

4T12

Llamada trimestral

Lunes

25 de febrero de 2013

11:00 am

Hora de Nueva York

10:00 am

Hora de México

Telefono:

(1 877) 407-8031

(1 201) 689-8031

Código: Vesta

Para mayor información
visite nuestro website:

www.vesta.com.mx

Contactos RI:

Juan Sottil, Director de
Finanzas

Daniela Berho,

Comunicación Corporativa
T+52 55 5290-1127

investor.relations@vesta.com.mx

Lucia Domville

T.+ 1 646 284-9416

vesta@grayling.com

VESTA ANUNCIA RESULTADOS AL CUARTO TRIMESTRE DE 2012

Ciudad de México, México, a 22 de febrero de 2013 – Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A. B. de C. V. ("Vesta") (BMV: Vesta) uno de los líderes en el desarrollo de edificios industriales y centros de distribución en México, anuncio sus resultados al cuarto trimestre al 31 de diciembre de 2012. Todos los datos contables incluidas en este reporte se encuentran presentadas de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en ingles) y están presentadas en dólares americanos, a menos que se especifique lo contrario.

Hechos Relevantes

- El 21 de diciembre de 2012 se firmó una carta de intención con **Nissan Mexicana, S.A. de C.V. ("NISSAN")** para desarrollar una serie de edificios industriales para la cadena de suministro de NISSAN dentro de su nuevo complejo en Aguascalientes. Cuando el acuerdo finalice, el proyecto ascendería a USD\$ 90 millones, de los cuales USD\$55 millones corresponden a la primera etapa de desarrollo y serían invertidos en o antes de los próximos 18 meses. Nissan es la compañía manufactura de autos mas grande en México, al cierre de 2012 tenia el 25% del mercado.

- El 7 de diciembre de 2012, la compañía compro 53 acres de tierra para desarrollar un parque industrial con cuatro edificios en **Toluca**. Se empezó la construcción de la infraestructura y los dos primeros edificios con un área total de 484,000 pies cuadrados y una inversión inicial de USD\$ 30 millones.

- El 8 de noviembre de 2012, firmamos una carta de intención con **American Axle (US)** para desarrollar un edificio industrial a la medida de 289,538 pies cuadrados en unas reservas de tierra de Vesta en Silao, Guanajuato, para proveer a sus plantas GM en el Bajío y el mercado americano. La inversión total aproximada es de USD\$ 9.94 millones.

¹ El ingreso neto operativo se calcula restando los gastos operacionales de los ingresos.

² FFO se calcula sumando la depreciación y amortización a la utilidad neta.

³ Calculado en base al número de acciones en circulación al 30 de diciembre de 2012 (392,878,351 shares).

⁴ Calculado en base al número de acciones en circulación al 30 de diciembre de 2011 (224,254,556 shares).

Reporte Trimestral 4T12

- Los **Ingresos** al cierre de diciembre 31 de 2012 subieron 3.2%, o USD\$ 1.63 millones, a USD\$51.9 millones. Durante el 4T12 los ingresos bajaron 3.8% a USD\$ 12.91 millones comparado con el 4T11.
- La **utilidad bruta** fue de USD\$12.15 millones en 4T12, 14.3% por encima de lo registrado en 4T11 y 10% por arriba de la utilidad de 2011, alcanzando USD\$47.76 millones.
- La **utilidad integral** fue de USD\$13.4 millones en 4T12 mientras que alcanzo los USD\$41.67 millones en 2012. La **utilidad neta por acción** en 4T12 fue de USD\$ 0.03 centavos³ comparado con USD\$ 0.04 centavos⁴ en 4T11.
- Los **costos de operación** bajaron 39.7% en 2012, alcanzando USD\$ 4.11 millones, que se compara con USD\$ 6.82 millones en 2011.
- El **ingreso neto operativo (NOI)** en 2012 fue de USD\$ 48.37 millones, 8.84% arriba de los USD\$ 44.44 millones de 2011. El **margen del ingreso neto operativo** aumento de 88.5% en 2011 a 93.25% en 2012.
- Al cierre de diciembre de 2012, el valor del **portafolio de propiedades** Vesta's ascendía a USD\$ 744.8 millones.

Indicadores Financieros	2012	2011	Var. %
Ingresos	\$ 51.86	\$ 50.24	3.24%
Net Operating Income (NOI)	\$ 48.37	\$ 44.44	
NOI Margin %	93.25%	88.46%	4.80%
Net Operating Income (NOI) <i>adjusted (err Clasif)</i>	\$ 48.37	\$ 45.69	5.86%
NOI Margin <i>adjusted (err Clasif)</i> %	93.25%	90.95%	2.30%
EBITDA	\$ 41.06	40.31	1.87%
EBITDA %	79.17%	80.23%	-1.07%
EBITDA <i>adjusted (err clasif + IPO expense)</i>	\$ 43.62	42.23	3.29%
EBITDA <i>adjusted (err clasif + IPO expense)</i> %	84.10%	84.07%	0.04%

Reporte Trimestral 4T12

Comentarios del Director General

Quiero comenzar por mencionar que una de las fortalezas de la compañía es la combinación del equipo directivo y la capacidad de desarrollo lo que nos ha permitido crecer nuestro portafolio industrial de alta calidad. Esto marca una clara diferencia con nuestros competidores. Adicionalmente, somos un operador de bienes raíces industrial puro, sin conflicto de intereses, y con una política de inversión estricta y enfocada en el desarrollo sustentable de nuestros edificios.

