



3T

Resultados 2019

Conferencia Telefónica

Viernes, 25 de octubre 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 25 de octubre y hasta el 8 de noviembre, 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: **13694496**

Juan Sotttil
CFO
+52 55 5950-0070 ext. 133
jsotttil@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@inspirgroup.com

Ciudad de México, el 24 de octubre 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 tercer trimestre terminado el 30 de septiembre 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

- El NAV por acción aumentó 9.9% a US\$ 2.30 en el 3T19, de US\$ 2.11 en el 3T18, representando un crecimiento compuesto anual de 8.9% en los últimos tres años en dólares.
- La renta por pie cuadrado muestra un crecimiento continuo durante el tercer trimestre de 2019; con un incremento de 3.6% a US\$ 0.426 en el 3T19, de US\$ 0.411 en el 3T18.
- Durante el tercer trimestre, Vesta adquirió un terreno en la ciudad de Guadalajara. La Compañía planea desarrollar un Vesta Park de aproximadamente 1.7 millones de pies cuadrados que representan una inversión total de hasta US\$ 85 millones, incluidos el costo de la tierra y los costos de infraestructura.
- Vesta tuvo una sólida actividad de arrendamiento de 74,172 m² (798,380 ft²), de los cuales 45,029 m² (484,029 ft²) corresponden a nuevos arrendamientos con clientes internacionales existentes y nuevos como FedEx, Home Depot, DSV, entre otros, y 29,143 m² (313,692 ft²) relacionados a renovaciones, lo cual llevó los vencimientos de GLA a solo 0.5% en 2019 y 7.3% en 2020. La Compañía espera renovaciones continuas, extendiendo los contratos actuales y aumentando la renta.
- La Compañía compró 4.9 millones de acciones durante el 3T19 como parte del programa de recompra de acciones de Vesta, lo que permitió un aumento del 16% en el dividendo trimestral por acción a MX\$ 0.4352 en el 3T19, de MX\$ 0.3740 en el 3T18. Todas las acciones recompradas bajo el programa de recompra serán canceladas.
- Vesta comenzó la construcción de tres nuevos edificios en Juárez y Puebla, por un total de 33,182 metros cuadrados con una inversión total de US \$ 17.4 millones. El portafolio en desarrollo del 3T19 de Vesta totalizó 75,526 m² (812,958 ft²) con una inversión total esperada de US \$ 38.7 millones. El rendimiento promedio ponderado esperado es de 11.3% para los proyectos en desarrollo del 3T19.
- Los ingresos del tercer trimestre de 2019 aumentaron 5.9% a US\$ 35.83 millones, de US\$ 33.82 millones en el 3T18.
- Los márgenes NOI y EBITDA del tercer trimestre alcanzaron 95.2% y 84.4%, respectivamente.
- El FFO antes de impuestos aumentó 10.1% año contra año, a US\$ 21.12 millones de US \$ 19.18 millones debido a una mayor UAFIDA y menores gastos por intereses durante el 3T19. El FFO antes de impuestos por acción para el 3T19 alcanzó US \$ 0.0367, desde US \$ 0.0321 en el 3T18, un aumento de 14.5%.
- Los nuevos edificios entregados durante el 3T19 ascendieron a 6,846 m² (73,694 ft²) de GLA, de los cuales el 100% han sido ocupados, reflejando la expansión de BRP, cliente existente de Vesta.
- El portafolio estabilizado creció a 2,622,844 m² (28,232,060 ft²) en el 3T19, de 2,514,106 m² (27,061,611 ft²) en el 3T18, mientras que la tasa de ocupación estabilizada disminuyó a 95.6% de 96.4%, respectivamente. Vesta aumentó su portafolio total de GLA en 6,846 m² (73,694 ft²) a 2,725,407 m² (29,336,039 ft²) en el 3T19, de 2,684,674 m² (28,897,590 ft²) en el 3T18. La ocupación total del portafolio para el 3T19 fue de 92.6%, desde 91.9% en el 3T18.

Guía 2019

Vesta ha ajustado el *guidance* para todo el año 2019 de manera que refleje adecuadamente el efecto por la venta del portafolio, así como un retraso en la generación de ingreso en ciertos proyectos. Es importante mencionar que de no haber sido por la venta del portafolio, el incremento esperado sería de 11%, abajo del 12% del rango menor del *guidance* 2019 original. Por lo tal, Vesta ha revisado su *guidance* para 2019 estimando un aumento en ingresos por rentas entre 7.5% y 8.5%, con un margen de ingreso operativo neto (NOI) de 95% y un margen de EBITDA de 84%. El reciclaje de activos sigue siendo un componente integral de la estrategia de la Compañía para generar valor, mantener un balance sólido y flexibilidad financiera para financiar nuevas inversiones de alto retornos.

| Indicadores Financieros (millones) | 9 meses | | | | | |
|------------------------------------|---------|-------|--------|--------|-------|--------|
| | 3T19 | 3T18 | Var. % | 2019 | 2018 | Var. % |
| Ingresos por arrendamiento | 35.83 | 33.82 | 5.9 | 108.03 | 97.57 | 10.7 |
| NOI | 34.12 | 32.53 | 4.9 | 103.49 | 94.33 | 9.7 |

| | | | | | | |
|--|--------|--------|-------|--------|--------|------|
| <i>Margen NOI %</i> | 95.2% | 96.1% | | 95.8% | 96.7% | |
| UAFIDA | 30.22 | 28.97 | 4.3 | 91.74 | 83.59 | 9.7 |
| <i>Margen UAFIDA %</i> | 84.4% | 85.7% | | 84.9% | 85.7% | |
| <i>UAFIDA Por Acción</i> | 0.0525 | 0.0484 | 8.4 | 0.1570 | 0.1398 | 12.3 |
| Utilidad Integral Consolidada | 12.07 | 51.79 | na | 85.51 | 95.50 | na |
| FFO Antes de Impuestos | 21.12 | 19.18 | 10.1 | 61.69 | 57.95 | 0.0 |
| <i>FFO Antes De Impuestos Por Acción</i> | 0.0367 | 0.0321 | 14.5 | 0.1056 | 0.0969 | 9.0 |
| FFO | 14.72 | 4.10 | 259.1 | 31.85 | 31.84 | 0.0 |
| <i>FFO Por Acción</i> | 0.0256 | 0.0069 | 273.1 | 0.0545 | 0.0532 | 2.4 |
| UPA | 0.0210 | 0.0866 | na | 0.1463 | 0.1597 | na |
| Acciones (promedio) | 575.54 | 598.11 | (3.8) | 584.33 | 598.11 | -2.3 |

