



2T

Resultados 2019

Conferencia Telefónica

Viernes, 26 de julio 2019
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 26 de julio y hasta el 9 de agosto, 2019 marcando:

Estados Unidos, sin costo: **+1-844-512-2921**
Internacional: **+1-412-317-6671**
Código: **13687095**

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 25 de julio 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 segundo trimestre terminado el 30 de junio 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 6 de mayo de 2019 Vesta anunció el exitoso cierre de la venta del portafolio equivalente a 1.6 millones de pies cuadrados, a un cap rate ponderado de 7.1%, representando un 20% de premium sobre el valor en libros, por un total de US\$ 109.3 millones.
- Vesta anunció el 24 de junio de 2019 el pago anticipado de su préstamo sindicado de US\$ 150 millones con vencimiento en julio de 2021 y la ejecución exitosa de una nueva colocación privada no garantizada de US\$ 85 millones con calificación de inversión, vencimiento en 10 y 12 años, con 5.18% y 5.28%, respectivamente, con cupón semestral fijo. La compañía también anunció una carta de compromiso para recibir un préstamo sindicado no garantizado y una línea de crédito revolvente por US \$80 millones y US\$ 125 a tasas de interés de Libor + 190 bps y Libor + 185 bps, respectivamente. Con esta refinanciación, Vesta no tiene vencimientos de deuda significativos para los próximos cinco años y el vencimiento de deuda promedio ponderado es de 7.2 años manteniendo la misma tasa de interés promedio ponderada de 4.8%.
- Vesta tuvo una sólida actividad de arrendamiento de 96,493 m² (1.04 millones ft² de pies cuadrados) de los cuales 63,839 m² (687,153 ft²) de nuevos arrendamientos con clientes internacionales nuevos y existentes como 3M, Daimler, Schlemmer, entre otros, y 32,665 m² (351,494 millones ft²) de renovaciones de arrendamientos, empujando el vencimiento del GLA a 0.5% en 2019 y 6.6% en 2020. La Compañía espera renovaciones continuas, mientras extiende los contratos actuales y aumenta las rentas.
- La Compañía compró 8.9 millones de acciones durante el 2T19 para el fondo de recompra, lo que permitió un aumento del 15% en el dividendo trimestral por acción a US\$ 0.4290 en el 2T19, desde los US \$ 0.3740 en el 2T18. Todas las acciones recompradas bajo el programa de recompra serán canceladas.
- El NAV por acción aumentó 13.1% a US\$ 2.27 en el 2T19, de US\$ 2.01 en el 2T18, lo que representa una CAGR del 9.4% en los últimos tres años, en dólares.
- El crecimiento continuo de la renta por pie cuadrado durante el segundo trimestre de 2019 resultó en un incremento del 4.9% a US\$ 0.423 en el 2T19 de US\$ 0.403 en el 2T18.
- Los ingresos del segundo trimestre de 2019 aumentaron un 11.0% a US\$ 35.94 millones, de US\$ 32.28 millones en el 2T18.
- Los márgenes NOI y EBITDA del segundo trimestre alcanzaron 95.3% y 84.2%, respectivamente.
- El FFO antes de impuestos disminuyó 1.7% año con año, a US\$ 19.05 millones de US\$ 19.39 millones debido a la reducción de ingresos del 2T19 producto de la venta de portafolio en mayo de 2019, y el incremento de intereses por la amortización anticipada de la deuda sindicada. El FFO por acción antes de impuestos para el 2T19 se mantuvo en US\$ 0.032 desde US\$ 0.032 en el 2T18.
- Los nuevos edificios entregados durante el 2T19 ascendieron a 38,989 m² (419,673 ft²) de GLA, de los cuales el 37% ha sido ocupado.
- El portafolio estabilizado creció a 2,557,348 m² (27,527,064 ft²) en el 2T19, de 2,511,780 m² (27,036,573 ft²) en el 2T18, mientras que la tasa de ocupación estabilizada alcanzó 95.4%. Vesta aumentó su portafolio total de GLA en 72,972 m² (785,466 ft²) a 2,718,561 m² (29,262,345 ft²) en el 2T19, desde 2,645,589 m² (28,476,879 ft²) en el 2T18. La ocupación total del portafolio durante el 2T19 fue del 91.2%, de 91.9% en el 2T18.
- El portafolio en desarrollo de Vesta totalizó 49,191 m² (529,486 ft²) de GLA en el 2T19, sin nuevas adiciones. El retorno sobre el costo promedio ponderado esperado es de 11.4% para los proyectos en desarrollo del 2T19.