Una vez concluida nuestra oferta pública, Vesta se ha enfocado en la ejecución de la cartera de proyectos de desarrollo presentado durante el roadshow de la colocación. En el cuarto trimestre de 2012 entregamos exitosamente la nave de BRP (Bombardier Recreational Products) y el Bombardier M-A2, que representa el cuarto edificio de Bombardier construido en el Parque Aeroespacial de Querétaro. Asimismo compramos nuevas reservas de tierra en Toluca y empezamos el desarrollo de dos edificios inventario en esos terrenos, además de los cinco que tenemos actualmente en construcción en Querétaro, Silao y San Luis Potosí.

Firmamos también una carta de intención con NISSAN para desarrollar un parque a la medida junto a su nueva planta en Aguascalientes y otro acuerdo con American Axle para desarrollar un edificio de 289,538 pies cuadrados en Silao.

En Querétaro firmamos un edificio a la medida de 133,000 pies cuadrados para un cliente existente, "Durr", y renovamos el contrato de arrendamiento por cinco años con Ryder, quien tomará uno de nuestros edificios en inventario que está actualmente en construcción con una superficie total de 120,000 pies cuadrados.

Nuestros ingresos totales en 2012 aumentaron 3.2%, o USD\$ 1.63 millones, alcanzando USD\$ 51.9 millones. Nuestro ingreso neto operativo (NOI) de las propiedades en alquiler ajustado para 2012 fue de aproximadamente USD\$ 48.4 millones con un margen de 93.2%, que se compara con un NOI de USD\$ 45.7 millones y un margen de 90.9% en 2011, lo que implica una mejora de 230 p.b..

El panorama del sector industrial en México es muy positivo, particularmente en el sector automotriz. Actualmente, esta industria es la generadora más grande de divisas en el país. México está por convertirse en el cuarto exportador de coches más grande del mundo cuando todas las nuevas plantas entren en operación la producción de coches al año será de 4 millones. Claramente, el Bajío ha sido la ganadora del nuevo flujo de inversión extranjera directa, pero mi percepción es que los estados fronterizos están regresando y de nuevo empezarán a crecer conforme las tasas de desocupación de inmuebles baje y la inseguridad de disminuya.



Reporte Trimestral 4T12

Confiamos en la fortaleza de nuestra empresa, en nuestra habilidad de atraer nuevos inquilinos multinacionales y en nuestra capacidad de desarrollar edificios modernos y sustentables. Agradezco a nuestros accionistas su confianza y les reitero nuestro compromiso de seguir dando resultados positivos.

Lorenzo Berho, Director General y Presidente de Vesta

Reporte Trimestral 4T12

FINANCIAL HIGHLIGHTS

Estados Financieros Consolidados

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados han sido preparados de acuerdo con el International Accounting Standard (“IAS”) 34 Reportes financieros intermedios y han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las Propiedades de Inversión y algunos instrumentos financieros, los cuales están valuados a valor razonable, conforme lo permitido por las normas financieras internacionales (sus siglas en inglés “IFRS”). 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 4T12 se hace con el mismo periodo, el cual fue ajustado bajo las mismas normas.

Ingresos

Los ingresos por arrendamiento del 4T12, fueron de USD\$ 12.91 millones, comparado con USD\$ 13.42 millones al 4T11, lo que representa una disminución del 3.8%. Los ingresos por arrendamiento en 2012 alcanzaron USD\$ 51.86 millones, representando un incremento del 3.2%, o USD\$ 1.63 millones, comparado con USD\$ 50.23 millones en 2011. Este aumento se debió principalmente a: 1) un aumento de USD\$ 4.82 millones, o 9.3%, en ingresos por arrendamiento derivado de las rentas de espacio arrendado que se encontraba desocupado en 2011 y fue arrendado posteriormente; 2) un aumento de USD\$ 0.65 millones, o 1.3%, en ingresos por arrendamiento derivados de ajustes a las rentas por inflación en nuestros contratos de arrendamiento. La mayoría de nuestros contratos de arrendamiento prevé un ajuste anual en la renta para reflejar la inflación (en Estados Unidos con referencia al Consumer Price Index, si están denominados en dólares, o en México con referencia al INPC, si están denominados en pesos).

Adicionalmente, los ingresos también tuvieron un aumento de USD\$ 0.44 millones, o 0.8%, derivado de pagos que hicimos por cuenta de nuestros clientes y que posteriormente fueron facturados y se contabilizaron como ingresos por renta..

