\$ 700.03 millones, de los cuales US\$ 4.32 está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 695.71 está relacionado a 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 1T19, 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	1T18		Crecimiento SF	1T19	
	Portafolio Estabilizado			Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,912,630	26.7%	210,103	7,122,733	25.3%
Bajío	12,260,821	47.4%	1,121,662	13,382,483	47.5%
Baja California	4,526,161	17.5%	0	4,526,161	16.1%
Juarez	2,175,200	8.4%	958,723	3,133,923	11.1%
Total	25,874,812	100%	2,290,488	28,165,300	100%

Región	1T18		1T19	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,545,549	94.7%	6,650,712	93.4%
Bajío	11,957,887	97.5%	13,011,655	97.2%
Baja California	4,428,441	97.8%	4,476,851	98.9%
Juarez	2,127,180	97.8%	3,126,547	99.8%
Total	25,059,058	96.8%	27,265,766	96.8%

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	1T18		Crecimiento SF	1T19	
	Mismas tiendas			Mismas tiendas	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,337,728	28.6%	574,798	6,912,526	26.7%
Bajío	10,959,707	49.5%	1,277,155	12,236,862	47.3%
Baja California	2,858,675	12.9%	1,667,486	4,526,161	17.5%
Juarez	1,972,573	8.9%	202,627	2,175,200	8.4%
Total	22,128,684	100%	3,722,066	25,850,750	100%

Región	1T18		1T19	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,081,615	96.0%	6,597,545	95.4%
Bajío	10,754,021	98.1%	12,086,468	98.8%
Baja California	2,810,306	98.3%	4,476,851	98.9%
Juarez	1,924,553	97.6%	2,167,824	99.7%
Total	21,570,496	97.5%	25,328,689	98.0%

Portafolio

Al cierre del 31 de marzo de 2019, nuestro portafolio consistía en 187 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.83 millones m² (30.42 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 primer trimestre del 2019, el 84.5% de nuestros ingresos están denominados en dólares americanos. Nuestros inquilinos son en su mayoría empresas multinacionales, y tenemos exposición balanceada a sectores como automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas y logística, entre otros.

Región	4T18		Crecimiento SF	1T19	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	7,122,733	24.6%	0	7,122,733	23.4%
Bajío	14,748,046	47.7%	333,557	15,081,603	49.6%
Baja California	5,078,131	17.6%	0	5,078,131	16.7%
Juarez	2,918,667	10.1%	215,256	3,133,923	10.3%
Total	29,867,577	100%	548,814 *	30,416,390	100%

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 31 de marzo de 2019 fue de 9.2%.

Región	4T18		1T19	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	472,021	6.6%	472,021	6.6%
Bajío	1,562,400	10.6%	1,990,769	13.2%
Baja California	313,044	6.2%	313,044	6.2%
Juarez	93,780	3.2%	7,376	0.2%
Total	2,441,244	8.2%	2,783,210	9.2%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 88,180 m² (949,159 ft²) en edificios inventario y BTS.

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	19,838	1,843	1,249	BTS	oct-19	Juarez	Región Norte
Alamar	200,363	18,614	10,746	Inventario	dic-19	Tijuana	Región Norte
BRP Exp	73,694	6,846	2,874	BTS	ago-19	Qro	Región Bajío
VP SPL 03	235,591	21,887	9,319	Inventario	oct-19	SLP	Región Bajío
Total	949,159	88,180	44,966				

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

Reservas territoriales

Al 31 de marzo de 2019, la Compañía cuenta con 37.8 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales

	31 de diciembre 2018	31 de marzo 2019	
Región	SBA (SF)		% Var.
San Luis Potosí	4,254,328	3,811,268	(0.10)
Querétaro	10,280,901	10,280,901	0.00
Tijuana	1,079,172	1,079,172	0.00
Cd. Juarez	1,257,108	1,257,108	0.00
Guanajuato	2,816,703	3,358,171	0.19
Aguascalientes	12,947,870	12,947,870	0.00
Puebla	1,223,360	1,223,360	0.00
SMA	3,597,220	3,870,234	0.00
Total	37,456,661	37,828,084	0.99%

