

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados condensados de situación financiera

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013
(En dólares americanos)

Activos	Nota	31/03/2014 (No auditado)	31/12/2013
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 11,926,932	\$ 8,297,797
Activos financieros clasificados como de negociación	5	203,254,556	233,052,020
Impuestos por recuperar	6	19,830,697	16,546,275
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	7	3,895,678	6,706,759
Pagos anticipados		<u>1,299,821</u>	<u>323,987</u>
Total del activo circulante		240,207,684	264,926,838
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	8	969,551,133	951,884,585
Equipo de oficina – Neto		445,071	344,540
Depósitos en garantía		<u>2,686,278</u>	<u>2,967,835</u>
Total del activo no circulante		<u>972,682,482</u>	<u>955,196,960</u>
Total		<u>\$ 1,212,890,166</u>	<u>\$ 1,220,123,798</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante del pasivo a largo plazo	9	\$ 8,324,839	\$ 8,222,341
Intereses acumulados		2,412,999	3,170,268
Cuentas por pagar		284,204	9,484,863
Impuestos por pagar		1,294,925	1,145,743
Gastos acumulados		939,309	1,668,000
Dividendos por pagar		<u>16,846,565</u>	<u>-</u>
Total del pasivo circulante		30,102,841	23,691,215
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	9	304,405,230	309,805,405
Depósitos en garantía recibidos		5,819,243	5,523,169
Impuestos a la utilidad diferidos	13	<u>90,394,550</u>	<u>91,518,603</u>
Total del pasivo a largo plazo		<u>400,619,023</u>	<u>406,847,177</u>
Total del pasivo		<u>430,721,864</u>	<u>430,538,392</u>
Contingencias y litigios	15		
Capital contable:			
Capital social	10	370,368,712	370,368,712
Prima en suscripción de acciones		211,869,157	211,869,157
Utilidades retenidas		198,072,741	204,265,028
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		<u>1,857,692</u>	<u>3,082,509</u>
Total del capital contable		<u>782,168,302</u>	<u>789,585,406</u>
Total		<u>\$ 1,212,890,166</u>	<u>\$ 1,220,123,798</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados

Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

Estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales (No auditados)

Por los periodos de tres meses que terminaron al 31 de marzo de 2014 y 2013
(En dólares americanos)

	Nota	Tres meses al 31/03/2014	Tres meses al 31/03/2013
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento		\$ 16,390,453	\$ 13,916,061
Costos de operación de las propiedades:			
Relacionados a propiedades que generaron ingresos	12.1	(644,935)	(1,415,687)
Relacionados a propiedades que no generaron ingresos	12.1	<u>(194,690)</u>	<u>(249,575)</u>
Utilidad bruta		15,550,828	12,250,799
Gastos de administración	12.2	(1,817,763)	(1,339,456)
Depreciación		(19,832)	(12,046)
Otros ingresos y gastos:			
Ingreso por intereses		1,827,972	1,499,652
Otros (gastos) ingresos – neto		(43,416)	1,387
Gasto por intereses		(5,532,700)	(5,884,420)
Ganancia cambiaria		506,231	8,882,534
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	8	<u>1,105,409</u>	<u>22,465,407</u>
Total otros (gastos) ingresos		<u>(2,136,504)</u>	<u>26,964,560</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		11,576,729	37,863,857
Impuestos a la utilidad	13.1	<u>(922,450)</u>	<u>(862,413)</u>
Utilidad del periodo		10,654,279	37,001,444
Otra utilidad integral:			
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados del periodo:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		<u>(1,224,817)</u>	<u>(4,139,843)</u>
Utilidad integral consolidada del periodo		<u>\$ 9,429,462</u>	<u>\$ 32,861,601</u>
Utilidad básica y diluida por acción	11	<u>\$ 0.02</u>	<u>\$ 0.09</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados condensados intermedios de variaciones en el capital contable (No auditados)

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2014 y 2013
(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2013	\$ 286,868,218	\$ 101,900,964	\$ 125,299,684	\$ 3,159,304	\$ 517,228,170
Dividendos decretados	-	-	(10,468,173)	-	(10,468,173)
Utilidad integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,001,444</u>	<u>(4,139,843)</u>	<u>32,861,601</u>
Saldos al 31 de marzo de 2013	<u>\$ 286,868,218</u>	<u>\$ 101,900,964</u>	<u>\$ 151,832,955</u>	<u>\$ (980,539)</u>	<u>\$ 539,621,598</u>
Saldos al 1 de enero de 2014	\$ 370,368,712	\$ 211,869,157	\$ 204,265,028	\$ 3,082,509	\$ 789,585,406
Dividendos decretados	-	-	(16,846,566)	-	(16,846,566)
Utilidad integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,654,279</u>	<u>(1,224,817)</u>	<u>9,429,462</u>
Saldos al 31 de marzo de 2014	<u>\$ 370,368,712</u>	<u>\$ 211,869,157</u>	<u>\$ 198,072,741</u>	<u>\$ 1,857,692</u>	<u>\$ 782,168,302</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo (No auditados)

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2014 y 2013
(En dólares americanos)

	Tres meses al 31/03/2014	Tres meses al 31/03/2013
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	\$ 11,576,729	\$ 37,863,857
Ajustes por:		
Depreciación	19,832	12,046
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(1,105,409)	(22,465,407)
Ganancia cambiaria	(1,323,060)	(8,003,888)
Ganancia en venta de propiedades de inversión	(278,757)	-
Ingreso por intereses	(1,827,972)	(1,499,652)
Gasto por intereses	6,023,557	5,884,420
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	2,811,080	(26,709)
Impuestos por recuperar	(3,284,421)	(3,601,543)
Pagos anticipados	(975,834)	(373,060)
Depósitos en garantía entregados	281,557	(1,316)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar	(9,961)	(678,315)
Depósitos en garantía recibidos	296,075	100,021
Gastos acumulados	(728,691)	47,059
Impuestos a la utilidad pagados	<u>(1,897,319)</u>	<u>(2,310,311)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>9,577,406</u>	<u>4,947,202</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(29,670,040)	(15,491,638)
Adquisición de mobiliario y equipo	(120,363)	(28,507)
Activos financieros	29,797,464	23,424,656
Venta de propiedades de inversión	4,196,957	-
Intereses cobrados	<u>1,827,972</u>	<u>1,166,000</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>6,031,990</u>	<u>9,070,511</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos	(5,297,677)	(3,336,423)
Intereses pagados	<u>(6,780,826)</u>	<u>(6,701,581)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(12,078,503)	(10,038,004)
Efectos por variaciones en el tipo de cambio	<u>98,242</u>	<u>(2,009,727)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	3,629,135	1,969,982
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	<u>8,297,797</u>	<u>36,947,094</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 11,926,932</u>	<u>\$ 38,917,076</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A.B. de C. V. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios (No auditados)

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2014 y 2013
(En dólares americanos)

1. Información general y eventos relevantes

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (“Vesta”), es una sociedad anónima de capital variable constituida en México. El domicilio principal de sus negocios es Bosques de Ciruelos 304, piso 7, Ciudad de México.

Vesta y subsidiarias (en su conjunto la “Entidad”) se dedican al desarrollo, adquisición y operación de edificios para uso industrial y centros de distribución que son rentados a corporaciones en 11 estados de la República Mexicana.

El 25 de junio del 2013 a través de una segunda oferta pública de acciones, la Entidad emitió y colocó 114,573,661 acciones dentro del Mercado de Valores Mexicano.