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: 1) una disminución de USD\$ 3.0 millones, o 5.0%, en ingresos por arrendamiento que vencieron en 2011 o 2012 y que no fueron renovados durante el año; 2) una disminución de USD\$ 0.60 millones, o 1.2%, por renovaciones de contratos de arrendamiento de arrendamientos que vencieron en 2011 ó 2012 y que fueron renovados con rentas más bajas; y 3) una disminución de USD\$ 0.68 millones, o 1.3%, derivado del efecto de conversión de los ingresos de arrendamiento denominados en pesos a dólares y de otros ingresos.

	Anuales Diciembre 31 2012	Anuales Diciembre 31 2011	Cuarto Trimestre Diciembre 31 2012	Cuarto Trimestre Diciembre 31 2011
Ingresos por arrendamiento	\$ 51,863,597	\$ 50,235,275	\$ 12,908,172	\$ 13,420,021
Costo de Operación de las propiedades	\$ (4,106,941)	\$ (6,815,607)	\$ (760,480)	\$ (2,791,968)
Utilidad Bruta	\$ 47,756,656	\$ 43,419,668	\$ 12,147,692	\$ 10,628,053

Reporte Trimestral 4T12

Costo de operación

El costo de operación de propiedades en 4T12 fueron de USD\$ 0.76 millones, un decremento de USD\$2.03 millones cuando se compara con los USD\$ 2.79 millones en 4T11. El costo de operación de propiedades durante el 2012 fue de USD\$ 4.11 millones, o USD\$ 2.71 millones por debajo de los USD\$ 6.82 millones en 2011.

Del decremento anual en el costo de operación, USD\$ 2.30 millones, o el 39.7%, está relacionado a una disminución de los costos relacionados a las propiedades que generaron ingresos por arrendamiento en el año. Estos costos fueron de USD\$ 3.50 millones durante 2012 comparados con USD\$ 5.80 millones en el 2011. Esta disminución se atribuye principalmente a: 1) una caída de USD\$ 0.08 millones, o 8.1%, en los impuestos a la propiedad; 2) una disminución de USD\$ 0.36 millones, o 45.1%, en los costos por mantenimiento; 3) otros gastos relacionados con las propiedades disminuyeron en USD\$ 1.40 millones, o 55.60%, de esta disminución USD\$1.20 millones es debido a una comisión por arrendamiento y un impuesto de traslado de dominio que fueron erróneamente contabilizados como “costos de operación” en el 2011, siendo que bajo el estándar IFRS debieron de haber sido contabilizados como “Ganancia en revaluación de propiedades”; 4) el costo de operación también bajo en USD\$ 0.49 millones, un decremento de 39.0%, por la eliminación de la comisión que se pagaba a “Desarrolladora Vesta” (o “DV”), empresa externa a “Corporación Inmobiliaria Vesta (o “CIV”)” cuyos servicios son ahora realizados por Vesta Management (“VM”) una subsidiaria de CIV;

Adicionalmente el costo de operación de las propiedades disminuyó en USD\$ 0.41 millones relacionado con los costos directos de las propiedades que no generaron ingresos por arrendamiento durante el año. De esta disminución, 1) USD\$0.80 millones fueron debidos a un decremento en los gastos por la reserva de cuentas dudosas, esta disminución fue parcialmente compensada por un incremento en los impuestos de bienes raíces pagados sobre nuestras reservas territoriales y las cuotas de mantenimiento de parques por USD\$0.40 millones.

La utilidad bruta de Vesta alcanzó USD\$ 12.15 millones en 4T12, y fue superior en 14.3% a los USD\$ 10.63 millones registrados en 4T11. La utilidad bruta de Vesta en 2012 sumó USD\$ 47.76 millones, y fue superior a los USD\$ 43.42 millones registrados en 2011. La utilidad bruta ajustada, es decir eliminando las comisiones e impuestos que fueron incorrectamente clasificados como costos de operación, fue de USD\$ 47.67 millones en el 2011, con un margen de 88.9%, comparado con USD\$ 47.76 millones y un margen de 92.10% en 2012.

Los costos de operación de las propiedades que generan ingresos alcanzaron USD\$ 3.50 millones en 2012 comparado con USD\$ 5.80 en 2011, una disminución de USD\$ 2.30 millones, o el 39.7%. Los costos de operación de las propiedades que no generan ingresos fueron de USD\$ 0.61 millones en 2012 y de USD\$ 1.02 millones en 2011, un decremento de USD\$ 0.41 millones o 40.2%.

El ION, ó NOI por sus siglas en Inglés, de las propiedades generadoras de ingresos fue, en base ajustada, de USD\$48.4, un margen sobre ventas del 93.25%, comparado con el USD\$45.7 millones, un margen del 90.9% durante 2011.

Reporte Trimestral 4T12

Gastos de Administración

Los gastos de administración aumentaron en USD\$ 1.18 millones, o 96.3%, a USD\$ 2.41 millones en 4T12 comparado con USD\$ 1.23 millones en 4T11. Los gastos de administración en 2012 ascendieron a USD\$ 6.64 millones, es decir USD\$ 3.58 millones, o 117.3%, por encima de los USD\$ 3.06 millones en 2011.

