

VESTA ANUNCIA RESULTADOS AL TERCER TRIMESTRE DE 2013

Conferencia Telefónica

Viernes

25 de octubre de 2013

11:30 a.m.

Hora de Nueva York

10:30 a.m.

Hora de México

Teléfono:

(+1 877) 407-8031

(+1 201) 689-8031

Código: Vesta

La grabación (disponibles 7 días)

Teléfono:

(+1 877) 660-6853

(+1 201) 612-7415

Código: 100725

Para mayor información favor de contactar:

Juan Sottit, Director de Finanzas

T+52 55 5290-1127

jsottit@vesta.com.mx

Iga Wolska, Relación con

Inversionistas

T+52 55 5959-0070 ext.124

iwolska@vesta.com.mx

investor.relations@vesta.com.mx

Lucia Domville

T.+ 1 646 284-9416

vesta@grayling.com

Ciudad de México, 24 de octubre 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 cierre del tercer trimestre 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.

Datos Relevantes del Tercer Trimestre

- Hemos iniciado las construcciones de siete edificios con una superficie bruta arrendable (“SBA”) de 101,839 metros cuadrados (1.1 millones de pies cuadrados).
- La inversión total de estos siete edificios asciende a US\$ 32.64 millones de dólares.
- Celebramos un contrato con Brady Corporation para el arrendamiento de un espacio vacante en Baja California con superficie total de 29,117 metros cuadrados (313,410 pies cuadrados) y por un plazo de 10 años.¹
- Nuestra tasa de desocupación bajó significativamente de 12.1% a 8.1% al cierre del 3T13.
- La Bolsa Mexicana de Valores anunció la inclusión de Vesta dentro la muestra del Índice IPC MidCap a partir del mes de noviembre.
- Los **Ingresos** al cierre del tercer trimestres de 2013 subieron 16.4%, a US\$ 14.79 millones de US\$ 12.71 millones en 3T12.

¹ Reportado en el 2T13 como una carta de intención no vinculatoria.

Reporte Trimestral 3T13

- El **ingreso neto operativo (NOI)** en 3T13 fue de US\$ 14.10 millones, 17.2% arriba de los US\$ 12.03 millones de 3T12.¹
- La **UAFIDA** aumentó 34.8% en el 3T13 a US\$ 11.94 millones comparado con US\$ 8.86 millones en 3T12.
- La **utilidad integral** resultó en una ganancia de US\$ 13.96 millones en 3T13, comparado con una ganancia de US\$ 9.76 millones al cierre de 3T12.
- Al cierre de 30 de septiembre de 2013, el valor del **portafolio de propiedades** Vesta's ascendía a US\$ 858.20 millones.

Indicadores Financieros (millones de dólares)	VESTA			9 meses		
	3T13	3T12	Var. %	2013	2012	Var. %
Ingresos	14.79	12.71	16.4	42.80	38.96	9.9
Ingreso Neto Operativo (NOI)	14.10	12.03	17.2	40.79	35.95	13.5
NOI Margen %	95.3	94.6		95.3	92.3	
UAFIDA	11.94	8.86	34.8	35.80	31.38	1.9
UAFIDA %	80.7	69.7		83.6	80.5	
UAFIDA ajustado (gastos de OPI) %	11.94	8.86	34.8	35.80	33.70	6.2
UAFIDA ajustado Margen (gastos de OPI) %	80.7	69.7		83.6	86.5	
Utilidad Integral Consolidada	13.96	9.76	43.0	46.68	28.27	65.1
UPA	0.03	0.04	(13.0)	0.11	0.11	0.4

Calculado en base al número de acciones en circulación promedio al 30 de septiembre de 2013 (433.74 millones).
Calculado en base al número de acciones en circulación promedio al 30 de septiembre de 2012 (263.74 millones).

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

Reporte Trimestral 3T13

Comentarios del Director General

Este trimestre Vesta ha logrado muy buenos resultados operativos debido a la disminución de la tasa desocupación al 8.1%, y a la estabilización de los ingresos derivados de inversiones realizadas con anterioridad por la Empresa.

