

Reporte Trimestral 1T13

1T13

Llamada trimestral

Martes

30 de Abril 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 Sottit, 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 PRIMER TRIMESTRE DE 2013

Ciudad de México, México, a 25 de abril 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, anunció sus resultados al primer al 31 de marzo del 2013. 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

- Firmamos un acuerdo con American Axle **para la construcción de un Build To Suit** de 289,500 pies cuadrados, con una inversión de USD\$ 12.36 millones.
- **Continuamos con** la construcción de 12 edificios en inventario en la región del Bajío y Toluca, Estado de México, con un área rentable de 1.8 millones de pies cuadrados y una inversión total de USD\$ 63.3 millones.
- Los **Ingresos** al cierre de marzo 31 de 2013 subieron 4.9%, a USD\$ 13.92 millones de USD\$ 13.27 millones en 1T12.
- La **utilidad bruta** fue de USD\$12.3 millones en 1T13, 7.8%, o USD\$ 0.884 millones por encima de 1T12.
- La **utilidad integral** fue de USD\$32.9 millones en 1T13, un crecimiento trimestral de 165.9%.
- Los **costos de operación** bajaron 12.5% en 1T13, alcanzando USD\$ 1.67 millones, que se compara con USD\$ 1.90 millones en 1T12.

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 1T13

- El **ingreso neto operativo** (NOI) en 1T13 fue de USD\$ 12.50 millones, 8.31% arriba de los USD\$ 11.94 millones de 1T12.
- Al cierre de marzo de 2013, el **valor del portafolio de propiedades** Vesta's ascendía a USD\$ 749.0 millones.

Indicadores Financieros	1T '13	1T'12	Var. %
Ingresos	\$ 13.92	\$ 13.27	4.87%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	\$ 12.50	\$ 11.54	8.31%
NOI Margen %	89.83%	86.97%	2.86%
Ingreso Operativo Neto (NOI) <i>ajustado (err Clasif)</i>	\$ 12.50	\$ 11.54	8.31%
NOI Margen <i>ajustado (err Clasif)</i> %	89.83%	86.97%	2.86%
EBITDA	\$ 10.91	10.97	-0.52%
EBITDA %	78.41%	82.66%	-4.25%
EBITDA <i>ajustado (err clasif+ gastos IPO expense)</i>	\$ 10.91	10.97	-0.52%
EBITDA <i>ajustado (err clasif+ gastos IPO)</i> %	78.41%	82.66%	-4.25%

Comentarios del Director General

El 25 de abril de 2013 celebramos el 15o aniversario de VESTA, lo cual marca un punto histórico en la vida de la empresa y es un buen momento para agradecer a nuestros inversionistas, clientes, proveedores, tutores y equipo directivo por su apoyo y confianza en los primeros 15 años de la empresa.

Más relevante aun, es la excelente oportunidad que tengo de compartir nuestra visión de transformar a México en una de las más relevantes plataformas de manufactura y logística de Norte América a través del desarrollo de propiedades con tecnología de punta.

Conscientes de que el Bajío es la zona de mayor dinamismo de la republica y de la presencia de Vesta en la zona, este jueves se inaugurará nuestra nueva oficina en el corazón del Parque Industrial Querétaro. Esta oficina será un referente de nuestra visión de sustentabilidad y un ejemplo del impacto que queremos tener en nuestros clientes así como en el planeta.

Con orgullo les comparto que este mismo mes recibimos por segundo año consecutivo el distintivo de Empresa Socialmente Responsable (ESR), lo que fortalece los valores con los que VESTA está comprometida y nos acerca a ser considerados candidatos para formar parte del índice de sustentabilidad de la Bolsa Mexicana de Valores.

Reporte Trimestral 1T13

Durante el trimestre firmamos el acuerdo final para la región del Bajío con American Axle, uno de los proveedores automotriz más relevantes que provee de partes originales a General Motors, Audi, Fiat, Ford, Nissan, entre otras. El edificio a la medida que se está construyendo en las reservas de Vesta tiene 289,500 mil pies cuadrados y una inversión total de USD\$ 12.36 millones, y está localizado en el parque industrial Las Colinas en Silao, estado de Guanajuato.