- Los ingresos por rentas incrementaron 5.9% a US\$ 35.83 millones en el 3T19 de US\$ 33.82 millones en el 3T18. Esto se debe principalmente al incremento de espacios ocupados que se rentó durante el tercer trimestre de este año, así como el incremento en renta por pie cuadrado.
- El Ingreso Neto Operativo (“NOI”) incremento 4.9% a US\$ 34.12 millones en el 3T19 comparado con US\$ 32.53 millones en el mismo periodo del año anterior. El margen NOI fue de 95.2% en el tercer trimestre de 2019, una pérdida de 91 puntos base causada por mayores costos en las propiedades que generan ingreso.
- La UAFIDA incremento 4.3% a US\$ 30.22 millones en 3T19, comparado con los US\$ 28.97 millones en el tercer trimestre de 2018. El margen de UAFIDA fue de 84.4% en el 3T19, un decremento de 130 puntos base, debido a la venta del portafolio la cual resultó en menores ingresos durante el trimestre, mientras que el margen de gastos de administración permaneció constante.
- Los fondos de operación antes de impuestos (“FFO antes de impuestos”) para el 3T19 incrementaron 10.1%, a US\$ 21.12 millones de US\$ 19.18 millones en el mismo periodo de 2018. El FFO por acción antes de impuestos es de US\$ 0.0367 en 3T19, comparado con US\$ 0.0321 para el 3T18, un incremento de 14.5%. FFO después de impuestos fue US\$ 14.72 millones en el 3T19, comparado con US\$ 4.10 millones durante 3T18. El incremento se debe a menores impuestos corrientes resultado de la depreciación del peso.
- La ganancia consolidada para el 3T19 fue de US\$ 12.07 millones, contra una ganancia de US\$ 51.79 millones en el mismo periodo del 2018. Esto se debió principalmente a una mayor ganancia en la revaluación de propiedades de inversión y menores impuestos que generaron los impuestos diferidos positivos durante el 3T18.
- Al cierre del 30 de septiembre 2019, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1.93 billones, un incremento de 2.3% respecto a los US\$ 1.88 billones al 31 de diciembre de 2018.

Comentarios del Director General

Estrategia Nivel 3 a todo vapor

Este trimestre es el primero en el que nuestra nueva "Estrategia Nivel 3" se efectuó por completo. Debido a su marco robusto y fundamentos sólidos, tuvo un lanzamiento exitoso reflejado en nuestro desempeño en el tercer trimestre. Nuestro equipo está demostrando un gran compromiso para convertir a Vesta en una de las mejores compañías, asesoradas y autogestionadas, para

establecer los más altos estándares en la tenencia, administración, adquisición, venta, desarrollo y redesarrollo de activos industriales.

Como anunciamos durante nuestro *Investor Day 2019*, los pilares de nuestra Estrategia Nivel 3 son: 1) mantener y fortalecer nuestro portafolio actual; 2) invertir y/o desinvertir para la generación continua de valor; 3) mantener nuestro enfoque en reforzar el balance de Vesta y diversificar las fuentes de financiamiento; y 4) fortalecer nuestra organización para ejecutar nuestra estrategia con éxito.

Durante el tercer trimestre, cumplimos con los cuatro componentes de nuestra estrategia. En todo nuestro portafolio, la actividad de arrendamiento fue sólida, alcanzando aproximadamente 800,000 pies cuadrados y un nivel de ocupación del 95.7% en nuestro portafolio estabilizado. Aunque somos conscientes de que la economía global se ha desacelerado y que algunos de los mercados donde operamos han tenido niveles de absorción más bajos que en el pasado, creemos que esto último es el resultado del crecimiento acelerado que estos mercados han experimentado en los últimos años.

Nuestra disciplina para mantener una base sólida de clientes de alta calidad y con buen perfil crediticio se evidencia aún más en nuestros tres nuevos inquilinos, dos de ellos compañías *500 Fortune*: FedEx y Home Depot, así como DSV, una de las principales empresas de logística del mundo. Ubicadas en las regiones del Norte y del Bajío, las operaciones logísticas de estas empresas ilustran el éxito de nuestra estrategia para diversificar nuestra cartera en términos sectoriales. Además, las instalaciones de FedEx se dedicarán a las operaciones de *e-commerce*.

Además de mejorar la calidad de nuestro portafolio, estas empresas reflejan una nueva fase en la evolución de Vesta. Entendemos bien la importancia de las tendencias predominantes en la logística global, las oportunidades de crecimiento significativas que representa el comercio electrónico y las ventajas de ubicación de última milla. Sin embargo, tampoco somos nuevos en este mercado y seguimos siendo un jugador estratégico.

En línea con nuestra nueva estrategia, estamos entrando en nuevos mercados y preparándonos para la demanda futura en el mercado logístico. Durante el trimestre adquirimos un terreno en una ubicación privilegiada, debido a sus atributos de última milla para el sector logístico en Guadalajara, una ciudad económicamente vibrante y la segunda más grande de México. En este sitio, planeamos construir un Vesta Park de última generación, consistente con nuestra oferta claramente diferenciada y distinta de las instalaciones del mercado local debido a sus características de alta calidad y diseño. Esperamos invertir un total de US\$ 85 millones y desarrollar 1.7 millones de pies cuadrados.

Operar como una empresa sostenible es otra forma de diferenciarnos en el mercado. En una nota personal, estoy muy orgulloso de que Vesta haya sido incluido en el índice Dow Jones Sustainability MILA Pacific Alliance para el período 2019-2020. Vesta es una de las cinco compañías inmobiliarias en la región reconocidas por su excelencia en las prácticas ambientales, sociales y de gobierno corporativo, lo que demuestra nuestro fuerte compromiso con las mejores prácticas mundiales para las iniciativas ESG.