Evento Subsecuente

Dividendo:

Durante la Junta General Ordinaria de la Compañía, los accionistas acordaron pagar un dividendo de US \$ 52.21 millones de dólares que se pagará trimestralmente. Esto dio lugar a un pago anual de PS\$

1,007,986,049. El dividendo trimestral por acción será determinado con base en las acciones en circulación en la fecha de distribución. El 15 de abril de 2019, Vesta pagó dividendos en efectivo para el primer trimestre equivalente a PS \$ 0.42539674 por acción ordinaria. El dividendo se pagó a través del S.D. Indeval S.A. de C.V. (INDEVAL) Institución para el Depósito de Valores.

Estados consolidados de variaciones en el capital contable (en millones)	31 de diciembre 2017	31 de diciembre 2018
Más (Perdida) / Menos (Ganancia) Impuestos a la utilidad	157.56	128.04
Depreciación	0.36	0.57
Perdida (Ganancia) cambiaria	-2.90	0.72
Plan de Compensación de Acciones no desembolsable	0.77	1.94
Perdida (Ganancia) en revaluación	-84.06	-52.82
Ajustes no desembolsables	-85.83	-49.59
Efectivo Disponible	71.74	78.46
Pago de Principal	-3.47	-4.52
Impuestos pagados en efectivo	-2.40	-0.41
Mantenimiento, Reserva de corredores	-2.00	-2.00
Ajustes de efectivo	-7.87	-6.93
Ganancia Distribuible	63.86	71.53
Dividendo Recomendado	47.90	52.21
Ratio de dividendo	75.0%	73.0%

Venta de portafolio:

Vesta anunció el 22 de abril de 2019 que ha firmado un acuerdo definitivo para vender un portafolio de propiedades equivalente a 1.6 millones de pies cuadrados por un total de US\$ 109.3 millones, lo que refleja un incremento de 20% sobre el valor neto de activos (NAV) del portafolio vendido. El portafolio consta de ocho propiedades industriales de las cuales 60% se encuentran ubicadas en Querétaro 89,194 m² (960,078 ft²) y el 40% en Toluca 58,454 m² (629,198 ft²). El cap rate combinado del portafolio vendido es de 7.1% La transacción está sujeta a la aprobación de la resolución final de la COFECE y a otros elementos regulatorios.

Anexos: Tablas Financieras

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T19	1T18	Var. %
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	36.29	31.38	15.7
Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.56)	(1.11)	41.2
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.34)	(0.94)	41.8
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.22)	(0.16)	37.6
Utilidad bruta	34.73	30.27	14.7
Ingreso Neto Operativo	34.95	30.43	14.9
Gastos de administración	(4.31)	(3.87)	11.4
Plan de compensación a largo plazo	(0.69)	(0.49)	42.2
Depreciación	(0.34)	(0.11)	200.3
UAFIDA	31.11	26.89	15.7
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	0.01	0.02	(7.7)
Otros ingresos	(0.21)	0.17	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	(0.05)	na
Gastos por intereses	(9.18)	(7.36)	24.7
Ganancia (Pérdida) cambiaria	1.24	3.89	(68.1)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	11.95	7.26	64.7
Total otros (gastos) ingresos	3.82	3.91	(2.2)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	33.90	30.20	12.3
Impuestos a la utilidad	(11.96)	5.52	na
Impuesto Causado	(11.17)	(10.74)	4.0
Impuesto Diferido	(0.80)	16.26	na
Utilidad del periodo	21.94	35.71	(38.6)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(0.66)	1.52	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(0.30)	(1.08)	(72.3)
Utilidad integral consolidada del periodo	20.98	36.15	(42.0)
Acciones (promedio)	596.52	599.07	(0.4)
UPA	0.04	0.06	(41.7)