Durante el trimestre continuamos ejecutando nuestro programa de inversión con la construcción de los edificios en inventario aprobados en la región del Bajío y Toluca, estado de México. Además de los edificios en inventario y los contratos firmados para edificios a la medida, VESTA está desarrollando 12 edificios con un área rentable de 1.8 millones de pies cuadrados con una inversión total de USD\$ 63.3 millones.

Estamos en la etapa final de la negociación de los documentos de la transacción del parque de proveedores de Nissan en Aguascalientes. En virtud de lo anterior y en base a los acuerdos de reembolso con Nissan, estamos avanzando en la ejecución de los trabajos correspondientes a la infraestructura de la primera etapa del parque.

Durante el primer trimestre de 2013 los resultados alcanzados fueron sólidos. Nuestros ingresos crecieron a USD\$ 13.92 millones de USD\$ 13.26 millones, un incremento de 4.87% comparado con 1T12. El margen sobre el ingreso operativo neto creció 8.3% pasando a USD\$12.50 millones de USD\$11.54 millones. La ganancia total fue de USD\$ 32.86 millones comparado con USD\$ 12.36 millones, un crecimiento de 165% gracias a la revaluación del portafolio y a las ganancias por el tipo de cambio. Nuestra tasa de desocupación disminuyó a 9.89% comparado con 10.93% en 4T12.

De cara al futuro, seguiremos implementando nuestra estrategia de capturar proyectos relacionados a los sectores más dinámicos de la economía: automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas, y logística, mientras seguimos fortaleciendo nuestro posicionamiento en el mercado donde se encuentran las tasas más altas de crecimiento en el país. Siendo una compañía especializada en bienes raíces industriales, y contando con las capacidades de desarrollo que tenemos, nos permitirá construir uno de los portafolios industriales más modernos del país.

Los primeros 100 días del nuevo gobierno han sido positivos con la aprobación de reformas estructurales que permitirán a México tornarse más competitivo frente a sus pares. Nuestra compañía, y muchos de nuestros clientes, podrían verse beneficiados del aumento en la productividad gracias a dichas reformas. Hoy en día en lugar para invertir en México y Vesta capta todo el atractivo de México como destino de inversiones.

Lorenzo Berho, Director General y Presidente de Vesta

Reporte Trimestral 1T13

FINANCIAL HIGHLIGHTS

Estados Financieros Consolidados

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados han sido preparados de acuerdo con los 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 1T13 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue ajustado bajo las mismas normas.

Ingresos

Los ingresos por arrendamiento al cierre del 31 de marzo de 2013 fueron de USD\$ 13.92 millones, comparado con USD\$ 13.27 millones al cierre del 31 diciembre de 2012, lo cual representa un incremento de USD\$ 0.65 millones, o 4.9%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a: (1) Un incremento de USD\$ 1.68 millones ó 12.7%, en los ingresos por arrendamiento derivados de clientes nuevos rentando nuevos espacios ó de contratos nuevos en espacio que había estado desocupado durante el primer trimestre del 2012 y ha estado ocupado durante el primer trimestre del 2013, (2) un incremento de USD\$ 0.27 millones ó 2.0%, en ingresos por renta que resultaron de ajustes a la renta por inflación tal como se prevé en los contratos de arrendamiento. La mayoría de nuestros contratos de arrendamiento incluye una disposición por virtud de la cual las rentas se ajustan automáticamente en forma anual para reflejar los cambios en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos, si los pagos de renta están denominados en dólares, o el INPC de México si los pagos de renta están denominados en pesos. El cambio en el INPC del cierre del primer trimestre del 2013 al cierre del primer trimestre del 2012 fue de 4.3% y la inflación de E.U.A. fue de 1.5% durante el mismo periodo; (3) Un aumento en los ingresos por arrendamiento de USD\$ 0.92 millones ó 0.7%, derivado del efecto de conversión de los ingresos de arrendamiento denominados en pesos a dólares; y (4) Un incremento de USD\$ 0.20 millones ó 1.5%, en gastos relacionados con pagos que hicimos a nombre de nuestros clientes, y que posteriormente nos han sido reembolsados por ellos y que han sido considerados como ingresos por arrendamiento.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: (1) Una disminución de USD\$ 1.49 millones, o 11.2%, en los ingresos por arrendamiento derivada de los contratos que expiraron durante el primer trimestre del 2012 o 2013 y que no fueron renovados; y (2) Una disminución de USD\$ 0.11 millones, o 0.8%, en los ingresos por arrendamiento de aquellos contratos donde para conservar al cliente se redujo el precio de la renta por metro cuadrado al momento de la renovación.

