



4T

Resultados
2018

Conferencia Telefónica

Viernes, 15 de febrero de 2018
9:00 a.m. (hora de México)
10:00 a.m. (ET)

La retransmisión de la conferencia estará a su disposición a partir del 15 de febrero hasta el 22 de febrero marcando:

Para participar en la conferencia, favor de marcar al:

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

Estados Unidos, sin costo: +1-844-512-2921
Internacional: +1-412-317-6671
Código: 13685038

Juan Sottill
CFO
+52 55 5950-0070 ext. 133
jsottill@vesta.com.mx

Christianne Ibañez
IRO
+52 55 5950-0070 ext. 124
cibanez@vesta.com.mx
investor.relations@vesta.com.mx

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

Ciudad de México, el 14 de febrero de 2018 – Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (“Vesta” o “Compañía”) (BMV: Vesta) uno de los líderes en bienes raíces industriales y centros de distribución en México, anuncia sus resultados al cierre del cuarto trimestre terminado el 31 de diciembre 2018. Todos los datos contables incluidos en este reporte están expresados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y están presentados en dólares americanos, a menos que se especifique lo contrario.

Datos relevantes

- Nuestro Consejo de Administración recomendó a los accionistas aprobar en la siguiente Asamblea de Accionista, un pago de dividendo de US\$ 52.2 millones, lo que representa un incremento de 10% por acción contra el año pasado. Siguiendo las mejores prácticas globales de empresas inmobiliarias listadas, el dividendo será distribuido en partes iguales cada trimestre, empezando en abril de 2019.
- Vesta se complace en anunciar que sus resultados de fin de año 2018 superaron el rango superior de la guía de la Compañía, con un aumento de 21.2% en ingresos, un margen de ingreso operativo (NOI) de 96.3% y un margen UAFIDA de 85.0%.
- La renta mensual por metro cuadrado del cuarto trimestre alcanzó un máximo histórico de US\$ 4.46 por m² (US\$ 0.415 por ft²), un incremento del 8.3% comparado con los US\$ 4.12 por m² (US\$ 0.383 ft²) en el 4T17.
- Los ingresos del cuarto trimestre de 2018 aumentaron un 20.7% a US\$ 35.1 millones, de US\$ 29.1 millones en el 4T17, con márgenes de NOI y UAFIDA de 95.4% y 83.3%, respectivamente.
- Fondos de operación (FFO) aumentó 6.2% a US\$ 23.8 millones en el 4T18, de US\$ 22.4 millones en el 4T17.
- El portafolio mismas tiendas y estabilizado alcanzaron niveles de ocupación históricamente altos de 98.2% y 97.2%, respectivamente, durante el 4T18.
- Una robusta actividad de arrendamiento de 132,632 m² (1.4 millones ft²), incluidos 52,568 m² (565,835 ft²) de nuevos arrendamientos con clientes internacionales nuevos y existentes como Daimler, Continental AG, Carcoustics y Alen, entre otros, mientras 80,064 m² (861,806 ft²) de renovaciones de arrendamientos condujeron los vencimientos de 2019 y 2020 a 4.8% y 5.9%, respectivamente.
- Los nuevos edificios entregados durante el 4T18 ascendieron a 89,451 m² (962,844 ft²) de GLA, de los cuales el 45% se ha ocupado durante su actual período de estabilización.
- La cartera en desarrollo de Vesta totalizó 96,782 m² (1.04 millones ft²) de GLA en el 4T18, con la adición de dos nuevos edificios BTS en Querétaro relacionados con las expansiones de clientes existentes: Safran y BRP. El retorno sobre el costo promedio ponderado esperado es del 11.0% para los proyectos en desarrollo del 4T18.

Indicadores Financieros (millones)	12 meses					
	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Ingresos por arrendamiento	35.09	29.08	20.7	132.67	109.43	21.2
NOI	33.48	28.05	19.3	127.82	105.32	21.4
<i>Margen NOI %</i>	<i>95.4%</i>	<i>96.5%</i>		<i>96.3%</i>	<i>96.2%</i>	
UAFIDA	29.24	23.57	24.0	112.83	91.95	22.7
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>83.3%</i>	<i>81.1%</i>		<i>85.0%</i>	<i>84.0%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0483</i>	<i>0.0391</i>	23.6	<i>0.1881</i>	<i>0.1508</i>	24.8
Utilidad Integral Consolidada	(7.95)	16.96	na	87.54	127.53	na
FFO	23.80	22.42	6.2	55.64	56.75	(2.0)
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0393</i>	<i>0.0371</i>	5.8	<i>0.0928</i>	<i>0.0931</i>	(0.3)
UPA	(0.0131)	0.0281	na	0.1459	0.2091	na
Acciones (promedio)	605.62	603.60	0.3	599.86	609.85	-1.6