Al ejecutar nuestra estrategia, somos conscientes de los riesgos asociados con el entorno económico y político inestable actualmente en el mundo. A la luz de las amenazas planteadas por el conflicto comercial entre EE. UU. y China que afecta el crecimiento económico a nivel mundial, una desaceleración en el comercio automotriz, la relación aún frágil entre México y los EE. UU. y, sobre todo, las reglas económicas poco claras en este nuevo escenario internacional, seguimos prudentes en nuestro enfoque en todos los aspectos de nuestro negocio. De acuerdo con nuestra estrategia, no comprometeremos la calidad de las empresas que aceptamos como inquilinos, los contratos de arrendamiento que celebramos, la proporción en dólares de nuestros ingresos y las calificaciones crediticias de Vesta. Y a pesar de los innumerables riesgos exógenos, seguimos confiando en la capacidad de México de seguir siendo un lugar muy atractivo para la inversión extranjera por parte de compañías globales que buscan una ventaja competitiva.

Un ejemplo de la energía y el espíritu de nuestro equipo fue la reciente carrera ciclista Vesta Challenge, en la que participaron 491 ciclistas, con el apoyo de 111 voluntarios a lo largo de la ruta. Este evento de recaudación de fondos levantó aproximadamente US\$ 108,000 dólares, principalmente a través de patrocinios con 15 socios e inscripciones al evento. Estos fondos se utilizarán para fortalecer los programas de responsabilidad social de Vesta, que ayudan a más de 4,000 personas en

comunidades adyacentes a nuestros parques industriales, con el apoyo de seis ONGs involucradas en 14 programas en 11 estados de México. Agradecemos a todos los que participaron en nuestra recaudación de fondos y esperamos ver a más ciclistas en el Vesta Challenge 2020.

Mi sincero agradecimiento por el valioso y continuo apoyo de la comunidad inversora.

Lorenzo D Berho
CEO

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 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) | 3T19 | 3T18 | Var. % | 2019 | 2018 | Var. % |
|---|--------------|--------------|------------|---------------|--------------|------------|
| Ingresos | | | | | | |
| Ingresos por arrendamiento | 35.83 | 33.82 | 5.9 | 108.03 | 97.57 | 10.7 |
| Costos de operación de las propiedades de inversión | (1.81) | (1.47) | 23.0 | (5.16) | (3.88) | 32.8 |
| Propiedades de inversión que generaron ingresos | (1.71) | (1.29) | 32.0 | (4.54) | (3.24) | 40.2 |
| Propiedades de inversión que no generaron ingresos | (0.11) | (0.18) | (42.0) | (0.62) | (0.65) | (4.3) |
| Utilidad bruta | 34.01 | 32.35 | 5.1 | 102.87 | 93.69 | 9.8 |
| Ingreso Neto Operativo | 34.12 | 32.53 | 4.9 | 103.49 | 94.33 | 9.7 |

Los ingresos al 3T19 por arrendamiento incrementaron 5.9% a US\$ 35.83 millones comparados con US\$ 33.82 millones al cierre del tercer trimestre de 2018. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 2.0 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 3.54 millones, o 10.5%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el tercer trimestre del 2018 y se rentaron en el tercer trimestre de 2019; [ii] US\$ 1.11 millones o un incremento de 3.3% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; y [iii] un incremento de US\$ 0.13 millones, o 0.4% en reembolsos 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\$ 2.64 millones, o 7.8%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 3T19; [ii] una disminución de US\$ 0.10 millones, o 0.3%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 3T19 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes; y [iii] un decremento de US\$ 0.04 millones en el ingreso derivado de la conversión a dólares de contratos denominados en pesos.

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"), el cual incremento de 85.0% en el tercer 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 3T19 fueron de US\$ 1.81 millones comparado con US\$ 1.47 millones en el 3T18, lo que representa un incremento de US\$ 0.34 millones, o de 23.0% proveniente de las propiedades ocupadas.

Durante el tercer trimestre del 2019 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 1.71 millones, mientras que en el mismo periodo del 2018

ascendió a US\$ 1.29 millones. El incremento se atribuye principalmente al mayor número de propiedades que generan ingresos, lo que refleja mayores gastos en impuestos predial, 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 3T19 disminuyeron a US\$ 0.11 millones comparado con US\$ 0.18 del mismo periodo de 2018. Esta disminución se explica principalmente por una mayor ocupación, lo que refleja menores gastos de impuestos predial, seguros y otros gastos relacionados a dichas propiedades.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo incrementó 4.9% a US\$ 34.12 millones en el tercer trimestre mientras el margen de NOI decreció 91 puntos base a 95.2% 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) | 9 meses | | | | | |
|---|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|------------|
| | 3T19 | 3T18 | Var. % | 2019 | 2018 | Var. % |
| Gastos de administración | (4.46) | (3.88) | 15.1 | (13.20) | (11.57) | 14.1 |
| Plan de compensación a largo plazo | (0.67) | (0.50) | 34.1 | (2.07) | (1.47) | 40.4 |
| Depreciación | (0.40) | (0.14) | 180.1 | (1.07) | (0.37) | 190.7 |
| UAFIDA | 30.22 | 28.97 | 4.3 | 91.74 | 83.59 | 9.7 |

Los gastos de administración del 3T19 fueron de US\$ 4.46 millones comparados con los US\$ 3.88 millones del tercer trimestre del 2018, lo que representa un incremento de 15.1%. Este incremento se atribuye principalmente a mayores gastos en salario a los empleados.

En el tercer trimestre de 2019 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 0.67 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 2019 fueron de US\$ 0.40 millones comparados con US\$ 0.14 millones del tercer trimestre de 2018 a causa de la creciente base de propiedades.