2. Políticas contables significativas

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos han sido preparados de acuerdo con el International Accounting Standard (“IAS”) 34 *Reportes Financieros Intermedios* y han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros, los cuales están valuados a valor razonable, conforme a 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. El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal.

2.2 Estados financieros intermedios condensados

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 31 de marzo de 2014 y por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2014 y 2013 no han sido auditados. La Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una adecuada presentación de los estados financieros, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013.

Las políticas contables y métodos de cálculo son consistentes con los estados financieros consolidados anuales por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013, excepto por las que se mencionan en la nota 3.

2.3 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de Vesta y de las entidades controladas por Vesta (sus subsidiarias). El control se obtiene cuando se tienen control sobre la inversión, se está expuesto o se tiene derecho a los rendimientos variables derivados de su participación y se tienen la capacidad de afectar tales rendimientos variables a través de su poder sobre la controlada.

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	31/03/14	31/12/13	
QVC, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
QVC II, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
Vesta Querétaro, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V. (“CIV Infraestructura”)	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
Vesta Management S. de R. L. de C.V.	99.99%	99.99%	Presta servicios administrativos a la Entidad.
Vesta DSP, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión

Todas las transacciones interentidades, saldos, ingresos y gastos son eliminados en la consolidación.

3. Nuevos pronunciamientos contables promulgados y que aún no entran en vigor

3.1 Nuevas y modificadas IFRS's que afectan saldos reportados y / o revelaciones en los estados financieros

Modificaciones a la IFRS 10 e IFRS 12 e IAS 27, Entidades de inversión

Las modificaciones a la IFRS 10 definen una entidad de inversión y requieren que la Entidad cumpla con la definición de una entidad de inversión para efectos de no consolidar sus subsidiarias sino valuarlas a valor razonable con cambios en resultados, tanto en los estados financieros consolidados como en los separados. Para calificar como una entidad de inversión, se requiere que la Entidad:

- obtenga fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones
- compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para generar retornos mediante la apreciación de capital, ingresos por inversiones, o ambos,
- medir y evaluar el desempeño sustancialmente de todas sus inversiones con base en el valor razonable

Modificaciones posteriores a la IFRS 12 y IAS 27 para introducir nuevas revelaciones y requerimientos para entidades de inversión.

Modificaciones a la IAS 32, Compensación de Activos y Pasivos Financieros

Las modificaciones a la IAS 32 aclaran la aplicación de los requerimientos existentes sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros. En específico, las modificaciones aclaran el significado de “tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos” y “tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente”.

3.2 Nuevas y revisadas IFRSs promulgados y que aún no entran en vigor:

La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido analizadas pero aún no se han implementado:

IFRS 9,	<i>Instrumentos Financieros</i> ²
Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7,	<i>Entrada en vigor de IFRS 9 y Revelaciones de Transición</i> ¹

¹ Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2015, se permite su aplicación anticipada

² Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, se permite su aplicación anticipada

IFRS 9, Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 modificada en octubre de 2010 incluye los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las compañías pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otras partidas de la utilidad integral, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.
- El efecto más significativo de la IFRS 9 con respecto a la clasificación y medición de activos financieros se relaciona con el tratamiento contable de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable a través de resultados) atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo. Específicamente, bajo la IFRS 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable a través de resultados, el monto de los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo se presenta bajo otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo dentro de otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de la utilidad o pérdida se presentó en el estado de resultados.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de los estados consolidados condensados intermedios de flujo de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo en caja y bancos, netos de sobregiros bancarios. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de flujo de efectivo pueden ser reconciliados en los estados consolidados condensados de posición financiera como sigue:

	31/03/2014 (No auditado)	31/12/2013
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 4,265,084	\$ 3,766,015
Efectivo restringido	<u>7,661,848</u>	<u>4,531,782</u>
	<u>\$ 11,926,932</u>	<u>\$ 8,297,797</u>

El efectivo restringido se integra por saldos de efectivo mantenidos por la Entidad los cuales están disponibles para su uso al cumplir con ciertas condiciones incluidas en los contratos de los préstamos celebrados por la Entidad. Estas condiciones incluyen: pago de los intereses de la deuda así como el cumplimiento con ciertas restricciones incluidas en los contratos de la deuda.

5. Activos financieros clasificados como de negociación

El portafolio de activos financieros que la Entidad ha clasificado como con fines de negociación se refiere a las inversiones que la Entidad utiliza para manejar sus excedentes de efectivo. Dichos activos financieros fueron adquiridos en mercados activos y representan principalmente fondos de inversión, los cuales no tienen fecha de vencimiento y contienen inversiones en instrumentos de deuda AAA, como bonos gubernamentales.

6. Impuestos por recuperar

	31/03/2014 (No auditado)	31/12/2013
Impuesto al Valor Agregado por recuperar ("IVA")	\$ 18,043,094	\$ 14,899,233
Otros impuestos por recuperar	<u>1,787,603</u>	<u>1,647,042</u>
	<u>\$ 19,830,697</u>	<u>\$ 16,546,275</u>

7. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

7.1 La antigüedad de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos, en cada una de las fechas que se indica abajo, es como sigue:

	31/03/2014 (No auditado)	31/12/2013
0-30 días	\$ 3,408,800	\$ 6,580,998
30-60 días	314,565	103,202
60-90 días	148,562	22,559
Más de 90 días	<u>23,751</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 3,895,678</u>	<u>\$ 6,706,759</u>

7.2 Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de marzo de 2013, uno de los clientes de la Entidad adeuda \$2,999,925 lo cual equivale al 77% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente adeudaba \$5,991,674 equivalente al 89% del total del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos al 31 de diciembre de 2013, de acuerdo al contrato de arrendamiento celebrado con el cliente se le factura cada seis meses en los meses de junio y diciembre, teniendo la obligación de pago en las primeras dos semanas del mes posterior a la fecha de facturación.

7.3. Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables

El importe de las rentas por cobrar en el futuro derivadas de los contratos de arrendamiento no cancelables es como sigue:

	31/04/2014
Antes de un año	\$ 67,590,902
Después de un año y antes de 3 años	111,688,165
Después de 3 años y antes de 5 años	105,934,666
Después de 5 años	<u>90,524,576</u>
	<u>\$ 370,738,310</u>

8. **Propiedades de inversión**

La Entidad usa valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Los valuadores externos, quienes cuentan con credenciales profesionales reconocidas y relevantes y además cuentan con amplia experiencia en el tipo de propiedades de inversión de la Entidad, utilizan técnicas de valuación como el enfoque de flujos de efectivo descontados, valor de reposición y el enfoque de método de capitalización de rentas. Las técnicas de valuación utilizadas incluyen supuestos, los cuales no son directamente observables en el mercado, como son tasas de descuento, tasa de capitalización y tasas de ocupación.

Los valores determinados por los valuadores externos son registrados como valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad al final de cada año. De manera anual, los valuadores utilizan el enfoque de flujos de efectivo descontados para determinar el valor razonable de los terrenos y edificios construidos y utilizan el enfoque de valor de reposición para determinar el valor razonable de las reservas territoriales.

Al 31 de marzo de 2014 y 2013, la Entidad obtuvo una actualización para la valuación de sus propiedades de inversión de los valuadores externos usados por la Entidad. Dicha valuación consiste en una actualización de la última valuación realizada al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente, con la intención de capturar cambios significativos que hubieran ocurrido desde la última valuación y hasta el 31 de marzo de 2014 y 2013 tanto en supuestos internos así como supuestos de mercado.