- Los ingresos por rentas incrementaron 20.7% a US\$ 35.09 millones en el 4T18 de US\$ 29.08 millones en el 4T17. Durante el año, los ingresos incrementaron 21.2% a US\$ 132.67 millones en 2018 de US\$ 109.43 millones en 2017 debido principalmente por renta de espacio nuevo.
- El Ingreso Neto Operativo (“NOI”) incremento 19.3% a US\$ 33.48 millones en el 4T18 comparado con US\$ 28.05 millones en el periodo del año anterior. El margen NOI fue de 95.4% en el cuarto trimestre de 2018, una pérdida de 108 puntos base causada por mayores costos en las propiedades que generan ingreso.
- La UAFIDA incremento 24.0% a US\$ 29.24 millones en 4T18, comparado con los US\$ 23.57 millones en el cuarto trimestre de 2017. El margen de UAFIDA fue de 83.3% en el cuarto trimestre de 2018, un incremento de 224 puntos base, debido a un incremento en los ingresos durante el cuarto trimestre de 2018, mientras que el margen de gastos de administración permaneció constante.
- Los fondos de operación (“FFO”) incrementaron 6.2% a US\$ 23.80 millones en el 4T18, de US\$ 22.42 millones en el 4T17. El FFO por acción es de US\$ 0.0393 en 4T18, comparado con US\$ 0.0371 para el mismo periodo de 2017, un incremento de 5.8%. El incremento se debió a mayor UAFIDA y menores impuestos resultado de las pérdidas por efectos cambiarios basadas en la depreciación del peso durante el 4Q18.
- La pérdida consolidada para el 4T18 fue de US\$ 7.95 millones, contra una ganancia de US\$ 16.96 millones en el mismo periodo del 2017. Esto se debió principalmente a una menor ganancia en la reevaluación de propiedades de inversión comparado contra el 4T17 en donde se agregó se adquirió el portafolio de Tijuana, y una pérdida por la conversión de operaciones extranjeras.
- Al cierre del 30 de diciembre de 2018, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1.88 billones, un incremento de 10.8% respecto a los US\$ 1.70 billones al 31 de diciembre de 2017.

Comentarios del Director General

2018: Otro año de logros y un ojo cerca de 2019

En mi primer fin de año como Director General de Vesta, me complace ver que nuestra compañía ha superado el nivel más alto de objetivos operativos y financieros anuales. Al alcanzar el rango superior de la guía de crecimiento y entregando los rendimientos más altos para los inversionistas en nuestros activos, estamos motivados para establecer nuestros objetivos de desempeño aún más altos para 2019, respaldados por nuestro enfoque disciplinado en la actividad de arrendamiento, la asignación asertiva de capital y fundamentos sólidos del mercado.

Vesta obtuvo resultados sólidos para nuestros accionistas este año a pesar de las condiciones macroeconómicas volátiles: un rendimiento total anual para los accionistas de 16.3% compuesto por una sólida apreciación del precio de la acción y un rendimiento de dividendos saludable; además de un aumento del 4.1% por acción en el valor neto de activo (NAV), lo que resulta en un crecimiento anual compuesto de 6.6% del NAV por acción en los últimos tres años.

También me complace informar que el portafolio estabilizado de Vesta logró una tasa de ocupación históricamente alta del 97.2%. Esto fue el resultado de una sólida actividad de arrendamiento de 5 millones de pies cuadrados durante el año, de los cuales 2.2 millones provinieron de nuevos contratos con clientes de clase mundial, afirmación contundente de que los fundamentos de la industria siguen siendo sólidos, mientras que 2.8 millones de pies cuadrados provienen de renovaciones, reflejo de que el nivel de confianza dentro de nuestra base robusta de clientes en México permanece estable, y de nuestro constante enfoque en cultivar relaciones duraderas con los clientes.

Durante el año, el portafolio total de Vesta se expandió a casi 30 millones de pies cuadrados, de 26.7 millones de pies cuadrados en 2017, en línea con nuestro plan Vesta Visión 20/20. Noventa y seis por ciento de la expansión total del portafolio provino de crecimiento orgánico, mientras que el otro 4% se originó de una adquisición oportunista en Tijuana a principios del año. Nuestro enfoque hacia el crecimiento de Vesta ha sido y seguirá siendo disciplinado y con un fuerte enfoque hacia mercados dinámicos en México.

Pasando a las métricas financieras clave, los ingresos de 2018 aumentaron un 21% año contra año a US\$ 132.7 millones. Este aumento dio como resultado un margen NOI de 96.3%, mientras que la administración disciplinada de los gastos administrativos llevó al margen UAFIDA a 85.0%. El FFO antes de impuestos incrementó 7.9% a US\$ 77.5 millones en 2018, mientras que FFO antes de impuestos por acción cerró el año en US\$ 0.1293. Es importante tener en cuenta que también nos enfocamos en fortalecer el balance general de la empresa. Al final del año, nuestra ratio préstamo a valor era del 35%, con un perfil de vencimiento de deuda promedio de 6.5 años a una tasa de interés fija del 4.8%.

A medida que las acciones de Vesta continúen cotizando a un descuento significativo contra NAV, seguiremos comprando acciones a precios atractivos. A la fecha, 41 millones de acciones han sido recompradas bajo el programa de recompra y 25 millones de acciones están actualmente en proceso de cancelación.