Tenemos una clara estrategia de inversión basada en el desarrollo de nuevos edificios industriales, que cumple con la cartera de proyectos que presentamos en la oferta pública inicial y posteriormente en el “follow on”. En estos tres meses hemos iniciado las construcciones de siete edificios con una superficie bruta arrendable de 101,839 metros cuadrados, que representan un crecimiento del 8.3% con respecto a la superficie bruta arrendable total del portafolio del trimestre anterior.

Durante el tercer trimestre de 2013 nuestros ingresos crecieron a US\$ 14.79 millones de US\$ 12.71 millones, un incremento de 16.4%. Nuestro Ingreso Neto Operativo (NOI) aumentó 17.2% a US\$ 14.10 millones que se compara con US\$ 12.03 millones en el mismo trimestre de 2012. Nuestra utilidad integral resultó en una ganancia de US\$ 13.96 millones en 3T13, comparado con una ganancia de US\$ 9.76 millones al cierre de 3T12.

Recientemente la Bolsa Mexicana de Valores nos ha incluido dentro de la muestra del Índice IPC MidCap, lo cual reconoce nuestro crecimiento en un corto plazo del valor de capitalización de la empresa.

Actualmente México está viviendo una importante transformación relacionada con la aprobación de las reformas estructurales. El conjunto de ellas incentivará un mayor crecimiento de la economía del país.

La propuesta de reforma fiscal contiene disposiciones que derogan el régimen de Sociedades Mercantiles de Inversión en Bienes Raíces (“SIBRAS”), mismo que la empresa ha aplicado en el pasado. Debido a que nuestra estrategia de crecimiento está sustentada en el desarrollo de bienes raíces industriales y no en la aportación de propiedades con un intercambio de acciones, dicha iniciativa no tiene ningún efecto en la empresa.

Lorenzo Berho, Director General y Presidente de Vesta.

Reporte Trimestral 3T13

Resumen Financiero

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 (“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 3T13 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue ajustado bajo las mismas normas.

Ingresos

Estado de Resultados Consolidado (Condensado) No Auditado (millones de dólares)	VESTA			9 meses		
	3T13	3T12	Var. %	2013	2012	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	14.79	12.71	16.4	42.80	38.96	9.9
Costos de operación de las propiedades de inversión	(0.96)	(0.79)	21.5	(2.61)	(3.35)	(22.1)
Utilidad bruta	13.83	11.92	16.0	40.19	35.61	12.9

Los ingresos por arrendamiento al cierre del tercer trimestre de 2013 fueron de US\$ 14.79 millones, comparado con US\$ 12.71 millones al cierre del 30 de septiembre de 2012, lo cual representa un incremento de US\$ 2.08 millones, ó 16.4%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a: (1) un incremento de US\$ 2.65 millones ó 20.9%, en los ingresos por arrendamiento derivados de clientes nuevos rentando nuevos espacios ó de contratos nuevos en espacio que habían estado desocupados durante el tercer trimestre del 2012 y han estado ocupado durante el tercer trimestre del 2013, (2) un incremento de US\$ 0.39 millones ó 3.1%, 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 de América (“INPC” por sus siglas en inglés), 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 tercer trimestre del 2013 al cierre del tercer trimestre del 2012 fue de 3.4% y la inflación de EUA fue de 1.0% durante el mismo periodo; (3) un aumento en los ingresos por arrendamiento de US\$ 0.07 millones ó 0.6%, derivado del efecto de conversión de los ingresos de arrendamiento denominados en pesos a dólares; y (4) un incremento de US\$ 0.12 millones ó 0.9%, en gastos relacionados con pagos

Reporte Trimestral 3T13

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 US\$ 1.09 millones, o 8.5%, en los ingresos por arrendamiento derivada de los contratos que expiraron durante el tercer trimestre del 2012 o 2013 y que no fueron renovados; (2) una disminución de US\$ 0.07 millones, ó 0.6%, 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.