Indicadores Financieros (millones)	6 meses					
	2T19	2T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Ingresos por arrendamiento	35.94	32.38	11.0	72.23	63.75	13.3
NOI	34.25	31.31	9.4	69.20	61.80	12.0
<i>Margen NOI %</i>	<i>95.3%</i>	<i>96.7%</i>		<i>95.8%</i>	<i>97.0%</i>	
UAFIDA	30.26	27.73	9.1	61.55	54.62	12.7
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>84.2%</i>	<i>85.6%</i>		<i>85.2%</i>	<i>85.7%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0509</i>	<i>0.0463</i>	9.9	<i>0.1036</i>	<i>0.0912</i>	13.5
Utilidad Integral Consolidada	51.41	7.29	na	71.51	43.70	na
FFO	6.78	19.09	(64.5)	17.09	27.74	(38.4)
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0114</i>	<i>0.0319</i>	(64.2)	<i>0.0288</i>	<i>0.0463</i>	(37.9)
UPA	0.0865	0.0122	na	0.1203	0.0730	na
Acciones (promedio)	594.38	598.70	(0.7)	594.39	598.70	-0.7

- Los ingresos por rentas incrementaron 11.0% a US\$ 35.94 millones en el 2T19 de US\$ 32.38 millones en el 2T18. Esto se debe principalmente al incremento de espacios ocupados que se rentó durante el segundo trimestre de este año.
- El Ingreso Neto Operativo (“NOI”) incremento 9.4% a US\$ 34.25 millones en el 2T19 comparado con US\$ 31.31 millones en el mismo periodo del año anterior. El margen NOI fue de 95.3% en el segundo trimestre de 2019, una pérdida de 139 puntos base causada por mayores costos en las propiedades que generan ingreso, así como el impacto de la venta del portafolio durante el trimestre.
- La UAFIDA incremento 9.1% a US\$ 30.26 millones en 2T19, comparado con los US\$ 27.73 millones en el segundo trimestre de 2018. El margen de UAFIDA fue de 84.2% en el 2T19, un decremento de 143 puntos base, debido a la venta del portafolio lo cual resulto 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 2T19 decrecieron 177 puntos base, a US\$ 19.05 millones de US\$ 19.39 millones en el mismo periodo de 2018. El FFO por acción antes de impuestos es de US\$ 0.0321 en 2T19, comparado con US\$ 0.0324 para el 2T18, un decremento de 1.0%. FFO después de impuestos fue US\$ 6.78 millones en el 2T19, comparado con US\$ 19,09 millones durante 2T18. El decremento se debe a mayores impuestos resultado de la venta del portafolio, la cual incremento los impuestos corrientes por US\$ 6.14 millones.
- La ganancia consolidada para el 2T19 fue de US\$ 51.41 millones, contra una ganancia de US\$ 7.29 millones en el mismo periodo del 2018. Esto se debió principalmente a la ganancia de US\$ 16.02 millones asociada a las propiedades vendidas la cual se reconoció en el segundo trimestre de 2019.
- Al cierre del 30 de junio 2019, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1.88 billones, un decremento de 0.3% respecto a los US\$ 1.88 billones al 31 de diciembre de 2018.

Comentarios del Director General

Lanzamiento de nuestra estrategia Nivel 3

Vesta ha pasado a la siguiente fase de la trayectoria de crecimiento de nuestra empresa; evolucionando del desarrollador inmobiliario industrial líder de México para convertirse en lo que hoy es una plataforma inmobiliaria totalmente integrada. Hemos transformado con éxito la Compañía en un vehículo autodidacta y administrado internamente que posee, administra, adquiere, vende, desarrolla y re-desarrolla propiedades. Esta evolución, por lo tanto, posiciona a Vesta para embarcarse ahora en un nuevo y ambicioso plan de crecimiento estratégico para los próximos cinco años.

El 4 de junio de 2019 organizamos nuestro segundo día de inversionistas Vesta; agradeciendo a nuestra comunidad inversora por su continua confianza y apoyo durante los últimos cinco años. Nos enorgullecí anunciar la conclusión y la implementación exitosa de nuestro plan de crecimiento Vesta Visión 20/20, que nos permitió aumentar nuestro GLA estabilizado en un 15% CAGR, FFO por acción a un 24% CAGR y NAV por acción a un 7% CAGR. También presentamos la siguiente fase del plan de crecimiento de Vesta, la estrategia Nivel 3 de Vesta, diseñada para maximizar el rendimiento total de los accionistas. Para los siguientes cinco años, el equipo de administración de Vesta se centrará en dos objetivos clave de rendimiento para 2024: US\$ 0.20 FFO por acción y US\$ 3.0 NAV por acción.