Las propiedades de inversión están localizadas en México y son clasificadas en el Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable bajo IFRS. La siguiente tabla proporciona información acerca de cómo los valores razonables de las propiedades de inversión fueron determinados (en particular, la técnica de valuación y los parámetros utilizados).

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento NOI a largo plazo	9.75% Basado en la renta según contrato y rentas de mercado.	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable. A mayor NOI mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	Mexico: 3.5% U.S.: 2.2%	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	De 3 a 9 meses	A menor periodo de absorción mayor valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre \$313,127	A mayor precio por acre, mayor valor razonable.

La ganancia o pérdida por los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en los resultados del ejercicio en el que se determinan.

La tabla de abajo detalla los valores de las propiedades de inversión a cada una de las fechas indicadas:

	31/03/2014 (No auditado)	31/12/2013
Terreno y construcción	\$ 938,820,806	\$ 928,935,606
Reserva territorial	<u>57,150,000</u>	<u>57,990,000</u>
	995,970,806	986,925,606
Menos:		
Costo para concluir construcciones en proceso	<u>(26,419,673)</u>	<u>(35,041,021)</u>
Saldo final	<u>\$ 969,551,133</u>	<u>\$ 951,884,585</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	31/03/2014 (No auditado)	31/12/2013
Saldo al inicio del periodo	\$ 951,887,543	\$ 744,761,666
Adiciones	20,476,381	112,068,673
Venta de propiedades de inversión	(3,918,200)	-
Ganancia por revaluación	<u>1,105,409</u>	<u>95,054,246</u>
Saldo al final del periodo	<u>\$ 969,551,133</u>	<u>\$ 951,884,585</u>

La ganancia por revaluación de propiedades de inversión se debe principalmente a: 1) tasas de descuento utilizadas para calcular el valor razonable, 2) tasas de ocupación, 3) nuevos contratos de arrendamiento ganados, así como los cambios en los supuestos de mercado utilizados para determinar el valor razonable de las reservas territoriales.

El portafolio de la Entidad al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013 tenía un área bruta rentable de 15,074,959 pies cuadrados (1,400,509 metros cuadrados) y 14,378,670 pies cuadrados (1,335,822 metros cuadrados) y estaban ocupados en un 84% y 91%, respectivamente. Al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013 propiedades de inversión con un área rentable de 1,351,416 pies cuadrados (125,550 metros cuadrados) y 2,060,958 pies cuadrados (191,469 metros cuadrados) respectivamente, las cuales equivalen al 11.21% y 14.33% respectivamente, del total del área rentable de la Entidad estaban en proceso de ser construidas.

La mayoría de las propiedades de inversión de la Entidad están dadas en garantía colateral para la deuda a largo plazo.

9. Deuda a largo plazo

La deuda a largo plazo está representada por documentos por pagar a GE Real Estate de México, S. de R. L. de C. V. (“GERE”):

Fecha de inicio	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	30/09/2013 (No auditado)	31/12/2012
Septiembre 2003	7,637,927	7.17%	\$ 10,883	Agosto, 2016	\$ 5,236,090	\$ 5,268,740
Abril 2005	2,000,000	7.17%	3,043	Agosto, 2016	1,461,820	1,470,949
Agosto 2005	6,300,000	7.17%	9,682	Agosto, 2016	4,656,223	4,685,269
Agosto 2005	14,500,000	7.17%	22,391	Agosto, 2016	10,753,041	10,820,214
Noviembre 2005	32,000,000	7.17%	252,787*	Agosto, 2016	22,081,961	22,336,748
Marzo 2006	15,000,000	7.17%	23,494	Agosto, 2016	8,298,113	11,434,933
Julio 2006	50,000,000	7.17%	92,695	Agosto, 2016	49,351,135	49,629,220
Julio 2006	12,000,000	7.17%	22,247	Agosto, 2016	11,112,565	11,179,306
Septiembre 2006	10,800,000	7.17%	18,498	Agosto, 2016	9,379,644	9,435,138
Octubre 2006	8,300,000	7.17%	14,216	Agosto, 2016	7,208,430	7,251,078
Noviembre 2006	12,200,000	7.17%	37,075	Agosto, 2016	8,480,431	8,591,656
Noviembre 2006	28,091,497	7.17%	23,400	Agosto, 2016	11,871,860	11,942,061
Mayo 2007	6,540,004	7.17%	11,297	Agosto, 2016	5,730,721	5,764,612
Septiembre 2007	8,204,039	7.17%	14,243	Agosto, 2016	7,226,781	7,269,509
Abril 2008	32,811,066	6.47%	69,032	Agosto, 2016	29,848,211	30,055,305
Abril 2008	867,704	6.47%	3,511	Agosto, 2016	1,517,997	1,528,529
Abril 2008*	7,339,899	6.62%	171,138*	Agosto, 2016	12,280,717	12,451,855
Agosto 2008	3,372,467	6.47%	11,158	Agosto, 2016	4,824,942	4,858,416
Agosto 2008	6,286,453	6.47%	13,262	Agosto, 2016	5,734,320	5,774,105
Abril 2009	19,912,680	7.17%	33,788	Agosto, 2016	16,930,516	17,031,879
Diciembre 2009	30,000,000	7.17%	52,605	Agosto, 2016	25,360,057	25,517,873
Julio 2012	19,768,365	7.17%	36,649	Agosto, 2016	17,606,305	17,716,254
Julio 2012	27,960,333	7.17%	51,836	Agosto, 2016	25,563,741	25,719,248
Julio 2012	5,000,000	6.15%	12,363	Agosto, 2016	4,641,287	4,678,376
Marzo 2013	5,918,171	5.80%	14,153	Agosto, 2016	<u>5,573,161</u>	<u>5,616,473</u>
					312,730,069	318,027,746
Menos: Porción circulante					<u>(8,324,839)</u>	<u>(8,222,341)</u>
					<u>\$ 304,405,230</u>	<u>\$ 309,805,405</u>

* La amortización de estos documentos por pagar es semestral.

La mayoría de las propiedades de inversión de la Entidad así como los cobros derivados de la renta de las mismas están dadas en garantía como colateral de la deuda a largo plazo con GERE. Adicionalmente, sin consentimiento previo por escrito de GERE, la Entidad no puede, directa o indirectamente vender, hipotecar o asignar todo o en parte los derechos que tiene en su totalidad o en parte las propiedades de inversión existentes de la Entidad.

El contrato de crédito con GERE obliga a la Entidad a mantener ciertas razones financieras (como tasa de retorno sobre la inversión y servicios de cobertura de deuda) y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre 2013.

El contrato de crédito también le otorga el derecho a GERE a retener algunos montos como depósitos en garantía para el pago de los intereses de la deuda así como para el mantenimiento de las propiedades de inversión de la Entidad. Estos montos se presentan como activos por depósitos en garantía en los estados consolidados condensados de situación financiera.

Al 31 de marzo de 2014, el vencimiento y la amortización periódica de la deuda a largo plazo es como sigue:

Al 31 de marzo de 2015	\$ 8,324,839
Al 1 de agosto de 2016	<u>304,405,230</u>
	<u>\$ 312,730,069</u>

10. Capital social

10.1 El capital social al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013 es como sigue:

	Número de acciones	Importe
Capital fijo		
Series A	5,000	\$ 3,696
Capital variable		
Series B	<u>507,447,012</u>	<u>370,365,016</u>
Total	<u>507,452,012</u>	<u>\$ 370,368,712</u>

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

El 25 de junio de 2013, la Entidad realizó una segunda oferta pública de acciones. A través de dicha oferta de acciones en el Mercado de Valores la Entidad emitió un total de 114,573,661 acciones. El valor neto de esta oferta fue de \$193,468,687 (neto de gastos de emisión de \$4,474,060 y su efecto de impuestos), que consiste en el incremento de capital social de \$83,500,494 y un incremento en la prima en suscripción de acciones de \$109,968,193.

