

## 4T

### Resultados 2019

#### Conferencia Telefónica

Viernes, 21 de febrero 2020  
9:00 a.m. (hora de México)  
10:00 a.m. (ET)

#### 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**

*La retransmisión de la conferencia estará a su disposición a partir del 21 de febrero y hasta el 6 de marzo, 2020 marcando:*

Estados Unidos, sin costo: **+1-844-512-2921**  
Internacional: **+1-412-317-6671**  
Código: **13698384**

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

Fernanda Bettinger  
IRO  
+52 55 5950-0070 ext. 163  
mfbettinger@vesta.com.mx  
investor.relations@vesta.com.mx

Barbara Cano  
InspIR Group  
+1 (646) 452-2334  
barbara@inspirgroup.com

**Ciudad de México, el 20 de febrero 2020** – 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 cuarto trimestre terminado el 31 de diciembre 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

- Los ingresos de fin de año excedieron el rango superior del *guidance* de la Compañía para 2019, llegando a US\$ 144.37 millones; un aumento anual de 8.8%, mientras que los márgenes de NOI y EBITDA estuvieron en línea con la guía anual, en 95.0% y 84.1%, respectivamente.
- El NAV por acción aumentó 10.4% a US\$ 2.34 en el 4T19, de US\$ 2.12 en 4T18, mientras que el FFO antes de impuestos aumentó 8.3% año contra año, de US\$ 0.1293 en 2018 a US\$ 0.1400 a fines de 2019.
- La renta por pie cuadrado aumentó 6.9% durante todo el año de 2019 a US\$ 0.42, de US\$ 0.39 a fines de 2018.
- Durante el cuarto trimestre, Vesta adquirió terrenos en Monterrey a través de un proyecto de reurbanización en el cual la Compañía espera construir dos edificios en aproximadamente 500,000 pies cuadrados con una inversión total de US\$ 22 millones. Además, durante el trimestre, Vesta adquirió 34.4 hectáreas de tierra en Tijuana, actualmente una de las regiones con fuerte actividad de arrendamiento, donde Vesta espera construir aproximadamente siete edificios con una inversión total prevista de alrededor de US\$ 62 millones.
- Durante 2019, la Compañía compró un total de US\$ 22.7 millones de acciones. Vesta ha comprado US\$ 68.8 millones de acciones desde que inició su programa de recompra en 2016, las cuales serán canceladas en los próximos meses.
- La actividad de arrendamiento alcanzó 80,174 m<sup>2</sup> (862,987 ft<sup>2</sup>) durante el 4T19, con 19,491 m<sup>2</sup> (209,802 ft<sup>2</sup>) proveniente de nuevos contratos con clientes existentes y 60,683 m<sup>2</sup> (653,185 ft<sup>2</sup>) de renovaciones de contrato.
- En el cuarto trimestre de 2019, Vesta comenzó la construcción de un nuevo edificio en Guadalajara por un total de 405,509 pies cuadrados con una inversión total de US\$ 19.4 millones. Por lo tanto, el portafolio en desarrollo del 4T19 de Vesta totalizó 70,855 m<sup>2</sup> (762,674 ft<sup>2</sup>) con una inversión total esperada de US\$ 36.8 millones. El rendimiento promedio ponderado esperado del costo es de 10.8% para los proyectos en desarrollo del 4T19.
- Los nuevos edificios entregados durante el 4T19 ascendieron a 42,344 m<sup>2</sup> (455,792 ft<sup>2</sup>) de GLA, principalmente edificios inventario en las regiones de Tijuana y San Luis Potosí, a excepción de la expansión del BRP, cliente existente de Vesta en Juárez.
- El portafolio total finalizó el año con 2,767,772 m<sup>2</sup> (29,792,047 ft<sup>2</sup>) y una ocupación del 91.7%. El portafolio estabilizado de Vesta creció a 2,673,700 m<sup>2</sup> (28,779,464 ft<sup>2</sup>) en el 4T19, mientras que la tasa de ocupación estabilizada disminuyó a 94.7%.

### Guía 2020

Vesta espera que los ingresos por rentas incrementen entre 4% a 5% en 2020, con un margen NOI de 94% y un margen EBITDA de 83%. Es importante mencionar que la venta de mayo 2019 que realizó la Compañía está reflejada en el *guidance* 2020. 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)	12 meses					
	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Ingresos por arrendamiento	36.31	35.09	3.5	144.37	132.67	8.8
NOI	33.78	33.48	0.9	137.10	127.82	7.3
<i>Margen NOI %</i>	<i>93.0%</i>	<i>95.4%</i>		<i>95.0%</i>	<i>96.3%</i>	
UAFIDA	29.07	29.24	-0.6	121.38	112.83	7.6
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>80.1%</i>	<i>83.3%</i>		<i>84.1%</i>	<i>85.0%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0507</i>	<i>0.0483</i>	5.0	<i>0.2067</i>	<i>0.1881</i>	9.9
Utilidad Integral Consolidada	47.55	(7.95)	na	133.91	87.54	na
FFO Antes de Impuestos	19.40	19.58	(0.9)	82.22	77.54	6.0
<i>FFO Antes De Impuestos Por Acción</i>	<i>0.0338</i>	<i>0.0323</i>	4.6	<i>0.1400</i>	<i>0.1293</i>	8.3
FFO	11.57	23.80	(51.4)	44.55	55.64	(19.9)
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0202</i>	<i>0.0393</i>	(48.7)	<i>0.0759</i>	<i>0.0928</i>	(18.2)
UPA	0.0829	(0.0131)	na	0.2280	0.1459	na
Acciones (promedio)	573.45	605.62	(5.3)	587.21	599.86	-2.1