Costo de operación

Nuestro costo de operación de las propiedades para el periodo del tercer trimestre de 2013 fue de US\$ 0.96 millones, comparado con US\$ 0.79 millones al cierre del 30 de septiembre de 2012, lo que representa un aumento de US\$ 0.17 millones, ó 21.5 %.

De este aumento, US\$ 0.01 millones, ó el 1.1%, está relacionada con los costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas y de las cuales se generaron ingresos por arrendamiento. Durante el tercer trimestre del 2013 este costo fue de US\$ 0.69 millones, mientras que en el mismo periodo del 2012 ascendió a US\$ 0.68 millones.

El aumento se atribuye principalmente a: (1) un aumento de US\$ 0.19 millones, los cuales fueron de US\$ 0.21 millones en el 3T13 y US\$ 0.02 millones en el 3T12. 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 aumento de US\$ 0.04 millones, ó el 61.7%, en el pago de la prima de seguros de las propiedades de inversión. En el tercer trimestre del 2013 las primas de seguro ascendieron a US\$ 0.10 millones y en el mismo periodo del 2012 fueron de US\$ 0.06 millones. Las primas de seguro son devengadas durante el año, independientemente de la fecha de pago; (3) otros gastos relacionados con las propiedades se disminuyeron en US\$ 0.06 millones, ó 15.8%, del 3T12 al 3T13. Durante el tercer trimestre del este año Otros gastos relacionados con las propiedades fueron de US\$ 0.31 millones mientras que en el mismo periodo del 2012 fueron de US\$ 0.37 millones; y, (4) una reducción de US\$ 0.12 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 US\$ 0.05 millones, ó 41.1%, en los costos por mantenimiento los cuales fueron de US\$ 0.07 millones durante el tercer trimestre del 2013 y US\$ 0.11 millones durante el mismo periodo del 2012

Reporte Trimestral 3T13

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en este año aumentaron en US\$ 0.16 millones ó 142.3%.

Este aumento se explica principalmente por: (1) un aumento de US\$ 0.06 millones en los impuestos a la propiedad, los cuales fueron de US\$ 0.06 millones en el 3T13 y US\$ 0.00 millones en el 3T12 mismos que no fueron provisionados trimestralmente durante el 3T12. Los impuestos prediales son pagados en pesos; (2) un aumento en los otros gastos relacionados con las propiedades los cuales subieron US\$ 0.10 millones ó 42.3%. Estos gastos se originan de las comisiones pagadas a los parques industriales donde mantenemos las reservas territoriales.

Gastos de Administración

Estado de Resultados Consolidado (Condensado) No Auditado (millones de dólares)	VESTA			9 meses		
	3T13	3T12	Var. %	2013	2012	Var. %
Gastos de administración	(1.89)	(3.06)	(38.2)	(4.39)	(4.23)	3.8

Los gastos de administración al cierre del tercer trimestre del 2013 fueron de US\$ 1.89 millones, comparado con US\$ 3.06 millones al cierre del mismo trimestre del 2012, esto representa una disminución de US\$ 1.17 millones, ó 38.2%. El incremento se explica principalmente por: (1) un incremento de US\$ 1.55 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 en los honorarios pagados al valuador externo por US\$ 0.11 millones.

Estos incrementos fueron parcialmente compensados por disminuciones en: (1) una disminución de US\$ 0.11 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 US\$ 2.72 millones, ya que durante 3T12 existieron ciertos gastos relacionados con la colocación que no se realizaron este año.

Reporte Trimestral 3T13

Depreciación

Estado de Resultados Consolidado (Condensado) No Auditado (millones de dólares)	VESTA			9 meses		
	3T13	3T12	Var. %	2013	2012	Var. %
Depreciación	(0.02)	(0.01)	100.0	(0.06)	(0.04)	50.0

Los gastos por depreciación al cierre del tercer trimestre de 2013 fueron de US\$ 0.02 millones, comparado con US\$ 0.01 millones al cierre del tercer trimestre de 2012.

UAFIDA

La UAFIDA aumentó 34.8% de US\$ 8.86 millones en 3T12 a US\$ 11.94 millones durante el 3T13.