El incremento en los gastos de administración se debe principalmente a los gastos relacionados a la oferta pública inicial (OPI) y a la incorporación del equipo de administración. Los principales factores que afectaron los gastos de administración fueron: 1) un aumento de USD\$ 1.89 millones, o 281.0%, comparado con 2011, debido a los gastos relacionados a la oferta pública. Los gastos de 2012 totalizaron USD\$ 2.56 millones y representan un gasto extraordinario no recurrente; 2) un incremento de USD\$ 2.39 millones relacionados a sueldos y gastos de administración ya que el equipo directivo dejó de ser externo y se incorporó a la nueva subsidiaria de CIV. Anteriormente, la compañía se manejaba por un equipo externo, lo cual cambió a partir de la OPI; y 3) un aumento de USD\$ 0.07 millones en otros gastos relacionados principalmente a los servicios de valuación. Durante 2011 solamente se hizo una valuación de propiedades, pero desde que la compañía se hizo pública, la valuación se hace cada trimestre.

El aumento en los gastos de administración se vio parcialmente compensado con: 1) una disminución de USD\$ 0.27 millones, o 29.5%, en los gastos legales, de valuación y de auditoría; y 2) una disminución de USD\$ 0.50 millones, o 39.5%, en el pago de los honorarios por administración de activos que con hasta el 31 de Julio de 2012, se pagaban a Desarrolladora Vesta.

	Anuales Diciembre 31 2012	Anuales Diciembre 31 2011	Cuarto Trimestre Diciembre 31 2012	Cuarto Trimestre Diciembre 31 2011
Costo de administración	\$ (6,641,419)	\$ (3,056,946)	\$ (2,410,537)	\$ (1,228,238)

Depreciación

Durante 4T12 la depreciación, la cual no está relacionada a nuestras propiedades generadoras de ingresos fue de USD\$ 0.02 millones, registrando un aumento de USD\$ 0.01 millones al compararse con USD\$ 0.01 millones en el mismo trimestre de 2011. Durante 2012, la depreciación fue de USD\$ 0.06 millones, y no presentó una variación al compararse con USD\$ 0.06 millones en 2011.

	Anuales Diciembre 31 2012	Anuales Diciembre 31 2011	Cuarto Trimestre Diciembre 31 2012	Cuarto Trimestre Diciembre 31 2011
Depreciación	\$ (56,328)	\$ (56,687.00)	\$ (18,988.00)	\$ (13,386.00)

EBITDA

El EBITDA incremento 3.53% por encima de los USD\$ 9.39 millones en 4T11 a USD\$ 9.72 millones al cierre de 4T12. El EBITDA en 2012 estuvo 1.87% por arriba del EBITDA de USD\$ 40.31 millones en 2011 al cerrar en USD\$ 41.06 millones en 2012.

Reporte Trimestral 4T12

El EBITDA, ajustado por los gastos de la oferta pública, y comisiones e impuestos incorrectamente clasificados como costos de operación, creció 3.29% arriba del EBITDA de USD\$ 42.23 millones in 2011 al cerrar en USD\$ 43.62 millones en 2012.

Otros Ingresos y Gastos

Otros ingresos y gastos durante el 4T12 fueron gastos por USD\$ 1.86 millones comparado un gasto de USD\$ 14.58 millones en 4T11. Otros ingresos y gastos en 2012 fueron de USD\$ 7.65 millones comparado con USD\$ 7.21 en 2011, un incremento del 206.2%. El aumento fue primordialmente atribuido a los ingresos por intereses generados por las inversiones hechas con los recursos de la oferta pública inicial, así como los ingresos generados por la variación favorable del tipo de cambio.

Cabe señalar que el incremento en Otros Ingresos se debe principalmente a un incremento de los ingresos de USD\$ 3.42 millones a USD\$ 3.45 millones en 2012 comparado con USD\$ 0.03 millones en 2011, reflejando el producto de las inversiones del capital levantado en la OPI. Adicionalmente, hubo un incremento de la ganancia cambiaria, en 2012 de USD\$ 13.52 millones comparada con 2011 y se explica principalmente por el efecto de la revaluación del peso frente al dólar y su efecto sobre el saldo de la deuda en dólares de WTN, una de nuestras subsidiarias.

Estos incrementos fueron parcialmente disminuidos por un ajuste menor debido a la inflación en los impuestos recuperados durante el 2012 así como un incremento en el gasto por interés de USD\$ 0.21 millones, debido al aumento en el promedio de la deuda en 2012 comparado con 2011. Las ganancias derivadas de la revaluación de las propiedades generadoras de ingresos bajaron USD\$ 1.87 millones, o 7.90%, de 2011. Cabe señalar que la revaluación de propiedades en 2011 excluía incorrectamente USD\$ 1.25 millones de comisiones y ciertos impuestos por transferencias de propiedades que se clasificaron en "Costos de Operación". Si se considera la clasificación adecuada, la ganancia por revaluación de las propiedades bajaron USD\$ 0.62 millones a USD\$ 21.83 millones en 2012, comparado con los USD\$ 22.46 millones en 2011. Esta ganancia se atribuye principalmente a los sólidos fundamentales del mercado de bienes raíces en México en diciembre de 2012.