10.2 Dividendo decretados:

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 13 de marzo de 2014, se decretó el pago de un dividendo de \$0.033 por acción, equivalente a \$16,846,565, el cual fue pagado en efectivo el 4 de abril de 2014. El dividendo fue aplicado contra la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN).

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 19 de marzo de 2013, se decretó el pago de un dividendo de \$0.027 por acción, equivalente a \$10,468,173, el cual fue pagado en efectivo el 1 de abril de 2013. El dividendo fue aplicado contra la CUFIN.

11. Utilidad por acción

11.1 Las cifras utilizadas en la determinación de la utilidad por acción fueron:

Tres meses terminados al 31 de marzo de 2014			
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad consolidada del periodo	\$ <u>10,654,279</u>	<u>507,452,012</u>	\$ <u>0.02</u>

Tres meses terminados al 31 de marzo de 2013			
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad consolidada del periodo	\$ <u>37,001,444</u>	<u>392,878,351</u>	\$ <u>0.09</u>

12. Costos de operación de las propiedades de inversión y gastos de administración

12.1 Los costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas y de las cuales se generaron ingresos durante el periodo son:

	Tres meses al 31/03/2014 (No auditado)	Tres meses al 31/03/2013 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 228,846	\$ 947,695
Seguros	73,033	68,190
Mantenimiento	96,488	100,055
Otros gastos de las propiedades	<u>246,568</u>	<u>299,747</u>
	\$ <u>644,935</u>	\$ <u>1,415,687</u>

Impuesto predial – El total de impuesto predial incurrido por la Entidad fue de \$1,116,281 y \$1,097,583 durante los años 2014 y 2013, respectivamente. Durante el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo 2013, el total del monto incurrido fue reconocido en resultados del trimestre. Durante el periodo de 2014, el total monto sera reconocido durante todo el ejercicio.

12.1.1 Los costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no generaron ingresos durante el periodo son:

	Tres meses al 31/03/2014 (No auditado)	Tres meses al 31/03/2013 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 56,029	\$ 166,734
Seguros	7,016	8,697
Mantenimiento	6,058	12,761
Otros gastos de las propiedades	<u>125,588</u>	<u>61,833</u>
	\$ <u>194,690</u>	\$ <u>249,575</u>

12.2 Los gastos de administración consisten en lo siguiente:

	Tres meses 31/03/2014 (No auditado)	Tres meses 31/03/2013 (No auditado)
Beneficios directos a empleados y gastos de oficina	\$ 1,567,965	\$ 1,118,690
Gastos legales y de auditoría	117,156	114,724
Gastos de la valuación de propiedades de inversión	69,837	-
Gastos bursátiles	54,125	100,125
Gastos de mercadotecnia	7,618	4,132
Otros	<u>1,062</u>	<u>1,785</u>
	<u>\$ 1,817,763</u>	<u>\$ 1,339,456</u>

13. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR y hasta 2013 al IETU.

ISR - La tasa fue 30% para 2013 y conforme a la nueva Ley de ISR 2014 (Ley 2014) continuará al 30% para 2014 y años posteriores.

IETU - A partir de 2014 se abrogó el IETU, por lo tanto, hasta el 31 de diciembre de 2013 se causó este impuesto, tanto para los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. La tasa fue 17.5%.

La tasa efectiva es de 8% y 2% por el periodo terminado de tres meses al 31 de marzo de 2014 y 2013, respectivamente. La diferencia entre la tasa legal y la tasa efectiva se debe al efecto de los tipos de cambio en los valores fiscales de las propiedades de inversión y de las pérdidas fiscales así como a otras partidas permanentes tales como los efectos de la inflación en los valores fiscales.

13.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Tres meses 31/03/2014	Tres meses 31/03/2013
ISR gasto (beneficio):		
ISR corriente	\$ 2,046,501	\$ -
ISR por dividendos que expiró	-	146,444
Diferido	<u>(1,124,051)</u>	<u>715,969</u>
Total de impuestos a la utilidad	<u>\$ 922,450</u>	<u>\$ 862,413</u>

El total de gasto por impuestos a la utilidad por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2013 corresponden a gasto por impuesto sobre la renta diferido debido a que la Entidad amortizó pérdidas fiscales de años anteriores.

13.2 Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido son:

	31/03/2014 (No auditado)	31/12/2013
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (106,641,943)	\$ (107,817,334)
Pérdidas fiscales por amortizar	15,815,343	15,398,333
Otras provisiones	<u>432,050</u>	<u>900,398</u>
Total de impuestos diferidos	<u>\$ (90,394,550)</u>	<u>\$ (91,518,603)</u>

- 13.3 El beneficio de la pérdida fiscal por amortizar, puede recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de marzo de 2014 son:

Año de Vencimiento	Pérdidas Fiscales
2018	\$ 11,705,195
2020	2,333,213
2021	16,611,043
2022	9,352,767
2023	12,033,838
2024	<u>681,753</u>
	<u>\$ 52,717,809</u>

14. Contingencias y litigios

La Entidad tiene litigios derivados de sus operaciones normales, los cuales en opinión de la administración y del departamento jurídico de la Entidad, no afectarán en forma significativa su situación financiera y el resultado de sus operaciones.

15. Autorización de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados

La emisión de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados fue autorizada por el Ing. Juan Sottit, Director de Administración y Finanzas de la Entidad el 22 de abril de 2014 y consecuentemente no reflejan hechos posteriores a esta fecha.

* * * * *

VESTA ANUNCIA RESULTADOS AL CIERRE DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2014

Conferencia Telefónica

Martes

29 de abril 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:

+1 877 407-7177

+1 201 689-8016

Código: 13580651

Disponible por una semana.

Para mayor información favor de contactar:

Juan Sottit, Director de Finanzas

T+52 55 5950-0070 ext.133

jsottit@vesta.com.mx

Iga Wolska, Relación con
Inversionistas

T+52 55 5950-0070 ext.124

iwolska@vesta.com.mx

investor.relations@vesta.com.mx

Lucia Domville

T+ 1 646 284-9416

vesta@grayling.com

Ciudad de México, 28 de abril 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 primer trimestre de 2014. 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

- El Comité de Inversión aprobó un total de US\$ 51 millones en inversiones.
- Adquirimos una reserva territorial de 11.3 hectáreas dentro de la Ciudad Industrial Xicoténcatl II (“CIX II”) en la Ciudad de Huamantla, Tlaxcala, en la cual se planea desarrollar hasta 50,000 metros cuadrados de área rentable en tres edificios inventario¹. Vesta Tlaxcala Park I implicará una inversión de US\$ 22.4 millones.
- En el Vesta Toluca Park II invertiremos US\$ 28.6 millones para la construcción de cuatro nuevos edificios inventario y la expansión de uno ya existente.
- El 3 de abril inauguramos parque de proveedores Douki Seizan Park, ubicado dentro del nuevo complejo de manufactura Nissan Aguascalientes 2.

