

## VESTA ANUNCIA RESULTADOS AL CUARTO TRIMESTRE DE 2013

### Conferencia Telefónica

Jueves

27 de febrero de 2014

9:00 a.m. (Hora de México)

10:00 a.m. (Hora de NY)

Teléfono:

+1 877 407-8031

+1 201 689-8031

Código: Vesta

Grabación de la llamada:

+1 877 660-6853

+1 201 612-7415

Código: 13575548

Disponible por una semana.

Para mayor información favor de contactar:

Juan Sottill, Director de Finanzas

T+52 55 5950-0070 ext.133

[jsottill@vesta.com.mx](mailto:jsottill@vesta.com.mx)

Iga Wolska, Relación con

Inversionistas

T+52 55 5950-0070 ext.124

[iwolska@vesta.com.mx](mailto:iwolska@vesta.com.mx)

[investor.relations@vesta.com.mx](mailto:investor.relations@vesta.com.mx)

Lucia Domville

T+ 1 646 284-9416

[vesta@grayling.com](mailto:vesta@grayling.com)

**Ciudad de México, 26 de febrero de 2014** – 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, anuncia sus resultados al cierre del cuarto trimestre de 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.

### Guía 2014

Para 2014 Vesta estima un crecimiento superior al 14% en ingresos por arrendamiento, un margen de ingreso neto operativo (NOI)<sup>1</sup> superior al 93% y un margen de UAFIDA mayor al 81.5%, además de mantener su enfoque en la generación de flujo de efectivo.

Este incremento estará basado en diversos factores como:

- el crecimiento orgánico de la empresa
- los pronósticos de mejoría en el sector manufacturero, que indican el aumento de las rentas en parques industriales
- la aceleración del crecimiento económico en Estados Unidos y en México.

Las cifras anteriores son solo estimaciones de la empresa y podrían cambiar durante el año.

### Datos Relevantes

- El 14 de enero de 2014 firmamos con Nissan Mexicana una modificación a su Contrato de Fideicomiso, el cual se extiende de 25 a 40 años y suscribimos los primeros cinco contratos de arrendamiento Build-to-Suit (“BTS”)<sup>2</sup> con una superficie bruta arrendable (“SBA”) de 110,267 m<sup>2</sup> (1,186,904 SF).

<sup>1</sup> Ver Notas Aclaratorias

<sup>2</sup> Ver Notas Aclaratorias

## Reporte Trimestral 4T13

- Durante el cuarto trimestre terminamos la construcción de tres edificios BTS en Aguascalientes (Posco, Tachi-S y Sanoh) y dos edificios inventario<sup>3</sup> en Toluca (S3 y S4) con SBA total de 78,561 m<sup>2</sup> (845,623 SF).
- Como resultado la SBA total aumentó a 1,338,248 m<sup>2</sup> (14,404,784 SF), representado un incremento del 6.2% comparado con el trimestre anterior.
- En 4T13 la tasa de desocupación incrementó de 8.1% a 8.9% como resultado de la terminación dos edificios inventarios en Toluca con una SBA total de 44,119 m<sup>2</sup> (485,656 SF), los cuales aún no están rentados.
- Continuamos con la construcción de dos BTS y cinco edificios inventarios en la región del Bajío, Juárez y Baja California con una SBA de 101,839 m<sup>2</sup> (1,096,181 SF) y una inversión total de US\$ 32.64 millones.

Indicadores Financieros (en millones)	4T13	4T12	Var. %	2013	2012	Var. %
Ingresos por arrendamiento	15.72	12.90	21.9	58.52	51.86	12.8
NOI	15.19	12.42	22.3	55.98	48.37	15.7
Margen NOI %	96.6%	96.3%		95.7%	93.3%	
UAFIDA	12.47	9.74	28.0	48.27	41.12	17.4
Margen UAFIDA %	79.3%	75.5%		82.5%	79.3%	
UAFIDA Por Acción	0.02	0.02		0.11	0.14	
Utilidad Integral Consolidada	42.67	13.40	218.4	89.35	41.67	114.4
FFO	-	-		17.30	10.04	72.3
FFO Por Acción	-	-		0.04	0.03	
UPA <sup>1</sup>	0.08	0.03		0.20	0.14	

1. Ver Anexos, Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales

- Los **Ingresos** al cierre del cuarto trimestre de 2013 subieron 21.9% a US\$ 15.72 millones comparado con US\$ 12.90 millones en 4T12.
- El **ingreso neto operativo (NOI)** en 4T13 fue de US\$ 15.19 millones, 22.3% arriba de los US\$ 12.42 millones de 4T12.
- La **UAFIDA**<sup>4</sup> aumentó 28.0% en el 4T13 a US\$ 12.47 millones comparado con US\$ 9.74 millones en 4T12.