De cara al futuro, todavía vemos oportunidades de crecimiento, pero permaneceremos cerca de nuestros clientes, además de monitorear de cerca las condiciones económicas y de la industria para asegurarnos de que continuamos invirtiendo de manera disciplinada y rentable. En México, las preocupaciones con respecto a los EE. UU. y las economías globales, los resultados de los acuerdos comerciales y un nuevo entorno político en nuestro país, nos mantiene cautelosos observando de cerca al mercado.

Nuestro diferenciador clave a lo largo de los años siempre ha sido nuestra capacidad para mantenernos cerca de nuestros clientes de una manera eficiente. Para 2019, me comprometo una vez más a continuar con un enfoque claro para seguir ejecutando nuestro plan Vesta Visión 20/20 y explorar todas las oportunidades que puedan presentarse en los mercados nuevos y existentes este año. Estoy extremadamente orgulloso de liderar un equipo con la experiencia y la fuerza que nos permitirán continuar creciendo a Vesta y liderando nuestro mercado.

Muchas gracias por su continuo apoyo y confianza.

Lorenzo D. Berho

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 2018 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					
	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	35.09	29.08	20.7	132.67	109.43	21.2
Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.79)	(1.40)	28.1	(5.68)	(4.99)	13.7
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.61)	(1.02)	57.7	(4.85)	(4.11)	18.1
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.18)	(0.38)	(52.1)	(0.83)	(0.89)	(6.6)
Utilidad bruta	33.30	27.67	20.3	126.99	104.43	21.6
Ingreso Neto Operativo	33.48	28.05	19.3	127.82	105.32	21.4

Los ingresos al 4T18 por arrendamiento incrementaron 20.7% a US\$ 35.09 millones comparados con US\$ 29.08 millones al cierre del cuarto trimestre de 2017. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 6.02 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 6.67 millones, o 23.0%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el cuarto trimestre del 2017 y se rentaron en el cuarto trimestre de 2018; [ii] US\$ 0.85 millones o un incremento de 2.9% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; y [iii] un incremento de US\$ 0.22 millones, o 28.5% en reembolso de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes pero no considerado como ingreso por renta, debido a una mayor base del portafolio estabilizado.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 1.36 millones, o 4.7%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 4T18; [ii] un decremento de US\$ 0.18 millones en el ingreso derivado de la conversión a

dólares de contratos denominados en pesos; y [iii] una disminución de US\$ 0.18 millones, o 0.6%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 4T18 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes.

86.1% de los ingresos de Vesta están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos de América (“CPI”), un incremento contra 85.4% reportado el año pasado. Los contratos denominados en pesos se ajustan anualmente con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”).

Costos de operación de las propiedades de inversión

Los costos de operación totales en el 4T18 fueron de US\$ 1.79 millones comparado con US\$ 1.40 millones en el 4T17, lo que representa un incremento de US\$ 0.39 millones, o de 28.1%, derivado de mayores costos por las nuevas propiedades.

Durante el cuarto trimestre del 2018 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 1.61 millones, mientras que en el mismo periodo del 2017 ascendió a US\$ 1.02 millones. El incremento se atribuye principalmente a el incremento en el número de propiedades que generan ingresos.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 4T18 representaron US\$ 0.18 millones, un decremento de US\$ 0.20 millones comparado con el mismo periodo de 2017. Este decremento se explica principalmente por una reducción en el número de propiedades que no generan ingresos.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo incrementó 19.3% a US\$ 33.48 millones en el cuarto trimestre mientras el margen de NOI decreció 108 puntos base a 95.4% 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					
	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Gastos de administración	(4.53)	(4.46)	1.4	(16.09)	(13.91)	15.7
Plan de compensación a largo plazo	(0.47)	(0.36)	29.5	(1.93)	(1.43)	35.8
Depreciación	(0.20)	(0.10)	103.7	(0.57)	(0.36)	60.7
UAFIDA	29.24	23.57	24.0	112.83	91.95	22.7

Los gastos de administración del 4T18 fueron de US\$ 4.53 millones comparados con los US\$ 4.46 millones del cuarto trimestre del 2017, lo que representa un incremento de 1.4%. Este incremento se atribuye principalmente a mayores gastos legales, mayor gasto por valuación de las propiedades, un incremento del incentivo de largo plazo y otros gastos administrativos.

En el cuarto trimestre de 2018 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 0.47 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 2018 fueron de US\$ 0.20 millones comparados con US\$ 0.10 millones del cuarto trimestre de 2017 a causa de la creciente base de propiedades.

UAFIDA

La UAFIDA aumentó 24.0% a US\$ 29.24 millones en el 4T18 de US\$ 23.57 millones en 4T17, mientras que el margen UAFIDA aumentó 224 puntos base año contra año a 83.3%, a causa del incremento en ingresos mientras que el margen de gastos de administración permaneció constante.

Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.18	0.02	na	0.43	0.06	na
Otros ingresos	(0.01)	0.00	na	0.48	0.45	6.0
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	(0.30)	na	(0.14)	(0.40)	(64.8)
Gastos por intereses	(9.65)	(6.64)	45.4	(35.16)	(19.67)	78.7
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(3.33)	(6.35)	(47.5)	(0.72)	2.90	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	2.05	26.86	(92.4)	52.82	84.06	(37.2)
Total otros (gastos) ingresos	(10.76)	13.59	na	17.72	67.40	(73.7)

Otros ingresos y gastos al cierre del cuarto trimestre de 2018 resultaron en un gasto de US\$ 10.76 millones comparado con una ganancia de US\$ 13.59 millones al cierre del cuarto trimestre del 2017. El decremento se atribuye principalmente a una menor ganancia en revaluación de propiedades de inversión y un incremento en los gastos por intereses durante 4T18.

Los ingresos por intereses incrementaron a US\$ 0.18 millones en el cuarto trimestre de 2018, debido a la inversión liquida de la caja excedente.

Los gastos por intereses aumentaron a US\$ 9.65 millones, al cierre del cuarto trimestre de 2018 comparado con el mismo trimestre del año anterior. Este incremento es el reflejo de un mayor balance en deuda al 4T18.

La pérdida cambiaria durante el cuarto trimestre de 2018 fue de US\$ 3.33 millones comparada con una pérdida del cuarto trimestre del 2017 de US\$ 6.35 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 3T18. Dado la depreciación del peso en los mercados globales durante 4T18, dicha subsidiaria con ingresos denominados en pesos tendrá un ingreso menor en dólares.

La valuación de nuestras propiedades en el 4T18 resultó en una ganancia de US\$ 2.05 millones comparado con ganancia de US\$ 26.86 millones en el 4T17. Dicho decremento se debe principalmente a que en el 4T17 se adquirió el portafolio de Tijuana, incrementando el valor del portafolio por un monto sustancialmente mayor.

Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	17.82	36.71	(51.5)	128.04	157.56	(18.7)
Impuestos a la utilidad	(12.00)	(25.47)	(52.9)	(34.98)	(31.53)	10.9
Impuesto Causado	4.22	5.78	(27.0)	(21.89)	(15.14)	na
Impuesto Diferido	(16.22)	(31.25)	(48.1)	(13.09)	(16.39)	(20.1)
Utilidad del periodo	5.81	11.24	(48.3)	93.06	126.03	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	(1.25)	0.58	na	1.09	0.58	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(12.52)	5.15	na	(6.61)	0.92	na
Utilidad integral consolidada del periodo	(7.95)	16.96	na	87.54	127.53	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del cuarto trimestre de 2018 fue de US\$ 17.82 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 36.71 millones del cuarto trimestre de 2017.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 12.00 millones al cierre del cuarto trimestre de 2018 comparado con un gasto de US\$ 25.47 millones al cierre del cuarto trimestre de 2017 principalmente

a causa de un beneficio fiscal durante el 4T18, resultado las pérdidas relacionadas a los efectos cambiarios producto de la depreciación del peso durante el trimestre.

Los impuestos diferidos reflejan principalmente: [i] el efecto del tipo de cambio que se utiliza para convertir los activos fiscales en nuestro balance en pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo el valor fiscal de nuestras propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar) a dólares americanos al cierre del cuarto trimestre del 2018 y del 2017; [ii] del impacto de la inflación en la base de impuestos de estos activos fiscales, de acuerdo a lo permitido bajo la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y [iii] a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los impuestos de los activos permanece en su costo histórico y luego se revalúa.

Utilidad (Pérdida) del periodo

La utilidad de la Compañía por el cuarto trimestre 2018 fue de US\$ 5.81 millones, comparado con una ganancia de US\$ 11.24 millones en el cuarto trimestre de 2017.

Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del cuarto trimestre del 2018, registramos una pérdida integral de US\$ 7.95 millones comparada con una ganancia de US\$ 16.94 millones al cierre del cuarto trimestre de 2017, como resultado de los factores mencionados anteriormente, así como por una pérdida en los efectos de conversión de operaciones extranjeras de US\$ 12.52 millones comparado a una ganancia de US\$ 5.15 millones en el mismo trimestre de 2017 y una pérdida de US\$ 1.25 millones relacionado con la valuación de instrumentos financieros derivados dado que la posición a favor de Vesta a valor de mercado ha sido menor en el 4T18 que en el acumulado a los 9 meses del 2018

Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	12 meses					
	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	(7.95)	16.96	na	87.54	127.53	na
Ajustes						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	12.52	(5.15)	na	6.61	(0.92)	(814.5)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(2.05)	(26.86)	na	(52.82)	(84.06)	na
Plan de compensación a largo plazo	0.47	0.36	29.5	1.94	1.43	35.8
Ganancia (Pérdida) cambiaria	3.33	6.35	na	0.72	(2.90)	na
Depreciación	0.20	0.10	103.7	0.57	0.36	60.7
Otros ingresos	0.01	(0.00)	na	(0.48)	(0.45)	6.0
Valuación de instrumentos financieros derivados	1.25	(0.58)	na	(1.09)	(0.58)	na
Ingreso por intereses	(0.18)	(0.02)	na	(0.43)	(0.06)	na

Impuestos a la utilidad	12.00	25.47	na	34.98	31.53	na
Impuesto Causado	4.22	5.78	na	(21.89)	(15.14)	na
FFO Atribuible	23.80	22.42	6.2	55.64	56.75	(2.0)
FFO por acción	0.0393	0.0371	5.8	0.0928	0.0931	(0.3)

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 4T18 totalizaron US\$ 23.80 millones, o US\$ 0.0393 por acción, en comparación con US\$ 22.42 millones, o \$ 0.0371 por acción con el 4T17.