Al cierre de 4T12, el valor del portafolio de Vesta era de USD\$ 744.76 millones y tenía 12.05 millones de pies cuadrados de área rentable (1.12 millones de metros cuadrados) y reservas en tierra valuadas en USD\$ 50.22 millones con una tasa de ocupación del 89.1%, mientras que en 4T11 la valuación era de USD\$ 658.90 millones, tenía 11.36 millones de pies cuadrados (1.06 millones de metros cuadrados), y reservas de tierra valuadas en USD\$ 47.90 millones con una tasa de ocupación del 91.2%.

	Anuales Diciembre 31 2012	Anuales Diciembre 31 2011	Cuarto Trimestre Diciembre 31 2012	Cuarto Trimestre Diciembre 31 2011
Otros Ingresos y gastos	\$ 3,446,005	\$ 27,449	\$ 1,956,958	\$ 3,074
Ingreso por Intereses	\$ 35,382	\$ 68,998	\$ (2,734)	\$ 7,314
Otros Ingresos	\$ (24,955,266)	\$ (24,778,815)	\$ (6,226,430)	\$ (6,253,794)
Gasto por Intereses	\$ 7,289,073	\$ (6,232,627)	\$ (2,982,347)	\$ (1,423,270)
Ganancia (pérdida= cambiaria)	\$ 21,835,292	\$ 23,708,278	\$ 5,396,908	\$ (6,915,135)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	\$ 7,650,486	\$ (7,206,717)	\$ (1,857,645)	\$ (14,581,811)

Utilidad antes de impuestos

La utilidad antes de impuestos en 4T12 fue de USD\$ 7.86 millones comparado con una pérdida de USD\$ 5.19 millones en 4T11, lo cual resulta de las razones previamente descritas. La utilidad antes de

Reporte Trimestral 4T12

impuestos en 2012 ascendió a USD\$ 48.71 millones, es decir 47.2% por encima de la utilidad antes de impuestos en 2011 de USD\$ 33.09 millones.

Impuestos a la utilidad

Durante el cuarto trimestre de 2012, los impuestos a la utilidad sumaron USD\$ 3.79 millones, comparado con un gasto de USD\$ 5.95 millones en 4T11. Los impuestos a la utilidad (gastos) ó beneficio al cierre del 31 de diciembre de 2012 resultaron en un gasto de USD\$ 7.87 millones comparado con un gasto de USD\$ 19.81 millones al cierre del 31 de diciembre de 2011. El aumento se debe primordialmente a la diferencia en los gastos por impuestos diferidos entre 2012 and 2011. Los impuestos diferidos reflejan principalmente: (i) el efecto de la variación del tipo de cambio al cierre del año que se utiliza para convertir los activos en nuestro balance de pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar) a dólares americanos, (ii) a un beneficio que resulta del impacto de la inflación en la base de impuestos de nuestros activos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar), 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 deprecia. Los impuestos efectivamente pagados por la compañía, ISR y IETU, fueron de USD\$ 6.13 millones en 2012, comparado con USD\$ 1.00 millones en 2011.

Utilidad (Pérdida)

La utilidad de Vesta al cierre del cuarto trimestre de 2012 fue de USD\$ 4.07 millones, que se compara con una utilidad de USD\$ 11.15 millones al cierre del cuarto trimestre de 2011. La utilidad de Vesta al en 2012 fue de USD\$ 40.84 millones, que se compara con una utilidad de USD\$ 13.29 millones en 2011.

	Anuales Diciembre 31 2012	Anuales Diciembre 31 2011	Cuarto Trimestre Diciembre 31 2012	Cuarto Trimestre Diciembre 31 2011
Utilidad antes de impuestos	\$ 48,709,395	\$ 33,099,318	\$ 7,860,522	\$ (5,195,382)
Impuestos a la Utilidad	\$ (7,865,552)	\$ (19,805,731)	\$ (3,793,119)	\$ (5,951,511)
Utilidad del año	\$ 40,843,843	\$ 13,293,587	\$ 4,067,403	\$ (11,146,893)
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	\$ 41,666,010	\$ 18,989,899	\$ 13,399,324	\$ (9,799,437)
Utilidad integral del año				

Otros resultados Integrales

En las diferencias en cambios por conversión de operaciones extranjeras, Vesta registró una utilidad de USD\$ 9.33 millones comparado con una utilidad de USD\$ 1.35 millones en 4T11. Al cierre de 2012 otros resultados integrales arrojaron una utilidad de USD\$ 0.82 millones, que se compara con la de USD\$ 5.70 millones del 2011.

(Pérdida) Utilidad Integral Total

En virtud de las razones previamente descritas, nuestra utilidad Integral al cuarto trimestre concluido el 31 de diciembre de 2012 fue de USD\$ 13.40 millones, comparado una pérdida integral de USD\$ 9.8

Reporte Trimestral 4T12

millones en el cuarto trimestre de 2011. En 2012, la utilidad integral de Vesta sumo USD\$ 41.67 millones, comparado con USD\$ 18.99 millones en 2011.

