

Reporte Trimestral 2T13

2T13

Llamada trimestral

Martes

30 de julio de 2013

11:00 am

Hora de Nueva York

10:00 am

Hora de México

Teléfono:

(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

T+52 55 5290-1127

investor.relations@vesta.com.mx

Lucia Domville

T.+ 1 646 284-9416

vesta@grayling.com

VESTA ANUNCIA RESULTADOS AL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2013

Ciudad de México, México, a 26 de julio 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 30 de junio del 2013. Todos los datos contables incluidos en este reporte están expresados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y están presentados en dólares americanos, a menos que se especifique lo contrario.

Hechos Relevantes

- El 26 de Junio de 2013 **obtuvimos recursos** que ascendieron a un monto total de US\$198 millones.
- El 5 de Julio de 2013 **firmamos el acuerdo final** con Nissan Mexicana respecto a un fideicomiso a 25 años para el desarrollo de un parque de proveedores adyacente a su nueva planta en el estado de Aguascalientes. La inversión total para la primera fase asciende a un monto de USD\$57 millones.
- El 17 de Junio **firmamos una carta de intención no vinculatoria** con una empresa multinacional para rentar 30,252 metros cuadrados en un contrato a 10 años en la ciudad de Tijuana. Consideramos que la transacción será firmada de forma definitiva en las próximas 2 semanas.
- **Terminamos** 9 edificios con una superficie total de 113,128 metros cuadrados. Con la adición de estos nuevos edificios la superficie bruta arrendable total asciende a 1.2 millones de metros cuadrados.
- **Adquirimos** un edificio con un superficie total arrendable de 155,864, arrendando en un contrato de 7 años a Thompson Industries, una compañía americana.

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 junio de 2013 (507,452,012).

⁴ Calculado en base al número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2012 (392,878,351 shares).

Reporte Trimestral 2T13

- Los **Ingresos** al cierre de junio de 2013 subieron 11.78%, a USD\$ 14.45 millones de USD\$ 12.93 millones en 2T12.
- El **ingreso neto operativo (NOI)** en 2T13 fue de USD\$13.82 millones, 16.4% arriba de los USD\$ 11.87 millones de 2T12.
- El **EBITDA** aumentó 12.6% en el 2Q13 a US\$12.53 millones comparado con USD\$11.12 millones en 2Q12
- La **utilidad integral** resultó en una pérdida de USD\$ 0.57 millones en 2T13, comparado con una ganancia de USD\$ 5.91 millones al cierre de 2T12.
- Al cierre de junio de 2013, el valor del portafolio de propiedades Vesta's ascendía a USD\$823.67 millones.

| Indicadores Financieros | 2T '13 | 2T '12 | Var. % |
|--------------------------------|----------|----------|--------|
| Ingresos | \$ 14.45 | \$ 12.93 | 11.78% |
| Ingreso Operativo Neto (NOI) | \$ 13.82 | \$ 11.88 | 16.35% |
| NOI Margenn % | 95.63% | 91.88% | 3.75% |
| EBITDA | \$ 12.53 | 11.13 | 12.60% |
| EBITDA % | 86.68% | 86.05% | 0.63% |
| EBITDA ajustado (gastos OPA) | \$ 12.53 | 11.13 | 12.60% |
| EBITDA ajustado (gastos OPA) % | 86.68% | 86.05% | 0.63% |

Comentarios del Director General

Dos eventos fueron relevantes durante el segundo trimestre de 2013, el primero fue la captación de recursos por USD \$198 millones derivados de la oferta pública la cual se llevó a cabo en condiciones de mercado adversas, y la segunda fue el acuerdo final firmado con Nissan para desarrollar su parque de proveedores.

En este contexto, quiero expresar mi profunda gratitud a todos los inversionistas que creyeron en Vesta durante dicha oferta. Tengo claro que existe una gran volatilidad en los mercados financieros y que esto es una constante en el mundo, pero también debo decir que mientras existan países y compañías que hagan las cosas correctas, los inversionistas siempre encontrarán buenas oportunidades.