La administración espera alcanzar estos objetivos manteniendo y fortaleciendo el portafolio actual de la Compañía e invertir y/o desinvertir para garantizar la generación de valor, mientras mantenemos nuestro enfoque en reforzar el balance de Vesta y diversificar las fuentes de financiamiento. Sobre todo, la flexibilidad de Vesta, nuestra capacidad única para identificar nuevas oportunidades y adaptarse a las condiciones cambiantes del mercado, sigue siendo una importante ventaja competitiva.

Durante el segundo trimestre, aprovechamos la contracción de la curva de la tasa de interés actual, que nos permitió refinanciar el préstamo sindicado de Vesta de US\$ 150 millones que vencía en 2021, a través de colocaciones privadas de 10 y 12 años por un valor de US\$ 85 millones y un préstamo sindicado de US\$ 80 a 5 años. La exitosa gestión de nuestros pasivos ha aumentado nuestro perfil de vencimiento de deuda promedio ponderado a 7.2 años, de 6.2 años, a la misma tasa de interés promedio ponderada de 4.8%. Mantuvimos nuestras métricas crediticias saludables por debajo de los umbrales de deuda neta / EBITDA y 40% LTV, mientras aseguramos los fondos para los planes de inversión de este año. La naturaleza a largo plazo de nuestro perfil de deuda proporciona a la empresa la capacidad de recuperación necesaria para mantener un enfoque inquebrantable en la generación de valor.

Las decisiones de inversión en este trimestre se han centrado en las opciones más rentables. Y dado que el precio de las acciones de Vesta continúa representando una extraordinaria oportunidad de inversión, Vesta recompró 8.9 millones de acciones durante el segundo trimestre. Por lo tanto, hemos recomprado un total de 47.7 millones de acciones a un precio de descuento promedio del 30% para NAV por acción, de las cuales 25.3 millones de acciones han sido canceladas. Las acciones restantes que se encuentran en nuestra tesorería, así como cualquier futura recompra de acciones, también se cancelaran.

Como resultado, el NAV por acción de Vesta aumentó a un CAGR de 7.5% en lo que va del año, cerrando en US \$ 2.27 por acción a partir de junio de 2019, lo que refleja el éxito de inversión y desinversión de nuestro equipo de administración.

También fortalecimos la calidad de nuestro portafolio durante el segundo trimestre de 2019. La renta por pie cuadrado se incrementó en un 4.9%; a US\$ 0.423 en el 2T19 desde US\$ 0.403 en el 2T18. Nuestro perfil de vencimiento de arrendamiento promedio ponderado de 5.3 años sigue siendo el más alto en el mercado industrial mexicano. La ocupación estabilizada alcanzó el 95.4% en el 2T19, a pesar de la reciente venta de propiedades estabilizadas. Los factores anteriores subrayan nuestra actividad de arrendamiento disciplinado, dentro de los mercados más dinámicos de México. En esta línea, las regiones del norte de México continúan demostrando una alta demanda en espacios a rentas atractivas por pie cuadrado, mientras que nuevamente observamos una creciente demanda en los mercados del Bajío, impulsados por las nuevas operaciones automotrices de OEM en Aguascalientes y San Luis Potosí. La actividad total de arrendamiento alcanzó 1.04 millones de pies cuadrados durante el trimestre, incluidos 687,153 pies cuadrados de nuevos arrendamientos con clientes nuevos como Schlemmer en Puebla, y

negocios repetidos con compañías líderes de mercado como 3M, Daimler y Daewoo, por nombrar algunos. Las renovaciones representaron 351,494 pies cuadrados, lo que llevó a nuestros vencimientos de 2019 a 0.5% y los de 2020 a 6.6%.

Nuestra estructura flexible permite que la actividad de arrendamiento marque el ritmo de los nuevos desarrollos, optimizando así nuestras operaciones y rentabilidad. Nos hemos mantenido atentos a los factores macroeconómicos a corto plazo que podrían afectar nuestras operaciones; asegurando que no desarrollemos en exceso mientras mantenemos la renta del mercado por pie cuadrado que hemos logrado en los trimestres anteriores. Como siempre, nuestro enfoque sigue siendo a largo plazo, y creemos que Vesta está bien posicionada para captar nuevas y emocionantes oportunidades en el contexto de una cadena de suministro cambiante. Esto subraya la posición formidable e indiscutible de México como líder mundial en manufactura y logística.

Finalmente, nos sentimos honrados de haber sido nuevamente reconocidos dentro de los premios Institutional Investor 2019 a personas y empresas destacadas, por su excelencia en servicios financieros, inversiones institucionales y administración corporativa. El director de finanzas de Vesta, Juan Sottit, y nuestro equipo de IR, el programa de IR y el programa ESG se ubicaron en el primer lugar dentro de la categoría de *"Latin America mid-cap Real Estate"*. Nos sentimos honrados de tener el mejor equipo de administración en nuestra industria. Juntos, nos mantenemos enfocados en "elevar el nivel" para los futuros esfuerzos de Vesta.