Otros Ingresos y Gastos

Estado de Resultados Consolidado (Condensado) No Auditado (millones de dólares)	VESTA			9 meses		
	3T13	3T12	Var. %	2013	2012	Var. %
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	2.41	1.48	62.8	4.96	1.49	na
Otros (Ingresos) gastos	-	0.06	na	-	0.04	na
Gastos por intereses	(5.87)	(6.28)	(6.5)	(17.75)	(18.73)	(5.2)
Ganancia cambiaria	1.97	6.61	(70.2)	0.22	10.27	(97.9)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	13.12	(2.16)	na	39.07	16.44	na
Total otros ingresos	11.63	(0.29)	na	26.50	9.51	na

Otros ingresos y gastos al cierre del tercer trimestre del 2013 resultaron en un ingreso de US\$ 11.63 millones comparado con un gasto de US\$ 0.29 millones al cierre del tercer trimestre del 2012. Este aumento se explica primordialmente con el incremento de la ganancia por revaluación en las propiedades y la disminución en el ingreso 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 tercer trimestre del 2013 muestra una ganancia de US\$ 13.12 millones, comparado con una pérdida de US\$ 2.16 millones en el tercer trimestre del 2012. El avalúo fue hecho a fines de 30 de septiembre de 2013 y refleja las condiciones del mercado de bienes raíces observadas a esta fecha.

Los ingresos por intereses aumentaron en US\$ 0.93 en el tercer trimestre del 2013, pasando de US\$ 1.48 millones en 3T12 a US\$ 2.41 millones en el 3T13. Este aumento se debe los intereses

Reporte Trimestral 3T13

provenientes de la inversión de los recursos de las ofertas públicas realizadas los cuales están siendo invertidos en valores gubernamentales de corto plazo.

La ganancia cambiaria durante el tercer trimestre del 2013 fue de US\$ 1.97 millones, comparado con el tercer trimestre del 2012 de US\$ 6.61 millones. La ganancia 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 US\$ 0.41 millones, ó 6.0%, al cierre del tercer 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 septiembre de 2013, comparado con el tercer trimestre del 2012.

La ganancias proveniente de la revaluación de las propiedades de inversión para el 30 de septiembre de 2013 aumento en US\$ 15.28 millones, ó 708.0%, comparado con el mismo trimestre del 2012. Durante el 3T13 las ganancias por revaluación ascendieron a US\$ 13.12 millones comparado con pérdida US\$ 2.16 millones durante el tercer trimestre del 2012.

Utilidad antes de impuestos

A consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del 30 de septiembre de 2013 fue de US\$ 23.55 millones, que se comparan con una ganancia de US\$ 8.56 millones al cierre del 30 de septiembre de 2012, lo que representa un aumento del 174.9%.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 6.07 millones al cierre del tercer trimestre del 2013, comparado con un beneficio de US\$ 5.86 millones al cierre del 30 de septiembre de 2012. Este aumento se debe primordialmente a la diferencia en los gastos por impuestos diferidos entre los trimestres terminados en septiembre de 2013 y septiembre de 2012. Los impuestos diferidos reflejan principalmente: (1) 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 tercer trimestre del 2013 y del 2012; (2) 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 (3) 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 3T13

Utilidad

Por las razones descritas anteriormente, nuestra utilidad al cierre del 30 de septiembre de 2013 fue de US\$ 17.47 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 14.42 millones al cierre del 30 de septiembre de 2012.

Utilidad Integral consolidada del periodo

La utilidad integral 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 tercer trimestre del 2013, registramos una ganancia en la utilidad integral de US\$ 13.96 millones que se compara con una ganancia de US\$ 9.76 millones al cierre del 30 de septiembre de 2012.