Reporte Trimestral 2T13

Como mencionamos durante nuestro “road show”, México se ha convertido en una de las mejores plataformas de manufactura y logística en el mundo y hoy día captura ya los beneficios de las nuevas inversiones que están llegando al país.

La reciente capitalización de Vesta nos permitirá fortalecer nuestro balance y prepararnos para explorar y cerrar nuevos proyectos, lo cual contribuirá a aumentar el tamaño del portafolio y la calidad de nuestras propiedades. Con este paso, la administración continúa enfocándose en invertir de forma productiva dicho capital.

Como mencione antes, concluimos con la firma del acuerdo con Nissan Mexicana. Me complace mucho la excelente relación que hemos desarrollado con un cliente tan importante. Esta transacción implica el desarrollo de un parque de proveedores adyacente a la nueva planta de manufactura que actualmente se encuentra en construcción en el estado de Aguascalientes. La primera fase de este parque representa una inversión de USD\$57 millones y contempla la construcción de cinco edificios con una superficie bruta arrendable de 152,800 metros cuadrados.

El acuerdo consiste en un fideicomiso a 25 años donde Nissan contribuye ciertos derechos respecto a los terrenos a ser desarrollados para dicho parque y Vesta la construcción de los edificios. Por ende, Vesta tendrá el derecho de cobro de las rentas de los edificios a ser desarrollados. Los ingresos estimados mensuales por metro cuadrado, una vez se establezca la inversión, serán de USD\$ 4.13 y el término promedio de los contratos de rentas que se firmarán con los proveedores será de 17 años.

Cabe subrayar que Nissan es la empresa que más automóviles fabrica en México y exporta el 70% de su producción a más de 100 países. Por otro lado, tiene el 26% de participación en el mercado interno, constituyéndose como el líder en nuestro país.

Adicionalmente, entregamos nueve edificios que estaban en construcción con una superficie bruta arrendable de 113,128 metros cuadrados. Nuestra tasa de desocupación subió a 12.1% de 9.9% en 1T13, principalmente por la incorporación de edificios en inventario a nuestra superficie bruta arrendable. La tasa de desocupación de nuestro portafolio existente se mantiene igual en 9.8%.

El 17 de Junio de 2013 firmamos una carta de intención no vinculatoria con una empresa multinacional para arrendar nuestra propiedad más grande en la ciudad de Tijuana, Baja California, a un plazo de 10 años. Consideramos que podremos firmar el contrato definitivo en las próximas dos semanas. Una vez hecho esto nuestra tasa de desocupación sería del 9.7%.

Durante el segundo trimestre de 2013 registramos resultados sólidos. Nuestros ingresos crecieron a USD\$ 14.45 millones de USD\$ 12.93 millones, un incremento de 11.78%. Nuestro margen neto operativo (NOI) aumento 16.3% a USD\$ 13.8 millones que se compara con USD\$11.9 millones en el mismo trimestre de 2012. Nuestra Utilidad Integral para el trimestre resultó en una pérdida de USD\$ 0.57 millones, principalmente por el efecto de la variación del tipo de cambio en la deuda en dólares.

Reporte Trimestral 2T13

Nuestra estrategia es continuar priorizando el desarrollo en mercados con altas tasa de crecimiento en el país y en los sectores más dinámicos, como son el automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas, electrónica y logística. La administración está muy enfocada en dar resultados a través de la firma de contratos de arrendamiento a largo plazo con clientes de buena calidad que garanticen flujos estables a través del tiempo. Al estar nuestro equipo de trabajo completamente alineado con los intereses de los accionistas y con el apoyo de sólidos órganos de gobierno, la compañía puede cumplir de manera óptima con el objetivo de creación de valor y de toma de decisiones disciplinadas para el desarrollo de su negocio.