¹ Ver Notas Aclaratorias

Reporte Trimestral 1T14

- Durante el primer trimestre terminamos la construcción de tres edificios Build to Suit² (BTS). El primero para Sanoh en Aguascalientes, el segundo para American Axle, una expansión en Querétaro y finalmente una expansión para Lear en Ciudad Juárez. De igual forma se entregaron dos edificios inventario en Querétaro, uno denominado BRP Suppliers y el segundo PIQSA VII.
- El aumento de la SBA de los edificios entregados durante el primer trimestre fue de 70,892 m² (763,080 SF). Como resultado la SBA total aumentó a 1,400,510 m² (15,074,959 SF), representado un incremento del 4.7% comparado con el trimestre anterior.
- En 1T14 la tasa de desocupación incrementó de 8.95% a 10.82% como resultado de la terminación dos edificios inventario en Querétaro con una SBA total de 55,960 m² (602,348 SF), los cuales aún no están rentados en su totalidad.
- Continuamos con la construcción de tres edificios inventarios en la región del Bajío y Baja California con una SBA de 33,445 m² (359,967 SF) y una inversión total de US\$ 10.35 millones.
- El 4 de abril de 2014 pagamos un dividendo por la cantidad de US\$ 16.82 millones, a razón de US\$ 0.03314 por acción.

Indicadores Financieros (millones)	1T14	1T13	Var. %
Ingresos por arrendamiento	16.39	13.92	17.8
NOI	15.75	12.50	26.0
Margen NOI %	96.1%	89.8%	
UAFIDA	13.73	10.91	25.8
Margen UAFIDA %	83.8%	78.4%	
UAFIDA Por Acción	0.03	0.03	
Utilidad Integral Consolidada	9.44	32.86	(71.3)
FFO	6.15	3.14	95.6
FFO Por Acción	0.01	0.01	
UPA ¹	0.02	0.08	

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

- Los **Ingresos** al cierre del primer trimestre de 2014 subieron 17.8% a US\$ 16.39 millones comparado con US\$ 13.92 millones en 1T13.

² Ver Notas Aclaratorias

Reporte Trimestral 1T14

- El **ingreso neto operativo (NOI)** en el 1T14 fue de US\$ 15.75 millones, 26.0% arriba de los US\$ 12.50 millones de 1T13.
- La **UAFIDA** aumentó 25.8% en el 1T14 a US\$ 13.73 millones comparado con US\$ 10.91 millones en 1T13.
- La **utilidad integral consolidada** resultó en una ganancia de US\$ 9.44 millones en 1T14 comparado con US\$ 32.86 millones al cierre de 1T13.
- El **flujo de operación (FFO)** en 2014 fue de US\$ 6.15 millones comparado con US\$ 3.14 millones en el año anterior.
- Al cierre de 31 de marzo de 2014, el valor del **portafolio de propiedades** de inversión de Vesta ascendía a US\$ 969.55 millones.

Comentarios del Director General

Me complace comunicarles que Vesta ha empezado el año con el pie derecho y ha tenido un muy buen primer trimestre continuando con el impulso positivo del 2013. Hemos observado una constante mejora en el mercado inmobiliario mexicano, lo que nos ha permitido crecer en cada uno de nuestros mercados. Nuestros equipos regionales continúan trabajando muy de cerca con nuestros clientes para asegurarnos estar a la altura de sus necesidades y adaptarnos a las condiciones de mercado.

Hemos avanzado con nuestro programa de inversión al crecer nuestro portafolio de proyectos. Me enorgullece anunciar que nuestro Comité de Inversión aprobó una inversión adicional de US\$ 51 millones, con el objetivo de continuar nuestro plan de desarrollo y satisfacer la alta demanda por espacio industrial en las diferentes regiones del país.

Detectando una oportunidad de crecimiento en la Región Centro y enfocándonos en sectores estratégicos como el automotriz, hemos adquirido reservas territoriales por 11.3 hectáreas en la ciudad industrial de Xicoténcatl II ("CIX II") localizada en Huamantla, Tlaxcala. El proyecto a desarrollarse denominado "Vesta Park Tlaxcala I" está ubicado aproximadamente 25 kilómetros de la nueva planta de AUDI y facilitará a nuestros futuros inquilinos la entrega de autopartes "justo a tiempo". Estamos planeando desarrollar hasta 50,000 metros cuadrados de área rentable en 3 edificios inventario, multi-inquilinos. El total de la inversión considerando la compra del terreno, infraestructura y edificios industriales será de USD\$ 22.4 millones.

Reporte Trimestral 1T14

Los US\$ 28.6 millones de dólares restantes aprobados por nuestro Comité de Inversión seguirán siendo usados para el desarrollo del Vesta Park Toluca II, localizado en Toluca, con el objetivo de seguir satisfaciendo la alta demanda en esta ubicación estratégica. La inversión incluirá la construcción de cuatro edificios nuevos y la expansión de uno de nuestros edificios ya existentes.

Hemos registrado una alta actividad en arrendamientos recientemente. Desde el final del cuarto trimestre de 2013 hemos renovado cuatro contratos y firmado cinco nuevos, con un total de 61,564 m² (662,664 SF) y estamos en proceso de negociación de un número significativo adicional de contratos.

Durante el primer trimestre terminamos la construcción de tres edificios Build to Suit (BTS). El primero para Sanoh en Aguascalientes, el segundo para American Axle, una expansión en Querétaro y finalmente una expansión para Lear en Ciudad Juárez. De igual forma se entregaron dos edificios inventario en Querétaro, uno denominado BRP Suppliers y el segundo PIQSA VII. El aumento de la SBA de los edificios entregados durante el primer trimestre fue de 70,892 m² (763,080 SF).

y y de la

El pasado 3 de Abril inauguramos el parque de proveedores Douki Seizan Park, situado en el nuevo complejo de manufactura Nissan Aguascalientes 2. La ceremonia de inauguración fue celebrada en presencia del Gobernador del Estado y el Alcalde de la Ciudad de Aguascalientes respectivamente y el Vicepresidente de Manufactura de Nissan México. Este evento confirma y demuestra nuestra capacidad de colaboración exitosa con de nuestros clientes. Como hemos mencionado en reportes anteriores, la fase inicial de este proyecto incluye 57 hectáreas de tierra con cinco edificios y una inversión total de 57 millones de dólares. Hasta la fecha tenemos tres de cinco edificios construidos y ocupados por inquilinos como POSCO MAPC, proveedor de acero plano, TACHI-S, productor de asientos y Sanoh, ensamblador de tubos. Los dos restantes edificios en construcción estarán terminados para mediados de 2014. El total de superficie bruta arrendable de la fase inicial asciende a 153,870 m² (1,656,239 SF).

Por último, el 10 de Abril de 2014 se aprobó en la asamblea de accionistas la integración de tres consejeros independientes nuevos a nuestro Consejo de Administración, por lo que contamos con un 70% de consejeros independientes. Es importante mencionar que todos nuestros comités son presididos por consejeros independientes a excepción del Comité de Inversión. En Vesta consideramos a nuestro capital humano el activo más importante, por esta razón el Consejo de Administración aprobó un programa de retención de talento con incentivos a largo plazo para nuestros directivos.

Reporte Trimestral 1T14

Como mencionado anteriormente, me complace anunciar que tuvimos un buen inicio de año en todos los aspectos de nuestro negocio. Por séptimo trimestre consecutivo desde nuestra Oferta Pública, nuestros ingresos, ingreso operativo neto y UAFIDA han incrementado. Nuestros ingresos crecieron a US\$ 16.39 millones, un incremento de 17.8% comparado con el 1T13. El ingreso operativo neto aumentó 26% a US\$ 15.75 millones y UAFIDA en 83.8%.