UAFIDA

vesta

La UAFIDA aumentó 4.3% a US\$ 30.22 millones en 3T19, de US\$ 28.97 millones en 3T18, mientras que el margen UAFIDA disminuyó 130 puntos base a 84.4%, comparado al mismo periodo del año pasado de 85.7%. El decremento se debe a una disminución en los ingresos resultado de la venta del portafolio 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 | | | | | |
|---|-------------|--------------|---------------|--------------|--------------|-------------|
| | 3T19 | 3T18 | Var. % | 2019 | 2018 | Var. % |
| Otros ingresos y gastos | | | | | | |
| Ingreso por intereses | 0.02 | 0.22 | (90.0) | 0.06 | 0.25 | na |
| Otros ingresos | 0.45 | 0.01 | na | 0.44 | 0.48 | (7.9) |
| Costo de transacción de la emisión de deuda | 0.00 | 0.00 | na | 0.00 | (0.14) | (100.0) |
| Gastos por intereses | (9.10) | (9.80) | (7.1) | (30.06) | (25.50) | 17.9 |
| Ganancia (Pérdida) cambiaria | (1.47) | 3.63 | na | 0.46 | 2.61 | na |
| Ganancia por venta de propiedades | 0.00 | - | na | 17.92 | - | na |
| Ganancia en revaluación de propiedades de inversión | 13.94 | 19.24 | (27.5) | 58.34 | 50.77 | 14.9 |
| Total, otros (gastos) ingresos | 3.84 | 13.31 | (71.1) | 47.17 | 28.48 | 65.6 |

Otros ingresos y gastos al cierre del tercer trimestre de 2019 resultaron en un ingreso de US\$ 3.84 millones comparado con una ganancia de US\$ 13.31 millones al cierre del tercer trimestre del 2018. El decremento se atribuye principalmente menores ganancias en revaluación de propiedades de inversión, así como una pérdida cambiaria.

Los ingresos por intereses decrecieron a US\$ 0.02 millones en el tercer trimestre de 2019, debido al uso de la caja durante el trimestre lo que decreció el interés.

Los gastos por intereses disminuyeron a US\$ 9.10 millones, al cierre del tercer trimestre de 2019 comparado con el mismo trimestre del año anterior. Este decremento es el reflejo de menores intereses debido al refinanciamiento de la nueva deuda.

La pérdida cambiaria durante el tercer trimestre de 2019 fue de US\$ 1.47 millones comparada con una ganancia del tercer trimestre del 2018 de US\$ 3.63 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 2T19. Dado la depreciación del peso en los mercados globales durante 3T19, dicha subsidiaria con ingresos denominados en pesos tendrá un ingreso menor en dólares.

La valuación de nuestras propiedades en el 3T19 resultó en una ganancia de US\$ 13.94 millones comparado con ganancia de US\$ 19.24 millones en el 3T18. Dicho decremento se debe principalmente a que durante este trimestre entraron menos propiedades al portafolio.

Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

| Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones) | 9 meses | | | | | |
|---|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| | 3T19 | 3T18 | Var. % | 2019 | 2018 | Var. % |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | 32.99 | 41.64 | (20.8) | 135.78 | 110.23 | 23.2 |
| Impuestos a la utilidad | (20.58) | (2.28) | 801.9 | (50.39) | (22.98) | 119.2 |
| Impuesto Causado | (6.40) | (15.08) | na | (29.84) | (26.11) | na |
| Impuesto Diferido | (14.18) | 12.80 | (210.8) | (20.55) | 3.13 | (756.5) |
| Utilidad del periodo | 12.41 | 39.36 | na | 85.39 | 87.25 | na |
| Valuación de instrumentos financieros derivados | (0.36) | 0.27 | na | (2.02) | 2.34 | na |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | 0.02 | 12.16 | na | 2.14 | 5.91 | na |
| Utilidad integral consolidada del periodo | 12.07 | 51.79 | (76.7) | 85.51 | 95.50 | na |

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del tercer trimestre de 2019 fue de US\$ 32.99 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 41.64 millones del tercer trimestre de 2018.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 20.58 millones al cierre del tercer trimestre de 2019 comparado con un gasto de US\$ 2.28 millones al cierre del tercer trimestre de 2018. El impuesto corriente del 3T19 alcanzó US\$ 6.40 millones, comparado con US\$ 15.08 millones del tercer trimestre de 2018. Esta disminución en el impuesto corriente del 3T19 se debe a la depreciación del peso lo que genero un impuesto por efectos cambiarios positivo.

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 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 tercer trimestre 2019 fue de US\$ 12.41 millones, comparado con una ganancia de US\$ 39.36 millones en el tercer trimestre de 2018.

Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del tercer trimestre del 2019, registramos una ganancia integral de US\$ 12.07 millones comparada con una ganancia de US\$ 51.79 millones al cierre del 3T18, como resultado de los factores mencionados anteriormente. Esta ganancia fue parcialmente disminuida por la valuación de los instrumentos financieros derivados, mientras el efecto de conversión de operaciones extranjeras resulto en una ganancia.

Flujo de Operación (FFO)

| FFO Reconciliación (millones) | 9 meses | | | | | |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|------------|
| | 3T19 | 3T18 | Var. % | 2019 | 2018 | Var. % |
| Utilidad integral consolidada del periodo | 12.07 | 51.79 | (76.7) | 85.51 | 95.50 | na |
| Ajustes | | | | | | |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | (0.02) | (12.16) | (99.9) | (2.14) | (5.91) | (63.7) |
| Ganancia en revaluación de propiedades de inversión | (13.94) | (19.24) | na | (58.34) | 0.00 | na |
| Ganancia por venta de propiedades | 0.00 | 0.00 | na | (17.92) | 0.00 | na |
| Plan de compensación a largo plazo | 0.67 | 0.50 | 34.1 | 2.07 | 1.47 | 40.4 |
| Ganancia (Pérdida) cambiaria | 1.47 | (3.63) | (140.4) | (0.46) | (2.61) | na |
| Depreciación | 0.40 | 0.14 | na | 1.07 | 0.37 | 190.7 |
| Otros ingresos | (0.45) | (0.01) | na | (0.44) | (0.48) | (7.9) |
| Valuación de instrumentos financieros derivados | 0.36 | (0.27) | na | 2.02 | (2.34) | na |
| Ingreso por intereses | (0.02) | (0.22) | (90.0) | (0.06) | (0.25) | na |
| Impuestos a la utilidad | 20.58 | 2.28 | na | 50.39 | 22.98 | na |
| Impuesto Causado | (6.40) | (15.08) | (57.6) | (29.84) | (26.11) | na |
| FFO Atribuible | 14.72 | 4.10 | 259.1 | 31.85 | 31.84 | 0.0 |
| FFO por acción | 0.0256 | 0.0069 | 273.1 | 0.0545 | 0.0532 | 2.4 |

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 3T19 totalizaron US\$ 14.72 millones, o US\$ 0.0256 por acción, en comparación con US\$ 4.10 millones, o \$ 0.0069 por acción con el 3T18.