Seguimos optimistas con los fundamentales macroeconómicos de nuestro país y el potencial de crecimiento que vendrá con la aprobación de las reformas fiscal y de energía. Esto es crucial para proveer a México de una ventaja competitiva adicional frente a sus competidores.

Pueden estar seguros de que estamos trabajando intensamente para continuar construyendo el portafolio industrial más moderno y de mejor calidad en México.

Lorenzo Berho, Director General y Presidente de Vesta

Reporte Trimestral 2T13

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 2T13 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 30 de junio de 2013 fueron de USD\$ 14.45 millones, comparado con USD\$ 12.93 millones al cierre del 30 de junio de 2012, lo cual representa un incremento de USD\$ 1.52 millones, ó 11.8%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a: (1) Un incremento de USD\$ 2.01 millones ó 15.6%, en los ingresos por arrendamiento derivados de clientes nuevos rentando nuevos espacios ó de contratos nuevos en espacio que habían estado desocupados durante el segundo trimestre del 2012 y han estado ocupado durante el segundo trimestre del 2013, (2) un incremento de USD\$ 0.39 millones ó 3.0%, 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 incluyen 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 segundo trimestre del 2013 al cierre del segundo trimestre del 2012 fue de 4.1% y la inflación de E.U.A. fue de 1.7% durante el mismo periodo; (3) Un aumento en los ingresos por arrendamiento de USD\$ 0.27 millones ó 2.1%, derivado del efecto de conversión de los ingresos de arrendamiento denominados en pesos a dólares; y (4) Un incremento de USD\$ 0.29 millones ó 2.2%, 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\$ 1.32 millones, o 10.2%, en los ingresos por arrendamiento derivada de los contratos que expiraron durante el segundo trimestre del 2012 o 2013 y que no fueron renovados; (2) Una disminución de USD\$ 0.12 millones, o 0.9%, 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.

| Estado de Resultados Conslidado (Condensado) No Auditado | 2T Finalizado 30 Junio 2013 | 2T Finalizado 30 Junio 2012 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Ingresos por arrendamiento | \$ 14,453,529 | \$ 12,929,881 |
| Costo de Operación de las propiedades | \$ (806,321) | \$ (1,122,821) |
| Utilidad Bruta | \$ 13,647,208 | \$ 11,807,060 |

Reporte Trimestral 2T13

Costo de operación

Nuestro costo de operación de las propiedades para el periodo del 30 de junio de 2013 fue de USD\$ 0.81 millones, comparado con USD\$ 1.12 millones al cierre del 30 de junio de 2012, lo que representa una caída de USD\$ 0.32 millones, ó 28.2 %.

De esta disminución, USD\$ 0.42 millones, ó el 39.9%, está relacionada con los costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas y de las cuales se generaron ingresos por arrendamiento. Durante el segundo trimestre del 2013 este costo fue de US\$ 0.63 millones, mientras que en el mismo periodo del 2012 ascendió a USD\$ 1.05 millones.

La disminución se atribuye principalmente a: (1) Un aumento de USD\$ 0.16 millones, ó 285.7%, en los impuestos a la propiedad, los cuales fueron de USD\$ 0.22 millones en el 2T13 y USD\$ 0.06 millones en el 2T12. Los impuestos prediales son pagados en pesos. A partir del 2013 la empresa está devengando de forma trimestral el pago del impuesto predial que se paga en los primeros tres meses del año. En el 2012 dicho pago se registro como gasto al momento del pago; (2) Un incremento de USD\$ 0.01 millones, ó 5.8%, en los costos por mantenimiento los cuales fueron de USD\$ 0.13 millones durante el segundo trimestre del 2013 y USD\$ 0.12 millones durante el mismo periodo del 2012; (3) Un aumento de USD\$ 0.01 millones, ó el 17.0%, en el pago de la prima de seguros de las propiedades de inversión. En el segundo trimestre del 2013 las primas de seguro ascendieron a USD\$ 0.07 millones y en el mismo periodo del 2012 fueron de USD\$ 0.06 millones. Las primas de seguro son devengadas durante el año, independientemente de la fecha de pago; (4) Otros gastos relacionados con las propiedades se incrementaron en USD\$ 0.24 millones, ó 52.3%, del 2T12 al 2T13. Durante el segundo trimestre del este año Otros gastos relacionados con las propiedades fueron de USD\$ 0.22 millones mientras que en el mismo periodo del 2012 fueron de USD\$ 0.45 millones; y, (5) Una reducción de USD\$ 0.36 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.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en este año aumentaron en USD\$ 0.10 millones ó 141.3%.