Como siempre, les agradezco su continua confianza y apoyo.

Lorenzo D. Berho
CEO

Resumen financiero del segundo trimestre

Estados Financieros Consolidados

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

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros al final de cada periodo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos. La comparación de los resultados del segundo trimestre de 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)	6 meses					
	2T19	2T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	35.94	32.38	11.0	72.23	63.75	13.3
Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.78)	(1.37)	29.6	(3.34)	(2.41)	38.7
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.69)	(1.07)	57.8	(3.03)	(1.94)	55.7
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.09)	(0.30)	(69.5)	(0.31)	(0.47)	(32.3)
Utilidad bruta	34.16	31.00	10.2	68.89	61.34	12.3
Ingreso Neto Operativo	34.25	31.31	9.4	69.20	61.80	12.0

Los ingresos al 2T19 por arrendamiento incrementaron 11.0% a US\$ 35.94 millones comparados con US\$ 32.38 millones al cierre del segundo trimestre de 2018. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 3.56 millones se debe principalmente a: [i] un incremento de US\$ 0.29 millones, o 29.2% 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, así como la comisión de administración del portafolio vendido; [ii] US\$ 4.46 millones, o 13.8%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el segundo trimestre del 2018 y se rentaron en el segundo trimestre de 2019; [iii] US\$ 1.00 millones o un incremento de 3.1% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; y [iv] un incremento de US\$ 0.03 millones en el ingreso derivado de la conversión a dólares de contratos denominados en pesos.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 1.20 millones, o 3.7%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron

renovados en el 2T19; [ii] US\$ 0.88 millones, o 2.7% disminución por las propiedades vendidas; y [iii] una disminución de US\$ 0.14 millones , o 0.4%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 2T19 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes.

84.8% 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 segundo 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 2T19 fueron de US\$ 1.78 millones comparado con US\$ 1.37 millones en el 2T18, lo que representa un incremento de US\$ 0.41 millones, o de 29.6%, derivado de mayores costos por las nuevas propiedades.

Durante el segundo trimestre del 2019 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 1.69 millones, mientras que en el mismo periodo del 2018 ascendió a US\$ 1.07 millones. El incremento se atribuye principalmente a el incremento en el número de propiedades que generan ingresos, lo que refleja mayores gastos en impuestos predial, seguros, mantenimiento y otros gastos relacionados a las propiedades.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 2T19 representaron US\$ 0.09 millones, una disminución de US\$ 0.21 millones comparado con el mismo periodo de 2018. Esta disminución se explica principalmente por un decremento en el número de propiedades que no generan ingresos, lo que refleja menores gastos de impuestos predial, seguros y otros gastos relacionados a las propiedades.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo incrementó 9.4% a US\$ 34.25 millones en el segundo trimestre mientras el margen de NOI decreció 139 puntos base a 95.3% a causa de mayores costos relacionados a propiedades que generaron ingreso.

Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	6 meses					
	2T19	2T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Gastos de administración	(4.60)	(3.76)	22.4	(8.73)	(7.69)	13.6
Plan de compensación a largo plazo	(0.70)	(0.48)	45.9	(1.40)	(0.97)	43.7
Depreciación	(0.34)	(0.12)	186.2	(0.65)	(0.23)	185.1
UAFIDA	30.26	27.73	9.1	61.55	54.62	12.7

Los gastos de administración del 2T19 fueron de US\$ 4.60 millones comparados con los US\$ 3.76 millones del segundo trimestre del 2018, lo que representa un incremento de 22.4%. Este incremento se atribuye principalmente a mayores gastos en los beneficios a los empleados.

En el segundo 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 segundo trimestre de 2019 fueron de US\$ 0.34 millones comparados con US\$ 0.12 millones del segundo trimestre de 2018 a causa de la creciente base de propiedades.

UAFIDA

La UAFIDA aumentó 9.1% a US\$ 30.26 millones en 2T19, de US\$ 27.73 millones en 2T18, mientras que el margen UAFIDA disminuyó 143 puntos base a 84.2%, comparado al mismo periodo del año pasado de 85.6%. 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)	6 meses					
	2T19	2T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.02	0.02	(10.4)	0.04	0.03	na
Otros ingresos	0.00	(0.04)	na	(0.00)	0.47	(100.5)
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	(0.01)	na	0.00	(0.14)	(100.0)
Gastos por intereses	(11.21)	(8.33)	34.6	(21.02)	(15.71)	33.8
Ganancia (Pérdida) cambiaria	0.69	(4.91)	na	1.93	(1.02)	na
Ganancia por venta de propiedades	16.02	0.00	na	16.02	0.00	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	32.44	24.27	33.6	44.40	31.53	40.8
Total otros (gastos) ingresos	37.96	11.01	na	41.36	15.16	172.7

Otros ingresos y gastos al cierre del segundo trimestre de 2019 resultaron en un ingreso de US\$ 37.96 millones comparado con una ganancia de US\$ 11.01 millones al cierre del segundo trimestre del 2018. El incremento se atribuye principalmente a la ganancia por la venta de propiedades y a una mayor ganancia en la revaluación de las propiedades de inversión.