El FFO operativo antes de impuestos, que excluye los impuestos corrientes, totalizo US\$ 21.12 millones durante 3T19 un incremento de 10.1% comparado con US\$ 19.18 millones en 3T18.

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\$ 6.40 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa una ganancia de US\$ 4.51 millones, mientras que la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 10.90 millones.

| Impuesto a la Utilidad | 1T19 | 2T19 | 3T19 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Impuesto operativo | (6.43) | (10.01) | (10.90) |
| Impuesto por efectos cambiario | (4.73) | (2.26) | 4.51 |
| Impuesto a la utilidad total | (11.17) | (12.27) | (6.40) |
| FFO Ajustado | 15.50 | 9.04 | 9.58 |
| FFO Ajustado por acción | 0.0274 | 0.0154 | 0.0160 |

| Impuesto a la Utilidad | 3M19 | 6M19 | 9M19 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Impuesto operativo | (6.43) | (16.44) | (27.35) |
| Impuesto por efectos cambiario | (4.73) | (7.00) | (2.49) |
| Impuesto a la utilidad total | (11.17) | (23.44) | (29.84) |
| FFO Ajustado | 15.50 | 24.54 | 34.12 |
| FFO Ajustado por acción | 0.0274 | 0.0428 | 0.0584 |

Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción en progreso de propiedades en la región Norte, Bajío y Centro. Las inversiones totales del trimestre ascendieron a US\$ 35.87 millones.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2019, el saldo de la deuda fue de US\$ 714.37 millones, de los cuales US\$ 0.79 está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 713.59 está relacionado a deuda a largo plazo. La parte garantizada de la deuda representa un poco menos del 50% 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 3T19, 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

fin 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 | 3T18 | | Crecimiento SF | 3T19 | |
|-----------------|-------------------------|-------------|------------------|-------------------------|-------------|
| | Portafolio Estabilizado | | | Portafolio Estabilizado | |
| | SF | % | | SF | % |
| Región Centro | 6,912,914 | 25.5% | -418,854 | 6,494,060 | 23.0% |
| Bajío | 12,919,892 | 47.7% | 294,134 | 13,214,026 | 46.8% |
| Baja California | 4,526,161 | 16.7% | 643,751 | 5,169,912 | 18.3% |
| Juarez | 2,702,643 | 10.0% | 651,419 | 3,354,062 | 11.9% |
| Total | 27,061,611 | 100% | 1,170,449 | 28,232,060 | 100% |

| Región | 3T18 | | 3T19 | |
|-----------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
| | Ocupado SF | % Total | Ocupado SF | Total |
| Región Centro | 6,561,194 | 94.9% | 6,103,490 | 94.0% |
| Bajío | 12,341,702 | 95.5% | 12,506,225 | 94.6% |
| Baja California | 4,476,851 | 98.9% | 5,038,027 | 97.4% |
| Juarez | 2,695,267 | 99.7% | 3,346,686 | 99.8% |
| Total | 26,075,014 | 96.4% | 26,994,428 | 95.6% |

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 | 3T18 | | 3T19 | | |
|-----------------|-------------------|-------------|------------------|-------------------|-------------|
| | Mismas tiendas | | Crecimiento SF | Mismas tiendas | |
| | SF | % | SF | SF | % |
| Región Centro | 6,549,346 | 28.2% | -265,493 | 6,283,853 | 24.7% |
| Bajío | 11,856,798 | 51.0% | 88,569 | 11,945,367 | 46.9% |
| Baja California | 2,858,675 | 12.3% | 1,667,632 | 4,526,307 | 17.8% |
| Juarez | 1,972,573 | 8.5% | 730,070 | 2,702,643 | 10.6% |
| Total | 23,237,393 | 100% | 2,220,777 | 25,458,170 | 100% |

| Región | 3T18 | | 3T19 | |
|-----------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
| | Ocupado SF | % Total | Ocupado SF | Total |
| Región Centro | 6,263,386 | 95.6% | 5,946,343 | 94.6% |
| Bajío | 11,695,111 | 98.6% | 11,816,781 | 98.9% |
| Baja California | 2,858,675 | 100.0% | 4,526,307 | 100.0% |
| Juarez | 1,965,197 | 99.6% | 2,695,267 | 99.7% |
| Total | 22,782,370 | 98.0% | 24,984,698 | 98.1% |

Portafolio total

Al cierre del 30 de septiembre de 2019, nuestro portafolio consistía en 182 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.72 millones m² (29.3 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 2019, 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 | 2T19 | | 3T19 | | |
|-----------------|----------------------|-------------|-----------------|-------------------|-------------|
| | Portafolio Existente | | Crecimiento SF | Total Portafolio | |
| | SF | % | SF | SF | % |
| Región Centro | 6,494,060 | 22.2% | 0 | 6,494,060 | 22.1% |
| Bajío | 14,136,412 | 48.3% | 73,694 | 14,210,107 | 48.4% |
| Baja California | 5,169,912 | 17.7% | 0 | 5,169,912 | 17.6% |
| Juarez | 3,461,961 | 11.8% | 0 | 3,461,961 | 11.8% |
| Total | 29,262,345 | 100% | 73,694 * | 29,336,039 | 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 2019 fue de 7.4%.

| Región | 2T19 | | 3T19 | |
|-----------------|------------------|-------------|------------------|-------------|
| | Vacante SF | % Total | Vacante SF | % Total |
| Región Centro | 413,250 | 6.4% | 390,570 | 6.0% |
| Bajío | 1,683,721 | 11.9% | 1,586,286 | 11.2% |
| Baja California | 203,693 | 3.9% | 131,885 | 2.6% |
| Juarez | 273,047 | 7.9% | 52,908 | 1.5% |
| Total | 2,573,712 | 8.8% | 2,161,650 | 7.4% |

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 75,526 m² (812,958 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 |
| BRP Exp | 19,838 | 1,843 | 1,249 | BTS | oct-19 | Juarez | Región Norte |
| Q4 | 78,382 | 7,282 | 4,274 | Inventario | April-20 | Juarez | Región Norte |
| Q1 Exp | 143,602 | 13,341 | 6,776 | Inventario | April-20 | Juarez | Región Norte |
| Alamar | 200,363 | 18,614 | 10,746 | Inventario | dic-19 | Tijuana | Región Norte |
| VP SPL 03 | 235,591 | 21,887 | 9,319 | Inventario | oct-19 | San Luis Potosí | Región Bajío |
| VP PI 03 | 135,182 | 12,559 | 6,358 | Inventario | may-20 | Puebla | Región Central |
| Total | 812,958 | 75,526 | 38,722 | | | | |