<sup>3</sup> Ver Notas Aclaratorias

<sup>4</sup> Ver Notas Aclaratorias

## Reporte Trimestral 4T13

- La **utilidad integral consolidada** resultó en una ganancia de US\$ 42.67 millones en 4T13 comparado con US\$ 13.40 millones al cierre de 4T12.
- El **flujo de operación (FFO)**<sup>5</sup> en 2013 fue de US\$ 17.30 millones comparado con US\$ 10.04 millones en el año anterior.
- Al cierre de 31 de diciembre de 2013, el valor del **portafolio de propiedades** de inversión de Vesta ascendía a US\$ 951.88 millones.

## Comentarios del Director General

En Vesta siempre hemos creído que la planeación y el compromiso dan resultados. Si esta filosofía se aplica en un ambiente propicio, las compañías logran alcanzar sus metas. La situación actual de México, involucrada en la Asociación Trans-Pacífica y la Alianza Pacífica que van más allá de los acuerdos de libre comercio, además de las reformas estructurales (laboral, educación, telecomunicaciones, fiscal, financiera, política y energética) aprobadas el año pasado, dan al país un potencial para generar un crecimiento sostenido, así como la posibilidad de atraer a la creciente inversión extranjera que invierte en los sectores en los que nos enfocamos, tales como automotriz, aeroespacial, electrónica, alimentos y bebidas, dispositivos médicos y logística.

Más aún, el gobierno federal está implementado un agresivo programa de infraestructura para generar oportunidades que atraigan inversiones privadas rentables en puertos, ferrocarriles, aeropuertos, caminos y cruces fronterizos, lo cual contribuirá a mayores inversiones en el sector industrial de bienes raíces durante 2014. Esperamos buenas noticias para el sector industrial, donde la mano de obra no calificada y de sueldos bajos está poco a poco desapareciendo en México, y donde, según el Instituto Brookings menciona, “la manufactura avanzada se posiciona expandiendo su cadena de producción en Norte América”.

Confiamos que si consideramos este escenario, nuestro sólido crecimiento y clara ventaja competitiva nos brindarán mayores oportunidades en el futuro mientras continuamos trabajando fuerte para alcanzar nuestras metas.

Me complace anunciar que tuvimos un buen trimestre en todos los aspectos de nuestro negocio. Nuestros ingresos crecieron a US\$ 15.72 millones de US\$ 12.90 millones, un incremento de 21.9% comparado con el 4T12. El ingreso operativo neto aumentó 22.3% a US\$ 15.19 millones comparado con US\$12.42 millones en 4T12. La utilidad integral consolidada total del periodo fue de USD\$ 42.67 millones, un crecimiento de 218.4% si se compara con los USD\$ 13.40 millones de 4T12.

---

<sup>5</sup> Ver Notas Aclaratorias

## Reporte Trimestral 4T13

Registramos buenos resultados operacionales derivados de una ocupación de casi 91%, así como de la estabilización de los ingresos en propiedades en las que invertimos anteriormente.

En términos de nuestra cartera, durante el cuarto trimestre Vesta entregó cinco proyectos, tres edificios a la medida para el parque de proveedores de Nissan y dos edificios inventario en Toluca. Así mismo nuestra superficie bruta arrendable subió 6.2% a 1.34 millón m<sup>2</sup> (14.4 millones SF) comparado con el tercer trimestre de 2013.

Entre los logros operacionales del trimestre, está la negociación con Nissan para extender nuestro fideicomiso de 25 a 40 años, lo cual nos permite fortalecer nuestros resultados operacionales y nuestro balance, proveyendo una generación de flujo de más largo plazo. Al día de hoy, cinco contratos han sido firmados y tres edificios fueron entregados, así como toda la infraestructura del parque de proveedores. Vesta cumplió con sus compromisos de entrega de forma adecuada.

Conforme el sector de bienes raíces en México continúe desarrollándose y consolidándose, continuaremos implementando nuestra estrategia y enfocándonos en desarrollar nuevos edificios industriales que cumplan con nuestros criterios. Los mercados se han comportado de forma errática, pero esperamos que la Región Centro y del Bajío continúen siendo el motor de crecimiento en 2014, mientras las tasas de ocupación en la frontera aumentan con la mejoría de la economía de Estados Unidos.

Si bien México disfruta de una economía estable, también estamos conscientes que, como país, necesitamos vencer importantes obstáculos, desde la seguridad hasta la desigualdad del ingreso. Sin embargo, confío en que el involucramiento político de nuestro equipo nos permitirá seguir trabajando con entusiasmo para transformar a la sociedad y extender sus beneficios al resto del mundo. Esperamos capitalizar nuestros logros del 2013 y los efectos de las reformas mexicanas en el 2014. Seguiremos apoyándonos en nuestro conocimiento especializado en el sector de bienes raíces industriales para poder potencializar el desarrollo de Vesta en este año y en el futuro, con el objetivo último de generar un mayor valor agregado para nuestros inversionistas.

