



RESULTADOS AL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2014

Conferencia Telefónica

Lunes, 28 de julio de 2014
9:00 a.m. (hora de México)
10:00 a.m. (hora de Nueva York)
Teléfono:
+1 877 407 8031
+1 201 689 8031
Código: Vesta

Grabación de la llamada

+1 877 660 6853
+1 201 612 7415
Código: 13585389
Disponible por una semana

Contactos:

Juan Sottil
Director de Finanzas
+52 55 5950-0070 ext. 133
jsottil@vesta.com.mx

Iga Wolska
Relación con Inversionistas
+52 55 5950-0070 ext. 124
iwolska@vesta.com.mx
investor.relations@vesta.com.mx

Lucía Domville
Grayling
+1 646 284-9416
vesta@grayling.com

Ciudad de México, 25 de julio 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 segundo 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\$ 23.6 millones en inversiones: US\$ 9.2 millones para la construcción de dos edificios inventario en Querétaro y US\$ 14.4 millones para la adquisición de la reserva territorial localizada en Tijuana, Baja California.
- Durante el primer trimestre terminamos la construcción de dos edificios, el inventario Colinas II en Silao y el segundo inventario en Parque Aeroespacial en Querétaro. Ambos en línea con el presupuesto.
- Como resultado de lo anterior la superficie bruta arrendable (“SBA”) total aumentó a 1,420,950 m² (15,294,973 SF), representado un incremento del 1.5% comparado con el trimestre anterior.
- En 2T14 la tasa de desocupación disminuyó de 10.82% a 9.83% como resultado principalmente de la firma de un contrato de arrendamiento respecto de la nave industrial conocida como “S4” dentro del complejo Vesta Park Toluca II con Chrysler México.
- Adicionalmente, Chrysler solicitó una expansión del edificio existente. El espacio que tomará en arrendamiento Chrysler es de 467,854 pies cuadrados. Chrysler tomará el espacio en arrendamiento por un plazo forzoso de 10 años.
- Continuamos con la construcción de catorce edificios con una SBA total de 322,522 m² (3,471,598 SF) y una inversión total de US\$ 133.9 millones.
- Los Ingresos al cierre del segundo trimestre de 2014 subieron 16.6% a US\$ 16.85 millones comparado con US\$ 14.45 millones en 2T13.
- El ingreso neto operativo (“NOI”) en el 2T14 fue de US\$ 16.11 millones, 16.7% arriba de los US\$ 13.81 millones de 2T13. El margen NOI alcanzó 95.6%.
- La UAFIDA aumentó 9.1% en el 2T14 a US\$ 13.64 millones comparado con US\$ 12.50 millones en 2T13.

- La utilidad integral consolidada resultó en una ganancia de US\$ 16.32 millones en 2T14 comparado con una pérdida de US\$ 0.58 millón al cierre de 2T13.
- El flujo de operación (“FFO”) en 2014 fue de US\$ 6.54 millones comparado con US\$ 4.65 millones en el año anterior, representando un incremento de 40.7%.
- Al cierre de 30 de junio de 2014, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1,008.98 millones.

Indicadores Financieros (millones)	6 meses					
	2T14	2T13	Var. %	2014	2013	Var. %
Ingresos por arrendamiento	16.85	14.45	16.6	33.24	28.02	18.6
NOI	16.11	13.81	16.7	31.87	26.72	19.3
<i>Margen NOI %</i>	<i>95.6%</i>	<i>95.6%</i>		<i>95.9%</i>	<i>95.4%</i>	
UAFIDA	13.64	12.50	9.1	27.56	23.85	15.6
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>80.9%</i>	<i>86.5%</i>		<i>82.9%</i>	<i>85.1%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.03</i>	<i>0.03</i>		<i>0.05</i>	<i>0.06</i>	
Utilidad Integral Consolidada	16.32	(0.58)	25.9	25.93	32.72	(20.8)
FFO	6.54	4.65	40.7	12.89	10.13	27.3
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.01</i>	<i>0.01</i>		<i>0.03</i>	<i>0.03</i>	
UPA ¹	0.03	(0.00)		0.05	0.08	