Flujo de Efectivo

La tabla siguiente muestra la generación y uso de efectivo por los periodos de doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2012 y 2011.

	Anuales Diciembre 31 2012	Anuales Diciembre 31 2011
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	\$ 35,796,035	\$ 41,136,784
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	\$ (178,787,241)	\$ (10,783,002)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	\$ (178,787,241)	\$ (10,783,002)
Efectos por variaciones en el tipo de cambio	\$ 316,276	\$ (274,973)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 32,098,744	\$ (457,837)

Los principales factores en la generación de flujos de efectivo de nuestras operaciones fueron el producto de las rentas cobradas a nuestra base de arrendatarios. No hubo ninguna venta de propiedades u otro ingreso de efectivo extraordinario.

El 25 de julio de 2012, Vesta listó sus acciones en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y levantó recursos por un total de USD\$ 217.98 millones.

Con base en nuestros actuales resultados de operación, consideramos que el flujo de efectivo de operaciones y otras fuentes de liquidez, incluyendo las disposiciones al amparo de nuestros contratos de crédito, serán suficientes para cubrir nuestras estimaciones de requerimientos de capital, pago de intereses y pagos de principal por los siguientes 12 meses.

Inversiones de capital

Durante el cuarto trimestre de 2012, realizamos inversiones de capital por un total de USD\$ 38.61 millones, correspondientes relacionadas a la construcción de 10 nuevos edificios en la zona del Bajío y a la expansión de una propiedad arrendada a uno de nuestros clientes en la zona centro. Adicionalmente, se adquirió un terreno en la zona de Toluca para el desarrollo de un parque industrial. Las inversiones de capital ascendieron a USD\$ 65.28 millones en el 2012, comparado con los USD\$ 10.8 millones de 2011.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2012, el saldo total insoluto de nuestra deuda ascendía a USD\$ 327.86 millones. De los cuales USD\$ 9.83 millones, corresponden a amortizaciones por vencer en el 2013. Durante el 4T12 se liquidaron dos préstamos de construcción.

Toda nuestra deuda está contratada con General Electric y garantizada por un fideicomiso de garantía en el que se encuentra afectada sustancialmente la totalidad de nuestra cartera, así como los ingresos por arrendamiento al amparo de nuestros contratos de renta. Al 31 de diciembre de 2012, 100.0% de nuestra deuda estaba denominada en dólares.

Reporte Trimestral 4T12

Portafolio

Al cierre del 31 de diciembre de 2012, nuestro portafolio consistía en 87 propiedades industriales de alto valor con un área total rentable (GLA) de 12,047,896 pies cuadrados (1,119,286 metros cuadrados). Las propiedades de Vesta están mayormente ubicadas en zonas de alto crecimiento económico del país, como son la zona central y del bajío. Más del 89% de nuestros contratos están denominados en dólares americanos, nuestros inquilinos son en su mayoría empresas multinacionales, y tenemos exposición a sectores como automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas y logística, entre otros.

Al cierre de diciembre de 2012, el valor del portafolio de Vesta era de USD\$ 744.76 millones y tenía 12.05 millones de pies cuadrados de área rentable (1.12 millones de metros cuadrados) y tierras de reserva valuadas en USD\$ 50.22 millones.

Reporte Trimestral 4T12

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 31 de diciembre de 2012 fue de 89.07%, comparado con 89.0% al cierre de 3T12.

Region	4Q12				3Q12			
	SF	%	Vacant	%	SF	%	Vacant	%
Central Mexico	4,296,031	37.73%	248,808	5.79%	4,296,031	37.73%	248,808	5.79%
Bajo	5,450,799	42.32%	251,693	4.62%	4,818,271	42.32%	161,765	3.36%
Baja California	1,705,764	14.98%	718,839	42.14%	1,705,764	14.98%	743,688	43.60%
Juarez	595,302	4.97%	97,820	16.43%	565,442	4.97%	97,820	17.30%
Total	12,047,896	100.00%	1,317,160	10.93%	11,385,508	100.00%	1,252,081	11.00%

Crecimiento Orgánico

Vesta esta actualmente desarrollando 1,547,534 millones de pies cuadrados (143,770 millones de metros) en *Edificios a la Medida (B-T-S)* y proyectos en inventario, por una inversión total de USD\$ 58.45 millones.

Durante 4T12 iniciamos los siguientes proyectos de crecimiento:

- Firmamos contratos por 229,053 pies cuadrados en *Edificios a la Medida (BTS)*, con un total de inversión de USD\$ 9.17 millones con contratos de alquiler de largo plazo:

Proyecto	Área rentable (pies cuadrados)	Área rentable (metros cuadrados)	Inversión (USD\$ MM)	Periodo (Yrs.)	Mercado
Durr ²	133,053	12,361	\$4.7	7	Queretaro
BRP (2 ^a Fase)	96,000	8,918	\$4.5	15	Queretaro
Total	229,053	21,279	\$9.2		

Notas:

¹ Proyectos con una carta de intención firmada como la de Nissan and American Axle no están incluidos en la tabla.