**Lorenzo Berho, Director General y Presidente del Consejo de Administración de Vesta**

## Reporte Trimestral 4T13

### Resumen Financiero del Cuarto Trimestre

#### Estados Financieros Consolidados

Los estados financieros consolidados anuales de Vesta han sido preparados de acuerdo con las Normas Financieras Internacionales (sus siglas en inglés “IFRS”) emitidas por el IASB. Los estados financieros intermedios consolidados condesados adjuntos has sido preparados de acuerdo con el International Accounting Standard (“IAS”) 34 Reportes Financieros Intermedios.

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros al final de cada periodo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos. La comparación de los resultados del cuarto trimestre de 2013 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

#### Ingresos

VESTA S.A.B. de C.V.						
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (milliones)	4T13	4T12	Var. %	2013	2012	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	15.72	12.90	21.9	58.52	51.86	12.8
Costos de operación de las propiedades de inversión	(0.84)	(0.75)	12.0	(3.45)	(4.10)	(15.9)
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.53)	(0.48)	10.4	(2.54)	(3.49)	(27.2)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.31)	(0.27)	14.8	(0.91)	(0.61)	49.2
Utilidad bruta	14.88	12.15	22.5	55.07	47.76	15.3

Los ingresos por arrendamiento al cierre del cuarto trimestre de 2013 fueron de US\$ 15.72 millones comparado con US\$ 12.90 millones al cierre del 31 de diciembre de 2012, lo cual representa un incremento de US\$ 2.82 millones, ó 21.9%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a: (1) un incremento de US\$ 2.72 millones, ó 21.0%, en los ingresos por arrendamiento derivados de clientes nuevos rentando nuevos espacios, ó de contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el cuarto trimestre del 2012 y estuvieron ocupados durante el cuarto trimestre del 2013; (2) un incremento de US\$ 0.51 millones, ó 4.0%, 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 de América (“IPC” por sus siglas en inglés), si los pagos de renta están denominados en dólares, o el Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”) de México si los pagos de renta están denominados en pesos. El cambio en el INPC del cierre del cuarto trimestre del 2013 al cierre del cuarto trimestre del 2012 fue de 3.97% y el cambio en el IPC de EUA fue de 1.5% durante el mismo periodo; y (3) un aumento de US\$ 0.40 millones, ó

## Reporte Trimestral 4T13

3.1% en gastos relacionados con pagamos 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\$ 0.72 millones, ó 5.6%, en los ingresos por arrendamiento derivada de los contratos que expiraron durante el cuarto trimestre del 2012 ó 2013 y que no fueron renovados; (2) una disminución de US\$ 0.06 millones, ó 0.5%, 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; y (3) una disminución en los ingresos por arrendamiento de US\$ 0.03 millones, ó 0.2%, derivado del efecto de conversión de los ingresos de arrendamiento denominados en pesos a dólares.

### Costos de operación de las propiedades de inversión

Nuestros costos de operación de las propiedades durante el periodo del cuarto trimestre de 2013 fue de US\$ 0.84 millones comparado con US\$ 0.75 millones al cierre del 31 de diciembre de 2012, lo que representa un aumento de US\$ 0.09 millones, ó 12.0 %.

De este aumento, US\$ 0.04 millones, o el 9.2%, está relacionada con los costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas y de las cuales se generaron ingresos por arrendamiento. Durante el cuarto trimestre del 2013 este costo fue de US\$ 0.53 millones, mientras que en el mismo periodo del 2012 ascendió a US\$ 0.48 millones.

El aumento se atribuye principalmente a: (1) un aumento de US\$ 0.17 millones en impuestos prediales, los cuales fueron de US\$ 0.18 millones en el 4T13 y US\$ 0.01 millones en el 4T12. 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 registró como gasto al momento del pago; (2) una disminución de US\$ 0.09 millones, o el 0.51%, en los costos por mantenimiento los cuales fueron de US\$ 0.09 millones durante el cuarto trimestre del 2013 y US\$ 0.18 millones durante el mismo periodo del 2012; (3) otros gastos relacionados con las propiedades se disminuyeron en US\$ 0.02 millones, ó 7.5%, del 4T12 al 4T13. Durante el cuarto trimestre de este año Otros gastos relacionados con las propiedades fueron de US\$ 0.22 millones, mientras que en el mismo periodo del 2012 fueron de US\$ 0.24 millones; y, (4) una reducción de US\$ 0.01 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 Vesta 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 US\$ 0.04 millones, ó 14.8%.