Nuestro portafolio consiste de 15.1 millones de metros cuadrados de superficie bruta arrendable, lo que representa un incremento del 25.3% año con año. Nuestra tasa de desocupación se incrementó a 10.82% de 8.95% en el 4T13 debido a la incorporación de dos edificios inventario mencionados anteriormente.

Hoy en día, México está posicionado como uno de los mercados más atractivos en términos de manufactura y logística, principalmente por su situación geográfica, diversidad en tratados de libre comercio, reformas estructurales recientemente aprobadas y al efecto que origina la salida de empresas multinacionales de China, las cuales están regresando a América del Norte.

De cara al futuro, tenemos la confianza que la economía de México va en la dirección correcta y continuará atrayendo inversión extranjera directa. Los buenos resultados operativos y financieros de este reporte nos dan ánimo y nos obligan a continuar trabajando de manera responsable redoblando nuestros esfuerzos. Tengo la confianza de que seguiremos creciendo rentablemente y que continuaremos generando valor para nuestros accionistas.

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

Resumen Financiero del Primer 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 han 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 primer trimestre de 2014 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

Reporte Trimestral 1T14

Ingresos

VESTA S.A.B. de C.V.			
Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados			
Integrales (millones)	1T14	1T13	Var. %
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	16.39	13.92	17.8
Costos de operación de las propiedades de inversión	(0.84)	(1.67)	(49.6)
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.64)	(1.42)	(54.4)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.19)	(0.25)	(22.0)
Utilidad bruta	15.55	12.25	26.9

Los ingresos por arrendamiento al cierre del primer trimestre de 2014 fueron de US\$ 16.39 millones comparado con US\$ 13.92 millones al cierre del 31 de marzo de 2013, lo cual representa un incremento de US\$ 2.47 millones, ó 17.8%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a: (1) un incremento de US\$ 3.13 millones, ó 22.5%, en los ingresos por arrendamiento derivados de clientes nuevos rentando nuevos espacios, ó de contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el primer trimestre del 2013 y estuvieron ocupados durante el primer trimestre del 2014; y (2) un incremento de US\$ 0.26 millones, ó 1.9%, 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 primer trimestre del 2013 al cierre del primer trimestre del 2014 fue de 1.01% y el cambio en el IPC de EUA fue de 1.51% durante el mismo periodo.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: (1) una disminución de US\$ 0.57 millones, ó 4.1%, en los ingresos por arrendamiento derivada de los contratos que expiraron durante el primer trimestre del 2014 ó 2013 y que no fueron renovados; (2) una disminución de US\$ 0.03 millones, ó 0.2%, 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; (3) una disminución en los ingresos por arrendamiento de US\$ 0.15 millones, ó 1.06%, derivado del efecto de conversión de los ingresos de arrendamiento denominados en pesos a dólares; y (4) una disminución de US\$0.17 millones o 1.22% en gastos relacionados con pagamos que hicimos a nombre de nuestros

Reporte Trimestral 1T14

clientes, y que posteriormente nos han sido reembolsados por ellos y que han sido considerados como ingresos por arrendamiento.

Costos de operación de las propiedades de inversión

Nuestros costos de operación de las propiedades durante el periodo del primer trimestre de 2014 fue de US\$ 0.84 millones comparado con US\$ 1.67 millones al cierre del 31 de marzo de 2013, lo que representa una reducción de US\$ 0.83 millones, ó 49.6%.

De esta reducción, US\$ 0.77 millones, está relacionada con los costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas y de las cuales se generaron ingresos por arrendamiento. Durante el primer trimestre del 2014 este costo fue de US\$ 0.64 millones, mientras que en el mismo periodo del 2013 ascendió a US\$ 1.42 millones.

La disminución se atribuye principalmente a: (1) Los impuestos a la propiedad durante el primer trimestre de 2013 fue reconocido en los costos operativos, el monto total incurrido por US\$1.09 millones, en el 2014 el monto total incurrido por US\$ 1.12 millones será reconocido durante el ejercicio, la disminución de US\$ 0.72 millones en impuestos prediales, los cuales fueron de US\$ 0.23 millones en el 1T14 y US\$ 0.95 millones en el 1T13. Los impuestos prediales son pagados en pesos. A partir del segundo trimestre de 2013 la empresa está devengando de forma trimestral el pago del impuesto predial que se paga en los primeros tres meses del año, y (2) otros gastos relacionados con las propiedades se disminuyeron en US\$ 0.05 millones, ó 17.7%, del 1T13 al 1T14. Durante el primer trimestre de este año Otros gastos relacionados con las propiedades fueron de US\$ 0.25 millones, mientras que en el mismo periodo del 2013 fueron de US\$ 0.30 millones.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en este año disminuyeron en US\$ 0.05 millones, ó 22.0%.

Esta disminución se explica principalmente a: (1) la caída de US\$ 0.11 millones en los impuestos a la propiedad, los cuales corresponden en US\$ 0.06 millones al 1T14, mismos que no fueron provisionados trimestralmente durante el 1T13. Los impuestos prediales son pagados en pesos; y (2) un aumento en los otros gastos relacionados con las propiedades los cuales aumentaron US\$ 0.06 millones. Estos gastos se originan de las comisiones pagadas a los parques industriales donde mantenemos las reservas territoriales, pago de luz y seguridad de aquellas propiedades que no generan ingresos.

Reporte Trimestral 1T14

Gastos de Administración

VESTA S.A.B. de C.V.			
Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados	1T14	1T13	Var. %
Integrales (millones)			
Gastos de administración	(1.82)	(1.34)	35.8

Los gastos de administración del primer trimestre del 2014 fueron de US\$ 1.82 millones comparados con los US\$ 1.34 millones del primer trimestre del 2013 lo que representa un aumento de US\$ 0.48 millones, o el 35.8%. Se observaron las variaciones principalmente en: (1) un incremento de US\$ 0.45 millones derivado de los sueldos y gastos de administración del personal de CIV, y (2) un aumento en los honorarios pagados por la valuación de las propiedades de inversión y que durante el primer trimestre del 2013 no fueron provisionados.

Estas variaciones fueron parcialmente compensadas por una disminución de US\$ 0.05 millones en los gastos bursátiles de CIV.

Depreciación

VESTA S.A.B. de C.V.			
Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados	1T14	1T13	Var. %
Integrales (millones)			
Depreciación	(0.02)	(0.01)	100.0

Los gastos por depreciación al cierre del primer trimestre de 2014 fueron de US\$ 0.02 millones comparados con US\$ 0.01 millones del primer trimestre de 2013.

UAFIDA

VESTA S.A.B. de C.V.			
Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados	1T14	1T13	Var. %
Integrales (millones)			
UAFIDA	13.73	10.91	25.8

La UAFIDA aumentó 25.8% de US\$ 10.91 millones en 1T13 a US\$ 13.73 millones durante el 1T14.

Reporte Trimestral 1T14

Otros ingresos y gastos

VESTA S.A.B. de C.V.			
Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados	1T14	1T13	Var. %
Integrales (millones)			
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	1.83	1.50	21.9
Otros (Ingresos) gastos	(0.04)	0.00	na
Gastos por intereses	(5.53)	(5.88)	(6.0)
Ganancia cambiaria	0.51	8.88	(94.3)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	1.11	22.47	(95.1)
Total otros ingresos	(2.13)	26.96	na

Otros gastos e ingresos al cierre del primer trimestre del 2014 resultaron en un gasto de US\$ 2.13 millones comparado con un ingreso de US\$ 26.96 millones al cierre del primer trimestre del 2013. Esta disminución se explica primordialmente por la reducción en la ganancia por revaluación en las propiedades y 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 primer trimestre del 2014 muestra una ganancia de US\$ 1.11 millones comparado con una ganancia de US\$ 22.47 millones en el primer trimestre del 2013. El avalúo fue hecho a principios de abril de 2014 y refleja las condiciones del mercado de bienes raíces observadas en esa fecha.