- Los ingresos por rentas incrementaron 3.5% a US\$ 36.31 millones en el 4T19 de US\$ 35.09 millones en el 4T18. Esto se debe principalmente al incremento en renta por pie cuadrado es espacios ocupados durante el cuarto trimestre.
- El Ingreso Neto Operativo (“NOI”) incremento 0.9% a US\$ 33.78 millones en el 4T19 comparado con US\$ 33.48 millones en el mismo periodo del año anterior. El margen NOI fue de 93.0% en el cuarto trimestre de 2019, un decrementó de 237 puntos base por un incremento en costos relacionados con las propiedades que generaron ingreso, resultado de un incremento en los impuestos de la propiedad, mantenimiento, pagos ejecutados durante el cuarto trimestre que no se realizaron durante el año y un aumento en la provisión para cuentas por cobrar.
- La UAFIDA incremento 0.6% a US\$ 29.07 millones en 4T19, comparado con los US\$ 29.24 millones en el cuarto trimestre de 2018. El margen de UAFIDA fue de 80.1% en el 4T19, un decremento de 326 puntos base, debido a la venta del portafolio la cual resultó en menores ingresos durante el trimestre y un incremento en los gastos de administración resultado de los pagos de aguinaldo y la reserva de PTU que se realizó durante el último trimestre de 2019.
- Los fondos de operación antes de impuestos (“FFO antes de impuestos”) para el 4T19 disminuyeron 0.9%, a US\$ 19.40 millones de US\$ 19.58 millones en el mismo periodo de 2018. El FFO por acción antes de impuestos es de US\$ 0.0338 en 4T19, comparado con US\$ 0.0323 para el 4T18, un incremento de 4.6%. FFO después de impuestos fue US\$ 11.57 millones en el 4T19, comparado con US\$ 23.80 millones durante 4T18. El decremento se debe a mayores impuestos corrientes resultado de la apreciación del peso.
- La ganancia consolidada para el 4T19 fue de US\$ 49.45 millones, contra una ganancia de US\$ 7.95 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 resultado de impuestos diferidos positivos durante el 4T18.
- Al cierre del 31 de diciembre 2019, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1.99 billones, un incremento de 5.5% respecto a los US\$ 1.88 billones al 31 de diciembre de 2018.

## Comentarios del Director General

### **2019: finalizamos la década y esperamos la próxima**

2019 ha finalizado, y con él, una década de logros emocionantes. Me gustaría tomar esta carta para celebrar nuestro progreso en los últimos 10 años y mirar hacia el futuro en el que buscamos nuevas oportunidades con base en nuestra planificación estratégica. Logramos con éxito nuestros objetivos del Plan Vesta Visión 2020. Luego establecimos rápidamente importantes objetivos a corto, mediano y largo plazo para impulsar la próxima fase de crecimiento de Vesta, como se describe en nuestro nuevo plan estratégico "*Level 3 Strategy*" que presentamos y comenzamos a ejecutar con éxito hace poco más de seis meses. Aunque, sin duda, seguiremos enfrentando condiciones macroeconómicas y geopolíticas complejas en los próximos años, hemos anticipado estos obstáculos al establecer una base sólida a través de nuestra estrategia a largo plazo.

Me complace informar que el plan "*Level 3 Strategy*" de Vesta sigue en camino, habiendo logrado éxitos clave durante la segunda mitad del año, que incluyen: 1) la venta exitosa de un portafolio que totaliza 1.6 millones de pies cuadrados por US \$ 109.3 millones; 2) incorporar nuevos mercados a nuestro portafolio, como Guadalajara y Monterrey, mediante la adquisición estratégica de terrenos con fuertes atributos para apoyar las operaciones de comercio electrónico de última milla; 3) refinanciar la deuda de Vesta sin vencimientos en los próximos cinco años y extender nuestro vencimiento promedio ponderado a 7 años; 4) recomprar 22.7 millones de acciones bajo el programa de recompra de acciones de Vesta durante 2019; 5) lanzar cuatro nuevos parques industriales en todo el país; y 5) ampliar y profundizar nuestro compromiso con la plataforma ESG de Vesta al unirnos a las mejores compañías de su clase que comprenden el índice Dow Jones Sustainability MILA Pacific Alliance, así como celebrar nuestro primer Vesta Challenge anual.

Vesta entregó resultados sólidos para los accionistas en 2019 a pesar de las condiciones macroeconómicas volátiles, con un rendimiento anual total del 37.3% en dólares para los accionistas gracias a la sólida apreciación del precio de las acciones y un rendimiento de dividendos saludable, así como un aumento del 10.4% en el NAV por acción para el año.

La actividad de arrendamiento de 2019 alcanzó 4.4 millones de pies cuadrados, en línea con la dinámica general del mercado. Si bien la actividad en la región Norte fue sólida durante todo el año, el ritmo se desaceleró en la región del Bajío. Las renovaciones se mantuvieron sólidas, representando casi el 70% de la actividad total de arrendamiento, mientras que el 30% restante de los nuevos arrendamientos fue menor de lo que habíamos previsto, principalmente debido a la baja demanda histórica en la región del Bajío. Esto condujo a una disminución en nuestra tasa de ocupación del portafolio estabilizado, que terminó el año en 94.6%.

En cuanto a las métricas financieras clave, los ingresos de 2019 aumentaron 8.8% año contra año a US\$ 144.37 millones, excediendo el rango superior de nuestra guía ajustada para el año, mientras que el margen NOI y EBITDA estuvieron en línea con la guía de 95.0% y 84.1%, respectivamente. El FFO antes de impuestos aumentó 6.0% a US\$ 82.22 millones en 2019, mientras que el FFO antes de impuestos por acción finalizó el año en US\$ 0.14. Es importante tener en cuenta que continuaremos adquiriendo acciones de Vesta a precios atractivos siempre que nuestras acciones se encuentren en descuento en relación con el NAV. Hasta la fecha, hemos recomprado US\$ 68.8 millones de acciones bajo el programa de recompra de Vesta, que finalmente serán canceladas.