Reporte Trimestral 1T13

Estado de Resultados Consolidado (Condensado) No Auditados	1Q Terminando Marzo 31 2013	1Q Terminando Marzo 31 2012
Ingresos		
Ingresos por arrendamiento	\$ 13,916,061	\$ 13,269,748
Costos de operación de las propiedades de inversión	\$ (1,665,262)	\$ (1,902,755)
Utilidad bruta	\$ 12,250,799	\$ 11,366,993

Costo de operación

Nuestro costo de operación de las propiedades para el periodo del 31 de marzo de 2013 fue de USD\$ 1.67 millones, comparado con USD\$ 1.90 millones al cierre del 31 de marzo de 2012, lo que representa una caída de USD\$ 0.24 millones, o 12.5%.

De esta disminución, USD\$0.31 millones, o el 18.1%, está relacionada con los costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas y de las cuales se generaron ingresos por arrendamiento. Durante el primer trimestre del 2013 este costo fue de US\$1.42 millones, mientras que en el mismo periodo del 2012 ascendió a USD\$1.73 millones. La disminución se atribuye principalmente a:

(1) Un aumento de USD\$ 0.06 millones, o 6.8%, en los impuestos a la propiedad, los cuales fueron de USD\$ 0.95 millones en el 1T13 y USD\$ 0.89 millones en el 1T12. Los impuestos prediales son pagados en pesos; (2) Un incremento de USD\$ 0.04 millones, o 62.4%, en los costos por mantenimiento los cuales fueron de USD\$ 0.10 millones durante el primer trimestre del 2013 y USD\$ 0.06 millones durante el mismo periodo del 2012; (3) Otros gastos relacionados con las propiedades se incrementaron en USD\$ 0.03 millones, o 12.1% del 1T12 al 1T13. Durante el primer trimestre del este año Otros gastos relacionados con las propiedades fueron de USD\$ 0.30 millones mientras que en el mismo periodo del 2012 fueron de USD\$ 0.27 millones; (4) Una reducción de USD\$ 0.26 millones, por la eliminación del pago de la Comisión por Administración de propiedades. Esta comisión se pagaba a “Desarrolladora Vesta” (o “DV”), una empresa relacionada externa a “Corporación Inmobiliaria Vesta (o “CIV”) con quien se tenía celebrado un contrato de administración antes de la oferta pública inicial (OPI). Como empresa pública, CIV integró al personal de DV y canceló el contrato externo de administración y ya no se pagan comisiones por esos servicios; y (5) Una disminución de USD\$ 0.18 millones, o el 72.9% en el pago de la prima de seguros de las propiedades de inversión. En el primer trimestre del 2013 las primas de seguro ascendieron a USD\$ 0.07 millones y en el mismo periodo del 2012 fueron de USD\$ 0.25 millones. A partir de 2013 las primas de seguro serán devengadas durante el año, en el 2012 el gasto total fue registrado únicamente el primer trimestre.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en este año aumentaron en USD\$ 0.08 millones ó 43.6%. Este aumento se explica principalmente por:

(1) Un aumento de USD\$ 0.07 millones, o 65.1%, en los impuestos a la propiedad, los cuales fueron de USD\$ 0.17 millones en el 1T13 y USD\$ 0.11 millones en el 1T12. Los impuestos prediales son pagados en pesos; (2) Un aumento en los otros gastos relacionados con las propiedades los cuales subieron USD\$ 0.03 millones o el 131.6%. Estos gastos se originan de las comisiones pagadas a los parques industriales donde mantenemos las reservas territoriales.

Reporte Trimestral 1T13

Estos aumentos están parcialmente compensada por: (1) Una disminución de 0.02 millones ó 73.10% en el pago de la prima de seguros de las propiedades de inversión que no generan rentas. En el primer trimestre del 2013 las primas de seguro ascendieron a USD\$ 0.01 millones y en el mismo periodo del 2012 fueron de USD\$ 0.03 millones en estas propiedades. A partir de 2013 las primas de seguro serán devengadas durante el año, en el 2012 el gasto total fue registrado únicamente el primer trimestre.