## Reporte Trimestral 4T13

Este aumento se explica principalmente a: (1) un aumento de US\$ 0.10 millones en los impuestos a la propiedad, los cuales fueron de US\$ 0.10 millones en el 4T13, mismos que no fueron provisionados trimestralmente durante el 4T12. Los impuestos prediales son pagados en pesos; y (2) una disminución en los otros gastos relacionados con las propiedades los cuales disminuyeron US\$ 0.07 millones, ó 29.8%. Estos gastos se originan de las comisiones pagadas a los parques industriales donde mantenemos las reservas territoriales.

### Gastos de Administración

VESTA S.A.B. de C.V.						
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	4T13	4T12	Var. %	2013	2012	Var. %
Gastos de administración	(2.41)	(2.41)	na	(6.80)	(6.64)	2.4

Los gastos de administración al cierre del cuarto trimestre del 2013 fueron de US\$ 2.41 millones, manteniéndose estable en comparación con el cuarto trimestre del 2012. Sin embargo, se observaron las variaciones principalmente en: (1) un incremento de US\$ 0.20 millones derivado de los sueldos y gastos de administración del personal que se incorporó a la nueva subsidiaria de CIV; y (2) un aumento en los gastos legales, honorarios a los consejos de prácticas societarias y de auditoría de US\$ 0.19 millones.

Estas variaciones fueron parcialmente compensadas por una disminución de US\$ 0.39 millones en los gastos indirectos de los costos de colocación, los gastos relacionados con la OPI de 2013 fueron capitalizados en su totalidad.

### Depreciación

VESTA S.A.B. de C.V.						
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	4T13	4T12	Var. %	2013	2012	Var. %
Depreciación	(0.02)	(0.02)	na	(0.08)	(0.06)	33.3

Los gastos por depreciación al cierre del cuarto trimestre de 2013 fueron de US\$ 0.02 millones manteniéndose igual en comparación con el cuarto trimestre de 2012.

## Reporte Trimestral 4T13

### UAFIDA

VESTA S.A.B. de C.V.						
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	4T13	4T12	Var. %	2013	2012	Var. %
UAFIDA	12.47	9.74	28.0	48.27	41.12	17.4

La UAFIDA aumentó 28.0% de US\$ 9.74 millones en 4T12 a US\$ 12.47 millones durante el 4T13.

### Otros ingresos y gastos

VESTA S.A.B. de C.V.						
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	4T13	4T12	Var. %	2013	2012	Var. %
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	1.99	1.96	1.5	6.95	3.45	na
Otros (Ingresos) gastos	(0.06)	0.00	na	(0.06)	0.04	na
Gastos por intereses	(5.69)	(6.22)	(8.5)	(23.44)	(24.95)	(6.1)
Ganancia cambiaria	0.97	(2.99)	na	1.19	7.28	(83.7)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	55.98	5.39	na	95.05	21.83	na
Total otros ingresos	53.19	(1.86)	na	79.69	7.65	na

Otros ingresos y gastos al cierre del cuarto trimestre del 2013 resultaron en un ingreso de US\$ 53.19 millones comparado con un gasto de US\$ 1.86 millones al cierre del cuarto trimestre del 2012. Este aumento se explica primordialmente por el incremento de la ganancia por revaluación en las propiedades y el incremento 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 cuarto trimestre del 2013 muestra una ganancia de US\$ 55.98 millones comparado con una ganancia de US\$ 5.39 millones en el cuarto trimestre del 2012. El avalúo fue hecho a principios de enero de 2014 y refleja las condiciones del mercado de bienes raíces observadas en esa fecha.

Los ingresos por intereses aumentaron en US\$ 0.03 en el cuarto trimestre del 2013, incrementando de US\$ 1.96 millones en 4T12 a US\$ 1.99 millones en el 4T13. Este aumento se debe a los intereses 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 cuarto trimestre del 2013 fue de US\$ 0.97 millones comparado con una pérdida en el cuarto trimestre del 2012 de US\$ 2.99 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.

## Reporte Trimestral 4T13

El gasto por interés disminuyó en US\$ 0.53 millones, ó 8.5%, al cierre del cuarto 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 31 de diciembre de 2013 comparado con el cuarto trimestre del 2012.

La ganancia proveniente de la revaluación de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2013 aumentó en US\$ 50.59 millones comparada con el mismo trimestre del 2012. Durante el 4T13 las ganancias por revaluación ascendieron a US\$ 55.98 millones comparado con US\$ 5.39 millones durante el cuarto trimestre del 2012.