Este aumento se explica principalmente por: (1) Un aumento de USD\$ 0.06 millones, o 827.5%, en los impuestos a la propiedad, los cuales fueron de USD\$ 0.06 millones en el 2T13 y USD\$ 0.01 millones en el 2T12. Los impuestos prediales son pagados en pesos; (2) Un aumento en los otros gastos relacionados con las propiedades los cuales subieron USD\$ 0.04 millones ó 115.9%. Estos gastos se originan de las comisiones pagadas a los parques industriales donde mantenemos las reservas territoriales.

Gastos de Administración

Los gastos de administración al cierre del segundo trimestre del 2013 fueron de USD\$ 1.12 millones, comparado con USD\$ 0.68 millones al cierre del mismo trimestre del 2012, esto representa un aumento de USD\$ 0.44 millones, ó 64.3%. El incremento se explica principalmente por: (1) Un incremento de

Reporte Trimestral 2T13

USD\$ 0.82 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\$ 0.01 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; y (3) Un aumento en los honorarios pagados al valuador externo por USD\$ 0.02 millones.

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; y (2) Una disminución en los gastos legales y de auditoría por USD\$ 0.09 millones, ó 32.6%.

| Estado de Resultados Consolidado (Condensado) No Auditado | 2T Finalizado 30 Junio 2013 | 2T Finalizado 30 Junio 2012 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Costo de administración | \$ (1,119,062) | \$ (681,091) |

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del segundo trimestre 2013 fueron de USD\$ 0.02 millones, comparado con USD\$ 0.01 millones al cierre del trimestre terminado en el 30 de junio de 2012.

| Estado de Resultados Consolidado (Condensado) No Auditado | 2T Finalizado 30 Junio 2013 | 2T Finalizado 30 Junio 2012 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Depreciación | \$ (18,254.16) | \$ (12,203) |

EBITDA

El EBITDA aumentó 12.6% de USD\$ 11.13 millones en 2Q12 a USD\$ 12.53 millones durante el 2Q13.

Otros Ingresos y Gastos

Otros ingresos y gastos al cierre del segundo trimestre del 2013 resultaron en un ingreso de USD\$ 12.12 millones comparado con un ingreso de USD\$ 0.65 millones al cierre del segundo trimestre del 2012. Esta disminución se explica primordialmente con el decremento de la ganancia por revaluación en las propiedades y el incremento en el gasto generado por el efecto de la variación del tipo de cambio durante el trimestre sobre la deuda y los saldos en efectivos de nuestra empresa. El avalúo del segundo trimestre del 2013 muestra una ganancia de USD\$ 3.48 millones, comparado con una ganancia de USD\$ 10.35 millones en el segundo trimestre del 2012. El avalúo fue hecho a fines de junio del 2013 y refleja las condiciones del mercado de bienes raíces observadas a esta fecha.