² Proyectos en desarrollo en las tierras de reserva de Vesta.

- Firmamos un contrato de alquiler con Ryder, una operadora de logística global, en un edificio en inventario con 120,173 pies cuadrados que está actualmente en construcción, anunciado en el 3T12 (como PIQ Norte) :

Proyecto	Área rentable (pies cuadrados)	Área rentable (metros cuadrados)	Inversión (USD\$ MM)	Periodo (Yrs.)	Mercado
Ryder	120,173	11,164	\$4.2	5	Queretaro
Total	120,173	11,164	\$4.2	5	Queretaro

Reporte Trimestral 4T12

- La compañía adquirió 53 acres de tierra en Toluca por una inversión total de USD\$ 7 millones para desarrollar un parque industrial que incluye cuatro edificios techados con una área de 484,000 pies cuadrados.
- Iniciamos la construcción de dos edificios para inventario con un total de 485,657 pies cuadrados in Toluca. El total de la inversión, incluyendo la tierra, infraestructura y construcción asciende a USD\$30 millones.

Proyecto	Área rentable (pies cuadrados)	Área rentable (metros cuadrados)	Inversión (USD\$ MM)	Periodo (Yrs.)	Mercado
S3	182,793		\$ 8.7	NA	Toluca
S4 A	302,864		\$14.3	NA	Toluca
Total			\$23.0	NA	

Reporte Trimestral 4T12

Apéndice: Tablas Financieras

ESTADO DE RESULTADOS

Estado de utilidad integral Consolidado auditado (USD\$)	VESTA			
	Anuales	Anuales	Cuarto Trimestre	Cuarto Trimestre
	Diciembre 31 2012	Diciembre 31 2011	Diciembre 31 2012	Diciembre 31 2011
Ingresos por arrendamiento	\$ 51,863,597	\$ 50,235,275	\$ 12,908,172	\$ 13,420,021
Costo de Operación de las propiedades	\$ (4,106,941)	\$ (6,815,607)	\$ (760,480)	\$ (2,791,968)
Utilidad Bruta	\$ 47,756,656	\$ 43,419,668	\$ 12,147,692	\$ 10,628,053
Costo de administración	\$ (6,641,419)	\$ (3,056,946)	\$ (2,410,537)	\$ (1,228,238)
Depreciación	\$ (56,328)	\$ (56,687)	\$ (18,988)	\$ (13,386)
Otros Ingresos y gastos				
Ingreso por Intereses	\$ 3,446,005	\$ 27,449	\$ 1,956,958	\$ 3,074
Otros Ingresos	\$ 35,382	\$ 68,998	\$ (2,734)	\$ 7,314
Gasto por Intereses	\$ (24,955,266)	\$ (24,778,815)	\$ (6,226,430)	\$ (6,253,794)
Ganancia (pérdida= cambiaria)	\$ 7,289,073	\$ (6,232,627)	\$ (2,982,347)	\$ (1,423,270)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	\$ 21,835,292	\$ 23,708,278	\$ 5,396,908	\$ (6,915,135)
Total otros ingresos (gastos)	\$ 7,650,486	\$ (7,206,717)	\$ (1,857,645)	\$ (14,581,811)
Utilidad antes de impuestos	\$ 48,709,395	\$ 33,099,318	\$ 7,860,522	\$ (5,195,382)
Impuestos a la Utilidad	\$ (7,865,552)	\$ (19,805,731)	\$ (3,793,119)	\$ (5,951,511)
Utilidad del año	\$ 40,843,843	\$ 13,293,587	\$ 4,067,403	\$ (11,146,893)
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	\$ 822,167	\$ 5,696,312	\$ 9,331,921	\$ 1,347,456
Utilidad integral del año	\$ 41,666,010	\$ 18,989,899	\$ 13,399,324	\$ (9,799,437)