### Utilidad antes de impuestos a la utilidad

VESTA S.A.B. de C.V.						
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	4T13	4T12	Var. %	2013	2012	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	65.64	7.86	na	127.88	48.71	na
Impuestos a la utilidad	(22.85)	(3.79)	na	(38.45)	(7.86)	na
Impuesto Causado	(7.09)	(6.13)	15.7	(7.53)	(6.13)	22.8
Impuesto Diferrido	(15.76)	2.34	na	(30.92)	(1.73)	na
Utilidad del periodo	42.79	4.07	na	89.43	40.85	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(0.12)	9.33	na	(0.08)	0.82	na
Utilidad integral consolidada del periodo	42.67	13.40	na	89.35	41.67	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del cuatro trimestre de 2013 fue de US\$ 65.64 millones, que se compara con una ganancia de US\$ 7.86 millones del cuarto trimestre de 2012.

### Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 22.85 millones al cierre del cuarto trimestre del 2013 comparado con un gasto de US\$ 3.79 millones al cierre del 31 de diciembre de 2012. Este aumento se debe primordialmente a la diferencia en los gastos por impuestos diferidos entre los trimestres terminados en diciembre de 2013 y diciembre de 2012. Los impuestos diferidos reflejan principalmente: (1) el efecto del tipo de cambio que se utiliza para convertir los activos fiscales en nuestro balance en pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo el valor fiscal de nuestras propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar) a dólares americanos al cierre del cuarto trimestre del 2013 y del 2012; (2) a un beneficio que resulta del impacto de la inflación en la base de impuestos de estos activos fiscales, de acuerdo a lo permitido bajo la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y (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 revalúa.

## Reporte Trimestral 4T13

### Utilidad del periodo

Por las razones descritas anteriormente nuestra utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2013 fue de US\$ 42.79 millones que se compara con una utilidad de US\$ 4.07 millones al cierre del 31 de diciembre 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 cuarto trimestre del 2013, registramos una ganancia en la utilidad integral de US\$ 42.67 millones que se compara con una ganancia de US\$ 13.40 millones al cierre del 31 de diciembre de 2012.

### Actividades de inversión

Durante el 4T13, las actividades de 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\$ 28.57 millones.

### Deuda

Al 31 de diciembre de 2013, el saldo de la deuda a largo plazo fue de US\$ 318.03 millones. De estos US\$ 8.22 millones, ó 2.6%, representan el principal de la deuda a corto plazo, mientras que los US\$ 309.81 millones, ó 97.4%, representan deuda a largo plazo, en ambos casos contratada con GE Real Estate de México, S. de R. L. de C.V. El total de la deuda está garantizada con la mayoría de nuestras propiedades de inversión así como con los cobros derivados de la renta de las mismas. Al cierre del 31 de diciembre de 2013, el 100.0% de la deuda estaba denominada en dólares.

### Portafolio

Al cierre del 31 de diciembre de 2013, nuestro portafolio consistía en 102 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 1.34 millones m<sup>2</sup> (14.4 millones SF). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto

## Reporte Trimestral 4T13

crecimiento económico del país, como son la zona central y del bajo. Más del 75.6% 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 4T13, el valor del portafolio de Vesta era de US\$ 951.88 millones, incluyendo reservas territoriales.

Región	3T13			4T13	
	Portafolio Existente		Crecimiento SF	Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Central Mexico	4,398,100	32.44%	485,657	4,883,757	33.90%
Bajo	6,700,145	49.41%	359,967	7,060,112	49.01%
Baja California	1,865,613	13.76%	0	1,865,613	12.95%
Juarez	595,302	4.39%	0	595,302	4.13%
<b>Total</b>	<b>13,559,160</b>	<b>100%</b>	<b>845,624</b>	<b>14,404,784</b>	<b>100%</b>

## Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 31 de diciembre de 2013 fue de 8.95% comparado con 8.14% al cierre de 3T13.

Región	3T13		4T13			
	Portafolio Existente		Total Portafolio		Under Construction (SF)	
	Vacante SF	%	Vacant SF	% Total		
Central Mexico	27,932	0.21%	513,588	3.57%	39.85%	0
Bajo	738,409	5.45%	375,221	2.60%	29.11%	1,975,174
Baja California	160,475	1.18%	222,868	1.55%	17.29%	139,200
Juarez	177,150	1.31%	177,150	1.23%	13.75%	57,119
<b>Total</b>	<b>1,103,966</b>	<b>8.14%</b>	<b>1,288,827</b>	<b>8.95%</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,171,493</b>