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

Comentarios del Director General

Vesta, crecimiento con una estrategia de tiro de rifle

Han transcurrido ya dos años desde la oferta pública inicial de Vesta. Aunque el tiempo ha pasado rápido, la compañía ha incrementado la superficie bruta arrendable en 40%. Nuestro crecimiento se ha basado en una estrategia clara y consistente, enfocada en el desarrollo del portafolio más moderno en México. Esta estrategia de tiro de precisión está basada en un enfoque con metas medibles, más que en la toma de decisiones oportunistas. Cumplimos nuestras promesas a través de la instrumentación consistente de ésta estrategia y trabajando eficientemente en todas las regiones donde tenemos presencia.

La compañía ha mostrado consistentemente su capacidad de generación de los resultados iguales o mejores que en años anteriores. Durante el segundo trimestre, los ingresos incrementaron 16.6% en comparación con el mismo trimestre de 2013, alcanzando 16.8 millones de dólares, El ingreso operativo neto aumentó 16.7% con respecto al año previo, alcanzando 16.1 millones de dólares, con un margen del 95.6%. Estamos desarrollando catorce proyectos con una superficie bruta arrendable total de 0.3 millón de metros cuadrados que estarán listos en julio de 2015.

Nuestro portafolio asciende a 1.4 millones de metros cuadrados de superficie bruta arrendable, lo que representa un incremento del 15.3% comparado con el segundo trimestre de 2013. Nuestra tasa de desocupación disminuyó a 9.83% de 10.82% en el primer trimestre de 2013 principalmente debido a la firma del contrato de arrendamiento con Chrysler México.

El espacio arrendado por Chrysler es de 467,854 pies cuadrados que comprende la totalidad de del edificio "S4", dentro del complejo Vesta Park Toluca II, cifra que incluye una expansión de 166,463 pies cuadrados.

Chrysler tomará dicho espacio por un plazo forzoso de 10 años y comenzará a pagar renta a partir del mes octubre de 2014 por la primera etapa y a partir de enero de 2015 por la totalidad de la superficie arrendada.

Estamos convencidos de que la perspectiva económica para el sector industrial y para nuestros clientes actuales y potenciales es excelente. La apertura del mercado energético a inversionistas locales y extranjeros, por primera vez desde 1938, junto con las reformas financiera, laboral, de telecomunicaciones, de transparencia y de educación, contribuirán al aumento de la competitividad, productividad y crecimiento de México.

Se espera que la implementación de las reformas sea rápida; los procesos de licitación y las inversiones empezarán a materializarse en enero de 2015, mejorando los tiempos que Brasil y Colombia utilizaron en este mismo proceso.

Además, la Secretaría de Energía indicó que con el esfuerzo del gobierno y el sector privado, quienes conjuntamente invertirán 18 mil millones de dólares en proyectos de transportación de gas natural, será posible beneficiarse de los costos bajos para las importaciones provenientes de los Estados Unidos.

La reforma energética es la iniciativa más significativa para México desde el Tratado de Libre Comercio de América del Norte y contribuirá a mejorar las condiciones de los precios de energía hacia el 2018. También se espera que genere un crecimiento importante de la inversión extranjera directa, con unos \$20 mil millones de dólares anuales adicionales.

Vesta se encuentra en una posición inigualable para beneficiarse de esta oportunidad. Nuestra estructura administrativa es nacional, con una visión global y al mismo tiempo con un conocimiento local en cada región. Estamos trabajando para aprovechar las tendencias internacionales asociadas con la logística a través del crecimiento de las 3PL, y el “E-Commerce”, así como los efectos del “reshoring”, el “nearshoring” y el desarrollo de parques de proveedores dedicados

Mexico es el octavo mayor fabricante de automóviles a nivel mundial y pronto convertirá en el sexto, gracias a las gran cantidad de inversiones que se han anunciado recientemente. Vesta está bien posicionada para tomar ventaja de la derrama que esta industria está generando. Por esa razón estamos desarrollando plataformas industriales de última generación como el parque de proveedores de Nissan y los nuevos parques industriales en Toluca, Tlaxcala y Baja California.