Reporte Trimestral 2T13

| Estado de Resultados Consolidado (Condensado) No Auditado | 2T Finalizado 30 Junio 2013 | 2T Finalizado 30 Junio 2012 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Ingreso por Intereses | \$ 1,022,083 | \$ 2,984 |
| Otros Ingresos | \$ 5,246 | \$ (5,146) |
| Gasto por Intereses | \$ (5,989,454) | \$ (6,364,682) |
| Ganancia cambiaria (pérdida) | \$ (10,634,021) | \$ (3,337,550) |
| Ganancia en revaluación de propiedades de inversión | \$ 3,479,627 | \$ 10,349,698 |
| Total otros ingresos (gastos) | \$ (12,116,519) | \$ 645,304 |

Los ingresos por intereses aumentaron en USD\$ 1.02 en el segundo trimestre del 2013, pasando de USD\$ 0.00 millones en 2Q12 a USD\$ 1.02 millones en el 2013. Este aumento se debe los intereses provenientes de la inversión de los recursos de la oferta pública inicial los cuales están siendo invertidos en valores gubernamentales de corto plazo.

La pérdida cambiaria durante el segundo trimestre del 2013 fue de USD\$ 10.63 millones, comparado con el segundo trimestre del 2012 de USD\$ 3.34 millones. La pérdida cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN, y el saldo en pesos de los recursos de la oferta pública inicial que mantiene CIV.

El gasto por interés disminuyó en USD\$ 0.38 millones, ó 5.9%, al cierre del segundo trimestre del 2013, comparado con el mismo trimestre del año anterior. La disminución se explica por un menor saldo promedio en la deuda durante el trimestre terminado en el 30 de junio del 2013, comparado con el segundo trimestre del 2012.

La ganancias proveniente de la revaluación de las propiedades de inversión para el 30 de junio del 2013 disminuyeron en USD\$ 6.87 millones, ó 66.4%, comparado con el mismo trimestre del 2012. Durante el 2Q13 las ganancias por revaluación ascendieron a USD\$ 3.48 millones comparado con USD\$ 10.35 millones durante el segundo trimestre del 2012.

Utilidad antes de impuestos

A consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del 30 de junio del 2013 fue de USD\$ 0.39 millones, que se comparan con una ganancia de USD\$ 11.76 millones al cierre del 30 de junio del 2012, lo que representa una disminución del 96.6%.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de USD\$ 8.67 millones al cierre del segundo trimestre del 2013, comparado con un gasto de USD\$ 6.49 millones al cierre del 30 de junio 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 segundo 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

Reporte Trimestral 2T13

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.

Utilidad (Pérdida)

Por las razones descritas anteriormente, nuestra pérdida al cierre del 30 de junio de 2013 fue de USD\$ 8.27 millones, que se compara con una utilidad de USD\$ 5.26 millones al cierre del 30 de junio 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 segundo trimestre del 2013, registramos una pérdida en la utilidad integral de USD\$ 0.57 millones que se compara con una ganancia de USD\$ 5.91 millones al cierre del 30 de junio del 2012.

| Estado de Resultados Consolidado (Condensado) No Auditado | 2T Finalizado 30 Junio 2013 | 2T Finalizado 30 Junio 2012 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Utilidad antes de impuestos | \$ 393,373 | \$ 11,759,070 |
| Impuestos a la Utilidad | \$ (8,665,564) | \$ (6,494,423) |
| Utilidad del trimestre | \$ (8,272,191) | \$ 5,264,647 |
| Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras | \$ 7,698,420 | \$ 643,918 |
| Utilidad integral del trimestre | \$ (573,770) | \$ 5,908,565 |

Flujo de Efectivo

La tabla siguiente muestra la generación y uso de efectivo al cierre del segundo trimestre de 2013 y 2012.

| Estado de Resultados Consolidado (Condensado) No Auditado | 2T Finalizado 30 Junio 2013 | 2T Finalizado 30 Junio 2012 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | \$ 15,513,575 | \$ 17,416,869 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión | \$ (17,534,542) | \$ (13,969,660) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento | \$ (28,048,246) | \$ (467,154) |
| Efectos por variaciones en el tipo de cambio | \$ (196,587) | \$ (2,933,255) |
| Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo | \$ (30,265,800) | \$ 46,800 |

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

El flujo de efectivo generado por las actividades operativas fue de USD\$ 15.51 millones y de USD\$ 17.42 millones durante el segundo trimestre del 2013 y del 2012, respectivamente. Nuestro flujo de efectivo

Reporte Trimestral 2T13

generado por las actividades de la empresa en el segundo trimestre del 2013 se vio afectado principalmente por el incremento de los impuestos a recuperar por un total de USD\$ 6.60 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 negativa en USD\$ 17.53 millones y negativa en USD\$ 13.97 millones al cierre de los trimestres terminados el 30 de junio del 2013 y del 2012, respectivamente.