## Reporte Trimestral 4T13

### Resumen de Resultados del Año Completo

VESTA S.A.B. de C.V.						
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	4T13	4T12	Var. %	2013	2012	Var. %
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	15.72	12.90	21.9	58.52	51.86	12.8
Costos de operación de las propiedades de inversión	(0.84)	(0.75)	12.0	(3.45)	(4.10)	(15.9)
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.53)	(0.48)	10.4	(2.54)	(3.49)	(27.2)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.31)	(0.27)	14.8	(0.91)	(0.61)	49.2
Utilidad bruta	14.88	12.15	22.5	55.07	47.76	15.3
Gastos de administración	(2.41)	(2.41)	na	(6.80)	(6.64)	2.4
Depreciación	(0.02)	(0.02)	na	(0.08)	(0.06)	33.3
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	1.99	1.96	1.5	6.95	3.45	na
Otros (Ingresos) gastos	(0.06)	0.00	na	(0.06)	0.04	na
Gastos por intereses	(5.69)	(6.22)	(8.5)	(23.44)	(24.95)	(6.1)
Ganancia cambiaria	0.97	(2.99)	na	1.19	7.28	(83.7)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	55.98	5.39	na	95.05	21.83	na
Total otros ingresos	53.19	(1.86)	na	79.69	7.65	na
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	65.64	7.86	na	127.88	48.71	na
Impuestos a la utilidad	(22.85)	(3.79)	na	(38.45)	(7.86)	na
Impuesto Causado	(7.09)	(6.13)	15.7	(7.53)	(6.13)	22.8
Impuesto Diferrido	(15.76)	2.34	na	(30.92)	(1.73)	na
Utilidad del periodo	42.79	4.07	na	89.43	40.85	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(0.12)	9.33	na	(0.08)	0.82	na
Utilidad integral consolidada del periodo	42.67	13.40	na	89.35	41.67	na

Nuestros ingresos totales consolidados crecieron 12.8% a US\$ 58.52 millones en 2013, en comparación con el año anterior, como resultado de: 1) el crecimiento del 17.6% en clientes nuevos rentando nuevos espacios u ocupando espacios que habían estado desocupados en 2012; 2) el 2.8% de incremento por el ajuste a la renta por la inflación; 3) un incremento del 0.8% debido a los efectos de conversión de moneda de aquellas renta denominadas en pesos; y 4) un incremento del 1.1% en los gastos que hicimos a cuenta de nuestros clientes y que posteriormente han sido reembolsados por ellos. Estos incrementos compensaron una disminución del 9.4% sobre los contratos que vencieron y no fueron renovados durante el 2013 y aquellos donde para conservar el cliente se redujo el precio de la renta por metro cuadrado.

La utilidad bruta creció 15.3% a US\$ 55.07 millones en 2013, en comparación con el 2012. El costo de operación de las propiedades de inversión reportado tuvo un decremento de 15.9% principalmente como resultado de las comisiones que durante 2012 se pagaban a Desarrolladora Vesta, además de una disminución en los costos de mantenimiento de las propiedades de inversión y en los otros gastos relacionados con las propiedades de inversión.

## Reporte Trimestral 4T13

Al cierre del año 2013, se registraron dentro de gastos de administración los sueldos de doce meses y gastos relacionados con el personal en comparación con el año anterior que solo se registraron por un periodo de cuatro meses, además este rubro incluye entre otros, el costo por los servicios de valuación de las propiedades de inversión, los gastos relacionados con el pago a consejeros y otros gastos de consultoría.

Los otros ingresos y gastos aumentaron 72.0% a US\$ 79.69 millones en 2013, en comparación con el año anterior. El incremento se debe a que la ganancia en revaluación de las propiedades de inversión incrementó, derivado del nuevo que fue hecho al 31 de diciembre de 2013 y que refleja las condiciones de mercado de bienes raíces observada a esta fecha, así mismo se registró un aumento en los ingresos por intereses generados por las inversiones realizadas de los recursos de la oferta pública y el follow on. Cabe mencionar que los gastos por intereses reflejan un decremento derivado de un saldo promedio menor de la deuda en 2013 comparado con 2012.

Debido a las razones previamente descritas, nuestra utilidad antes de impuestos aumento a US\$ 127.88 millones en 2013 comparado con el año 2012.

Los impuestos a la utilidad al cierre de 2013 resultaron en un gasto de US\$ 38.45 millones comparado con un gasto de US\$ 7.86 millones al cierre de 2012, esto se explica principalmente por los efectos del impuesto diferido y los impuestos efectivamente causados por la compañía, que fueron de US\$ 7.53 millones.

La utilidad neta del periodo creció a US\$ 89.43 millones, comparada con los US\$ 41.67 del año 2012, derivado de las razones anteriormente descritas.

Durante el 2013 las actividades de inversión por adquisición de propiedades de inversión ascendieron a US\$ 102.94 millones. Los recursos estuvieron primordialmente relacionados a los pagos por el avance de las construcciones.