Durante el segundo trimestre el Comité de Inversiones aprobó una inversión adicional de 23.6 millones de dólares: 9.2 millones de dólares para la construcción de dos edificios inventario en Querétaro y 14.4 millones de dólares para la adquisición de una reserva territorial localizada en Tijuana, Baja California

Vesta, constantemente realiza esfuerzos para mejorar sus procesos internos. Recientemente obtuvimos la re-certificación ISO 9001 por parte de Lloyd Register, una empresa de auditoría de calidad inglesa y hemos comenzado la implementación de una nueva plataforma de sistemas de información.

Vesta seguirá concentrándose en una estrategia de tiro de rifle en sus acciones y decisiones, esperando resultados positivos de las reformas y su implementación y siempre trabajando para cumplir nuestro compromiso de mejorar nuestro desempeño y continuar creando valor para nuestros inversionistas, clientes, empleados y socios.

Lorenzo Berho,

Director General y

Presidente del Consejo de Administración de Vesta

Resumen financiero del primer trimestre

Estados Financieros Consolidados

Los estados financieros intermedios consolidados condesados adjuntos han sido preparados de acuerdo con el International Accounting Standard (“IAS”) 34 Reportes Financieros Intermedios. 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.

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 segundo trimestre de 2014 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

Ingresos

	6 meses					
Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	2T14	2T13	Var. %	2014	2013	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	16.85	14.45	16.6	33.24	28.02	18.6
Costos de operación de las propiedades de inversión	(0.89)	(0.81)	9.9	(1.73)	(1.64)	5.5
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.74)	(0.64)	15.6	(1.37)	(1.30)	5.4
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.15)	(0.17)	(11.8)	(0.36)	(0.34)	5.9
Utilidad bruta	15.96	13.64	17.0	31.51	26.38	19.4

Los ingresos por arrendamiento al cierre del segundo trimestre de 2014 fueron de US\$ 16.85 millones comparado con US\$ 14.45 millones al cierre del 30 de junio de 2013, lo cual representa un incremento de US\$ 2.40 millones, ó 16.6%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a: [i] un incremento de US\$ 2.92 millones, ó 20.2%, en los ingresos por arrendamiento derivados de clientes nuevos rentando nuevos espacios, ó de contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el segundo trimestre del 2013 y estuvieron ocupados durante el segundo trimestre del 2014; y [ii] un incremento de US\$ 0.28 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.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 0.50 millones, ó 3.5%, en los ingresos por arrendamiento derivada de los contratos que expiraron durante el segundo trimestre del 2014 ó 2013 y que no fueron renovados; [ii] una disminución de US\$ 0.05 millones, ó 0.3%, 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; [iii] una disminución en los ingresos por arrendamiento de US\$ 0.15 millones, ó 1.0%, derivado del efecto de conversión de los ingresos de arrendamiento denominados en pesos a dólares; y [iv] una disminución de US\$ 0.10 millones o 0.7% en gastos relacionados con pagos que hicimos a nombre de nuestros clientes, y que posteriormente nos han sido reembolsados por ellos y que se consideran como ingresos por arrendamiento.

Costos de operación de las propiedades de inversión

Nuestros costos de operación de las propiedades durante el segundo trimestre de 2014 fueron de US\$ 0.89 millones comparado con US\$ 0.81 millones al cierre del 30 de junio de 2013, lo que representa un crecimiento de US\$ 0.08 millones, ó 9.9%.

De este aumento, US\$ 0.10 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 segundo trimestre del 2014 este costo fue de US\$ 0.74 millones, mientras que en el mismo periodo del 2013 ascendió a US\$ 0.64 millones.