El FFO operativo antes de impuestos, que excluye los impuestos corrientes, totalizo US\$ 19.6 millones durante 4T18 un incremento de 17.7% comparado con US\$ 16.6 millones en 4T17.

El efecto real del impuesto corriente es determinado principalmente por el tipo de cambio al cierre del año 2018. El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en una ganancia de US\$ 4.22 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa una ganancia de US\$ 4.82, mientras que la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 0.60 millones.

Impuesto a la Utilidad	1T18	2T18	3T18	4T18
Impuesto operativo	(3.06)	(10.17)	(9.60)	(0.60)
Impuesto por efectos cambiario	(7.68)	9.87	(5.48)	4.82
Impuesto a la utilidad total	(10.74)	(0.30)	(15.08)	4.22
FFO Ajustado	16.41	9.22	9.58	18.99
FFO Ajustado por acción	0.0274	0.0154	0.0160	0.0313

Impuesto a la Utilidad	3M18	6M18	9M18	12M18
Impuesto operativo	(3.06)	(13.23)	(22.83)	(23.43)
Impuesto por efectos cambiario	(7.68)	2.20	(3.28)	1.53
Impuesto a la utilidad total	(10.74)	(11.03)	(26.11)	(21.89)
FFO Ajustado	16.41	25.63	35.21	54.20
FFO Ajustado por acción	0.0274	0.0428	0.0587	0.0904

Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción en progreso de propiedades en Ciudad Juarez, Tijuana, Aguascalientes, San miguel de Allende, Silao, Querétaro y San Luis Potosí. Las inversiones totales ascendieron a US\$ 37.28 millones.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de la deuda fue de US\$ 699.80 millones, de los cuales US\$ 4.51 está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 695.28 está relacionado a deuda a largo plazo. La parte garantizada de la deuda representa el 48.4% de la deuda total, y está garantizada por algunas de las propiedades de inversión de la Compañía, así como también por los ingresos relacionados derivados. Al cierre del 4T18, 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	4T17		Crecimiento SF SF	4T18	
	Portafolio Estabilizado			Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,730,988	26.4%	391,745	7,122,733	25.5%
Bajío	12,145,861	47.6%	1,201,575	13,347,436	47.8%
Baja California	4,526,216	17.7%	-55	4,526,161	16.2%
Juarez	2,133,200	8.4%	785,467	2,918,667	10.5%
Total	25,536,265	100%	2,378,732	27,914,997	100%

Región	4T17		4T18	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,400,646	95.1%	6,650,712	93.4%
Bajío	11,559,148	95.2%	13,185,646	98.8%
Baja California	4,370,624	96.6%	4,476,851	98.9%
Juarez	2,004,677	94.0%	2,824,887	96.8%
Total	24,335,095	95.3%	27,138,097	97.2%

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	4T17		Crecimiento SF SF	4T18	
	Mismas tiendas			Mismas tiendas	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,337,728	29.8%	393,156	6,730,884	26.4%
Bajío	10,621,342	49.9%	1,500,565	12,121,907	47.5%
Baja California	2,691,554	12.6%	1,834,607	4,526,161	17.7%
Juarez	1,633,189	7.7%	500,011	2,133,200	8.4%
Total	21,283,813	100%	4,228,339	25,512,153	100%

Región	4T17		4T18	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,081,615	96.0%	6,415,902	95.3%
Bajío	10,195,791	96.0%	12,039,875	99.3%
Baja California	2,535,962	94.2%	4,476,851	98.9%
Juarez	1,504,666	92.1%	2,125,824	99.7%
Total	20,318,035	95.5%	25,058,453	98.2%

Portafolio

Al cierre del 31 de diciembre de 2018, nuestro portafolio consistía en 184 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.77 millones m² (29.9 millones ft²). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son la zona central y del bajío. Durante el cuarto trimestre del 2018, el 86.1% 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	3T18		Crecimiento SF SF	4T18	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región Centro	7,123,121	24.6%	-388	7,122,733	23.8%
Bajío	13,777,670	47.7%	970,375	14,748,046	49.4%

Baja California	5,078,131	17.6%	0	5,078,131	17.0%
Juarez	2,918,667	10.1%	0	2,918,667	9.8%
Total	28,897,590	100%	969,988 *	29,867,577	100%

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 2018 fue de 8.2%.