En el próximo año, planeamos reforzar nuestros esfuerzos de ESG y hacer más contribuciones positivas a nuestra sociedad, las comunidades donde tenemos presencia y a nuestro medio ambiente, reduciendo el impacto de nuestros desarrollos y nuestras operaciones. Por lo tanto, hemos alineado nuestras iniciativas ESG con el plan "*Level 3*

*Strategy*” de Vesta, reforzando las alianzas con programas relacionados que benefician a una amplia gama de partes interesadas y aprovechar nuestro éxito en el *Vesta Challenge* para recaudar fondos para caridad.

Como una compañía totalmente integrada que está estableciendo los más altos estándares de propiedad, administración, adquisición, venta, desarrollo y reurbanización de propiedades industriales, Vesta sigue comprometida con la transformación del panorama inmobiliario industrial de México. Brindaremos un desempeño financiero sólido y sostenible aprovechando nuestro profundo conocimiento del mercado para anticipar de manera efectiva las tendencias y aprovechar oportunidades interesantes, como las relacionadas con el crecimiento del comercio electrónico, y mantener nuestra posición como uno de los mejores administradores de bienes raíces industriales de México.

Por lo tanto, estoy extremadamente orgulloso de liderar nuestro equipo de los mejores y más brillantes de la industria. Juntos estamos alineados en la ejecución exitosa de nuestra estrategia y continuaremos prevaleciendo contra los desafíos mientras creamos valor para nuestros inversores, nuestros clientes y nuestro equipo. Espero con emoción otra excelente década colmada de trabajo duro y excelentes resultados.

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

Lorenzo D Berho  
CEO

# Resumen financiero del cuarto 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 cuarto 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)	12 meses					
	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	36.31	35.09	3.5	144.37	132.67	8.8
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	(2.99)	(1.79)	66.4	(8.14)	(5.68)	43.4
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.53)	(1.61)	56.9	(7.27)	(4.85)	49.9
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.45)	(0.18)	151.2	(0.87)	(0.83)	5.6
<b>Utilidad bruta</b>	33.33	33.30	0.1	136.22	126.99	7.3
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	33.78	33.48	0.9	137.10	127.82	7.3

Los ingresos al 4T19 por arrendamiento incrementaron 3.5% a US\$ 36.31 millones comparados con US\$ 35.09 millones al cierre del cuarto trimestre de 2018. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 1.22 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 2.79 millones, o 7.9%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el cuarto trimestre del 2018 y se rentaron en el cuarto trimestre de 2019; [ii] US\$ 0.90 millones o un incremento de 2.6% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; [iii] un incremento de US\$ 0.20 millones, o 20.6% en reembolsos de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes pero no considerado como ingreso por renta; [iv] un incremento de US\$ 0.08 millones en el ingreso derivado de la conversión a dólares de contratos

denominados en pesos; y [v] un incremento de US\$ 0.06 millones por la administración del portafolio vendido.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 1.72 millones, o 4.9%, derivado de la venta de propiedades realizadas durante el año; [ii] una disminución de US\$ 0.90 millones, o 2.6%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 4T19; y [iii] una disminución de US\$ 0.19 millones, o 0.6%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 4T19 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes.

84.7% 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 disminuyó de 86.1% en el cuarto 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 4T19 fueron de US\$ 2.99 millones comparado con US\$ 1.79 millones en el 4T18, lo que representa un incremento de US\$ 1.19 millones, o de 66.4% proveniente tanto como de las propiedades ocupadas como las vacantes.

Durante el cuarto trimestre del 2019 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 2.53 millones, mientras que en el mismo periodo del 2018 ascendió a US\$ 1.61 millones. El incremento se atribuye principalmente al incremento en los impuestos de las propiedades, mantenimiento, pagos ejecutados durante el 4T que no fueron realizados durante el año y un incremento en la provisión de cuentas por pagar.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 4T19 aumentaron a US\$ 0.45 millones comparado con US\$ 0.18 del mismo periodo de 2018. Este incremento se explica por la entrega de tres parques industriales de Vesta: Querétaro, San Luis Potosí y Aguascalientes, los cuales comenzaron su operación, pero la mayor parte de los edificios no se han ocupado o construido.

### **Ingreso Neto Operativo (NOI)**

Ingreso neto operativo incrementó 0.9% a US\$ 33.78 millones en el cuarto trimestre mientras el margen de NOI decreció 237 puntos base a 93.0% 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)	12 meses					
	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Gastos de administración	(4.95)	(4.53)	9.4	(17.63)	(16.09)	9.5
Plan de compensación a largo plazo	(0.70)	(0.47)	49.3	(2.79)	(1.93)	44.3
Depreciación	(0.42)	(0.20)	111.6	(1.49)	(0.57)	160.8
<b>UAFIDA</b>	<b>29.07</b>	<b>29.24</b>	<b>(0.6)</b>	<b>121.38</b>	<b>112.83</b>	<b>7.6</b>

Los gastos de administración del 4T19 fueron de US\$ 4.95 millones comparados con los US\$ 4.53 millones del cuarto trimestre del 2018, lo que representa un incremento de 9.4%. Este incremento se atribuye principalmente a mayores gastos en aguinaldos y provisión de PTU que se realizó durante el 4T.

En el cuarto trimestre de 2019 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 0.70 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 15 de los Estados Financieros.

## Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del cuarto trimestre de 2019 fueron de US\$ 0.42 millones comparados con US\$ 0.20 millones del cuarto trimestre de 2018 a causa de la creciente base de propiedades.

## UAFIDA

La UAFIDA disminuyó 0.6% a US\$ 29.07 millones en 4T19, de US\$ 29.24 millones en 4T18, mientras que el margen UAFIDA disminuyó 326 puntos base a 80.1%, comparado al mismo periodo del año pasado de 83.3%. El decremento se debe a una disminución en los ingresos resultado de la venta del portafolio mientras que el margen de gastos de administración aumentó.



## Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	0.02	0.18	(90.3)	0.07	0.43	na
Otros ingresos	0.85	(0.01)	na	1.05	0.48	120.9
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	(0.14)	(100.0)
Gastos por intereses	(9.67)	(9.65)	0.1	(39.16)	(35.16)	11.4
Ganancia (Pérdida) cambiaria	1.69	(3.33)	na	2.16	(0.72)	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	-	na	17.92	-	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	27.72	2.05	na	86.06	52.82	62.9
<b>Total otros (gastos) ingresos</b>	<b>20.62</b>	<b>(10.76)</b>	<b>na</b>	<b>68.10</b>	<b>17.72</b>	<b>284.3</b>

Otros ingresos y gastos al cierre del cuarto trimestre de 2019 resultaron en un ingreso de US\$ 20.62 millones comparado con una pérdida de US\$ 10.76 millones al cierre del cuarto trimestre del 2018. El incremento se atribuye principalmente a una mayor ganancia en revaluación de propiedades de inversión.

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

Otros ingresos incrementaron a US\$ 0.85 millones en el 4T19, debió a una actualización de devolución de impuestos.

Los gastos por intereses aumentaron a US\$ 9.67 millones, al cierre del cuarto trimestre de 2019 comparado con el mismo trimestre del año anterior. Este incremento refleja un mayor balance en la deuda.

La ganancia cambiaria durante el cuarto trimestre de 2019 fue de US\$ 1.69 millones comparada con una pérdida del cuarto trimestre del 2018 de US\$ 3.33 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 3T19. Dado la apreciación del peso en los mercados globales durante 4T19, dicha subsidiaria con ingresos denominados en pesos tendrá un ingreso mayor en dólares.

La valuación de nuestras propiedades en el 4T19 resultó en una ganancia de US\$ 27.72 millones comparado con ganancia de US\$ 2.05 millones en el 4T18. Dicho incremento es el resultado de

valuar alguna de la tierra existente a valor de mercado en cambio de valuar la a costo, derivado de una política interna de la Compañía la cual expresa que después de cuatro años la tierra debe de ser valuado en línea con el valor de mercado.

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

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	48.57	17.82	172.7	185.20	128.04	44.6
Impuestos a la utilidad	(0.20)	(12.00)	(98.3)	(50.59)	(34.98)	44.6
Impuesto Causado	(7.83)	4.22	na	(37.67)	(21.89)	na
Impuesto Diferido	7.63	(16.22)	na	(12.92)	(13.09)	(1.3)
<b>Utilidad del periodo</b>	48.37	5.81	na	134.61	93.06	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.47	(1.25)	na	(1.55)	1.09	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(1.29)	(12.52)	na	0.85	(6.61)	na
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	47.55	(7.95)	na	133.91	87.54	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del cuarto trimestre de 2019 fue de US\$ 48.57 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 17.82 millones del cuarto trimestre de 2018.

### Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 0.20 millones al cierre del cuarto trimestre de 2019 comparado con un gasto de US\$ 12.00 millones al cierre del cuarto trimestre de 2018. El impuesto corriente del 4T19 alcanzó US\$ 7.83 millones, comparado con una ganancia de US\$ 4.22 millones del cuarto trimestre de 2018. Este decremento en el impuesto corriente del 4T19 se debe a la apreciación del peso lo que genero un impuesto por efectos cambiarios negativo.

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 cuarto 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 cuarto trimestre 2019 fue de US\$ 48.37 millones, comparado con una ganancia de US\$ 5.81 millones en el cuarto trimestre de 2018.

## Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del cuarto trimestre del 2019, registramos una ganancia integral de US\$ 47.55 millones comparada con una ganancia de US\$ 7.95 millones al cierre del 2018, como resultado de los factores mencionados anteriormente. Esta ganancia fue parcialmente incrementada por US\$ 0.47 millones resultado de la ganancia en instrumentos derivados financieros y fue compensado por una pérdida de US\$ 1.29 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

## Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	12 meses					
	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	47.55	(7.95)	(697.9)	133.91	87.54	na
<b>Ajustes</b>						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	1.29	12.52	(89.7)	(0.85)	6.61	(112.8)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(27.72)	(2.05)	na	(86.06)	0.00	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	0.00	na	(17.92)	0.00	na
Plan de compensación a largo plazo	0.70	0.47	49.3	2.79	1.93	44.3
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(1.69)	3.33	(150.9)	(2.16)	0.72	na
Depreciación	0.42	0.20	na	1.49	0.57	160.8
Otros ingresos	(0.85)	0.01	na	(1.05)	(0.48)	120.9
Valuación de instrumentos financieros derivados	(0.47)	1.25	na	1.55	(1.09)	na
Ingreso por intereses	(0.02)	(0.18)	(90.3)	(0.07)	(0.43)	na
Impuestos a la utilidad	0.20	12.00	na	50.59	34.98	na
<b>FFO antes de impuestos</b>	<b>19.40</b>	<b>19.58</b>	<b>(0.9)</b>	<b>82.22</b>	<b>77.54</b>	<b>6.0</b>
<b>FFO antes de impuestos por acción</b>	0.0338	0.0323	4.6317	0.1	0.1293	8.3269
Impuesto Causado	(7.83)	4.22	(285.63)	(37.7)	(21.89)	na
<b>FFO Atribuible</b>	<b>11.57</b>	<b>23.80</b>	<b>(51.39)</b>	<b>44.6</b>	<b>55.64</b>	<b>(19.94)</b>
<b>FFO por acción</b>	0.0202	0.0393	(48.6673)	0.1	0.0928	(18.2118)

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 4T19 totalizaron US\$ 11.57 millones, o US\$ 0.0202 por acción, en comparación con US\$ 23.80 millones, o \$ 0.0393 por acción con el 4T18.

El FFO operativo antes de impuestos, que excluye los impuestos corrientes, totalizo US\$ 19.40 millones durante 4T19 un decremento de 0.9% comparado con US\$ 19.58 millones en 4T18.

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\$ 7.83 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 7.94 millones, mientras que la parte del impuesto operativo representa una ganancia de US\$ 0.11 millones.