El aumento se atribuye principalmente a: [i] otros gastos relacionados con las propiedades incrementaron en US\$ 0.10 millones, ó 48.0%, del 2T13 al 2T14. Estos gastos estuvieron principalmente relacionados con gasto de electricidad, agua y seguridad; [ii] los impuestos a la propiedad no sufrieron cambios significativo del 2T13 al 2T14. 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.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en este año disminuyeron en US\$ 0.02 millones, ó 11.8%.

Esta disminución se explica principalmente a: [i] una disminución en los otros gastos relacionados con las propiedades los cuales bajaron US\$ 0.01 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; [ii] la caída de US\$ 0.01 millones en los gastos de mantenimiento en el segundo trimestre de 2014.

Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	6 meses					
	2T14	2T13	Var. %	2014	2013	Var. %
Gastos de administración	(2.31)	(1.12)	106.3	(3.93)	(2.49)	57.8
Depreciación	(0.01)	(0.02)	(50.0)	(0.02)	(0.04)	(50.0)
UAFIDA	13.64	12.50	9.1	27.56	23.85	15.6

Los gastos de administración del segundo trimestre del 2014 fueron de US\$ 2.31 millones comparados con los US\$ 1.12 millones del segundo trimestre del 2013, lo que representa un aumento de US\$ 1.19 millones, ó 106.3%. Se observaron las variaciones principalmente en: [i] un incremento de US\$ 1.14 millones derivado de los sueldos y gastos de administración del portafolio; [ii] un aumento en los gastos bursátiles de CIV por US\$ 0.05 durante el segundo trimestre del 2014.

Depreciación

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

UAFIDA

La UAFIDA aumentó 9.1% de US\$ 12.50 millones en 2T13 a US\$ 13.64 millones durante el 2T14.

Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	6 meses					
	2T14	2T13	Var. %	2014	2013	Var. %
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	1.50	1.02	47.1	3.68	2.52	46.0
Otros ingresos (gastos)	0.03	0.01	na	(0.38)	0.01	na
Gastos por intereses	(5.52)	(5.99)	(7.8)	(11.05)	(11.88)	(7.0)
Pérdida cambiaria	(0.61)	(10.63)	(94.3)	(0.10)	(1.75)	(94.3)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	13.05	3.48	275.0	14.15	25.94	(45.5)
Total otros ingresos	8.45	(12.11)	na	6.30	14.84	(57.5)

Otros gastos e ingresos al cierre del segundo trimestre del 2014 resultaron en un ingreso de US\$ 8.45 millones comparado con un gasto de US\$ 12.11 millones al cierre del segundo trimestre del 2013.

El avalúo del segundo trimestre del 2014 muestra una ganancia de US\$ 13.05 millones comparado con una ganancia de US\$ 3.48 millones en el segundo trimestre del 2013. El avalúo fue hecho a principios de julio de 2014 y refleja las condiciones del mercado de bienes raíces observadas en esa fecha.

Los ingresos por intereses aumentaron en US\$ 0.48 millones en el segundo trimestre del 2014. 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.

Los gastos por intereses disminuyeron en US\$ 0.47 millones, ó 7.8%, al cierre del segundo 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 30 de junio de 2014 comparado con el segundo trimestre del 2013.

La pérdida cambiaria durante el segundo trimestre del 2014 fue de US\$ 0.61 millones comparado con una pérdida en el segundo trimestre del 2013 de US\$ 10.63 millones. La pérdida cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN, y el saldo en pesos de los recursos de la oferta pública inicial que mantiene CIV.

Utilidad antes de impuestos a la utilidad

	6 meses					
Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	2T14	2T13	Var. %	2014	2013	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	22.09	0.39	na	33.86	38.69	(12.5)
Impuestos a la utilidad	(7.12)	(8.67)	(17.9)	(8.05)	(9.53)	(15.5)
Impuesto Causado	(1.59)	(0.15)	na	(3.64)	(0.30)	1113.3
Impuesto Diferido	(5.53)	(8.52)	(35.1)	(4.41)	(9.23)	(52.2)
Utilidad del periodo	14.97	(8.28)	na	25.81	29.16	(11.5)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	1.35	7.70	(82.5)	0.12	3.56	(96.6)
Utilidad integral consolidada del periodo	16.32	(0.58)	na	25.93	32.72	(20.8)