Reporte Trimestral 4T12

BALANCE GENERAL

VESTA			
Balance General			
Auditado Consolidado			
USD\$		December 31 2012	December 31 2011
ACTIVOS			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	36,947,094	\$ 4,848,250
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	120,345,021	\$ -
Impuestos por recuperar	\$	10,412,489	\$ 4,480,177
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	\$	4,285,002	\$ 5,869,598
Pagos anticipados	\$	-	\$ -
Total de activo circulante	\$	171,989,606	\$ 15,198,025
ACTIVO NO CIRCULANTE			
Propiedades de inversión	\$	744,761,666	\$ 658,900,000
Equipo de oficina - Neto	\$	297,840	\$ 78,758
Depósitos en garantía	\$	2,773,832	\$ 2,772,115
Total del activo no circulante	\$	747,833,338	\$ 661,750,873
TOTAL ACTIVOS	\$	919,822,944	\$ 676,948,898
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE			
Porción circulante del pasivo a largo plazo	\$	9,834,497	\$ 13,066,851
Intereses acumulados	\$	3,371,482	\$ 3,465,546
Cuentas por pagar	\$	1,037,044	\$ 953,460
Impuestos a pagar	\$	2,429,104	\$ 896,925
Gastos acumulados	\$	300,518	\$ 176,432
Dividendos por pagar	\$	-	\$ 1,078,886
Cuentas por pagar a partes relacionadas	\$	-	\$ 2,302,224
Total del pasivo no circulante	\$	16,972,645	\$ 21,940,324
PASIVO A LARGO PLAZO			
Deuda de largo plazo	\$	318,027,750	\$ 322,077,545
Depósitos en garantía recibidos	\$	5,077,934	\$ 4,766,146
Impuestos a la utilidad diferidos	\$	62,516,445	\$ 63,600,786
Total del pasivo a largo plazo	\$	385,622,129	\$ 390,444,477
TOTAL DEL PASIVO	\$	402,594,774	\$ 412,384,801
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	\$	286,868,218	\$ 167,975,675
Capital social	\$	101,900,964	\$ -
Utilidades retenidas	\$	125,299,684	\$ 94,251,285
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	\$	3,159,304	\$ 2,337,137
Total del capital contable	\$	517,228,170	\$ 264,564,097
TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	\$	919,822,944	\$ 676,948,898

Reporte Trimestral 4T12

ESTADO DE FLUJOS

VESTA		
Flujo de Efectivo Auditado Consolidado USD\$	2012 December 31 2012	2011 December 31 2011
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	\$ 48,709,395	\$ 33,099,318
Ajustes por:	0	-
Depreciación	\$ 56,328	\$ 56,687
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	\$ (21,835,292)	\$ (23,708,278)
Ganancia (pérdida) cambiaria	\$ (3,160,314)	\$ 6,020,129
Ingreso por intereses	\$ (3,446,005)	\$ (27,449)
Gastos por intereses	\$ 24,955,266	\$ 24,778,815
Ajustes al capital de trabajo:	0	0
(Aumento) disminución en:	-	0
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	\$ 1,584,596	\$ 2,106,405
Impuestos por recuperar	\$ (7,189,717)	\$ (2,004,539)
Pagos anticipados	\$ -	\$ 279,726
Depósitos en garantía entregados	\$ (1,717)	\$ 85,228
Aumento (disminución) en:	-	0
Partes relacionadas	\$ (1,049,578)	\$ (1,761,257)
Cuentas por pagar	\$ 83,584	\$ 1,729,860
Depósitos en garantía recibidos	\$ 311,788	\$ 574,738
Gastos devengados	\$ 124,086	\$ (92,599)
Impuestos pagados	\$ (3,346,385)	\$ -
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	\$ 35,796,035	\$ 41,136,784
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	\$ (65,279,020)	\$ (10,814,766)
Adquisición de mobiliario y equipo	\$ (275,410)	\$ -
Efectos por fusión	\$ -	\$ 4,315
Activos financieros de inversión	\$ (116,099,545)	\$ -
Intereses cobrados	\$ 2,866,734	\$ 27,449
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	\$ (178,787,241)	\$ (10,783,002)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aumento de capital	\$ 217,979,483	\$ -
Préstamos recibidos	\$ 17,795,063	\$ 8,250,000
Intereses pagados	\$ (25,049,330)	\$ (24,884,413)
Pagos de Préstamos	\$ (25,077,212)	\$ (8,126,782)
Dividendos pagados	\$ (10,874,330)	\$ (5,775,451)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	\$ 174,773,674	\$ (30,536,646)
Efectos por variaciones en el tipo de cambio	\$ 316,276	\$ (274,973)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 32,098,744	\$ (457,837)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo		
Al principio del periodo	\$ 4,848,250	\$ 5,306,087
Al final del periodo	\$ 36,946,994	\$ 4,848,250

Reporte Trimestral 4T12

Acerca de Vesta

Vesta es un desarrollador, operador y propietario de edificios industriales y centros de distribución en México. Al 30 de septiembre de 2012, Vesta contaba con 85 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 11 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 1.06 millones de metros cuadrados. En esa fecha, la compañía tenía 75 clientes multinacionales 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.

Note on Forward-Looking Statements

This report may contain certain forward-looking statements and information relating to the Trust that reflects the current views and/or expectations of the Trust and its management with respect to its performance, business and future events. Forward looking statements include, without limitation, any statement that may predict, forecast, indicate or imply future results, performance or achievements, and may contain words like “believe,” “anticipate,” “expect,” “envisages,” “will likely result,” or any other words or phrases of similar meaning. Such statements are subject to a number of risks, uncertainties and assumptions. We caution you that a number of important factors could cause actual results to differ materially from the plans, objectives, expectations, estimates and intentions expressed in this presentation and in oral statements made by authorized officers of the Trust. Readers are cautioned not to place undue reliance on these forward-looking statements, which speak only as of their dates. The Trust undertakes no obligation to update or revise any forward-looking statements, whether as a result of new information, future events or otherwise.