<b>Impuesto a la Utilidad</b>	<b>1T19</b>	<b>2T19</b>	<b>3T19</b>	<b>4T19</b>
Impuesto operativo	(6.43)	(10.01)	(10.90)	0.11
Impuesto por efectos cambiario	(4.73)	(2.26)	4.51	(7.94)
<b>Impuesto a la utilidad total</b>	<b>(11.17)</b>	<b>(12.27)</b>	<b>(6.40)</b>	<b>(7.83)</b>
<b>FFO Ajustado</b>	<b>15.50</b>	<b>9.04</b>	<b>9.58</b>	<b>19.51</b>
<b>FFO Ajustado por acción</b>	<b>0.0274</b>	<b>0.0154</b>	<b>0.0160</b>	<b>0.0340</b>

<b>Impuesto a la Utilidad</b>	<b>3M19</b>	<b>6M19</b>	<b>9M19</b>	<b>12M19</b>
Impuesto operativo	(6.43)	(16.44)	(27.35)	(27.24)
Impuesto por efectos cambiario	(4.73)	(7.00)	(2.49)	(10.43)
<b>Impuesto a la utilidad total</b>	<b>(11.17)</b>	<b>(23.44)</b>	<b>(29.84)</b>	<b>(37.67)</b>
<b>FFO Ajustado</b>	<b>15.50</b>	<b>24.54</b>	<b>34.12</b>	<b>53.64</b>
<b>FFO Ajustado por acción</b>	<b>0.0274</b>	<b>0.0428</b>	<b>0.0581</b>	<b>0.0913</b>

## 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\$ 32.37 millones.

## Deuda

Al 31 de diciembre 2019, el saldo de la deuda fue de US\$ 714.43 millones, de los cuales US\$ 0.79 está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 713.63 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 4T19, 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	4T18		Crecimiento SF SF	4T19	
	Portafolio Estabilizado			Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	%
Región Centro	7,122,733	25.5%	-628,673	6,494,060	22.6%
Bajío	13,347,436	47.8%	393,941	13,741,377	47.7%
Baja California	4,526,161	16.2%	643,967	5,170,128	18.0%
Juarez	2,918,667	10.5%	455,233	3,373,900	11.7%
<b>Total</b>	<b>27,914,997</b>	<b>100%</b>	<b>864,467</b>	<b>28,779,464</b>	<b>100%</b>

Región	4T18		4T19	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,650,712	93.4%	6,103,490	94.0%
Bajío	13,185,646	98.8%	12,602,012	91.7%
Baja California	4,476,851	98.9%	5,170,128	100.0%
Juarez	2,824,887	96.8%	3,366,524	99.8%
<b>Total</b>	<b>27,138,097</b>	<b>97.2%</b>	<b>27,242,154</b>	<b>94.7%</b>

## Portafolio Mismas Tiendas

Vesta ha actualizado la definición de ocupación de mismas tiendas. La intención de la actualización es reflejar las prácticas comunes en el mercado y ayudar al lector a comparar el desempeño de Vesta contra los competidores públicos. En esta metodología, la medida incluirá propiedades que sean parte del “portafolio estabilizado” por el período completo bajo comparación. Esta definición modificada tiene por objeto reflejar las mejores prácticas del

mercado y ayudar a comparar el rendimiento de Vesta con el rendimiento de sus competidores públicas de bienes raíces industriales. Vesta ha proporcionado una conciliación de la definición actualizada en comparación con la definición anterior.

Región	4T18		Crecimiento SF	4T19	
	Mismas tiendas			Mismas tiendas	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	6,730,884	26.4%	-236,824	6,494,060	24.7%
Bajío	12,121,907	47.5%	44,128	12,166,035	46.2%
Baja California	4,526,161	17.7%	146	4,526,307	17.2%
Juarez	2,133,200	8.4%	1,000,723	3,133,923	11.9%
<b>Total</b>	<b>25,512,153</b>	<b>100%</b>	<b>808,172</b>	<b>26,320,325</b>	<b>100%</b>

Región	4T18		4T19	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,415,902	95.3%	6,103,490	94.0%
Bajío	12,039,875	99.3%	12,015,641	98.8%
Baja California	4,476,851	98.9%	4,526,307	100.0%
Juarez	2,125,824	99.7%	3,126,547	99.8%
<b>Total</b>	<b>25,058,453</b>	<b>98.2%</b>	<b>25,771,985</b>	<b>97.9%</b>

## Portafolio total

Al cierre del 31 de diciembre de 2019, nuestro portafolio consistía en 184 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.76 millones m<sup>2</sup> (29.8 millones ft<sup>2</sup>). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son la zona central y del bajío. Durante el cuarto trimestre del 2019, el 84.7% 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	3T19		Crecimiento SF	4T19	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	6,494,060	22.1%	0	6,494,060	21.8%
Bajío	14,210,107	48.4%	235,591	14,445,698	48.5%
Baja California	5,169,912	17.6%	200,579	5,370,491	18.0%
Juarez	3,461,961	11.8%	19,838	3,481,799	11.7%
<b>Total</b>	<b>29,336,039</b>	<b>100%</b>	<b>456,008 *</b>	<b>29,792,047</b>	<b>100%</b>

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

## Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 31 de diciembre de 2019 fue de 8.3%.

Región	3T19		4T19	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	390,570	6.0%	390,570	6.0%
Bajío	1,586,286	11.2%	1,843,685	12.8%
Baja California	131,885	2.6%	200,363	3.7%
Juarez	52,908	1.5%	52,908	1.5%
<b>Total</b>	<b>2,161,650</b>	<b>7.4%</b>	<b>2,487,527</b>	<b>8.3%</b>

## Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 70,855 m<sup>2</sup> (762,674 ft<sup>2</sup>) en edificios inventario.