Estado de Resultados Consolidado (Condensado) No Auditado (millones de dólares)	VESTA			9 meses		
	3T13	3T12	Var. %	2013	2012	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	23.55	8.56	na	62.24	40.85	52.4
Impuestos a la utilidad	(6.07)	5.86	na	(15.60)	(4.07)	na
Utilidad del periodo	17.48	14.42	21.2	46.64	36.78	26.8
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(3.52)	(4.66)	(24.5)	0.04	(8.51)	(100.5)
Utilidad integral consolidada del periodo	13.96	9.76	43.0	46.68	28.27	65.1

Flujo de Efectivo

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

Estado de Flujos Consolidado (Condensados) No Auditado (millones de dólares)	VESTA	
	Septiembre 30, 2013	Septiembre 30, 2012
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	21.51	21.77
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(64.35)	(25.45)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	156.66	208.20
Efectos por variaciones en el tipo de cambio	(0.03)	1.70
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	113.79	206.22

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 US\$ 21.52 millones y de US\$ 21.77 millones durante el tercer trimestre del 2013 y del 2012, respectivamente. Nuestro flujo

Reporte Trimestral 3T13

de efectivo generado por las actividades de la empresa en el tercer trimestre del 2013 se vio afectado principalmente por el incremento de los impuestos a recuperar por un total de US\$ 10.9 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 utilizado en las actividades de inversión fue US\$ 64.35 millones y US\$ 25.45 millones al cierre de los trimestres terminados el 30 de septiembre de 2013 y del 2012, respectivamente.

Durante el 3T13, las actividades por inversión estuvieron primordialmente relacionadas a los pagos por el avance de las construcciones en la zona del Bajío, Toluca y Aguascalientes. Las inversiones totales por estos conceptos durante el periodo ascendieron a US\$ 74.37 millones.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2013, el saldo de la deuda total fue de US\$ 319.83 millones. De estos US\$ 8.15 millones, ó 2.5%, representan el principal de la deuda a corto plazo, mientras que los US\$ 311.68 millones, ó 97.5%, 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 septiembre de 2013, el 100.0% de la deuda estaba denominada en dólares.

Portafolio

Al cierre del 30 de septiembre de 2013, nuestro portafolio consistía en 100 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable ("SBA") de 1.26 millones de metros cuadrados (13.6 millones de pies 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 73.8% de nuestros ingresos están denominados en dólares americanos, nuestros inquilinos son en su mayoría empresas multinacionales, y tenemos exposición balanceada a sectores como automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas y logística, entre otros.

Al cierre de 3T13, el valor del portafolio de Vesta era de US\$ US\$ 858.20 millones, incluyendo reservas territoriales.

Reporte Trimestral 3T13

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 30 de septiembre de 2013 fue de 8.1%, comparado con 12.1% al cierre de 2T13.

3T13										
Región	Portafolio Existente*		Crecimiento SF	Total Portafolio		Portafolio Existente		Total Portafolio		Bajo Construcción (SF)
	SF	%		SF	%	Vacante SF	%	Vacante SF	SF	
Central Mexico	4,296,031	35.65%	102,069	4,398,100	32.44%	27,932	0.65%	27,932	0.21%	485,686
Bajío	5,450,799	45.23%	1,249,346	6,700,145	49.41%	310,856	5.70%	738,409	5.45%	899,862
Baja California	1,709,795	14.19%	155,818	1,865,613	13.76%	160,475	9.39%	160,475	1.18%	139,200
Juarez	595,302	4.94%	0	595,302	4.39%	177,150	29.76%	177,150	1.31%	57,119
Total	12,051,927	100%	1,507,234	13,559,160	100%	676,413	5.61%	1,103,966	8.14%	1,581,867

* Portafolio existente al 31 de diciembre de 2012

2T13				
Región	Total Portafolio			
	SF	%	Vacante	%
Región Centro	4,398,100	33.14%	66,564	1.51%
Bajío	6,410,607	48.31%	722,457	11.27%
Baja California	1,865,613	14.06%	643,069	34.47%
Juarez	595,302	4.49%	177,150	29.76%
Total	13,269,623	100%	1,609,240	12.13%

Crecimiento Orgánico

Vesta está actualmente desarrollando 1,581,867 millones de pies cuadrados (146,960 metros cuadrados) en Edificios a la Medida (B-T-S) y proyectos en inventario.