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)	31 de marzo, 2019	31 de diciembre, 2018
ACTIVOS		
ACTIVO CIRCULANTE		
Efectivo y equivalentes de efectivo	59.52	64.48
Efectivo y equivalentes de efectivo	0.75	0.72
Impuestos por recuperar	16.29	26.34
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	8.45	8.13
Pagos relacionados	0.00	0.00
Pagos anticipados	2.35	0.54
Depósitos en garantía pagados	0.00	0.00
Total de activo circulante	87.36	100.22
ACTIVO NO CIRCULANTE		
Propiedades de inversión	1,918.28	1,884.62
Arrendamientos	1.45	0.00
Equipo de oficina - Neto	2.27	2.49
Instrumentos Financieros Derivados	1.44	2.38
Depósitos en garantía	4.41	4.38
Total del activo no circulante	1,927.84	1,893.87
TOTAL ACTIVOS	2,015.19	1,994.09
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		
PASIVO CIRCULANTE		
Porción circulante del pasivo a largo plazo	4.32	4.51
Arrendamientos financieros corto plazo	0.55	0.00
Intereses acumulados	4.74	5.32
Cuentas por pagar	2.33	2.79
Impuestos a pagar	1.14	0.41
Gastos acumulados	2.00	3.66
Total del pasivo circulante	15.09	16.69
PASIVO A LARGO PLAZO		
Deuda de largo plazo	695.71	695.28
Arrendamientos financieros largo plazo	0.92	0.00
Depósitos en garantía recibidos	13.36	13.05
Dividendos pagados	52.21	0.00
Impuestos a la utilidad diferidos	216.16	215.35
Total del pasivo a largo plazo	978.37	923.69
TOTAL DEL PASIVO	993.45	940.38
CAPITAL CONTABLE		
Capital social	435.33	435.61
Prima en suscripción de acciones	320.58	321.02
Utilidades retenidas	303.56	333.83
Reserva de pagos por acción	5.51	5.51
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(44.24)	(43.94)
Valuación de instrumentos financieros derivados	1.01	1.67
Total del capital contable	1,021.74	1,053.70
TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	2,015.19	1,994.09

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	31 de marzo, 2019	31 de marzo, 2018
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	33.90	30.20
Ajustes por:		
Compensación acciones	0.70	0.11
Depreciación	0.22	(7.26)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(11.95)	(3.89)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(1.24)	(0.02)
Ingreso por intereses	(0.01)	7.36
Gastos por intereses	9.18	0.49
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	(0.32)	(1.08)
Impuestos por recuperar	0.14	(1.15)
Pagos anticipados	(1.81)	(1.42)
Depósitos en garantía hechos	0.00	0.00
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por pagar	(0.79)	(2.58)
Depósitos en garantía recibidos	0.00	0.00
Gastos acumulados	(1.05)	(0.41)
Impuestos pagados	(0.52)	(3.73)
Impuestos a la utilidad diferidos	0.00	0.00
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	26.45	16.63
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(20.39)	(33.30)
Adquisición de mobiliario y equipo	(0.11)	(0.12)
Activos financieros	(0.02)	(0.06)
Intereses cobrados	0.01	0.02
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(20.51)	(33.46)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Línea Revolvente	0.00	0.00
Emisión de deuda	0.00	26.60
Depósitos en garantía otorgados	(0.03)	0.13
Depósito en garantía cobrados	0.30	0.96
Intereses pagados	(9.16)	(5.23)
Dividendos pagados	0.00	0.00
Recompra de acciones de tesorería	(2.03)	(2.21)
Costos pagados en la emisión de deuda	0.00	0.00
Pago de deuda a largo plazo	(0.32)	0.00
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(11.24)	20.24
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	0.36	2.94
Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	(4.96)	6.35
Efectivo al principio del periodo	65.22	91.74
Efectivo al final del periodo	60.26	98.09