Proyectos en Construcción							
Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión <sup>(1)</sup> (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación <sup>(1)</sup>	Ciudad	Región
Q1 Exp	143,602	13,341	6,776	Inventario	April-20	Juarez	Región Norte
Q4	78,382	7,282	4,274	Inventario	April-20	Juarez	Región Norte
GDL 01	405,509	37,673	19,397	Inventario	oct-20	Guadalajara	Región Bajío
VP PI 03	135,182	12,559	6,358	Inventario	may-20	Puebla	Región Central
<b>Total</b>	<b>762,674</b>	<b>70,855</b>	<b>36,805</b>				

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

## Reservas territoriales

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía cuenta con 43.9 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales

Región	30 de septiembre 2019		31 de diciembre 2019	
	SBA (SF)	% Var.	SBA (SF)	% Var.
San Luis Potosí	3,811,268	0.00	3,811,268	0.00
Querétaro	10,280,901	(0.00)	10,280,898	(0.00)
Tijuana	630,241	4.51	3,475,121	4.51
Monterrey	0	NA	964,543	NA
Cd. Juarez	727,910	(0.00)	727,897	(0.00)
Guanajuato	3,358,171	0.00	3,358,171	0.00
Aguascalientes	12,947,870	0.00	12,947,870	0.00
Puebla	1,223,360	0.00	1,223,360	0.00
SMA	3,870,234	0.00	3,870,234	0.00
Guadalajara	3,256,940	0.00	3,256,940	0.00

<b>Total</b>	<b>40,106,895</b>	<b>43,916,301</b>	<b>9.50%</b>
--------------	-------------------	-------------------	--------------

## Resumen de los resultados a 12 Meses:

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	36.31	35.09	3.5	144.37	132.67	8.8
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	(2.99)	(1.79)	66.4	(8.14)	(5.68)	43.4
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.53)	(1.61)	56.9	(7.27)	(4.85)	49.9
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.45)	(0.18)	151.2	(0.87)	(0.83)	5.6
<b>Utilidad bruta</b>	<b>33.33</b>	<b>33.30</b>	<b>0.1</b>	<b>136.22</b>	<b>126.99</b>	<b>7.3</b>
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	<b>33.78</b>	<b>33.48</b>	<b>0.9</b>	<b>137.10</b>	<b>127.82</b>	<b>7.3</b>
Gastos de administración	(4.95)	(4.53)	9.4	(17.63)	(16.09)	9.5
Plan de compensación a largo plazo	(0.70)	(0.47)	49.3	(2.79)	(1.93)	44.3
Depreciación	(0.42)	(0.20)	111.6	(1.49)	(0.57)	160.8
<b>UAFIDA</b>	<b>29.07</b>	<b>29.24</b>	<b>(0.6)</b>	<b>121.38</b>	<b>112.83</b>	<b>7.6</b>
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	0.02	0.18	(90.3)	0.07	0.43	na
Otros ingresos	0.85	(0.01)	na	1.05	0.48	120.9
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	(0.14)	(100.0)
Gastos por intereses	(9.67)	(9.65)	0.1	(39.16)	(35.16)	11.4
Ganancia (Pérdida) cambiaria	1.69	(3.33)	na	2.16	(0.72)	na
Ganancia por venta de propiedades de inversión	0.00	-	na	17.92	-	na
<b>Total otros (gastos) ingresos</b>	<b>27.72</b>	<b>2.05</b>	<b>1252.0</b>	<b>86.06</b>	<b>52.82</b>	<b>62.9</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>20.62</b>	<b>(10.76)</b>	<b>na</b>	<b>68.10</b>	<b>17.72</b>	<b>284.3</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>48.57</b>	<b>17.82</b>	<b>172.7</b>	<b>185.20</b>	<b>128.04</b>	<b>44.6</b>
Impuestos a la utilidad	(0.20)	(12.00)	(98.3)	(50.59)	(34.98)	44.6
Impuesto Causado	(7.83)	4.22	na	(37.67)	(21.89)	na
Impuesto Diferido	7.63	(16.22)	na	(12.92)	(13.09)	(1.3)
<b>Utilidad del periodo</b>	<b>48.37</b>	<b>5.81</b>	<b>na</b>	<b>134.61</b>	<b>93.06</b>	<b>na</b>
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.47	(1.25)	na	(1.55)	1.09	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(1.29)	(12.52)	na	0.85	(6.61)	na
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	<b>47.55</b>	<b>(7.95)</b>	<b>na</b>	<b>133.91</b>	<b>87.54</b>	<b>na</b>
Acciones (promedio)	573.45	605.62	(5.3)	587.21	599.86	(2.1)
UPA	0.0829	(0.0131)	na	0.2280	0.1459	na

Los ingresos por arrendamiento totales consolidados incrementaron 8.8% a US\$ 144.37 millones en 2019, comparado a los US\$ 132.67 millones del mismo periodo del año anterior.

La utilidad bruta del año aumento 7.3% a US\$ 136.22 millones en 2019, comparado con el mismo periodo de 2018. Los costos operativos incrementaron 43.4%, debido al incremento en



costo relacionado con las propiedades que generaron ingreso; este incremento fue resultado de mayores impuestos, mantenimiento y una reserva de cuentas por cobrar.

Al cierre del 31 de diciembre de 2019, los gastos administrativos incrementaron 9.5% de US\$ 16.09 millones en 2018 a US\$ 17.63 millones en 2019, esto se debió principalmente a el pago de aguinaldos y a una reserva de PTU en el último trimestre del año.

Los otros ingresos operativos a doce meses fueron de US\$ 68.10 millones comparados con una ganancia de US\$ 17.72 millones en el año anterior. El incremento es resultado de una ganancia por la venta del portafolio de US\$ 17.92 millones y la revaluación de propiedades de US\$ 86.06.

Como resultado de estos factores, la utilidad antes de impuestos de la Compañía fue de US\$ 185.20 millones para los doce meses de 2019.

Los impuestos a la utilidad al cierre del año 2019 resultaron en un gasto de US\$ 50.59 millones comparado con un gasto de US\$ 34.98 millones al cierre del mismo periodo del año anterior; el incremento en el gasto por impuestos se explica principalmente por mayores impuestos causados en el año completo de 2019 de US\$ 37.67 millones, así como mayores impuestos diferidos que alcanzaron US\$ 12.92 millones.