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

Los gastos por intereses aumentaron a US\$ 11.21 millones, al cierre del segundo trimestre de 2019 comparado con el mismo trimestre del año anterior. Este incremento es el reflejo de la amortización del crédito sindicado el cual se prepago durante el segundo trimestre.

La ganancia cambiaria durante el segundo trimestre de 2019 fue de US\$ 0.69 millones comparada con una ganancia del segundo trimestre del 2018 de US\$4.91 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 1T19. Dado la apreciación del peso en los mercados globales durante 2T19, dicha subsidiaria con ingresos denominados en pesos tendrá un ingreso mayor en dólares.

La ganancia por la venta de propiedades alcanzó US\$ 16.02 millones, este es el resultado de los US\$ 109.26 millones en efectivo generados por la transacción y el costo de las propiedades de inversión de US\$ 93.24 millones.

La valuación de nuestras propiedades en el 2T19 resultó en una ganancia de US\$ 32.44 millones comparado con ganancia de US\$ 24.27 millones en el 2T18. Dicho incremento se debe principalmente a un cambio en la valuación de las propiedades usada por los valuadores de Vesta, el cual disminuyó la tasa de descuento y de salida, incrementando el valor del portafolio.

Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

<i>6 meses</i>						
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	2T19	2T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	67.18	38.13	76.2	100.86	68.59	47.1
Impuestos a la utilidad	(17.84)	(26.22)	(31.9)	(29.81)	(20.70)	44.0
Impuesto Causado	(12.27)	(0.30)	na	(23.44)	(11.03)	na
Impuesto Diferido	(5.57)	(25.92)	(78.5)	(6.37)	(9.67)	(34.1)
Utilidad del periodo	49.33	11.91	na	71.06	47.89	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	(1.01)	0.55	na	(1.67)	2.06	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	3.08	(5.18)	na	2.13	(6.25)	na
Utilidad integral consolidada del periodo	51.41	7.29	605.5	71.51	43.70	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del segundo trimestre de 2019 fue de US\$ 67.18 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 38.13 millones del segundo trimestre de 2017.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 17.84 millones al cierre del segundo trimestre de 2019 comparado con un gasto de US\$ 26.22 millones al cierre del segundo trimestre de 2018. El impuesto corriente del 2T19 alcanzó US\$ 12.27 millones, comparado con US\$ 0.30 millones del segundo trimestre de 2018. Este incremento en el impuesto corriente del 2T19 se debe a mayores impuestos operativos que incrementaron por los impuestos pagados por la venta del portafolio.

Impuesto corriente	1Q19	2Q19
Impuesto corriente operativo	(6.43)	(10.01)
Impuesto operativo	(6.43)	(3.87)
Impuesto generado por la venta de portafolio	0.00	(6.14)
Impuesto por efectos cambiarios	(4.73)	(2.26)
Total Impuesto Corriente	(11.17)	(12.27)

Los impuestos diferidos reflejan principalmente: [i] el efecto del tipo de cambio que se utiliza para convertir los activos fiscales en nuestro balance en pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo el valor fiscal de nuestras propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar) a dólares americanos al cierre del segundo trimestre del 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 segundo trimestre 2019 fue de US\$ 49.33 millones, comparado con una ganancia de US\$ 11.91 millones en el segundo trimestre de 2018.

Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del segundo trimestre del 2019, registramos una ganancia integral de US\$ 51.41 millones comparada con una ganancia de US\$ 7.29 millones al cierre del segundo trimestre de 2018, 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)	6 meses					
	2T19	2T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	51.41	7.29	605.5	71.51	43.70	na
Ajustes						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(3.08)	5.18	(159.5)	(2.13)	6.25	(134.0)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(32.44)	(24.27)	33.6	(44.40)	(31.53)	na
Ganancia por venta de propiedades	(16.02)	0.00	na	(16.02)	0.00	na
Plan de compensación a largo plazo	0.70	0.48	45.9	1.40	0.97	43.7
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(0.69)	4.91	(114.1)	(1.93)	1.02	na
Depreciación	0.34	0.12	na	0.65	0.23	185.1
Otros ingresos	0.00	0.04	na	0.00	(0.47)	(100.5)
Valuación de instrumentos financieros derivados	1.01	(0.55)	na	1.67	(2.06)	na
Ingreso por intereses	(0.02)	(0.02)	(10.4)	(0.04)	(0.03)	na
Impuestos a la utilidad	17.84	26.22	na	29.81	20.70	na
Impuesto Causado	(12.27)	(0.30)	4013.0	(23.44)	(11.03)	na
FFO Atribuible	6.78	19.09	(64.5)	17.09	27.74	(38.4)
FFO por acción	0.0114	0.0319	(64.2)	0.0288	0.0463	(37.9)