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

Reservas territoriales

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía cuenta con 40.1 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales

| Región | 30 de junio 2019 | 30 de septiembre 2019 | |
|-----------------|-------------------|-----------------------|--------------|
| | SBA (SF) | SBA (SF) | % Var. |
| San Luis Potosí | 3,811,268 | 3,811,268 | 0.00 |
| Querétaro | 10,280,901 | 10,280,901 | 0.00 |
| Tijuana | 630,241 | 630,241 | 0.00 |
| Cd. Juarez | 1,257,108 | 727,910 | (0.42) |
| Guanajuato | 3,358,171 | 3,358,171 | 0.00 |
| Aguascalientes | 12,947,870 | 12,947,870 | 0.00 |
| Puebla | 1,223,360 | 1,223,360 | 0.00 |
| SMA | 3,870,234 | 3,870,234 | 0.00 |
| Guadalajara | 0 | 3,256,940 | NA |
| Total | 37,379,153 | 40,106,895 | 7.30% |

Resumen de los resultados a 9 Meses:

| Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones) | 3T19 | 3T18 | Var. % | 2019 | 2018 | Var. % |
|---|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|-------------|
| Ingresos | | | | | | |
| Ingresos por arrendamiento | 35.83 | 33.82 | 5.9 | 108.03 | 97.57 | 10.7 |
| Costos de operación de las propiedades de inversión | (1.81) | (1.47) | 23.0 | (5.16) | (3.88) | 32.8 |
| Propiedades de inversión que generaron ingresos | (1.71) | (1.30) | 31.0 | (4.54) | (3.24) | 40.2 |
| Propiedades de inversión que no generaron ingresos | (0.11) | (0.17) | (38.0) | (0.62) | (0.65) | (4.3) |
| Utilidad bruta | 34.01 | 32.35 | 5.1 | 102.87 | 93.69 | 9.8 |
| Ingreso Neto Operativo | 34.12 | 32.52 | 4.9 | 103.49 | 94.33 | 9.7 |
| Gastos de administración | (4.46) | (3.88) | 15.1 | (13.20) | (11.57) | 14.1 |
| Plan de compensación a largo plazo | (0.67) | (0.50) | 34.1 | (2.07) | (1.47) | 40.4 |
| Depreciación | (0.40) | (0.14) | 180.1 | (1.07) | (0.37) | 190.7 |
| UAFIDA | 30.22 | 28.97 | 4.3 | 91.74 | 83.59 | 9.7 |
| Otros ingresos y gastos | | | | | | |
| Ingreso por intereses | 0.02 | 0.22 | (90.0) | 0.06 | 0.25 | na |
| Otros ingresos | 0.45 | 0.01 | na | 0.44 | 0.48 | (7.9) |
| Costo de transacción de la emisión de deuda | 0.00 | 0.00 | na | 0.00 | (0.14) | (100.0) |
| Gastos por intereses | (9.10) | (9.80) | (7.1) | (30.06) | (25.50) | 17.9 |
| Ganancia (Pérdida) cambiaria | (1.47) | 3.63 | na | 0.46 | 2.61 | na |
| Ganancia por venta de propiedades | 0.00 | - | na | 17.92 | - | na |
| Ganancia en revaluación de propiedades de inversión | 13.94 | 19.24 | (27.5) | 58.34 | 50.77 | 14.9 |
| Total otros (gastos) ingresos | 3.84 | 13.31 | (71.1) | 47.17 | 28.48 | 65.6 |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | 32.99 | 41.64 | (20.8) | 135.78 | 110.23 | 23.2 |
| Impuestos a la utilidad | (20.58) | (2.28) | 801.9 | (50.39) | (22.98) | 119.2 |
| Impuesto Causado | (6.40) | (15.08) | na | (29.84) | (26.11) | na |
| Impuesto Diferido | (14.18) | 12.80 | (210.8) | (20.55) | 3.13 | (756.5) |
| Utilidad del periodo | 12.41 | 39.36 | na | 85.39 | 87.25 | na |
| Valuación de instrumentos financieros derivados | (0.36) | 0.27 | na | (2.02) | 2.34 | na |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | 0.02 | 12.16 | na | 2.14 | 5.91 | na |
| Utilidad integral consolidada del periodo | 12.07 | 51.79 | (76.7) | 85.51 | 95.50 | na |
| Acciones (promedio) | 575.54 | 598.11 | (3.8) | 584.33 | 598.11 | (2.3) |
| UPA | 0.0210 | 0.0866 | (75.8) | 0.1463 | 0.1597 | na |

Los ingresos por arrendamiento totales consolidados incrementaron 10.7% a US\$ 108.03 millones en los nueve meses terminados el 31 de septiembre 2019, comparado a los US\$ 97.57 millones del mismo periodo del año anterior.

La utilidad bruta del año aumento 9.8% a US\$ 102.87 millones en 2019, comparado con el mismo periodo de 2018. Los costos operativos incrementaron 32.8%, debido al incremento en el número de propiedades. Al cierre del 31 de septiembre de 2019, los gastos administrativos incrementaron 14.1% de US\$ 11.57 millones en 2018 a US\$ 13.20 millones en 2019, esto se debió principalmente a un incremento en los beneficios a empleados.

Los otros ingresos operativos a nueve meses fueron de US\$ 47.17 millones comparados con una ganancia de US\$ 28.48 millones en el año anterior. El resultado refleja una mayor ganancia en la revaluación de propiedades de US\$ 58.34, comprado a una ganancia de US\$ 50.77 millones en 2018, así como la ganancia por la venta del portafolio de US\$ 17.92 millones.

Como resultado de estos factores, la utilidad antes de impuestos de la Compañía fue de US\$ 135.78 millones para los nueve meses de 2019.