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del segundo trimestre de 2014 fue de US\$ 22.09 millones, que se compara con una ganancia de US\$ 0.39 millones del segundo trimestre de 2013.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 7.12 millones al cierre del segundo trimestre del 2014 comparado con un gasto de US\$ 8.67 millones al cierre del 30 de junio de 2013. Esta reducción se debe primordialmente a la diferencia en los gastos por impuestos diferidos entre los trimestres terminados en junio de 2014 y junio de 2013. Los impuestos diferidos reflejan principalmente: [i] 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 segundo trimestre del 2014 y del 2013; [ii] 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 [iii] a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los impuestos de los activos permanece en su costo histórico y luego se revalúa.

Utilidad del periodo

Por las razones descritas anteriormente nuestra utilidad al cierre del 30 de junio de 2014 fue de US\$ 14.97 millones que se compara con una pérdida de US\$ 8.28 millones al cierre del 30 de junio 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 segundo trimestre del 2014, registramos una ganancia en la utilidad integral de US\$ 1.35 millones que se compara con una ganancia de US\$ 7.70 millones al cierre del 30 de junio de 2013.

Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a los pagos por el avance de las construcciones en la zona del Bajío, Toluca, Aguascalientes y Baja California. Adicionalmente durante el trimestre se adquieren los terrenos en Cd. Juárez y Tlaxcala para construcción del complejo industrial para BRP y desarrollo de los edificios industriales para posibles proveedores de Audi. Las inversiones totales por estos conceptos durante el segundo trimestre de 2014 ascendieron a US\$ 26.39 millones.

Deuda

Al 30 de junio de 2014, el saldo de la deuda a largo plazo fue de US\$ 310.92 millones. De estos US\$ 8.40 millones, ó 3.0%, representan el principal de la deuda a corto plazo, mientras que los US\$ 302.52 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 30 de junio de 2014, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares.

Portafolio

Al cierre del 30 de junio de 2014, nuestro portafolio consistía en 106 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 1.42 millones m² (15.29 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. Durante el segundo trimestre del 2014, el 76.4% 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 2T14, el valor del portafolio de Vesta era de US\$ 1,008.98 millones, incluyendo reservas territoriales.

Región	1T14			2T14	
	Portafolio Existente		Crecimiento SF	Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región Centro	4,793,340	31.8%	0	4,793,340	31.3%
Bajío	7,765,793	51.5%	220,013	7,985,807	52.2%
Baja California	1,863,405	12.4%	0	1,863,405	12.2%
Juárez	652,421	4.3%	0	652,421	4.3%
Total	15,074,959	100%	220,014	15,294,973	100%

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 30 de junio de 2014 fue de 9.83% comparado con 10.82% al cierre de 1T14.

Región	1T14		2T14				
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	Inventario	Total	% Mismas Tiendas	% Total
Región Centro	513,588	3.4%	210,725	0	210,725	1.5%	1.4%
Bajío	826,891	5.5%	337,579	669,143	1,006,722	2.3%	6.6%
Baja California	114,167	0.8%	108,472	0	108,472	0.8%	0.7%
Juárez	177,150	1.2%	177,150	0	177,150	1.2%	1.2%
Total	1,631,796	10.82%	833,926	669,143	1,503,069	5.79%	9.83%

Proyectos aprobados por Comité de Inversión

Durante el segundo trimestre, el Comité de Inversión aprobó un total de US\$ 23.6 millones en inversiones: US\$ 9.2 millones para la construcción de dos edificios inventario en Querétaro y US\$ 14.4 millones para la adquisición de la reserva territorial localizada en Tijuana, Baja California.

Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación	Región
PIQSA 8	140,361	13,040	4.44	Inventario	mar-15	Bajío
PIQSA 9	151,125	14,040	4.78	Inventario	mar-15	Bajío
Total	291,486	27,080	9.22			

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 322,522 m² (3,471,598 SF) en BTS y edificios inventario.

Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión (USD\$ MM)	Tipo	Avance	Estimada fecha de terminación	Región
S1	149,812	13,918	4.18	Inventario	2%	mar-15	Central Mexico
S2	157,734	14,654	4.67	Inventario	32%	ene-15	Central Mexico
S4B	166,463	15,465	5.66	Inventario	2%	ene-15	Central Mexico
S5	279,075	25,927	7.99	Inventario	0%	abr-15	Central Mexico
S6	205,946	19,133	6.03	Inventario	0%	abr-15	Central Mexico
H1	173,764	16,143	5.63	Inventario	0%	feb-15	Central Mexico
H2	183,397	17,038	5.85	Inventario	0%	mar-15	Central Mexico
H3	172,203	15,998	5.61	Inventario	0%	abr-15	Central Mexico
BRP Phase III	36,500	3,391	1.82	BTS	45%	sep-14	Bajío
BRP Juárez	500,000	46,452	25.70	BTS	0%	jul-15	Juárez
El Florido	150,323	13,965	3.76	Inventario	42%	oct-14	Baja California
Nissan	1,296,381	120,438	57.00	BTS	87%	sep-14	Bajío
Total	3,471,598	322,522	133.90				

Resumen de Resultados del Primeros Seis Meses de 2014

6 meses

Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	2T14	2T13	Var. %	2014	2013	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	16.85	14.45	16.6	33.24	28.02	18.6
Costos de operación de las propiedades de inversión	(0.89)	(0.81)	9.9	(1.73)	(1.64)	5.5
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.74)	(0.64)	15.6	(1.37)	(1.30)	5.4
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.15)	(0.17)	(11.8)	(0.36)	(0.34)	5.9
Utilidad bruta	15.96	13.64	17.0	31.51	26.38	19.4
Gastos de administración	(2.31)	(1.12)	106.3	(3.93)	(2.49)	57.8
Depreciación	(0.01)	(0.02)	(50.0)	(0.02)	(0.04)	(50.0)
UAFIDA	13.64	12.50	9.1	27.56	23.85	15.6
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	1.50	1.02	47.1	3.68	2.52	46.0
Otros ingresos (gastos)	0.03	0.01	na	(0.38)	0.01	na
Gastos por intereses	(5.52)	(5.99)	(7.8)	(11.05)	(11.88)	(7.0)
Pérdida cambiaria	(0.61)	(10.63)	(94.3)	(0.10)	(1.75)	(94.3)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	13.05	3.48	275.0	14.15	25.94	(45.5)
Total otros ingresos	8.45	(12.11)	na	6.30	14.84	(57.5)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	22.09	0.39	na	33.86	38.69	(12.5)
Impuestos a la utilidad	(7.12)	(8.67)	(17.9)	(8.05)	(9.53)	(15.5)
Impuesto Causado	(1.59)	(0.15)	na	(3.64)	(0.30)	na
Impuesto Diferido	(5.53)	(8.52)	(35.1)	(4.41)	(9.23)	(52.2)
Utilidad del periodo	14.97	(8.28)	na	25.81	29.16	(11.5)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	1.35	7.70	(82.5)	0.12	3.56	(96.6)
Utilidad integral consolidada del periodo	16.32	(0.58)	na	25.93	32.72	(20.8)
Acciones (promedio)	507.45	392.88	29.2	507.45	392.88	29.2
UPA	0.03	(0.00)	na	0.05	0.08	(38.6)

Nuestros ingresos totales consolidados durante los primeros seis meses del 2014 año crecieron 18.6% a US\$ 33.24 millones, en comparación con el mismo periodo del año anterior que fueron de US\$ 28.02 millones.

La utilidad bruta en los primeros seis meses del año creció 19.4% a US\$ 31.51 millones en 2014, en comparación con el mismo periodo en 2013. El costo de operación de las propiedades de inversión tuvo un incremento de 5.5% principalmente por un aumento en los otros gastos relacionados con las propiedades de inversión, como los gastos de electricidad, agua, seguridad y cuotas a los parques industriales donde Vesta tiene propiedades, este aumento se vio compensado con una disminución en los costos de mantenimiento de las propiedades de inversión.