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 2T19 totalizaron US\$ 6.78 millones, o US\$ 0.0114 por acción, en comparación con US\$ 19.09 millones, o \$ 0.0319 por acción con el 2T18.

El FFO operativo antes de impuestos, que excluye los impuestos corrientes, totalizo US\$ 19.05 millones durante 2T19 una disminución de 1.7% comparado con US\$ 19.39 millones en 2T18.

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\$ 12.27 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa un gasto

de US\$ 2.26 millones, mientras que la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 10.01 millones. Es importante resaltar que US\$ 6.14 millones del impuesto operativo esta relacionado a la venta del portafolio descrita anteriormente.

Impuesto a la Utilidad	1T19	2T19
Impuesto operativo	(6.43)	(10.01)
Impuesto por efectos cambiario	(4.73)	(2.26)
Impuesto a la utilidad total	(11.17)	(12.27)
FFO Ajustado	15.50	9.04
FFO Ajustado por acción	0.0274	0.0154

Impuesto a la Utilidad	3M19	6M19
Impuesto operativo	(6.43)	(16.44)
Impuesto por efectos cambiario	(4.73)	(7.00)
Impuesto a la utilidad total	(11.17)	(23.44)
FFO Ajustado	15.50	24.54
FFO Ajustado por acción	0.0274	0.0428

Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción en progreso de propiedades en la región Norte y Bajío. Las inversiones totales del trimestre ascendieron a US\$ 17.75 millones.

Deuda

Al 30 de junio de 2019, el saldo de la deuda fue de US\$ 697.55 millones, de los cuales US\$ 60.77 está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 636.78 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 2T19, 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	2T18		Crecimiento SF SF	2T19	
	Portafolio Estabilizado			Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,912,630	25.6%	-418,570	6,494,060	23.6%
Bajío	12,895,138	47.7%	122,015	13,017,153	47.3%
Baja California	4,526,161	16.7%	355,767	4,881,928	17.7%
Juarez	2,702,643	10.0%	431,280	3,133,923	11.4%
Total	27,036,573	100%	490,491	27,527,064	100%

Región	2T18		2T19	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,393,101	92.5%	6,080,810	93.6%
Bajío	12,523,319	97.1%	12,308,703	94.6%
Baja California	4,435,741	98.0%	4,750,043	97.3%
Juarez	2,695,267	99.7%	3,126,547	99.8%
Total	26,047,429	96.3%	26,266,103	95.4%

Portafolio Mismas Tiendas

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

Región	Mismas tiendas		Crecimiento SF	Mismas tiendas	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	6,549,346	28.8%	-265,493	6,283,853	24.7%
Bajío	11,321,728	49.9%	623,640	11,945,367	46.9%
Baja California	2,858,675	12.6%	1,667,632	4,526,307	17.8%
Juarez	1,972,573	8.7%	730,070	2,702,643	10.6%
Total	22,702,322	100%	2,755,848	25,458,170	100%

Región	2T18		2T19	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,140,785	93.8%	5,923,663	94.3%
Bajío	11,201,806	98.9%	11,816,781	98.9%
Baja California	2,817,606	98.6%	4,526,307	100.0%
Juarez	1,965,197	99.6%	2,695,267	99.7%
Total	22,125,395	97.5%	24,962,018	98.1%

Portafolio total

Al cierre del 30 de junio 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 segundo trimestre del 2019, el 84.8% 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	1T19		Crecimiento SF	2T19	
	Portafolio Existente SF	%	SF	Total Portafolio SF	%
Región Centro	7,122,733	23.4%	-628,673	6,494,060	22.2%
Bajío	15,081,603	49.6%	-945,191	14,136,412	48.3%
Baja California	5,078,131	16.7%	91,781	5,169,912	17.7%
Juarez	3,133,923	10.3%	328,038	3,461,961	11.8%
Total	30,416,390	100%	-1,154,045 *	29,262,345	100%

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 30 de junio de 2019 fue de 8.8%.