Los impuestos a la utilidad al cierre del 30 de septiembre 2019 resultaron en un gasto de US\$ 5039 millones comparado con un gasto de US\$ 22.98 millones al cierre del mismo periodo del año anterior; el incremento en el gasto por impuestos se explica principalmente por mayores impuestos causados en los nueve meses de 2019 de US\$ 29.84 millones, así como mayores impuestos diferidos que alcanzaron US\$ 20.55 millones.

La utilidad integral consolidada para los nueve meses de 2019 fue de US\$ 85.51 millones comparada con la ganancia de US\$ 95.50 millones en el mismo periodo de 2018, debido a los factores antes mencionados.

Durante los nueve meses de 2019, el Capex fue de US\$ 74.0 millones, reflejando la construcción de propiedades de inversión, así como las adquisiciones.

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 octubre de 2019, Vesta pagó dividendos en efectivo para el tercer trimestre equivalente a PS \$ 0.435166 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.

| Dividendos por acción | |
|-----------------------|---------|
| 1T19 | 0.42540 |
| 2T19 | 0.42896 |
| 3T19 | 0.43517 |

Anexos: Tablas Financieras

| Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones) | 9 meses | | | | | |
|---|---------|-------|--------|--------|-------|--------|
| | 3T19 | 3T18 | Var. % | 2019 | 2018 | Var. % |
| Ingresos | | | | | | |
| Ingresos por arrendamiento | 35.83 | 33.82 | 5.9 | 108.03 | 97.57 | 10.7 |



| | | | | | | |
|--|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|-------------|
| Costos de operación de las propiedades de inversión | (1.81) | (1.47) | 23.0 | (5.16) | (3.88) | 32.8 |
| Propiedades de inversión que generaron ingresos | (1.71) | (1.30) | 31.0 | (4.54) | (3.24) | 40.2 |
| Propiedades de inversión que no generaron ingresos | (0.11) | (0.17) | (38.0) | (0.62) | (0.65) | (4.3) |
| Utilidad bruta | 34.01 | 32.35 | 5.1 | 102.87 | 93.69 | 9.8 |
| Ingreso Neto Operativo | 34.12 | 32.52 | 4.9 | 103.49 | 94.33 | 9.7 |
| Gastos de administración | (4.46) | (3.88) | 15.1 | (13.20) | (11.57) | 14.1 |
| Plan de compensación a largo plazo | (0.67) | (0.50) | 34.1 | (2.07) | (1.47) | 40.4 |
| Depreciación | (0.40) | (0.14) | 180.1 | (1.07) | (0.37) | 190.7 |
| UAFIDA | 30.22 | 28.97 | 4.3 | 91.74 | 83.59 | 9.7 |
| Otros ingresos y gastos | | | | | | |
| Ingreso por intereses | 0.02 | 0.22 | (90.0) | 0.06 | 0.25 | na |
| Otros ingresos | 0.45 | 0.01 | na | 0.44 | 0.48 | (7.9) |
| Costo de transacción de la emisión de deuda | 0.00 | 0.00 | na | 0.00 | (0.14) | (100.0) |
| Gastos por intereses | (9.10) | (9.80) | (7.1) | (30.06) | (25.50) | 17.9 |
| Ganancia (Pérdida) cambiaria | (1.47) | 3.63 | na | 0.46 | 2.61 | na |
| Ganancia por venta de propiedades | 0.00 | - | na | 17.92 | - | na |
| Ganancia en revaluación de propiedades de inversión | 13.94 | 19.24 | (27.5) | 58.34 | 50.77 | 14.9 |
| Total otros (gastos) ingresos | 3.84 | 13.31 | (71.1) | 47.17 | 28.48 | 65.6 |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | 32.99 | 41.64 | (20.8) | 135.78 | 110.23 | 23.2 |
| Impuestos a la utilidad | (20.58) | (2.28) | 801.9 | (50.39) | (22.98) | 119.2 |
| Impuesto Causado | (6.40) | (15.08) | na | (29.84) | (26.11) | na |
| Impuesto Diferido | (14.18) | 12.80 | (210.8) | (20.55) | 3.13 | (756.5) |
| Utilidad del periodo | 12.41 | 39.36 | na | 85.39 | 87.25 | na |
| Valuación de instrumentos financieros derivados | (0.36) | 0.27 | na | (2.02) | 2.34 | na |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | 0.02 | 12.16 | na | 2.14 | 5.91 | na |
| Utilidad integral consolidada del periodo | 12.07 | 51.79 | (76.7) | 85.51 | 95.50 | na |
| Acciones (promedio) | 575.54 | 598.11 | (3.8) | 584.33 | 598.11 | (2.3) |
| UPA | 0.0210 | 0.0866 | (75.8) | 0.1463 | 0.1597 | na |

| Estados Consolidados de Situación Financiera (millones) | 30 de septiembre, 2019 | 31 de diciembre, 2018 |
|---|------------------------|-----------------------|
| ACTIVOS | | |
| ACTIVO CIRCULANTE | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 110.10 | 64.48 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 0.76 | 0.72 |
| Impuestos por recuperar | 6.22 | 26.34 |
| Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto | 8.13 | 8.13 |
| Pagos relacionados | 0.00 | 0.00 |
| Pagos anticipados | 2.50 | 0.54 |
| Depósitos en garantía pagados | 0.00 | 0.00 |
| Total de activo circulante | 127.72 | 100.22 |

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| ACTIVO NO CIRCULANTE | | |
| Propiedades de inversión | 1,928.13 | 1,884.62 |
| Arrendamientos | 1.22 | 0.00 |
| Equipo de oficina - Neto | 2.98 | 2.49 |
| Instrumentos Financieros Derivados | 0.00 | 2.38 |
| Depósitos en garantía | 4.45 | 4.38 |
| Total del activo no circulante | 1,936.78 | 1,893.87 |
| TOTAL ACTIVOS | 2,064.50 | 1,994.09 |
| PASIVO Y CAPITAL CONTABLE | | |
| PASIVO CIRCULANTE | | |
| Porción circulante del pasivo a largo plazo | 0.79 | 4.51 |
| Arrendamientos financieros corto plazo | 0.54 | 0.00 |
| Intereses acumulados | 2.34 | 5.32 |
| Cuentas por pagar | 6.15 | 2.79 |
| Impuestos a pagar | 0.51 | 0.41 |
| Instrumentos financieros derivados | 0.00 | 0.00 |
| Gastos acumulados | 3.57 | 3.66 |
| Total del pasivo circulante | 13.90 | 16.69 |
| PASIVO A LARGO PLAZO | | |
| Deuda de largo plazo | 713.59 | 695.28 |
| Arrendamientos financieros largo plazo | 0.72 | 0.00 |
| Instrumentos financieros derivados | 0.51 | 0.00 |
| Depósitos en garantía recibidos | 13.14 | 13.05 |
| Dividendos pagados | 25.67 | 0.00 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 236.50 | 215.35 |
| Total del pasivo a largo plazo | 990.12 | 923.69 |
| TOTAL DEL PASIVO | 1004.02 | 940.38 |
| CAPITAL CONTABLE | | |
| Capital social | 426.30 | 435.61 |
| Prima en suscripción de acciones | 303.74 | 321.02 |
| Utilidades retenidas | 366.99 | 333.83 |
| Reserva de pagos por acción | 5.60 | 5.51 |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | (41.80) | (43.94) |
| Valuación de instrumentos financieros derivados | (0.36) | 1.67 |
| Total del capital contable | 1,060.48 | 1,053.70 |
| TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE | 2,064.50 | 1,994.09 |

| Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones) | 30 de septiembre, 2019 | 30 de septiembre, 2018 |
|--|------------------------|------------------------|
| Flujos de efectivo de actividades de operación: | | |
| Utilidad antes de impuestos | 135.78 | 110.23 |
| Ajustes por: | | |
| Depreciación | 0.73 | 0.37 |
| Depreciación por el uso de activos | 0.34 | 0.00 |
| Ganancia en revaluación de propiedades de inversión | (58.34) | (50.77) |
| Ganancia (pérdida) cambiaria | (0.46) | (2.61) |
| Ingreso por intereses | (0.06) | (0.25) |
| Gastos por intereses | 30.06 | 25.50 |
| Compensación acciones | 1.40 | 1.47 |
| Ganancia por venta de propiedades | (17.92) | 0.00 |
| Ajustes al capital de trabajo: | | |
| (Aumento) disminución en: | | |

| | | |
|--|----------------|-----------------|
| Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto | 0.00 | (1.95) |
| Impuestos por recuperar | 7.25 | (14.57) |
| Pagos anticipados | (1.96) | (1.22) |
| Depósitos en garantía hechos | 0.00 | 0.00 |
| (Aumento) disminución en: | | |
| Cuentas por pagar | 3.36 | (1.57) |
| Depósitos en garantía recibidos | 0.00 | 0.00 |
| Gastos acumulados | (0.09) | (14.12) |
| Impuestos pagados | (15.44) | (1.68) |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 0.00 | 0.00 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | 84.63 | 48.82 |
| Flujos de efectivo de actividades de inversión: | | |
| Adquisición de propiedades de inversión | (74.00) | (100.62) |
| Venta de propiedades de inversión | 109.26 | 0.00 |
| Adquisición de mobiliario y equipo | (1.22) | (0.43) |
| Activos financieros | 0.00 | (0.07) |
| Intereses cobrados | 0.06 | 0.25 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión | 34.10 | (100.86) |
| Flujo de efectivo de actividades de financiamiento: | | |
| Arrendamiento financiero pagado | (0.41) | 0.00 |
| Recompra de acciones de tesorería | (27.90) | (4.37) |
| Prepago de deuda | (210.76) | 0.00 |
| Dividendos pagados | (26.57) | (47.90) |
| Intereses pagados | (32.92) | (24.81) |
| Depósitos en garantía dados | (0.07) | 0.12 |
| Depósitos en garantía recolectados | 0.09 | 1.40 |
| Costos pagados en la emisión de deuda | 0.33 | 0.84 |
| Deuda | 225.00 | 116.60 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento | (73.21) | 41.88 |
| Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo | 0.09 | 9.30 |
| Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo | 45.61 | (0.87) |
| Efectivo al principio del periodo | 65.22 | 91.74 |
| Efectivo al final del periodo | 110.83 | 90.87 |

| Estados consolidados de variaciones en el capital contable (en millones) | Capital Social | Prima en Suscripción de Acciones | Utilidades Retenidas | Reserva Basada en Acciones | Efecto de Conversión de Operaciones Extranjeras | Valuación de Instrumentos financieros derivados | 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 | 0.30 | 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 declarados | 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) |
| Instrumentos financieros derivados | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Utilidad integral | 0.00 | 0.00 | 87.25 | 0.00 | 5.91 | 2.34 | 95.50 |
| Saldos al 30 de septiembre 2018 | 438.36 | 325.15 | 328.02 | 4.00 | (31.42) | 2.92 | 1067.03 |
| 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 | 1.40 | 0.00 | 0.00 | 1.40 |
| Dividendos decretados | 0.00 | 0.00 | (52.23) | 0.00 | 0.00 | 0.00 | (52.23) |
| Recompra de acciones | (9.82) | (18.08) | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | (27.90) |
| Utilidad integral | 0.00 | 0.00 | 85.39 | 0.00 | 2.14 | (2.02) | 85.51 |
| Saldos al 30 de septiembre 2019 | 426.30 | 303.74 | 366.99 | 5.60 | (41.80) | (0.36) | 1060.48 |

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, 2019 | 31 de diciembre, 2018 |
|--|----------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <i>Subyacente</i> | <i>Tipo de instrumento</i> | <i>Valor de mercado</i> | |
| 3M Libor Crédito Sindicado | Swap | (0.36) | (1.27) |

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 30 de septiembre 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 | |
| 30 de septiembre 2018 | 18.812 |
| 30 de septiembre 2019 | 19.636 |
| Estado de Resultados | |
| 3T18 (promedio) | 18.978 |
| 3T19 (promedio) | 19.417 |

| | |
|-----------------|--------|
| 9M18 (promedio) | 19.037 |
| 9M19 (promedio) | 19.255 |

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
- Banco Invex, S.A.
- 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.
- Grupo Signum, 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 Mexico, S.A. de C.V.
- Scotia Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V.
- UBS Casa de Bolsa S.A.

Acerca de Vesta

Vesta es una compañía best-in-class, totalmente integrada que posee, administra, adquiere, vende, desarrolla y re-desarrolla propiedades industriales en México. Al 30 de septiembre de 2019, Vesta contaba con 182 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 14 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 2.72 millones m² (29.3 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.