Durante el 2T13, las actividades por inversión estuvieron primordialmente relacionadas a los pagos por el avance de las construcciones en la zona del Bajío y Toluca y la adquisición de una propiedad en la región de Tijuana. Las inversiones totales por estos conceptos durante el periodo ascendieron a USD\$ 52.96 millones.

Deuda

Al 30 de junio del 2013, el saldo de la deuda total fue de USD\$ 322.33 millones. De estos USD\$ 8.35 millones, ó 3.0%, representan el principal de la deuda a corto plazo, mientras que los USD\$ 313.98 millones, ó 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 30 de junio del 2013, el 100.0% de la deuda estaba denominada en dólares.

Portafolio

Al cierre del 30 de junio de 2013, nuestro portafolio consistía en 96 propiedades industriales de alto valor con un área total rentable (GLA) de 13,269,623 pies cuadrados (1,232,788 metros cuadrados). 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. Más del 72% 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.

Al cierre de marzo de 2013, el valor del portafolio de Vesta era de USD\$ 823.67 millones, incluyendo reservas territoriales .

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 30 de junio de 2013 fue de 12.31%, comparado con 9.89% al cierre de 1T13.

Reporte Trimestral 2T13

| Region | 2Q13 | | | | | | | | | |
|-----------------|----------------------|----------------|------------------|-------------------|----------------|----------------------|--------------|------------------|---------------|--|
| | Portafolio Existente | | Crecimiento | Portafolio Total | | Portafolio Existente | | Portafolio Total | | |
| | SF | % | SF | SF | % | Vacant SF | % | Vacant SF | SF | |
| Regi[on Centro | 4,296,031 | 35.65% | 102,069 | 4,398,100 | 33.14% | 66,564 | 1.55% | 66,564 | 1.51% | |
| Bajio | 5,450,799 | 45.23% | 959,808 | 6,410,607 | 48.31% | 294,904 | 5.41% | 722,457 | 11.27% | |
| Baja California | 1,709,795 | 14.19% | 155,818 | 1,865,613 | 14.06% | 643,069 | 37.61% | 643,069 | 34.47% | |
| Juarez | 595,302 | 4.94% | 0 | 595,302 | 4.49% | 177,150 | 29.76% | 177,150 | 29.76% | |
| Total | 12,051,927 | 100.00% | 1,217,696 | 13,269,623 | 100.00% | 1,181,687 | 9.80% | 1,609,240 | 12.13% | |

| Region | 1Q13 | | | |
|-----------------|----------------------|----------------|------------------|--------------|
| | Portafolio Existente | | | |
| | SF | % | Vacant | % |
| Regi[on Centro | 4,296,031 | 35.65% | 184,999 | 4.31% |
| Bajio | 5,450,799 | 45.23% | 251,693 | 4.62% |
| Baja California | 1,709,795 | 14.19% | 657,879 | 38.48% |
| Juarez | 595,302 | 4.94% | 97,820 | 16.43% |
| Total | 12,051,927 | 100.00% | 1,192,391 | 9.89% |