Gastos de Administración

Los gastos de administración al cierre del primer trimestre del 2013 fueron de USD\$ 1.34 millones, comparados con USD\$ 0.40 millones al cierre del mismo trimestre del 2012, esto representan un aumento de USD\$ 0.94 millones, o el 235.8%. El incremento se explica principalmente por: (1) Un incremento de USD\$ 1.12 millones derivado de los sueldos y gastos de administración del personal que se incorporó a la nueva subsidiaria de CIV. Anteriormente, la compañía era administrada por una empresa externa quien cobraba varias comisiones, éste cambio fue implementado a partir de agosto de 2012; (2) Un aumento de USD\$ 0.10 millones en las cuotas relacionados con el listado de Corporación inmobiliaria Vesta en la Bolsa Mexicana de Valores, así como otros gastos relacionados con este propósito; (3) Un aumento en los gastos legales y de auditoría por USD\$ 0.04 millones, o el 50.0%;

Estos incrementos fueron parcialmente compensados por disminuciones en (1) Una disminución de USD\$ 0.32 millones, en comisiones que anteriormente eran pagadas a “Desarrolladora Vesta” una empresa externa relacionada. CIV ha incorporado al equipo administrativo y ya no pagará estas comisiones.

Estado de Resultados Consolidado (Condensado) No Auditados	1Q Terminando Marzo 31 2013	1Q Terminando Marzo 31 2012
Gastos de administración	\$ (1,339,456)	\$ (398,878)

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del primer trimestre 2013 fueron de USD\$ 0.01 millones, comparado con USD\$ 0.01 millones al cierre del trimestre terminado en el 31 de marzo de 2012.

VESTA		
Estado de Resultados Consolidado (Condensado) No Auditados	1Q Terminando Marzo 31 2013	1Q Terminando Marzo 31 2012
Depreciación	\$ (12,046)	\$ (12,656)

EBITDA

El EBITDA bajó 0.52% pasando a ser USD\$ 10.91 millones en el 1T13 y USD\$ 10.97 millones al cierre de 1T12.

Reporte Trimestral 1T13

Otros Ingresos y Gastos

Otros ingreso y gastos al cierre del primer trimestre del 2013 resultaron en un ingreso de USD\$ 26.96 millones comparado con un ingreso de USD\$ 5.86 millones al cierre del primer trimestre del 2012, lo cual representó un incremento de estos ingresos en 360.4%. El aumento se explica primordialmente con el impacto de la ganancia por revaluación en las propiedades, 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. El avalúo del primer trimestre del 2013 muestra una ganancia de USD\$ 22.47 millones, comparado con una ganancia de 8.25 millones en el primer trimestre del 2012. El avalúo fue hecho a fines de marzo del 2013 y refleja las condiciones del mercado de bienes raíces observadas a esta fecha.

VESTA		
Estado de Resultados Consolidado (Condensado) No Auditados	1Q Terminando Marzo 31 2013	1Q Terminando Marzo 31 2012
Otros ingresos y gastos		
Ingreso por intereses	\$ 1,499,653	\$ 7,118
Otros (Ingresos) gastos	\$ 1,386	\$ (2,399)
Gastos por intereses	\$ (5,884,420)	\$ (6,082,775)
Ganancia cambiaria	\$ 8,882,535	\$ 3,688,369
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	\$ 22,465,407	\$ 8,246,700
Total otros ingresos	\$ 26,964,560	\$ 5,857,013

Utilidad antes de impuestos

A consecuencia de lo anteriormente descrito la utilidad antes de impuestos al cierre del 31 de marzo del 2013 fue de USD\$ 37.86 millones, que se comparan con una ganancia de USD\$ 16.81 millones al cierre del 31 de marzo del 2012, lo que representa un incremento del 125.2%.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de USD\$ 0.86 millones al cierre del primer trimestre del 2013, comparado con un gasto de USD\$ 0.62 millones al cierre del 31 de marzo de 2012. Este aumento se debe primordialmente a la diferencia en los gastos por impuestos diferidos entre los trimestres terminados en marzo del 2013 y marzo del 2012. Los impuestos diferidos reflejan principalmente: (i) el efecto del tipo de cambio que se utiliza para convertir los activos en nuestro balance en pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar) a dólares americanos al cierre del primer trimestre del 2013 y del 2012 (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.