## **Eventos Subsecuentes**

El **14 de enero de 2014** Vesta anunció que firmó con Nissan Mexicana una modificación a su Contrato de Fideicomiso, el cual se extiende de 25 a 40 años y también suscribió los primeros cinco contratos de arrendamiento (“Build to Suit”) con una superficie bruta arrendable de 110,267 m<sup>2</sup> (1,186,904 SF) con: Nissan Mexicana (“After Sales”), Posco MAPC, Industria de Asientos Superiores (Tachi-S), Nissan Mexicana (“Nissan Logística”) y Sanoh Industrial Mexicana. Asimismo, se están construyendo dos edificios inventario con una superficie bruta arrendable de 43,603 m<sup>2</sup> (469,335 SF) que todavía no se encuentran arrendados. Como resultado, la superficie bruta arrendable total de la fase inicial es de 153,870 m<sup>2</sup> (1,656,239 SF).

El **1 de febrero de 2014** Alejandro Zarazúa Menchaca fue nombrado Director Regional de la Zona Centro. A lo largo de su carrera, el Sr. Zarazúa ha participado en procesos de adquisición de predios y el desarrollo y comercialización de edificios inventarios y parques a la medida. También tiene amplia experiencia de la operación y administración de parques logísticos e industriales. Previamente, se desempeñó como Vicepresidente de Desarrollo de Nuevos Negocios para Corporate Properties of the Americas (CPA), donde estuvo los últimos 8 años a cargo de la búsqueda, selección y adquisición de nuevos predios industriales dentro del Estado de México. Entre las responsabilidades a su cargo están el desarrollo de la Región Centro, así como la relación con clientes actuales, identificación de oportunidades para adquisición de precios y la comercialización de edificios y parques en la región.

## Reporte Trimestral 4T13

### Anexos: Tablas Financieras

VESTA S.A.B. de C.V.						
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (milliones)	4T13	4T12	Var. %	2013	2012	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	15.72	12.90	21.9	58.52	51.86	12.8
Costos de operación de las propiedades de inversión	(0.84)	(0.75)	12.0	(3.45)	(4.10)	(15.9)
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.53)	(0.48)	10.4	(2.54)	(3.49)	(27.2)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.31)	(0.27)	14.8	(0.91)	(0.61)	49.2
Utilidad bruta	14.88	12.15	22.5	55.07	47.76	15.3
Gastos de administración	(2.41)	(2.41)	na	(6.80)	(6.64)	2.4
Depreciación	(0.02)	(0.02)	na	(0.08)	(0.06)	33.3
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	1.99	1.96	1.5	6.95	3.45	na
Otros (Ingresos) gastos	(0.06)	0.00	na	(0.06)	0.04	na
Gastos por intereses	(5.69)	(6.22)	(8.5)	(23.44)	(24.95)	(6.1)
Ganancia cambiaria	0.97	(2.99)	na	1.19	7.28	(83.7)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	55.98	5.39	na	95.05	21.83	na
Total otros ingresos	53.19	(1.86)	na	79.69	7.65	na
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	65.64	7.86	na	127.88	48.71	na
Impuestos a la utilidad	(22.85)	(3.79)	na	(38.45)	(7.86)	na
Impuesto Causado	(7.09)	(6.13)	15.7	(7.53)	(6.13)	22.8
Impuesto Diferrido	(15.76)	2.34	na	(30.92)	(1.73)	na
Utilidad del periodo	42.79	4.07	na	89.43	40.85	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(0.12)	9.33	na	(0.08)	0.82	na
Utilidad integral consolidada del periodo	42.67	13.40	na	89.35	41.67	na
Acciones (promedio)	507.45	392.88	29.2	452.37	296.29	52.7
UPA	0.08	0.03	na	0.20	0.14	40.4

## Reporte Trimestral 4T13

VESTA S.A.B. de C.V.		
Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)	31 de diciembre, 2013	31 de diciembre, 2012
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	8.30	36.95
Efectivo y equivalentes de efectivo	233.05	120.35
Impuestos por recuperar	16.55	10.41
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	6.71	4.29
Pagos anticipados	0.32	0.00
<b>Total de activo circulante</b>	<b>264.93</b>	<b>172.00</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE</b>		
Propiedades de inversión	951.88	744.76
Equipo de oficina - Neto	0.34	0.30
Depósitos en garantía	2.97	2.77
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>955.19</b>	<b>747.83</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1220.12</b>	<b>919.83</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>		
Porción circulante del pasivo a largo plazo	8.22	9.83
Intereses acumulados	3.17	3.37
Cuentas por pagar	9.48	1.03
Impuestos a pagar	1.15	2.43
Gastos acumulados	1.67	0.30
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>23.69</b>	<b>16.96</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>		
Deuda de largo plazo	309.81	318.03
Depósitos en garantía recibidos	5.52	5.08
Impuestos a la utilidad diferidos	91.52	62.52
<b>Total del pasivo a Largo Plazo</b>	<b>406.85</b>	<b>385.63</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>430.54</b>	<b>402.59</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>		
Capital social	370.37	286.87
Capital social	211.87	101.90
Utilidades retenidas	204.26	125.30
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	3.08	3.16
<b>Total del capital contable</b>	<b>789.58</b>	<b>517.23</b>
<b>TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>1220.12</b>	<b>919.82</b>