Reporte Trimestral 2T13

Apéndice: Tablas Financieras

ESTADO DE RESULTADOS

| VESTA | | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Estado de Resultados Consolidado (Condensado) No Auditados | 2T Finalizado 30 Junio 2013 | 2T Finalizado 30 Junio 2012 |
| Ingresos por arrendamiento | \$ 14,453,529 | \$ 12,929,881 |
| Costo de Operación de las propiedades | \$ (806,321) | \$ (1,122,821) |
| Utilidad Bruta | \$ 13,647,208 | \$ 11,807,060 |
| Costo de administración | \$ (1,119,062) | \$ (681,091) |
| Depreciación | \$ (18,254) | \$ (12,203) |
| Otros Ingresos y gastos | | |
| Ingreso por Intereses | \$ 1,022,083 | \$ 2,984 |
| Otros Ingresos | \$ 5,246 | \$ (5,146) |
| Gasto por Intereses | \$ (5,989,454) | \$ (6,364,682) |
| Ganancia cambiaria (pérdida) | \$ (10,634,021) | \$ (3,337,550) |
| Ganancia en revaluación de propiedades de inversión | \$ 3,479,627 | \$ 10,349,698 |
| Total otros ingresos (gastos) | \$ (12,116,519) | \$ 645,304 |
| Utilidad antes de impuestos | \$ 393,373 | \$ 11,759,070 |
| Impuestos a la Utilidad | \$ (8,665,564) | \$ (6,494,423) |
| Utilidad del trimestre | \$ (8,272,191) | \$ 5,264,647 |
| Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras | \$ 7,698,420 | \$ 643,918 |
| Utilidad integral del trimestre | \$ (573,770) | \$ 5,908,565 |

Reporte Trimestral 2T13

BALANCE GENERAL

| VESTA | | |
|--|--------------------------------|---|
| Balance General Consolidado (Condensado) No Auditado al 30 de junio de 2013 y año finalizado 31 de diciembre 2012 | 2T Finalizado 30 Junio 2013 | 1o de enero a 31 de diciembre de 2012 |
| ACTIVOS | | (auditado) |
| Activo circulante | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | \$ 6,681,292 | \$ 36,947,094 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | \$ 84,922,949 | \$ 120,345,021 |
| Impuestos por recuperar | \$ 16,716,651 | \$ 10,412,489 |
| Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto | \$ 6,919,802 | \$ 4,285,002 |
| Pagos anticipados | \$ 1,203,842 | \$ - |
| Total de activo circulante | \$ 116,444,537 | \$ 171,989,606 |
| ACTIVO NO CIRCULANTE | | |
| Propiedades de inversión | \$ 823,670,849 | \$ 744,761,666 |
| Equipo de oficina - Neto | \$ 338,394 | \$ 297,840 |
| Depósitos en garantía | \$ 2,773,807 | \$ 2,773,832 |
| Total del activo no circulante | \$ 826,783,050 | \$ 747,833,338 |
| TOTAL ACTIVOS | \$ 943,227,587 | \$ 919,822,944 |
| PASIVO Y CAPITAL CONTABLE | | |
| PASIVO CIRCULANTE | | |
| Porción circulante del pasivo a largo plazo | \$ 8,349,160 | \$ 9,834,497 |
| Intereses acumulados | \$ 3,203,441 | \$ 3,371,482 |
| Cuentas por pagar | \$ 423,590 | \$ 1,037,044 |
| Impuestos a pagar | \$ 196,973 | \$ 2,429,104 |
| Gastos acumulados | \$ 357,828 | \$ 300,518 |
| Dividendos por pagar | \$ - | \$ - |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | \$ - | \$ - |
| Total del pasivo circulante | \$ 12,530,991 | \$ 16,972,645 |
| PASIVO A LARGO PLAZO | | |
| Deuda de largo plazo | \$ 313,982,518 | \$ 318,027,750 |
| Depósitos en garantía recibidos | \$ 5,485,586 | \$ 5,077,934 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | \$ 71,749,348 | \$ 62,516,445 |
| Total del pasivo a Largo Plazo | \$ 391,217,452 | \$ 385,622,129 |
| TOTAL DEL PASIVO | \$ 403,748,443 | \$ 402,594,774 |
| CAPITAL CONTABLE | | |
| Capital social | \$ 286,868,218 | \$ 286,868,218 |
| Capital social | \$ 101,900,964 | \$ 101,900,964 |
| Utilidades retenidas | \$ 143,992,080 | \$ 125,299,684 |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | \$ 6,717,881 | \$ 3,159,304 |
| Total del capital contable | \$ 539,479,144 | \$ 517,228,170 |
| TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE | \$ 943,227,587 | \$ 919,822,944 |