Reporte Trimestral 1T13

Utilidad (Pérdida)

Por las razones descritas anteriormente, nuestra utilidad al cierre del 31 de marzo de 2013 fue de USD\$ 37.00 millones, que se compara con una utilidad de USD\$ 16.19 millones al cierre del 31 de marzo de 2012.

Utilidad Integral (pérdida) consolidada del periodo

La utilidad integral (pérdida) refleja el impacto de la variación cambiaria de un año a otro en las cuentas de capital de WTN, que es nuestra única subsidiaria que utiliza el peso como moneda funcional. Al cierre del primer trimestre del 2013, registramos una ganancia en la utilidad integral de USD\$ 32.86 millones que se compara con una ganancia de USD\$ 12.36 millones al cierre del 31 de marzo del 2012.

VESTA		
Estado de Resultados Consolidado (Condensado) No Auditado	1T Marzo 31, 2013	1T Marzo 31, 2012
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 37,863,857	\$ 16,812,472
Impuestos a la utilidad	\$ (862,413)	\$ (623,779)
Utilidad del periodo	\$ 37,001,444	\$ 16,188,692
(Pérdida) utilidad integral	\$ -	\$ -
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	\$ (4,139,843)	\$ (3,830,833)
	\$ -	\$ -
Utilidad integral consolidada del periodo	\$ 32,861,601	\$ 12,357,859
	\$ -	\$ -
Acciones	\$ 392,878,351	\$ 224,254,556

Flujo de Efectivo

La tabla siguiente muestra la generación y uso de efectivo por los periodos de tres meses concluidos el 31 de marzo de 2013 y 2012.

VESTA		
Estado de Flujos Consolidados (Condensados) No Auditados	1T Marzo 31, 2013	1T Marzo 31, 2012
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	\$ 4,947,202	\$ 12,517,460
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	\$ 9,070,511	\$ (4,288,294)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	\$ (10,038,004)	\$ (8,031,906)
Efectos por variaciones en el tipo de cambio	\$ (2,009,727)	\$ (190,781)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 38,917,076	\$ 4,854,729

Los principales factores en la generación de flujos de efectivo operativo fueron el producto de las rentas cobradas a nuestra base de arrendatarios.

Reporte Trimestral 1T13

El flujo de efectivo generado por las actividades operativas fue de USD\$ 4.95 millones y de USD\$ 12.52 millones durante el primer trimestre del 2013 y del 2012, respectivamente. Nuestro flujo de efectivo generado por las actividades de la empresa en el primer trimestre del 2013 se vio afectado principalmente por el incremento de los impuestos a recuperar por un total de USD\$ 3.60 millones, en su mayoría relacionado al impuesto al valor agregado, y por el pago de los impuestos correspondientes al 2012.

Inversiones de capital

El flujo de efectivo generado por las actividades de inversión fue de USD\$ 9.07 millones y de USD\$ (4.29) millones al cierre de los trimestres terminados el 31 de marzo del 2013 y del 2012, respectivamente.

Durante el 1T13, las actividades por inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción de 12 nuevos edificios en la zona del Bajío y Toluca. Las inversiones totales durante el periodo ascendieron a USD\$ 15.49 millones.

Deuda

Al 31 de marzo del 2013, el saldo de la deuda total fue de USD\$ 324.53 millones. De estos USD\$ 8.73 millones, o 3.0%, representan el principal de la deuda a corto plazo mientras que los USD\$ 315.80 millones, o 97.0%, representan deuda a largo plazo, en ambos casos contratada con General Electric. El total de la deuda está garantizada por un fideicomiso en el cual se encuentran afectadas sustancialmente todas las propiedades de nuestra cartera, así como los ingresos por arrendamiento en los contratos de alquiler. Al cierre del 31 de marzo del 2013, el 100.0% de la deuda estaba denominada en dólares.

Portafolio

Al cierre del 31 de marzo de 2013, nuestro portafolio consistía en 87 propiedades industriales de alto valor con un área total rentable (GLA) de 12,051,927 pies cuadrados (1,119,661 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 91% 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 marzo de 2013, el valor del portafolio de Vesta era de USD\$ 749.0 millones y mantenemos tierras de reserva territorial valuadas en USD\$ 48.1 millones.