Durante 3T13 iniciamos los siguientes proyectos de crecimiento:

Proyectos BTS						
Proyecto	SBA (Pies 2)	SBA (Metros 2)	Inversión (US\$ MM)	ROC *	Plazo (Años)	Mercado
Lear Expansion	57,119	5,307	2.40	11.5%	7	Juarez
AAM Expansion	77,500	7,200	2.02	12.0%	10	Bajío
Total	134,619	12,507	4.42			

* ROC significa ingreso estabilizado de 12 meses dividido entre la inversión total

Reporte Trimestral 3T13

Proyectos Inventario						
Proyecto	SBA (Pies 2)	SBA (Metros 2)	Inversión (US\$ MM)	ROC *	Plazo (Años)	Mercado
BRP Suppliers Inventory PIQSA VII	301,174	27,980	9.84	12.9%		Bajo
PIQSA 7	301,174	27,980	8.03	13.1%		Bajo
Vesta Park V, El Florido	139,200	12,932	4.26	14.5%		Baja C.
PAQ Inventory II	129,382	12,020	3.60	12.7%		Bajo
Colinas Inventory II	90,632	8,420	2.49	13.9%		Bajo
Total	961,562	89,332	28.22			

En el segundo cuarto anunciamos adquisición de un edificio en Baja California arrendado a Thomson Industries. A continuación para su referencia adjuntos los detalles de esta transacción:

Adquisiciones						
Proyecto	SBA (Pies 2)	SBA (Metros 2)	Inversión (US\$ MM)	ROC *	Plazo (Años)	Mercado
Thompson	155,818	14,476	6.79	10.2%	7	Baja C.
Total	155,818	14,476	6.79			

Reporte Trimestral 3T13

Resumen de Resultados de los Primeros Nueve Meses

VESTA Estado de Resultados Consolidado (Condensado) No Auditado (millones de dólares)	9 meses		
	2013	2012	Var. %
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	42.80	38.96	9.9
Costos de operación de las propiedades de inversión	(2.61)	(3.35)	(22.1)
Utilidad bruta	40.19	35.61	12.9
Gastos de administración	(4.39)	(4.23)	3.8
Depreciación	(0.06)	(0.04)	50.0
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	4.96	1.49	na
Otros (Ingresos) gastos	-	0.04	na
Gastos por intereses	(17.75)	(18.73)	(5.2)
Ganancia cambiaria	0.22	10.27	(97.9)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	39.07	16.44	na
Total otros ingresos	26.50	9.51	na
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	62.24	40.85	52.4
Impuestos a la utilidad	(15.60)	(4.07)	na
Utilidad del periodo	46.64	36.78	26.8
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	0.04	(8.51)	(100.5)
Utilidad integral consolidada del periodo	46.68	28.27	65.1
Acciones (promedio)	433.74	263.74	64.5
UPA	0.11	0.11	0.4

- Los ingresos crecieron 9.9% a US\$ 42.80 millones en los primeros nueve meses del año 2013, en comparación con el mismo periodo del año anterior.
- El NOI margen reportado fue 95.3% para los primeros nueve meses de 2013, en comparación con 92.3% en el mismo periodo de 2012.
- La utilidad bruta creció 12.9% a US\$ 40.19 millones en los primeros nueve meses del año 2013, en comparación con el mismo periodo del año 2012.
- La utilidad del periodo creció 26.8% a US\$ 46.64 millones en los primeros nueve meses de 2013, en comparación con el mismo periodo del año 2012.