Los ingresos por intereses aumentaron en US\$ 0.33 millones en el primer trimestre del 2014, incrementando de US\$ 1.50 millones en el 1T13 a US\$ 1.83 millones en el 1T14. 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 primer trimestre del 2014 fue de US\$ 0.51 millones comparado con una ganancia en el primer trimestre del 2013 de US\$ 8.88 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\$ 0.35 millones, ó 6.0%, al cierre del primer trimestre del 2014 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 marzo de 2014 comparado con el primer trimestre del 2013.

Reporte Trimestral 1T14

La ganancia proveniente de la revaluación de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2014 disminuyó en US\$ 21.36 millones comparada con el mismo trimestre del 2013. Durante el 1T14 las ganancias por revaluación ascendieron a US\$ 1.11 millones comparado con US\$ 22.47 millones durante el primer trimestre del 2013.

Utilidad antes de impuestos a la utilidad

VESTA S.A.B. de C.V.			
Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T14	1T13	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	11.58	37.87	(69.4)
Impuestos a la utilidad	(0.92)	(0.86)	7.0
Impuesto Causado	(2.05)	(0.15)	na
Impuesto Diferido	1.12	(0.72)	na
Utilidad del periodo	10.66	37.00	(71.2)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(1.22)	(4.14)	(70.5)
Utilidad integral consolidada del periodo	9.44	32.86	(71.3)

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del primer trimestre de 2014 fue de US\$ 11.58 millones, que se compara con una ganancia de US\$ 37.87 millones del primer trimestre de 2013.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 0.92 millones al cierre del primer trimestre del 2014 comparado con un gasto de US\$ 0.86 millones al cierre del 31 de marzo de 2013. Este aumento se debe primordialmente a la diferencia en los gastos por impuestos diferidos entre los trimestres terminados en marzo de 2014 y marzo de 2013. 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 primer trimestre del 2014 y del 2013; (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 1T14

Utilidad del periodo

Por las razones descritas anteriormente nuestra utilidad al cierre del 31 de marzo de 2014 fue de US\$ 10.66 millones que se compara con una utilidad de US\$ 37.00 millones al cierre del 31 de marzo de 2013.

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 primer trimestre del 2014, registramos una pérdida en la utilidad integral de US\$ 1.22 millones que se compara con una pérdida de US\$ 4.14 millones al cierre del 31 de marzo de 2013.

Actividades de inversión

Durante el 1T14, 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\$ 29.67 millones.

Deuda

Al 31 de marzo de 2014, el saldo de la deuda a largo plazo fue de US\$ 312.73 millones. De estos US\$ 8.32 millones, ó 3.0%, representan el principal de la deuda a corto plazo, mientras que los US\$ 304.41 millones, ó 97.0%, 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 marzo de 2014, el 100.0% de la deuda estaba denominada en dólares.

Reporte Trimestral 1T14

Portafolio

Al cierre del 31 de marzo de 2014, nuestro portafolio consistía en 104 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 1.40 millones m² (15.10 millones SF). 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 76.9% 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 1T14, el valor del portafolio de Vesta era de US\$ 969.55 millones, incluyendo reservas territoriales.

4T13						1T14	
Región	Portafolio Existente		Crecimiento SF	Total Portafolio			
	SF	%		SF	%		
Región Centro	4,883,757	33.91%	-90,417	4,793,340	31.80%		
Bajío	7,059,832	49.02%	705,961	7,765,793	51.51%		
Baja California	1,863,405	12.94%	0	1,863,405	12.36%		
Juárez	595,302	4.13%	57,119	652,421	4.33%		
Total	14.402.295	100%	672.663	15.074.959	100%		

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 31 de marzo de 2014 fue de 10.82% comparado con 8.95% al cierre de 4T13.

Región	4T13		1T14		
	Portafolio Existente		Total Portafolio		Bajo
	Vacante SF	%	Vacante SF	% Total	Construcción (SF)
Región Centro	513,588	3.57%	513,588	3.41%	31.47%
Bajío	375,221	2.61%	826,890	5.49%	50.67%
Baja California	222,868	1.55%	114,167	0.76%	7.00%
Juárez	177,150	1.23%	177,150	1.18%	10.86%
Total	1,288,827	8.95%	1,631,796	10.82%	100.00%

Reporte Trimestral 1T14

Crecimiento Orgánico

Vesta está actualmente desarrollando 153,799 m² (1,655,486 SF) en BTS y edificios inventario. Durante 1T14 iniciamos los siguientes proyectos de crecimiento:

Edificios Inventario						
Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión (USD\$ MM)	Fecha de inicio de construcción	Estimada fecha de terminación	Región
S1 ¹	138,262	12,845	4.18	may-14	nov-14	Región Centro
S2 ¹	157,734	14,654	4.67	may-14	nov-14	Región Centro
S5 ¹	279,076	25,927	7.99	jun-14	ene-15	Región Centro
S6 ¹	157,734	14,654	6.03	jun-14	ene-15	Región Centro
H-1 ²	173,764	16,143	5.07	jun-14	dic-14	Región Centro
H-2 ²	183,397	17,038	5.26	jul-14	ene-15	Región Centro
H-3 ²	172,203	15,998	3.64	ago-14	feb-15	Región Centro
Total	1,262,171	117,259.50	36.84			

¹ Costo de Construcción en la Reserva Territorial comprada anteriormente. Un edificio adicional fue aprobado con estimada de US\$5.6 millones.

² Costo de reserva territorial se detalla abajo. Una inversión adicional de TI's: US\$3.2 millones.

Reserva Territorial			
Proyecto	Hectáreas	Inversión (USD\$ MM)	Región
Tlaxcala Reserva Territorial + Infraestructura	11.3	5.30	Región Centro

Reporte Trimestral 1T14

Eventos Subsecuentes

El **3 de abril de 2014** Nissan y Vesta inauguran el Parque de Proveedores "Douki Seisan Park" en el nuevo complejo de manufactura Nissan Aguascalientes Planta A2. La ceremonia de inauguración se llevó a cabo ante la presencia del Gobernador del Estado de Aguascalientes, Carlos Lozano de la Torre; Lorenzo Berho, director general y presidente de Vesta; Armando Ávila, vicepresidente de Manufactura de Nissan Mexicana y Juan Antonio Martín del Campo, Presidente Municipal de Aguascalientes. Al día de hoy se han construido tres de los cinco edificios de la primera fase, en los que actualmente operan los proveedores POSCO MAPC, empresa de origen coreano, proveedora de hojas de acero; TACHI-S, empresa de origen japonés y fabricante de asientos y Sanoh, también de origen japonés y dedicada al ensamblaje de tubería automotriz. El proyecto, desarrollado por Vesta, cuenta con 57 hectáreas de terreno, cinco edificios y una inversión de \$57 millones de dólares.

El **4 de abril de 2014** Vesta pagó un dividendo por la cantidad de US\$ 16.82 a razón de US\$ 0.03314 por acción.