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 31 de marzo de 2013 fue de 9.89%, comparado con 10.93% al cierre de 4T12.

Reporte Trimestral 1T13

Region	1T13				4T12			
	PC	%	Desocupación	%	PC	%	Desocupación	%
Central Mexico	4,296,031	35.65%	184,999	4.31%	4,296,031	35.65%	248,808	5.79%
Bajío	5,450,799	45.23%	251,693	4.62%	5,450,799	45.23%	251,693	4.62%
Baja California	1,709,795	14.19%	657,879	38.48%	1,705,764	14.15%	718,839	42.14%
Juares	595,302	4.94%	97,820	16.43%	595,302	4.94%	97,820	16.43%
Total	12,051,927	100.00%	1,192,391	9.89%	12,047,896	99.97%	1,317,159	10.93%

Crecimiento Orgánico

Vesta esta actualmente desarrollando 1,837,072 millones de pies cuadrados (170,669 millones de metros) en *Edificios a la Medida (B-T-S)* y proyectos en inventario, por una inversión total de USD\$ 63.25 millones.

Durante 1T13 iniciamos los siguientes proyectos de crecimiento:

- Firmamos contratos por 289,538 pies cuadrados en *Edificios a la Medida (BTS)*, con un total de inversión de USD\$ 12.36 millones con contratos de alquiler de largo plazo:

Proyecto	Área rentable (pies cuadrados)	Área rentable (metros cuadrados)	Inversión (USD\$ MM)	Periodo (Yrs.)	Mercado
AAM	289,538	26,899	\$12.4	10	Bajío
Total	289,538	26,899	\$12.4		

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.

Reporte Trimestral 1T13

Apéndice: Tablas Financieras

ESTADO DE RESULTADOS

VESTA		
Estado de Resultados Consolidado (Condensado) No Auditado	1T Marzo 31, 2013	1T Marzo 31, 2012
Ingresos		
Ingresos por arrendamiento	\$ 13,916,061	\$ 13,269,748
Costos de operación de las propiedades de inversión	\$ (1,665,262)	\$ (1,902,755)
Utilidad bruta	\$ 12,250,799	\$ 11,366,993
Gastos de administración	\$ (1,339,456)	\$ (398,878)
Depreciación	\$ (12,046)	\$ (12,656)
Otros ingresos y gastos		
Ingreso por intereses	\$ 1,499,653	\$ 7,118
Otros (Ingresos) gastos	\$ 1,386	\$ (2,399)
Gastos por intereses	\$ (5,884,420)	\$ (6,082,775)
Ganancia cambiaria	\$ 8,882,535	\$ 3,688,369
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	\$ 22,465,407	\$ 8,246,700
Total otros ingresos	\$ 26,964,560	\$ 5,857,013
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 37,863,857	\$ 16,812,472
Impuestos a la utilidad	\$ (862,413)	\$ (623,779)
Utilidad del periodo	\$ 37,001,444	\$ 16,188,692
(Pérdida) utilidad integral		
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	\$ (4,139,843)	\$ (3,830,833)
Utilidad integral consolidada del periodo	\$ 32,861,601	\$ 12,357,859
Acciones	\$ 392,878,351	\$ 224,254,556