Región	1T19		2T19	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	472,021	6.6%	413,250	6.4%
Bajío	1,990,769	13.2%	1,683,721	11.9%
Baja California	313,044	6.2%	203,693	3.9%
Juarez	7,376	0.2%	273,047	7.9%
Total	2,783,210	9.2%	2,573,712	8.8%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 49,191 m² (529,486 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	Tijuana	Región Norte
Alamar	200,363	18,614	10,746	Inventario	dic-19	Juarez	Región Norte
BRP Exp	73,694	6,846	2,874	BTS	ago-19	Querétaro	Región Bajío
VP SPL 03	235,591	21,887	9,319	Inventario	oct-19	San Luis Potosí	Región Bajío
Total	529,486	49,191	24,188				

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

Reservas territoriales

Al 30 de junio de 2019, la Compañía cuenta con 37.4 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales

Región	31 de marzo 2019	30 de junio 2019	% Var.
	SBA (SF)		
San Luis Potosí	3,811,268	3,811,268	0.00
Querétaro	10,280,901	10,280,901	0.00
Tijuana	1,079,172	630,241	(0.42)
Cd. Juarez	1,257,108	1,257,108	0.00
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
Total	37,828,084	37,379,153	-1.19%

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 julio de 2019, Vesta pagó dividendos en efectivo para el segundo trimestre equivalente a PS \$ 0.428963 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	0.425
2T19	0.429

Anexos: Tablas Financieras

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	6 meses					
	2T19	2T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	35.94	32.38	11.0	72.23	63.75	13.3
Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.78)	(1.37)	29.6	(3.34)	(2.41)	38.7
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.69)	(1.07)	57.8	(3.03)	(1.94)	55.7
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.09)	(0.30)	(69.5)	(0.31)	(0.47)	(32.3)
Utilidad bruta	34.16	31.00	10.2	68.89	61.34	12.3
Ingreso Neto Operativo	34.25	31.31	9.4	69.20	61.80	12.0
Gastos de administración	(4.60)	(3.76)	22.4	(8.73)	(7.69)	13.6
Plan de compensación a largo plazo	(0.70)	(0.48)	45.9	(1.40)	(0.97)	43.7
Depreciación	(0.34)	(0.12)	186.2	(0.65)	(0.23)	185.1
UAFIDA	30.26	27.73	9.1	61.55	54.62	12.7
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.02	0.02	(10.4)	0.04	0.03	na
Otros ingresos	0.00	(0.04)	na	(0.00)	0.47	(100.5)
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	(0.01)	na	0.00	(0.14)	(100.0)
				(21.02)		
Gastos por intereses	(11.21)	(8.33)	34.6)	(15.71)	33.8
Ganancia (Pérdida) cambiaria	0.69	(4.91)	na	1.93	(1.02)	na
Ganancia por venta de propiedades	16.02	0.00	na	16.02	0.00	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	32.44	24.27	33.6	44.40	31.53	40.8
Total otros (gastos) ingresos	37.96	11.01	na	41.36	15.16	172.7
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	67.18	38.13	76.2	100.86	68.59	47.1
				(29.81)		
Impuestos a la utilidad	(17.84)	(26.22)	(31.9))	(20.70)	44.0
				(23.44)		
Impuesto Causado	(12.27)	(0.30)	na)	(11.03)	na
Impuesto Diferido	(5.57)	(25.92)	(78.5)	(6.37)	(9.67)	(34.1)
Utilidad del periodo	49.33	11.91	na	71.06	47.89	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	(1.01)	0.55	na	(1.67)	2.06	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	3.08	(5.18)	na	2.13	(6.25)	na
Utilidad integral consolidada del periodo	51.41	7.29	605.5	71.51	43.70	na
Acciones (promedio)	594.38	598.70	(0.7)	594.39	598.70	(0.7)
UPA	0.09	0.01	610.6	0.12	0.07	na

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)	30 de junio, 2019	31 de diciembre, 2018
ACTIVOS		
ACTIVO CIRCULANTE		
Efectivo y equivalentes de efectivo	131.05	64.48
Efectivo y equivalentes de efectivo	0.77	0.72
Impuestos por recuperar	11.95	26.34
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	9.48	8.13
Pagos relacionados	0.00	0.00
Pagos anticipados	2.08	0.54
Depósitos en garantía pagados	0.00	0.00
Total de activo circulante	155.34	100.22
ACTIVO NO CIRCULANTE		
Propiedades de inversión	1,878.34	1,884.62
Arrendamientos	1.33	0.00
Equipo de oficina - Neto	2.07	2.49
Instrumentos Financieros Derivados	0.00	2.38
Depósitos en garantía	4.43	4.38
Total del activo no circulante	1,886.17	1,893.87
TOTAL ACTIVOS	2,041.51	1,994.09
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		
PASIVO CIRCULANTE		
Porción circulante del pasivo a largo plazo	60.77	4.51
Arrendamientos financieros corto plazo	0.54	0.00
Intereses acumulados	6.47	5.32
Cuentas por pagar	4.91	2.79
Impuestos a pagar	0.42	0.41
Instrumentos financieros derivados	0.06	0.00
Gastos acumulados	2.88	3.66
Total del pasivo circulante	76.06	16.69
PASIVO A LARGO PLAZO		
Deuda de largo plazo	636.78	695.28
Arrendamientos financieros largo plazo	0.83	0.00
Depósitos en garantía recibidos	13.34	13.05
Dividendos pagados	39.44	0.00
Impuestos a la utilidad diferidos	221.76	215.35
Total del pasivo a largo plazo	912.14	923.69
TOTAL DEL PASIVO	988.20	940.38
CAPITAL CONTABLE		
Capital social	428.81	435.61
Prima en suscripción de acciones	308.46	321.02
Utilidades retenidas	352.25	333.83
Reserva de pagos por acción	5.60	5.51
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(41.81)	(43.94)
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	1.67
Total del capital contable	1,053.30	1,053.70
TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	2,041.51	1,994.09