Reporte Trimestral 2T13

ESTADO DE FLUJOS

| VESTA | | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Estado de Flujos Consolidados (Condensados) No Auditados | 2T Finalizado 30 Junio 2013 | 2T Finalizado 30 Junio 2012 |
| Flujos de efectivo de actividades de operación: | | |
| Utilidad antes de impuestos | \$ 38,688,546 | \$ 28,738,776 |
| Ajustes por: | | |
| Depreciación | \$ 35,345 | \$ 24,851 |
| Ganancia en revaluación de propiedades de inversión | \$ (25,945,034) | \$ (18,596,398) |
| Ganancia (pérdida) cambiaria | \$ 6,197,197 | \$ (319,236) |
| Ingreso por intereses | \$ (2,525,466) | \$ (10,026) |
| Gastos por intereses | \$ 11,881,464 | \$ 12,452,595 |
| Ajustes al capital de trabajo: | | |
| (Aumento) disminución en: | | |
| Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto | \$ (2,634,800) | \$ (807,999) |
| Impuestos por recuperar | \$ (6,599,236) | \$ (1,049,835) |
| Pagos anticipados | \$ (1,203,842) | \$ (135,506) |
| Depósitos en garantía entregados | \$ 25 | \$ (655,638) |
| Aumento (disminución) en: | \$ - | \$ - |
| Partes relacionadas | \$ - | \$ (1,535,219) |
| Cuentas por pagar | \$ (613,454) | \$ (1,105,847) |
| Depósitos en garantía recibidos | \$ 407,651 | \$ 343,247 |
| Gastos acumulados | \$ 504,702 | \$ 73,104 |
| Impuestos pagados | \$ (2,679,523) | \$ - |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | \$ 15,513,575 | \$ 17,416,869 |
| Flujos de efectivo de actividades de inversión: | | |
| Adquisición de propiedades de inversión | \$ (52,964,149) | \$ (13,979,686) |
| Adquisición de mobiliario y equipo | \$ (51,324) | \$ - |
| Efectos por fusión | \$ - | \$ - |
| Activos Financieros | \$ 34,527,006 | \$ - |
| Intereses cobrados | \$ 953,925 | \$ 10,026 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión | \$ (17,534,542) | \$ (13,969,660) |
| Flujo de efectivo de actividades de financiamiento: | | |
| Aumento de capital | \$ - | \$ 15,126,892 |
| Préstamos recibidos | \$ - | \$ - |
| Pago de préstamos | \$ (5,530,569) | \$ (2,045,231) |
| Intereses pagados | \$ (12,049,505) | \$ (12,469,929) |
| Dividendos pagados | \$ (10,468,172) | \$ (1,078,886) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento | \$ (28,048,246) | \$ (467,154) |
| Efectos por variaciones en el tipo de cambio | \$ (196,587) | \$ (2,933,255) |
| Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo | \$ (30,265,800) | \$ 46,800 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo | \$ - | \$ - |
| Al principio del periodo | \$ 36,947,094 | \$ 4,848,250 |
| Al final del periodo | \$ 6,681,294 | \$ 4,895,050 |

Reporte Trimestral 2T13

Acerca de Vesta

Vesta es un desarrollador, operador y propietario de edificios industriales y centros de distribución en México. Al 30 de junio de 2013, Vesta contaba con 96 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 11 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 1.2 millones de metros cuadrados. En esa fecha, la compañía tenía 84 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.