Región	3T18		4T18	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	508,760	7.1%	472,021	6.6%
Bajío	1,435,969	10.4%	1,562,400	10.6%
Baja California	313,044	6.2%	313,044	6.2%
Juarez	93,780	3.2%	93,780	3.2%
Total	2,351,552	8.1%	2,441,244	8.2%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 96,782 m² (1,041,753 ft²) en edificios inventario.

Proyectos en Construcción							
Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión (1) (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación (1)	Ciudad	Región
Delta Exp	91,635	8,513	5,416	BTS	jun-19	Tijuana	Región Norte
Q-2	220,139	20,452	9,963	Inventario	may-19	Juarez	Región Norte
Q-3	107,899	10,024	5,399	Inventario	may-19	Juarez	Región Norte
PI07	158,366	14,713	6,904	Inventario	feb-19	Silao	Región Bajío
RSB Exp	15,485	1,439	675	BTS	mar-19	Silao	Región Bajío
SMA 06	162,924	15,136	6,377	Inventario	feb-19	SMA	Región Bajío
VP SLP 01	147,440	13,698	5,919	Inventario	feb-19	SLP	Región Bajío
Safran Exp	64,171	5,962	2,710	BTS	mar-19	Qro	Región Bajío
BRP Exp	73,694	6,846	2,874	BTS	ago-19	Qro	Región Bajío
Total	1,041,753	96,782	46,236				

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

Reservas territoriales

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía cuenta con 37.5 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales

	<i>30 de septiembre de 2018</i>	<i>31 de diciembre de 2018</i>	
Región	SBA (SF)	SBA (SF)	% Var.
San Luis Potosi	4,254,328	4,254,328	0.00
Queretaro	10,280,901	10,280,901	0.00
Tijuana	1,079,172	1,079,172	0.00
Cd. Juarez	2,045,280	1,257,108	(0.39)
Guanajuato	2,816,703	2,816,703	0.00
Aguascalientes	8,260,014	12,947,870	0.57
Puebla	1,223,360	1,223,360	0.00
SMA	3,597,220	3,597,220	0.00
Total	33,556,977	37,456,661	11.62%

Resumen de los resultados a 12 Meses:

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	35.09	29.08	20.7	132.67	109.43	21.2
Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.79)	(1.40)	28.1	(5.68)	(4.99)	13.7
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.61)	(1.02)	57.7	(4.85)	(4.11)	18.1
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.18)	(0.38)	(52.1)	(0.83)	(0.89)	(6.6)
Utilidad bruta	33.30	27.67	20.3	126.99	104.43	21.6
Ingreso Neto Operativo	33.48	28.05	19.3	127.82	105.32	21.4
Gastos de administración	(4.53)	(4.46)	1.4	(16.09)	(13.91)	15.7
Plan de compensación a largo plazo	(0.47)	(0.36)	29.5	(1.94)	(1.43)	35.8
Depreciación	(0.20)	(0.10)	103.7	(0.57)	(0.36)	60.7
UAFIDA	29.24	23.57	24.0	112.83	91.95	22.7
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.18	0.02	na	0.43	0.06	na
Otros ingresos	(0.01)	0.00	na	0.48	0.45	6.0
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	(0.30)	na	(0.14)	(0.40)	(64.8)
Gastos por intereses	(9.65)	(6.64)	45.4	(35.16)	(19.67)	78.7
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(3.33)	(6.35)	(47.5)	(0.72)	2.90	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	2.05	26.86	(92.4)	52.82	84.06	(37.2)
Total otros (gastos) ingresos	(10.76)	13.59	na	17.72	67.40	(73.7)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	17.82	36.71	(51.5)	128.04	157.56	(18.7)
Impuestos a la utilidad	(12.00)	(25.47)	(52.9)	(34.98)	(31.53)	10.9
Impuesto Causado	4.22	5.78	(27.0)	(21.89)	(15.14)	na
Impuesto Diferido	(16.22)	(31.25)	(48.1)	(13.09)	(16.39)	(20.1)
Utilidad del periodo	5.81	11.24	(48.3)	93.06	126.03	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	(1.25)	0.58	na	1.09	0.58	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(12.52)	5.15	na	(6.61)	0.92	na
Utilidad integral consolidada del periodo	(7.95)	16.96	na	87.54	127.53	na
Acciones (promedio)	605.62	603.60	0.3	599.86	609.85	(1.6)
UPA	(0.01)	0.03	na	0.15	0.21	na

Los ingresos por arrendamiento totales consolidados incrementaron 21.2% a US\$ 132.67 millones en los doce meses terminados el 31 de diciembre 2018, comparado a los US\$ 109.43 millones del mismo periodo del año anterior.

La utilidad bruta del año aumento 21.6% a US\$ 126.99 millones en 2018, comparado con el mismo periodo de 2017. Los costos operativos incrementaron 13.7%, debido al incremento en el número de propiedades.

Al cierre del 31 de diciembre de 2018, los gastos administrativos incrementaron 15.7% de US\$ 13.91 millones en 2017 a US\$ 16.09 millones en 2018, esto se debió a un incremento en salarios, recursos humanos, gastos de mercadotecnia y otros gastos de administración por el periodo de doce meses.