## Reporte Trimestral 4T13

VESTA S.A.B. de C.V.		
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	31 de diciembre, 2013	31 de diciembre, 2012
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad antes de impuestos	127.88	48.71
Ajustes por:		
Depreciación	0.08	0.06
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(95.05)	(21.83)
Ganancia (pérdida) cambiaria	0.11	(3.16)
Ingreso por intereses	(6.95)	(3.45)
Gastos por intereses	23.44	24.95
<b>Ajustes al capital de trabajo:</b>		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	(2.42)	1.58
Impuestos por recuperar	(10.65)	(7.19)
Pagos anticipados	(0.32)	0
Depósitos en garantía entregados	(0.19)	(0.002)
Partes relacionadas	0	(1.05)
Cuentas por pagar	(0.68)	0.08
Depósitos en garantía recibidos	0.44	0.31
Gastos acumulados	1.37	0.12
Impuestos pagados	(4.30)	(3.35)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>32.76</b>	<b>35.78</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Adquisición de propiedades de inversión	(102.94)	(65.28)
Adquisición de mobiliario y equipo	(0.12)	(0.27)
Activos Financieros	(112.71)	(116.11)
Intereses cobrados	6.95	2.87
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>(208.82)</b>	<b>(178.79)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Aumento de capital	191.55	217.98
Préstamos recibidos	0	17.79
Pago de préstamos	(23.64)	(25.05)
Intereses pagados	(9.83)	(25.08)
Dividendos pagados	(10.47)	(10.87)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>147.61</b>	<b>174.77</b>
<b>Efectos por variaciones en el tipo de cambio</b>	<b>0.04</b>	<b>0.32</b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(28.65)</b>	<b>32.11</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo</b>		
<b>Al principio del periodo</b>	<b>36.95</b>	<b>4.85</b>
<b>Al final del periodo</b>	<b>8.30</b>	<b>36.95</b>

## Reporte Trimestral 4T13

VESTA S.A.B. de C.V.					
Estados consolidados de variaciones en el capital contable (en millones )	Capital Social	Prima en Suscripción de Acciones	Utilidades Retenidas	Efecto de Conversión de Operaciones Extranjeras	Total del Capital Contable
Saldo al 1ro de enero de 2012	167.98		94.25	2.34	264.57
Aumento de capital	118.89	101.90			220.79
Dividendos decretados			(9.79)		(9.79)
Utilidad integral			40.84	0.82	41.66
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>286.87</b>	<b>101.90</b>	<b>125.30</b>	<b>3.16</b>	<b>517.23</b>
Aumento de capital	83.50	109.97			193.47
Dividendos decretados			(10.47)		(10.47)
Utilidad integral			89.43	(0.08)	89.35
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>370.37</b>	<b>211.87</b>	<b>204.26</b>	<b>3.08</b>	<b>789.58</b>

## Notas Aclaratorias

**Estados financieros anuales:** Las cifras acumuladas y los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 presentados en este comunicado han sido auditados.

**Estados financieros consolidados condados intermedios:** Las cifras por los tres meses que se terminaron al 31 de diciembre de 2013 y 2012 presentados no han sido auditados.

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

Fecha	Tipo de cambio
<b>Balance General</b>	
31 de diciembre de 2012	13.010
31 de diciembre de 2013	13.077
<b>Estado de Resultados</b>	
4T12 (promedio)	12.933
4T13 (promedio)	13.029
31 de diciembre de 2012	13.163
31 de diciembre de 2013	12.768

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

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

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

**UAFIDA** significa los ingresos por arrendamiento menos el costo de operación de las propiedades de inversión menos los gastos de administración. El costo de arrendamiento y el gasto de administrativo no incluyen ningún monto atribuible a depreciación y amortización.

## Reporte Trimestral 4T13

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

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

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

## Cobertura de análisis

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

- 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.
- Barclays Bank Mexico, S.A.
- Itaú Corretora de Valores S.A
- J.P. Morgan Casa de Bolsa, 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 31 de diciembre de 2013, Vesta contaba con 102 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 12 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 1.34 millones m<sup>2</sup> (14.4 millones SF). 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](http://www.vesta.com.mx).

## Reporte Trimestral 4T13

### **Declaraciones sobre eventos futuros**

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 Gerencia 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 e intenciones expresadas en este reporte y afirmaciones orales por parte de Ejecutivos autorizados por de la Empresa. Readers are cautioned not to place undue reliance on these forward-looking statements, which speak only as of their dates. La Compañía no asume obligación alguna para actualizar o revisar declaraciones sobre eventos futuros, ya sea como resultado de nueva información, de eventos futuros u otro.