La utilidad integral consolidada para los doce meses de 2019 fue de US\$ 133.91 millones comparada con la ganancia de US\$ 87.54 millones en el mismo periodo de 2018, debido a los factores antes mencionados.

Durante 2019, el Capex fue de US\$ 106.38 millones, reflejando la construcción de propiedades de inversión.

## 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 enero de 2019, Vesta pagó dividendos en efectivo para el cuarto trimestre equivalente a PS \$ 0.43517 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, dicho importe quedó provisionado en los estados financieros del cierre del cuarto trimestre como cuenta por pagar.

<b>Dividendos por acción</b>	
1T19	0.42540
2T19	0.42896
3T19	0.43517
4T19	0.43517

## Anexos: Tablas Financieras

	<i>12 meses</i>					
<b>Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)</b>	<b>4T19</b>	<b>4T18</b>	<b>Var. %</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Var. %</b>
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	36.31	35.09	3.5	144.37	132.67	8.8
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	<b>(2.99)</b>	<b>(1.79)</b>	<b>66.4</b>	<b>(8.14)</b>	<b>(5.68)</b>	<b>43.4</b>
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.53)	(1.61)	56.9	(7.27)	(4.85)	49.9
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.45)	(0.18)	151.2	(0.87)	(0.83)	5.6
<b>Utilidad bruta</b>	<b>33.33</b>	<b>33.30</b>	<b>0.1</b>	<b>136.22</b>	<b>126.99</b>	<b>7.3</b>
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	<b>33.78</b>	<b>33.48</b>	<b>0.9</b>	<b>137.10</b>	<b>127.82</b>	<b>7.3</b>
Gastos de administración	(4.95)	(4.53)	9.4	(17.63)	(16.09)	9.5
Plan de compensación a largo plazo	(0.70)	(0.47)	49.3	(2.79)	(1.93)	44.3
Depreciación	(0.42)	(0.20)	111.6	(1.49)	(0.57)	160.8
<b>UAFIDA</b>	<b>29.07</b>	<b>29.24</b>	<b>(0.6)</b>	<b>121.38</b>	<b>112.83</b>	<b>7.6</b>
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	0.02	0.18	(90.3)	0.07	0.43	na
Otros ingresos	0.85	(0.01)	na	1.05	0.48	120.9
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	(0.14)	(100.0)
Gastos por intereses	(9.67)	(9.65)	0.1	(39.16)	(35.16)	11.4
Ganancia (Pérdida) cambiaria	1.69	(3.33)	na	2.16	(0.72)	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	-	na	17.92	-	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	27.72	2.05	1252.0	86.06	52.82	62.9
<b>Total otros (gastos) ingresos</b>	<b>20.62</b>	<b>(10.76)</b>	<b>na</b>	<b>68.10</b>	<b>17.72</b>	<b>284.3</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>48.57</b>	<b>17.82</b>	<b>172.7</b>	<b>185.20</b>	<b>128.04</b>	<b>44.6</b>
Impuestos a la utilidad	(0.20)	(12.00)	(98.3)	(50.59)	(34.98)	44.6
Impuesto Causado	(7.83)	4.22	na	(37.67)	(21.89)	na
Impuesto Diferido	7.63	(16.22)	na	(12.92)	(13.09)	(1.3)
<b>Utilidad del periodo</b>	<b>48.37</b>	<b>5.81</b>	<b>na</b>	<b>134.61</b>	<b>93.06</b>	<b>na</b>
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.47	(1.25)	na	(1.55)	1.09	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(1.29)	(12.52)	na	0.85	(6.61)	na
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	<b>47.55</b>	<b>(7.95)</b>	<b>na</b>	<b>133.91</b>	<b>87.54</b>	<b>na</b>
Acciones (promedio)	573.45	605.62	(5.3)	587.21	599.86	(2.1)
UPA	0.0829	(0.0131)	na	0.2280	0.1459	na

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)	31 de diciembre, 2019	31 de diciembre, 2018
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	75.06	64.48
Efectivo y equivalentes de efectivo	0.80	0.72
Impuestos por recuperar	10.37	26.34
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos –		
Neto	8.27	8.13
Pagos relacionados	0.00	0.00
Pagos anticipados	1.27	0.54
Depósitos en garantía pagados	0.00	0.00
<b>Total de activo circulante</b>	<b>95.77</b>	<b>100.22</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE</b>		
Propiedades de inversión	1,989.13	1,884.62
Arrendamientos	1.10	0.00
Equipo de oficina – Neto	3.06	2.49
Instrumentos Financieros Derivados	0.16	2.38
Depósitos en garantía	4.46	4.38
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>1,997.92</b>	<b>1,893.87</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>2,093.70</b>	<b>1,994.09</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>		
Porción circulante del pasivo a largo plazo	0.79	4.51
Arrendamientos financieros corto plazo	0.44	0.00
Intereses acumulados	3.00	5.32
Cuentas por pagar	2.54	2.79
Impuestos a pagar	1.46	0.41
Instrumentos financieros derivados	0.00	0.00
Gastos acumulados	4.45	3.66
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>12.68</b>	<b>16.69</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>		
Deuda de largo plazo	713.63	695.28
Arrendamientos financieros largo plazo	0.73	0.00
Instrumentos financieros derivados	0.00	0.00
Depósitos en garantía recibidos	13.26	13.05
Dividendos pagados	13.37	0.00
Impuestos a la utilidad diferidos	228.91	215.35
<b>Total del pasivo a largo plazo</b>	<b>969.90</b>	<b>923.69</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>982.57</b>	<b>940.38</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>		
Capital social	426.30	435.61
Prima en suscripción de acciones	303.74	321.02
Utilidades retenidas	416.23	333.83
Reserva de pagos por acción	7.83	5.51
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(43.09)	(43.94)
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.11	1.67
<b>Total del capital contable</b>	<b>1,111.12</b>	<b>1,053.70</b>