Los otros ingresos operativos a doce meses fueron de US\$ 17.72 millones comparados con una ganancia de US\$ 67.40 millones en el año anterior. El resultado refleja una menor ganancia en la revaluación de propiedades de US\$ 52.82, comprado a una ganancia de US\$ 84.06 millones en 2017, así como mayores gastos por intereses de US\$ 35.16 millones y mayores costos de transacción por la emisión de deuda de US\$ 0.72 millones en los doce meses de 2018.

Como resultado de estos factores, la utilidad antes de impuestos de la Compañía fue de US\$ 128.04 millones para los doce meses de 2018.

Los impuestos a la utilidad al cierre del 31 de diciembre 2018 resultaron en un gasto de US\$ 34.98 millones comparado con un gasto de US\$ 31.53 millones al cierre del 31 de diciembre de 2017; el incremento en el gasto por impuestos se explica principalmente por mayores impuestos causados en los doce meses de 2018 de US\$ 21.89 millones comparada contra un gasto de US\$ 15.14 millones en 2017.

La utilidad integral consolidada para los doce meses de 2018 fue de US\$ 87.54 millones comparada con la ganancia de US\$ 127.53 millones en el mismo periodo de 2017, debido a los factores antes mencionados.

Durante los doce meses de 2018, el Capex fue de US\$ 137.90 millones, reflejando la construcción de propiedades de inversión, así como las adquisiciones.

Anexos: Tablas Financieras

	<i>12 meses</i>					
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	35.09	29.08	20.7	132.67	109.43	21.2
Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.79)	(1.40)	28.1	(5.68)	(4.99)	13.7
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.61)	(1.02)	57.7	(4.85)	(4.11)	18.1
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.18)	(0.38)	(52.1)	(0.83)	(0.89)	(6.6)
Utilidad bruta	33.30	27.67	20.3	126.99	104.43	21.6
Ingreso Neto Operativo	33.48	28.05	19.3	127.82	105.32	21.4
Gastos de administración	(4.53)	(4.46)	1.4	(16.09)	(13.91)	15.7
Plan de compensación a largo plazo	(0.47)	(0.36)	29.5	(1.94)	(1.43)	35.8
Depreciación	(0.20)	(0.10)	103.7	(0.57)	(0.36)	60.7
UAFIDA	29.24	23.57	24.0	112.83	91.95	22.7
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.18	0.02	na	0.43	0.06	na
Otros ingresos	(0.01)	0.00	na	0.48	0.45	6.0
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	(0.30)	na	(0.14)	(0.40)	(64.8)
Gastos por intereses	(9.65)	(6.64)	45.4	(35.16)	(19.67)	78.7
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(3.33)	(6.35)	(47.5)	(0.72)	2.90	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	2.05	26.86	(92.4)	52.82	84.06	(37.2)
Total otros (gastos) ingresos	(10.76)	13.59	na	17.72	67.40	(73.7)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	17.82	36.71	(51.5)	128.04	157.56	(18.7)
Impuestos a la utilidad	(12.00)	(25.47)	(52.9)	(34.98)	(31.53)	10.9
Impuesto Causado	4.22	5.78	(27.0)	(21.89)	(15.14)	na
Impuesto Diferido	(16.22)	(31.25)	(48.1)	(13.09)	(16.39)	(20.1)
Utilidad del periodo	5.81	11.24	(48.3)	93.06	126.03	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	(1.25)	0.58	na	1.09	0.58	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(12.52)	5.15	na	(6.61)	0.92	na
Utilidad integral consolidada del periodo	(7.95)	16.96	na	87.54	127.53	na
Acciones (promedio)	605.62	603.60	0.3	599.86	609.85	(1.6)
UPA	(0.01)	0.03	na	0.15	0.21	na

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)

30 de diciembre, 2018

30 de diciembre, 2017

ACTIVOS**ACTIVO CIRCULANTE**

Efectivo y equivalentes de efectivo	64.48	91.00
Efectivo y equivalentes de efectivo	0.72	0.68
Impuestos por recuperar	26.34	26.68
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	8.13	5.22
Pagos relacionados		
Pagos anticipados	0.54	0.37
Depósitos en garantía pagados	0.00	0.00
Total de activo circulante	100.22	123.95

ACTIVO NO CIRCULANTE

Propiedades de inversión	1,884.62	1,701.01
Equipo de oficina - Neto	2.49	1.87
Instrumentos Financieros Derivados	2.38	0.83
Depósitos en garantía	4.38	4.44
Total del activo no circulante	1,893.87	1,708.14

TOTAL ACTIVOS**1,994.09****1,832.09****PASIVO Y CAPITAL CONTABLE****PASIVO CIRCULANTE**

Porción circulante del pasivo a largo plazo	4.51	0.00
Intereses acumulados	5.32	3.77
Cuentas por pagar	2.79	4.08
Impuestos a pagar	0.41	0.34
Gastos acumulados	3.66	3.82
Total del pasivo circulante	16.69	12.02