El **14 de abril de 2014** Vesta anunció que adquirió una reserva territorial de 11.3 hectáreas dentro de la Ciudad Industrial Xicoténcatl II ("CIX II") en la Ciudad de Huamantla, Tlaxcala, en la cual planea desarrollar hasta 50,000 metros cuadrados de área rentable en 3 edificios multi-inquilinos. El total de la inversión considerando la compra del terreno, infraestructura y edificios industriales será de 290 millones de pesos. El propósito de este parque es atender primordialmente proveedores del sector automotriz que requieran ubicarse cerca de la nueva planta de AUDI en San José Chiapa, Puebla, donde se fabricará el modelo de camioneta Q5 a partir del 2016.

Eventos Relevantes

El **3 de marzo de 2014** Vesta vendió una nave ubicada en Toluca, con una SBA total de 8,400 m² (90,417 SF). Este edificio fue una de las primeras naves en el portafolio de Vesta y fue vendida al arrendatario original. El valor de avalúo de dicha nave al 31 de diciembre de 2013 ascendió a la cantidad de US\$ 3.92 millones de dólares. El precio de venta fue de US\$4.20 millones de dólares. Después de la venta, parte de los fondos disponibles de esta venta fueron utilizados para pre pagar deuda que Vesta tiene contratada con GE Real Estate de México, S. de R. L. de C.V.

Reporte Trimestral 1T14

Anexos: Tablas Financieras

VESTA S.A.B. de C.V.			
Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T14	1T13	Var. %
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	16.39	13.92	17.8
Costos de operación de las propiedades de inversión	(0.84)	(1.67)	(49.6)
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.64)	(1.42)	(54.4)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.19)	(0.25)	(22.0)
Utilidad bruta	15.55	12.25	26.9
Gastos de administración	(1.82)	(1.34)	35.8
Depreciación	(0.02)	(0.01)	100.0
UAFIDA	13.73	10.91	25.8
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	1.83	1.50	21.9
Otros (Ingresos) gastos	(0.04)	0.00	na
Gastos por intereses	(5.53)	(5.88)	(6.0)
Ganancia cambiaria	0.51	8.88	(94.3)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	1.11	22.47	(95.1)
Total otros ingresos	(2.13)	26.96	na
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	11.58	37.87	(69.4)
Impuestos a la utilidad	(0.92)	(0.86)	7.0
Impuesto Causado	(2.05)	(0.15)	na
Impuesto Diferido	1.12	(0.72)	na
Utilidad del periodo	10.66	37.00	(71.2)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(1.22)	(4.14)	(70.5)
Utilidad integral consolidada del periodo	9.44	32.86	(71.3)
Acciones (promedio)	507.45	392.88	29.2
UPA	0.02	0.08	(77.8)

Reporte Trimestral 1T14

VESTA S.A.B. de C.V.		
Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)	31 de marzo, 2014	31 de diciembre, 2013
ACTIVOS		
ACTIVO CIRCULANTE		
Efectivo y equivalentes de efectivo	11.93	8.30
Efectivo y equivalentes de efectivo	203.25	233.05
Impuestos por recuperar	19.83	16.55
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	3.90	6.71
Pagos anticipados	1.30	0.32
Total de activo circulante	240.21	264.93
ACTIVO NO CIRCULANTE		
Propiedades de inversión	969.55	951.88
Equipo de oficina - Neto	0.45	0.34
Depósitos en garantía	2.69	2.97
Total del activo no circulante	972.68	955.19
TOTAL ACTIVOS	1,212.89	1,220.12
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		
PASIVO CIRCULANTE		
Porción circulante del pasivo a largo plazo	8.32	8.22
Intereses acumulados	2.41	3.17
Cuentas por pagar	0.28	9.48
Impuestos a pagar	1.29	1.15
Gastos acumulados	0.94	1.67
Total del pasivo circulante	30.10	23.69
PASIVO A LARGO PLAZO		
Deuda de largo plazo	304.41	309.81
Depósitos en garantía recibidos	5.82	5.52
Impuestos a la utilidad diferidos	90.39	91.52
Total del pasivo a Largo Plazo	400.62	406.85
TOTAL DEL PASIVO	430.72	430.54
CAPITAL CONTABLE		
Capital social	374.84	370.37
Capital social	207.40	211.87
Utilidades retenidas	198.07	204.26
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	1.86	3.08
Total del capital contable	782.17	789.58
TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	1,212.89	1,220.12

Reporte Trimestral 1T14

VESTA S.A.B. de C.V.		
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	31 de marzo, 2014	31 de marzo, 2013
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	11.58	37.86
Ajustes por:		
Depreciación	0.02	0.01
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(1.11)	(22.47)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(1.32)	(8.00)
Ganancia en venta de propiedades de inversión	(0.28)	0.00
Ingreso por intereses	(1.83)	(1.50)
Gastos por intereses	6.02	5.88
Ajustes al capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	2.81	(0.03)
Impuestos por recuperar	(3.28)	(3.60)
Pagos anticipados	(0.98)	(0)
Depósitos en garantía entregados	0.28	(0.001)
Partes relacionadas	0	0.00
Cuentas por pagar	(0.01)	(0.68)
Depósitos en garantía recibidos	0.30	0.10
Gastos acumulados	(0.73)	0.05
Impuestos pagados	(1.90)	(2.31)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	9.58	4.94
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(29.67)	(15.49)
Adquisición de mobiliario y equipo	(0.12)	(0.03)
Activos Financieros	29.80	23.42
Venta de propiedades de inversión	4.20	0.00
Intereses cobrados	1.83	1.17
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	6.03	9.07
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos	(6.78)	(6.70)
Intereses pagados	(5.30)	(3.34)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(12.08)	(10.04)
Efectos por variaciones en el tipo de cambio	0.10	(2.01)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	3.63	1.97
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo		
Al principio del periodo	8.30	36.95
Al final del periodo	11.93	38.91

Reporte Trimestral 1T14

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 2013	286.87		125.30	3.16	517.23
Dividendos decretados			(10.47)		(10.47)
Utilidad integral			37.00	(4.14)	32.86
Saldos al 31 de marzo de 2013	286.87	101.90	151.83	(0.98)	539.62
Saldo al 1ro de enero de 2014	370.37	211.87	204.27	3.08	789.59
Dividendos decretados			(16.85)		(16.85)
Utilidad integral			10.65	(1.22)	9.43
Saldos al 31 de Marzo de 2014	370.37	211.87	198.07	1.86	782.17

Notas Aclaratorias

Estados financieros anuales: Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre 2013 presentados en este comunicado han sido auditados.

Estados financieros consolidados condados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 31 de marzo de 2014 y 2013 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
Balance General	
31 de diciembre de 2013	13.077
31 de marzo de 2014	13.084
Estado de Resultados	
1T13 (promedio)	12.657
1T14 (promedio)	13.234

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.

Reporte Trimestral 1T14

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.

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.

Reporte Trimestral 1T14

Acerca de Vesta

Vesta es un desarrollador, operador y propietario de edificios industriales y centros de distribución en México. Al 31 de marzo de 2014, Vesta contaba con 104 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 12 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 1.4 millones m² (15.1 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.

Declaraciones a futuro

Este comunicado 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 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.

Contacto con Inversionistas:

Juan Sottit, CFO

jsottit@vesta.com.mx

Iga Wolska, IRO

iwolska@vesta.com.mx

investor.relations@vesta.com.mx

Tel: 52-55 5950-0070 ext.124

En Nueva York:

Lucia Domville, Grayling

vesta@grayling.com

Tel: +1 646-284-9416