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	30 de junio, 2019	30 de junio, 2018
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	100.86	30.20
Ajustes por:		
Depreciación	0.42	0.11
Depreciación por el uso de activos	0.23	0.00
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(44.40)	(7.26)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(1.93)	(3.89)
Ingreso por intereses	(0.04)	(0.02)
Gastos por intereses	21.02	7.36
Compensación acciones	1.40	0.49
Ganancia por venta de propiedades	(16.02)	0.00
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	(1.35)	(1.08)
Impuestos por recuperar	5.77	(1.15)
Pagos anticipados	(1.55)	(1.42)
Depósitos en garantía hechos	0.00	0.00
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por pagar	2.12	(2.58)
Depósitos en garantía recibidos	0.00	0.00
Gastos acumulados	(0.78)	(0.41)
Impuestos pagados	(14.05)	(3.73)
Impuestos a la utilidad diferidos	0.00	0.00
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	51.71	16.63
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(38.14)	(33.30)
Venta de propiedades de inversión	109.26	0.00
Adquisición de mobiliario y equipo	0.00	(0.12)
Activos financieros	0.00	(0.06)
Intereses cobrados	0.04	0.02
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	71.16	(33.46)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Arrendamiento financiero pagado	(0.27)	0.00
Recompra de acciones de tesorería	(20.68)	(2.21)
Prepago de deuda	(150.50)	0.00
Dividendos pagados	(13.20)	0.00
Intereses pagados	(19.79)	(5.23)
Depósitos en garantía dados	(0.05)	0.13
Depósitos en garantía recolectados	0.28	0.96
Costos pagados en la emisión de deuda	3.26	0.00
Deuda	145.00	26.60
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(55.95)	20.24
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	(0.36)	2.94
Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	66.57	6.35
Efectivo al principio del periodo	65.22	91.74
Efectivo al final del periodo	131.79	98.09

Estados consolidados de variaciones en el capital contable (en millones)	Capital Social	Prima en Suscripción de Acciones	Utilidades Retenidas	Reserva Basada en Acciones	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	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
Saldos al 30 de junio 2018	435.61	321.02	333.83	5.51	(43.94)	1.67	1053.70
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	(52.64)	0.00	0.00	0.00	(52.64)
Recompra de acciones	(7.31)	(13.37)	0.00	0.00	0.00	0.00	(20.68)
Utilidad integral	0.00	0.00	71.06	0.00	2.13	(1.67)	71.51
Saldos al 30 de junio 2019	428.81	308.46	352.25	5.60	(41.81)	0.00	1053.30

Instrumentos Financieros Derivados

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

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

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

Instrumento Financiero Derivado (millones)		30 de junio, 2019	31 de diciembre, 2018
<i>Subyacente</i>	<i>Tipo de instrumento</i>	<i>Valor de mercado</i>	
3M Libor Crédito Sindicado	Swap	(1.01)	(1.27)

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 30 de junio 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 junio 2018	19.863
30 de junio 2019	19.169
Estado de Resultados	
2T18 (promedio)	19.370
2T19 (promedio)	19.125
6M18 (promedio)	19.067
6M19 (promedio)	19.173

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

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

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

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

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

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

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

Cobertura de análisis

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

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

Acerca de Vesta

Vesta es una compañía best-in-class, totalmente integrada que posee, administra, adquiere, vende, desarrolla y re-desarrolla propiedades industriales en México. Al 30 de junio 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 de basarse solamente en dichas declaraciones a futuro, debido a que las mismas se refieren a las fechas que fueron hechas. La Compañía no asume obligación alguna de actualizar o revisar declaraciones a futuro, ya sea como resultado de nueva información, de eventos futuros por cualquier otro motivo.