PASIVO A LARGO PLAZO

Deuda de largo plazo	695.28	581.99
Depósitos en garantía recibidos	13.05	11.54
Impuestos a la utilidad diferidos	215.35	204.21
Total del pasivo a largo plazo	923.69	797.74

TOTAL DEL PASIVO**940.38****809.76****CAPITAL CONTABLE**

Capital social	435.61	439.84
Prima en suscripción de acciones	321.02	327.27
Utilidades retenidas	333.83	288.67
Reserva de pagos por acción	5.51	3.30
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(43.94)	(37.33)
Valuación de instrumentos financieros derivados	1.67	0.58
Total del capital contable	1,053.70	1,022.33

TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE**1,994.09****1,832.09**

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	31 de diciembre, 2018	31 de diciembre, 2017
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	128.04	157.56
Ajustes por:		
Compensación acciones	1.94	1.48
Depreciación	0.57	0.36
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(52.82)	(84.06)
Ganancia (pérdida) cambiaria	0.72	(2.90)
Ingreso por intereses	(0.43)	(0.06)
Gastos por intereses	35.16	19.67
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	(2.91)	1.81
Impuestos por recuperar	(8.94)	(14.33)
Pagos anticipados	(0.17)	(0.33)
Depósitos en garantía hechos	0.00	0.00
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por pagar	(2.23)	3.36
Depósitos en garantía recibidos	0.00	0.00
Gastos acumulados	0.88	1.84
Impuestos pagados	(12.54)	(2.24)
Impuestos a la utilidad diferidos	0.00	0.00
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	87.27	82.16
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(137.90)	(196.21)
Adquisición de mobiliario y equipo	(1.20)	(0.26)
Activos financieros	(0.05)	(0.06)
Intereses cobrados	0.43	0.06
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(138.71)	(196.48)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Linea Revolvente		
Emisión de deuda	116.60	243.00
Depósitos en garantía otorgados	0.06	(1.52)
Deposito en garantía cobrados	1.51	2.67
Intereses pagados	(33.61)	(15.91)
Dividendos pagados	(47.90)	(39.11)
Recompra de acciones de tesorería	(11.26)	(26.95)
Costos pagados en la emisión de deuda	1.33	(3.47)
Pago de deuda a largo plazo	(0.12)	0.00
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	26.61	158.71
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	(1.70)	(4.11)
Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	(26.52)	40.28
Efectivo al principio del periodo	91.74	51.46
Efectivo al final del periodo	65.22	91.74

Estados consolidados de variaciones en el capital contable (en millones)	Capital Social	Prima en Suscripción de Acciones	Utilidades Retenidas	Reserva Basada en Acciones	Instrumentos financieros	Efecto de Conversión de Operaciones Extranjeras	Total del Capital Contable
Saldo al 31 de diciembre 2016	450.88	343.04	201.75	1.97	(38.26)	0.00	959.38
Emisión de capital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Acciones devengadas	0.06	0.09	0.00	(0.15)	0.00	0.00	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	1.48	0.00	0.00	1.48
Dividendos declarados	0.00	0.00	(39.11)	0.00	0.00	0.00	(39.11)
Recompra de acciones	(11.10)	(15.86)	0.00	0.00	0.00	0.00	(26.95)
Instrumentos financieros derivados	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad integral	0.00	0.00	126.03	0.00	0.92	0.58	127.53
Saldos al 31 de diciembre 2017	439.84	327.27	288.67	3.30	(37.33)	0.58	1,022.33
Saldo al 31 de diciembre 2017	439.84	327.27	288.67	3.30	0.58	(37.33)	1,022.33
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 decretados	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)
Utilidad integral	0.00	0.00	93.06	0.00	1.09	(6.61)	87.54
Saldos al 31 de diciembre 2018	435.61	321.02	333.83	5.51	1.67	(43.94)	1,053.70

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, 2018	30 de septiembre, 2018
<i>Subyacente</i>	<i>Tipo de instrumento</i>	<i>Valor de mercado</i>	
3M Libor Crédito Sindicado	Swap	(1.25)	0.27

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 31 de diciembre de 2018 y 2017 presentados no han sido auditados.

Tipo de cambio: El tipo de cambio de peso por dólar americano utilizado en las fechas abajo descritas fue de:

Fecha	Tipo de cambio
Balance General	
31 de diciembre 2017	19.735
31 de diciembre 2018	19.683
Estado de Resultados	
4T17 (promedio)	18.937
4T18 (promedio)	19.829
12M17 (promedio)	18.930
12M18 (promedio)	19.237

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

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

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

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

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

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

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

Cobertura de análisis

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

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

Acerca de Vesta

Vesta es un desarrollador, operador y propietario de edificios industriales y centros de distribución en México. Al 31 de diciembre de 2018, Vesta contaba con 184 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 14 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 2.77 millones m² (29.9 millones ft²). Los clientes de la compañía operan en diversas industrias, entre las que destacan: aeroespacial, automotriz, bebidas y alimentos, logística y dispositivos médicos, entre otros. Para más información visita: www.vesta.com.mx.

Declaraciones a futuro

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