<b>TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>2,093.70</b>	<b>1,994.09</b>
<b>Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)</b>	<b>31 de diciembre, 2019</b>	<b>31 de diciembre, 2018</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad antes de impuestos	185.20	128.04
Ajustes por:		
Depreciación	1.04	0.57
Depreciación por el uso de activos	0.46	0.00
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(86.06)	(52.82)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(2.16)	0.72
Ingreso por intereses	(0.07)	(0.43)
Gastos por intereses	39.16	35.16
Compensación acciones	2.79	1.94
Ganancia por venta de propiedades	(17.92)	0.00
<b>Ajustes al capital de trabajo:</b>		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	(0.14)	(2.91)
Impuestos por recuperar	(4.56)	(8.94)
Pagos anticipados	(0.73)	(0.17)
Depósitos en garantía hechos	0.00	0.00
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por pagar	0.68	(2.23)
Depósitos en garantía recibidos	0.00	0.00
Gastos acumulados	1.63	0.88
Impuestos pagados	(16.09)	(12.54)
Impuestos a la utilidad diferidos	0.00	0.00
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>103.23</b>	<b>87.27</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Adquisición de propiedades de inversión	(106.38)	(137.90)
Venta de propiedades de inversión	109.26	0.00
Adquisición de mobiliario y equipo	(1.61)	(1.20)
Activos financieros	(0.08)	(0.05)
Intereses cobrados	0.07	0.43
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>1.27</b>	<b>(138.71)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Depósitos en garantía dados	(0.09)	0.06
Depósitos en garantía recolectados	0.20	1.51
Intereses pagados	(41.33)	(33.61)
Créditos obtenidos	225.00	0.00
Pagos deuda	(210.95)	(0.12)
Dividendos pagados	(39.44)	(47.90)
Recompra de acciones en tesorería	(27.90)	(11.26)
Deuda	7.30	116.60
Pago de arrendamiento financiero	(0.55)	0.00
Costo por emisión de deuda	(6.72)	1.33
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>(94.48)</b>	<b>26.61</b>
<b>Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo</b>	<b>0.57</b>	<b>(1.70)</b>
<b>Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo</b>	<b>10.58</b>	<b>(26.52)</b>
<b>Efectivo al principio del periodo</b>	<b>65.22</b>	<b>91.74</b>
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>75.80</b>	<b>65.22</b>

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
<b>Saldo al 31 de diciembre 2017</b>	<b>439.84</b>	<b>327.27</b>	<b>288.67</b>	<b>3.30</b>	<b>(37.33)</b>	<b>0.58</b>	<b>1022.33</b>
Emisión de capital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Acciones devengadas	0.30	0.48	0.00	(0.78)	0.00	0.00	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	2.98	0.00	0.00	2.98
Dividendos declarados	0.00	0.00	(47.90)	0.00	0.00	0.00	(47.90)
Recompra de acciones	(4.53)	(6.73)	0.00	0.00	0.00	0.00	(11.26)
Instrumentos financieros derivados	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad integral	0.00	0.00	93.06	0.00	(6.61)	1.09	87.54
<b>Saldos al 31 de diciembre 2018</b>	<b>435.61</b>	<b>321.02</b>	<b>333.83</b>	<b>5.51</b>	<b>(43.94)</b>	<b>1.67</b>	<b>1053.70</b>
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	3.63	0.00	0.00	3.63
Dividendos decretados	0.00	0.00	(52.21)	0.00	0.00	0.00	(52.21)
Recompra de acciones	(9.82)	(18.08)	0.00	0.00	0.00	0.00	(27.90)
Utilidad integral	0.00	0.00	134.61	0.00	0.85	(1.55)	133.91
<b>Saldos al 31 de diciembre 2019</b>	<b>426.30</b>	<b>303.74</b>	<b>416.23</b>	<b>7.83</b>	<b>(43.09)</b>	<b>0.11</b>	<b>1111.12</b>

## Instrumentos Financieros Derivados

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

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

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

Instrumento Financiero Derivado (millones)		31 de diciembre, 2019	31 de diciembre, 2018
<i>Subyacente</i>	<i>Tipo de instrumento</i>	<i>Valor de mercado</i>	

## Notas Aclaratorias

**Estados financieros consolidados condensados intermedios:** Las cifras por los tres meses que se terminaron al 31 de diciembre 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
<b>Balance General</b>	
31 de diciembre 2018	19.683
31 de diciembre 2019	18.8452
<b>Estado de Resultados</b>	
4T18 (promedio)	19.829
4T19 (promedio)	19.2816
2018 (promedio)	19.237
2019 (promedio)	19.2619

**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 31 de diciembre de 2019, Vesta contaba con 184 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 14 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 2.76 millones m<sup>2</sup> (29.8 millones ft<sup>2</sup>). Los clientes de la compañía operan en diversas industrias, entre las que destacan: aeroespacial, automotriz, bebidas y alimentos, logística y dispositivos médicos, entre otros. Para más información visita: [www.vesta.com.mx](http://www.vesta.com.mx).

## Declaraciones a futuro

Este comunicado puede incluir declaraciones sobre eventos futuros u otro tipo de estimaciones relacionados con Vesta que incluyen expectativas o consideraciones de la Empresa y su Administración con respecto a su funcionamiento, negocio y futuros eventos. Las declaraciones sobre eventos futuros incluyen, sin limitaciones, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar los resultados futuros, funcionamiento o logros y pueda contener palabras como “creer”, “anticipar”, “esperar”, “prever”, “resultará” o cualquiera otra palabra o frase similar. Dichas afirmaciones están sujetas a una serie de riesgos, incertidumbres y supuestos. La Empresa advierte que existe un conjunto de factores que pueden provocar que los resultados actuales difieran de los planes, objetivos, expectativas, proyecciones y resultados expresados en este reporte y afirmaciones orales por parte de Ejecutivos autorizados por parte de la Empresa. Advertimos a los lectores que no deben 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.