Reporte Trimestral 1T13

BALANCE GENERAL

VESTA	Primer Trimestre '13	
	1T Marzo 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Balance General Consolidado (Condensado) No Auditado al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012		
ACTIVOS	(auditado)	
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 38,917,076	\$ 36,947,094
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 103,115,894	\$ 120,345,021
Impuestos por recuperar	\$ 14,014,032	\$ 10,412,489
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	\$ 4,311,711	\$ 4,285,002
Pagos anticipados	\$ 373,060	\$ -
Total de activo circulante	\$ 160,731,773	\$ 171,989,606
ACTIVO NO CIRCULANTE		
Propiedades de inversión	\$ 782,718,711	\$ 744,761,666
Equipo de oficina - Neto	\$ 326,196	\$ 297,840
Depósitos en garantía	\$ 2,775,148	\$ 2,773,832
Total del activo no circulante	\$ 785,820,054	\$ 747,833,338
TOTAL ACTIVOS	\$ 946,551,827	\$ 919,822,944
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		
PASIVO CIRCULANTE		
Porción circulante del pasivo a largo plazo	\$ 8,729,415	\$ 9,834,497
Intereses acumulados	\$ 2,554,321	\$ 3,371,482
Cuentas por pagar	\$ 358,728	\$ 1,037,044
Impuestos a pagar	\$ 265,237	\$ 2,429,104
Gastos acumulados	\$ 347,577	\$ 300,518
Dividendos por pagar	\$ 10,468,173	\$ -
Cuentas por pagar a partes relacionadas	\$ -	\$ -
Total del pasivo circulante	\$ 22,723,452	\$ 16,972,645
PASIVO A LARGO PLAZO		
Deuda de largo plazo	\$ 315,796,409	\$ 318,027,750
Depósitos en garantía recibidos	\$ 5,177,955	\$ 5,077,934
Impuestos a la utilidad diferidos	\$ 63,232,414	\$ 62,516,445
Total del pasivo a Largo Plazo	\$ 384,206,778	\$ 385,622,129
TOTAL DEL PASIVO	\$ 406,930,230	\$ 402,594,774
CAPITAL CONTABLE		
Capital social	\$ 286,868,217	\$ 286,868,218
Capital social	\$ 101,900,964	\$ 101,900,964
Utilidades retenidas	\$ 151,832,955	\$ 125,299,684
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	\$ (980,539)	\$ 3,159,304
Total del capital contable	\$ 539,621,598	\$ 517,228,170
TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	\$ 946,551,827	\$ 919,822,944

Reporte Trimestral 1T13

ESTADO DE FLUJOS

VESTA	Primer Trimestre '13	
	Estado de Flujos Consolidados (Condensados) No Auditados	1T Marzo 31, 2013
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	\$ 37,863,857	\$ 16,812,472
Ajustes por:		
Depreciación	\$ 12,046	\$ 12,656
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	\$ (22,465,407)	\$ (8,246,700)
Ganancia (pérdida) cambiaria	\$ (8,003,888)	\$ (3,688,369)
Ingreso por intereses	\$ (1,499,652)	\$ (7,118)
Gastos por intereses	\$ 5,884,420	\$ 6,082,775
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	\$ (26,709)	\$ 2,006,850
Impuestos por recuperar	\$ (3,601,543)	\$ 198,884
Pagos anticipados	\$ (373,060)	-
Depósitos en garantía entregados	\$ (1,316)	\$ (2,029)
Aumento (disminución) en:	\$ -	\$ -
Partes relacionadas	\$ -	\$ (1,279,335)
Cuentas por pagar	\$ (678,315)	\$ 557,365
Depósitos en garantía recibidos	\$ 100,021	\$ 21,451
Gastos acumulados	\$ 47,059	\$ 48,558
Impuestos pagados	\$ (2,310,311)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	\$ 4,947,202	\$ 12,517,460
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	\$ (15,491,638)	\$ (4,295,412)
Adquisición de mobiliario y equipo	\$ (28,507)	\$ -
Efectos por fusión	\$ -	\$ -
Activos Financieros	\$ 23,424,656	\$ -
Intereses cobrados	\$ 1,166,000	\$ 7,118
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	\$ 9,070,511	\$ (4,288,294)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aumento de capital	\$ -	\$ -
Préstamos recibidos	\$ -	\$ 2,668,171
Pago de préstamos	\$ (3,336,423)	\$ (2,741,545)
Intereses pagados	\$ (6,701,581)	\$ (6,879,646)
Dividendos pagados	\$ -	\$ (1,078,886)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	\$ (10,038,004)	\$ (8,031,906)
Efectos por variaciones en el tipo de cambio	\$ (2,009,727)	\$ (190,781)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,969,982	\$ 6,479
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	\$ -	\$ -
Al principio del periodo	\$ 36,947,094	\$ 4,848,250
Al final del periodo	\$ 38,917,076	\$ 4,854,729

Reporte Trimestral 1T13

Acerca de Vesta

Vesta es un desarrollador, operador y propietario de edificios industriales y centros de distribución en México. Al 31 de marzo de 2013, Vesta contaba con 87 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 11 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 1.12 millones de metros cuadrados (12.05 millones de pies cuadrados). En esa fecha, la compañía tenía 83 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.