Al cierre del 30 de junio de 2014, se registraron dentro de gastos de administración los sueldos de seis meses y gastos relacionados con la administración del personal y de las propiedades de inversión, además este rubro incluye entre otros, el costo por los servicios de valuación de las propiedades de inversión, los gastos bursátiles y otros gastos de consultoría.

Los otros ingresos y gastos en los primeros seis meses del año disminuyeron 57.5 % a US\$ 6.30 millones en 2014, en comparación con el mismo periodo el año anterior. La disminución se debe a que la ganancia en revaluación de las propiedades de inversión disminuyó, derivado del nuevo avalúo que fue hecho al 30 de junio de 2014 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 2014 comparado con 2013.

Debido a las razones previamente descritas, nuestra utilidad antes de impuestos aumentó a US\$ 33.86 millones en 2014 comparado con el mismo periodo en 2013.

Los impuestos a la utilidad al cierre del 30 de junio de 2014 resultaron en un gasto de US\$ 8.05 millones comparado con un gasto de US\$ 9.53 millones al cierre del 30 de junio de 2013, esto se explica principalmente por los efectos del impuesto diferido y los impuestos efectivamente causados por la compañía, que fueron de US\$ 3.64 millones.

La utilidad neta en los primeros seis meses del año disminuyó a US\$ 25.81 millones, comparada con los US\$ 29.16 millones en el mismo periodo de 2013, derivado de las razones anteriormente descritas.

Durante los primeros seis meses de 2014 las actividades de inversión por adquisición de propiedades de inversión ascendieron a US\$ 56.06 millones. Los recursos estuvieron primordialmente relacionados a los pagos por el avance de las construcciones y adquisición de terrenos para futuros proyectos de inversión en Tlaxcala y Cd. Juárez.

Anexos: Tablas Financieras

6 meses

Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	2T14	2T13	Var. %	2014	2013	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	16.85	14.45	16.6	33.24	28.02	18.6
Costos de operación de las propiedades de inversión	(0.89)	(0.81)	9.9	(1.73)	(1.64)	5.5
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.74)	(0.64)	15.6	(1.37)	(1.30)	5.4
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.15)	(0.17)	(11.8)	(0.36)	(0.34)	5.9
Utilidad bruta	15.96	13.64	17.0	31.51	26.38	19.4
Gastos de administración	(2.31)	(1.12)	106.3	(3.93)	(2.49)	57.8
Depreciación	(0.01)	(0.02)	(50.0)	(0.02)	(0.04)	(50.0)
UAFIDA	13.64	12.50	9.1	27.56	23.85	15.6
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	1.50	1.02	47.1	3.68	2.52	46.0
Otros ingresos (gastos)	0.03	0.01	na	(0.38)	0.01	na
Gastos por intereses	(5.52)	(5.99)	(7.8)	(11.05)	(11.88)	(7.0)
Pérdida cambiaria	(0.61)	(10.63)	(94.3)	(0.10)	(1.75)	(94.3)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	13.05	3.48	275.0	14.15	25.94	(45.5)
Total otros ingresos	8.45	(12.11)	na	6.30	14.84	(57.5)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	22.09	0.39	na	33.86	38.69	(12.5)
Impuestos a la utilidad	(7.12)	(8.67)	(17.9)	(8.05)	(9.53)	(15.5)
Impuesto Causado	(1.59)	(0.15)	na	(3.64)	(0.30)	na
Impuesto Diferido	(5.53)	(8.52)	(35.1)	(4.41)	(9.23)	(52.2)
Utilidad del periodo	14.97	(8.28)	na	25.81	29.16	(11.5)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	1.35	7.70	(82.5)	0.12	3.56	(96.6)
Utilidad integral consolidada del periodo	16.32	(0.58)	na	25.93	32.72	(20.8)
Acciones (promedio)	507.45	392.88	29.2	507.45	392.88	29.2
UPA	0.03	(0.00)	na	0.05	0.08	(38.6)