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 1 de enero 2018	439.84	327.27	288.67	3.30	(37.33)	0.58	1022.33
Emisión de capital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Acciones devengadas	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	0.49	0.00	0.00	0.49
Dividendos declarados	0.00	0.00	(47.90)	0.00	0.00	0.00	(47.90)
Recompra de acciones	(0.92)	(1.30)	0.00	0.00	0.00	0.00	(2.21)
Instrumentos financieros derivados	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad integral	0.00	0.00	35.71	0.00	(1.08)	1.52	36.15
Saldos al 31 de marzo 2018	438.93	325.97	276.49	3.79	(38.41)	2.10	1008.86
Saldo al 1 de enero 2019	435.61	321.02	333.83	5.51	(43.94)	1.67	1053.70
Emisión de capital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Acciones devengadas	0.51	0.80	0.00	(1.31)	0.00	0.00	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	1.31	0.00	0.00	1.31
Dividendos decretados	0.00	0.00	(52.21)	0.00	0.00	0.00	(52.21)
Recompra de acciones	(0.79)	(1.24)	0.00	0.00	0.00	0.00	(2.03)
Utilidad integral	0.00	0.00	21.94	0.00	(0.30)	(0.66)	20.98
Saldos al 31 de marzo 2019	435.33	320.58	303.56	5.51	(44.24)	1.01	1021.74

Instrumentos Financieros Derivados

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

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

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

Instrumento Financiero Derivado (millones)		31 de marzo, 2019	31 de diciembre, 2018
<i>Subyacente</i>	<i>Tipo de instrumento</i>	<i>Valor de mercado</i>	
3M Libor Crédito Sindicado	Swap	(0.66)	(1.27)

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 31 de marzo de 2019 y 2018 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	
31 de marzo 2018	18.345
31 de marzo 2019	19.379
Estado de Resultados	
1T18 (promedio)	18.764
1T19 (promedio)	19.222

Periodo anterior: A menos que se indique de otra manera, las comparaciones de las cifras operativas y financieras están hechas contra las cifras del mismo período del año anterior.

Los porcentajes pudieran no coincidir en virtud de considerar en su determinación las cifras a la unidad.

El Ingreso Neto Operativo (NOI) se calcula como: los ingresos por arrendamiento menos los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos.

UAFIDA significa los ingresos por arrendamiento menos el costo de operación de las propiedades de inversión menos los gastos de administración, excepto por el plan de incentivo Vesta 20-20. El costo de arrendamiento y el gasto de administrativo no incluyen ningún monto atribuible a depreciación y amortización.

El Flujo de Operación (FFO) se calcula como: la utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo menos el efecto neto de: conversión de operaciones extranjeras, impuesto a la utilidad, ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión, ganancia (perdida) cambiaria, otros ingresos (gastos), ingresos por intereses, depreciación de otros activos e impuesto pagado en efectivo.

Build to Suit (BTS): edificios diseñados y construidos “a la medida” con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

Edificios Inventario: edificios construidos conforme a especificaciones estándar de la industria con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un edificio a la medida.

Cobertura de análisis

En cumplimiento a lo dispuesto por el Reglamento Interior de la BMV en el artículo 4.033.01 Fracc. VIII, informamos que la cobertura de análisis es proporcionada por:

- Barclays Bank Mexico, S.A.
- Bradesco BBI Research
- BTG Pactual US Capital LLC
- Casa de Bolsa Credit Suisse S.A. de C.V.
- Casa de Bolsa Santander S.A. de C.V.
- Citigroup Global Markets Inc
- GBM Grupo Bursátil Mexicano S.A. de C.V.
- Grupo Financiero Interacciones S.A. de C.V.
- HSBC México S.A. de C.V.
- Itaú Corretora de Valores S.A
- J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
- Merrill Lynch México, S.A. de C.V.
- Scotia Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V.
- UBS Casa de Bolsa S.A.
- Invex Casa de Bolsa S.A.

Acerca de Vesta

Vesta es un desarrollador, operador y propietario de edificios industriales y centros de distribución en México. Al 31 de marzo de 2019, Vesta contaba con 187 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 14 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 2.83 millones m² (30.4 millones ft²). Los clientes de la compañía operan

en diversas industrias, entre las que destacan: aeroespacial, automotriz, bebidas y alimentos, logística y dispositivos médicos, entre otros. Para más información visita: www.vesta.com.mx.

Declaraciones a futuro

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