Reporte Trimestral 3T13

Anexos: Tablas Financieras

Estado de Resultados Consolidado (Condensado) No Auditado (millones de dólares)	VESTA			9 meses		
	3T13	3T12	Var. %	2013	2012	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	14.79	12.71	16.4	42.80	38.96	9.9
Costos de operación de las propiedades de inversión	(0.96)	(0.79)	21.5	(2.61)	(3.35)	(22.1)
Utilidad bruta	13.83	11.92	16.0	40.19	35.61	12.9
Gastos de administración						
Gastos de administración	(1.89)	(3.06)	(38.2)	(4.39)	(4.23)	3.8
Depreciación	(0.02)	(0.01)	100.0	(0.06)	(0.04)	50.0
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	2.41	1.48	62.8	4.96	1.49	na
Otros (Ingresos) gastos	-	0.06	na	-	0.04	na
Gastos por intereses	(5.87)	(6.28)	(6.5)	(17.75)	(18.73)	(5.2)
Ganancia cambiaria	1.97	6.61	(70.2)	0.22	10.27	(97.9)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	13.12	(2.16)	na	39.07	16.44	na
Total otros ingresos	11.63	(0.29)	na	26.50	9.51	na
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	23.55	8.56	na	62.24	40.85	52.4
Impuestos a la utilidad	(6.07)	5.86	na	(15.60)	(4.07)	na
Utilidad del periodo	17.48	14.42	21.2	46.64	36.78	26.8
(Pérdida) utilidad integral						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(3.52)	(4.66)	(24.5)	0.04	(8.51)	(100.5)
Utilidad integral consolidada del periodo	13.96	9.76	43.0	46.68	28.27	65.1
Acciones (promedio)	433.74	263.74	64.5	433.74	263.74	64.5
UPA	0.03	0.04	(13.0)	0.11	0.11	0.4

Reporte Trimestral 3T13

VESTA		
Balance General Consolidado (Condensado) No Auditado (millones de dólares)	Septiembre 30, 2013	Diciembre 31, 2012
ACTIVOS		(auditado)
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	150.75	36.95
Efectivo y equivalentes de efectivo	116.68	120.35
Impuestos por recuperar	20.83	10.41
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	3.74	4.29
Pagos anticipados	0.48	0.00
Total de activo circulante	292.48	171.99
ACTIVO NO CIRCULANTE		
Propiedades de inversión	858.20	744.76
Equipo de oficina - Neto	0.33	0.30
Depósitos en garantía	2.79	2.77
Total del activo no circulante	861.32	747.83
TOTAL ACTIVOS	1,153.80	919.82
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		
PASIVO CIRCULANTE		
Porción circulante del pasivo a largo plazo	8.15	9.83
Intereses acumulados	2.41	3.37
Cuentas por pagar	0.93	1.04
Impuestos a pagar	0.21	2.43
Gastos acumulados	0.38	0.30
Dividendos por pagar	0.00	0.00
Cuentas por pagar a partes relacionadas	0.00	0.00
Total del pasivo circulante	12.08	16.97
PASIVO A LARGO PLAZO		
Deuda de largo plazo	311.68	318.03
Depósitos en garantía recibidos	5.46	5.08
Impuestos a la utilidad diferidos	77.68	62.52
Total del pasivo a Largo Plazo	394.82	385.62
TOTAL DEL PASIVO	406.90	402.59
CAPITAL CONTABLE		
Capital social	374.84	286.87
Capital social	207.40	101.90
Utilidades retenidas	161.46	125.30
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	3.20	3.16
Total del capital contable	746.90	517.23
TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	1,153.80	919.82

Reporte Trimestral 3T13

VESTA		
Estado de Flujos Consolidado (Condensados) No Auditado (millones de dólares)	Septiembre 30, 2013	Septiembre 30, 2012
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	62.24	40.85
Ajustes por:		
Depreciación	0.06	0.04
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(39.07)	(16.44)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(1.43)	(10.27)
Ingreso por intereses	(4.96)	(1.49)
Gastos por intereses	17.75	18.73
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	0.54	1.47
Impuestos por recuperar	(10.86)	(6.20)
Pagos anticipados	(0.48)	(0.10)
Depósitos en garantía entregados	(0.01)	(0.66)
Aumento (disminución) en:	0	0
Partes relacionadas	0	(2.30)
Cuentas por pagar	(0.51)	(1.28)
Depósitos en garantía recibidos	0.38	0.13
Gastos acumulados	0.53	(0.71)
Impuestos pagados	(2.67)	0
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	21.51	21.77
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(74.37)	(26.74)
Adquisición de mobiliario y equipo	(0.09)	(0.20)
Efectos por fusión	0	0
Activos Financieros	8.87	0
Intereses cobrados	1.24	1.49
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(64.35)	(25.45)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aumento de capital	193.47	217.98
Préstamos recibidos	0	15.13
Pago de préstamos	(8.03)	(5.10)
Intereses pagados	(18.31)	(18.73)
Dividendos pagados	(10.47)	(1.08)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	156.66	208.20
Efectos por variaciones en el tipo de cambio	(0.03)	1.70
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	113.79	206.22
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo		
Al principio del periodo	36.95	4.85
Al final del periodo	150.74	211.07

Reporte Trimestral 3T13

VESTA					
Estado de Variaciones en el Capital Contable No Auditado, Septiembre 30, 2013 y 2012 (millones de dólares)	Capital social	Prima de suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Capital contable
Saldo al 1ro de enero de 2012	167.97		94.25	2.34	264.56
Aumento de capital	118.89	101.90			220.79
Dividendos decretados			(9.77)		(9.77)
Utilidad integral			36.78	(8.51)	28.27
Saldos al 30 de septiembre de 2012	286.86	101.90	121.26	(6.17)	503.85
Saldo al 1ro de enero de 2013	286.87	101.90	125.30	3.16	517.23
Aumento de capital	87.97	105.49			193.46
Dividendos decretados			(10.47)		(10.47)
Utilidad integral			46.64	0.04	46.68
Saldos al 30 de septiembre de 2013	374.84	207.39	161.47	3.20	746.90

Notas Aclaratorias

Estados financieros no auditados: Las cifras y estados financieros presentados en este comunicado, no está auditadas.

Tipo de cambio: Las cifras expresadas en dólares americanos (US\$) son convertidos a un tipo de cambio de:

Fecha	Tipo de cambio
Balance General	
31 de diciembre de 2012	13.010
30 de septiembre de 2013	13.012
Estado de Resultados	
3T12 (promedio)	13.195
3T13 (promedio)	12.912
Año hasta la fecha, 3T13	12.681
Año hasta la fecha, 3T12	13.240

Reporte Trimestral 3T13

Cobertura de análisis

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

- Casa de Bolsa Credit Suisse S.A. de C.V.
- Casa de Bolsa Santander S.A. de C.V.
- HSBC México S.A. de C.V.

Así mismo, Casa de Bolsa Credit Suisse S.A. de C.V. nos da el servicio de formador de mercado.

Acerca de Vesta

Vesta es un desarrollador, operador y propietario de edificios industriales y centros de distribución en México. Al 30 de septiembre de 2013, Vesta contaba con 100 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 11 estados de la Republica Mexicana. La superficie total arrendable era de 1.26 millones de metros cuadrados. Los clientes de la compañía operan en diversas industrias, entre las que destacan: aeroespacial, automotriz, bebidas y alimentos, logística y dispositivos médicos, entre otros. Para más información visita: www.vesta.com.mx.

Declaraciones a futuro

Este reporte puede incluir declaraciones sobre eventos futuros u otro tipo de estimaciones relacionados con Vesta que incluyen expectativas o consideraciones de la Empresa y su Administración con respecto a su funcionamiento, negocio y futuros eventos. Las declaraciones sobre eventos futuros incluyen, sin limitaciones, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar los resultados futuros, funcionamiento o logros y pueda contener palabras como “creer”, “anticipar”, “esperar”, “prever”, “resultará” o cualquiera otra palabra o frase similar. Dichas afirmaciones están sujetas a una serie de riesgos, incertidumbres y supuestos. La Empresa advierte que existe un conjunto de factores que pueden provocar que los resultados actuales difieran de los planes, objetivos, expectativas, proyecciones y resultados expresados en este reporte y afirmaciones orales por parte de Ejecutivos autorizados por de la Empresa. Advertimos a los lectores que no deben de basarse solamente en dichas declaraciones a futuro, debido a que las mismas se refieren a las fechas que fueron hechas. La Compañía no asume obligación alguna de actualizar o revisar declaraciones a futuro, ya sea como resultado de nueva información, de eventos futuros por cualquier otro motivo.