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones) 30 de junio, 2014 31 de diciembre, 2013

ACTIVOS

ACTIVO CIRCULANTE

Efectivo y equivalentes de efectivo	11.37	8.30
Efectivo y equivalentes de efectivo	165.47	233.05
Impuestos por recuperar	19.36	16.55
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	6.81	6.71
Pagos anticipados	1.05	0.32
Total de activo circulante	204.06	264.93

ACTIVO NO CIRCULANTE

Propiedades de inversión	1,008.98	951.88
Equipo de oficina - Neto	0.46	0.34
Depósitos en garantía	2.69	2.97
Total del activo no circulante	1,012.13	955.19

TOTAL ACTIVOS **1,216.19** **1,220.12**

PASIVO Y CAPITAL CONTABLE

PASIVO CIRCULANTE

Porción circulante del pasivo a largo plazo	8.40	8.22
Intereses acumulados	3.04	3.17
Cuentas por pagar	0.07	9.48
Impuestos a pagar	0.09	1.15
Gastos acumulados	1.62	1.67
Total del pasivo circulante	13.22	23.69

PASIVO A LARGO PLAZO

Deuda de largo plazo	302.52	309.81
Depósitos en garantía recibidos	5.85	5.52
Impuestos a la utilidad diferidos	95.92	91.52
Total del pasivo a largo plazo	404.29	406.85

TOTAL DEL PASIVO **417.51** **430.54**

CAPITAL CONTABLE

Capital social	370.37	370.37
Prima en suscripción de acciones	211.87	211.87
Utilidades retenidas	213.23	204.26
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	3.21	3.08
Total del capital contable	798.68	789.58

TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE **1,216.19** **1,220.12**

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	30 de junio, 2014	30 de junio, 2013
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	33.86	38.69
Ajustes por:		
Depreciación	0.02	0.04
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(14.15)	(25.94)
Ganancia (pérdida) cambiaria	0.43	6.19
Ingreso por intereses	(3.68)	(2.52)
Gastos por intereses	11.05	11.88
Ajustes al capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	(0.11)	(2.63)
Impuestos por recuperar	(2.81)	(6.60)
Pagos anticipados	(0.72)	(1.20)
Depósitos en garantía entregados	0.28	0.00
Cuentas por pagar	(0.22)	(0.61)
Depósitos en garantía recibidos	0.32	0.41
Gastos acumulados	(0.06)	0.50
Impuestos pagados	(4.69)	(2.61)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	19.52	15.60
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(56.06)	(52.96)
Adquisición de mobiliario y equipo	(0.13)	(0.05)
Activos financieros	67.59	34.53
Venta de propiedades de inversión	3.92	0.00
Intereses cobrados	3.68	0.95
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	19.00	(17.53)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos	(11.18)	(12.05)
Intereses pagados	(7.11)	(5.53)
Dividendos pagados	(16.85)	(10.47)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(35.14)	(28.05)
Efectos por variaciones en el tipo de cambio	(0.31)	(0.20)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	3.07	(30.18)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo		
Al principio del periodo	8.30	36.95
Al final del periodo	11.37	6.77

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			29.16	3.56	32.72
Saldos al 30 de junio de 2013	286.87	101.90	143.99	6.72	539.48
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			25.81	0.12	25.93
Saldos al 30 de junio de 2014	370.37	211.87	213.23	3.20	798.67

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condados intermedios: Las cifras por los tres y seis meses que se terminaron al 30 de junio de 2014 y 2013 presentados no han sido auditados.

Estados financieros anuales: Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre 2013 presentados en este comunicado 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
30 de junio de 2014	13.032
Estado de Resultados	
2T13 (promedio)	12.472
2T14 (promedio)	13.003

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.

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 30 de junio de 2014, Vesta contaba con 106 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 12 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 1.4 millones m² (15.3 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 de basarse solamente en dichas declaraciones a futuro, debido a que las mismas se refieren a las fechas que fueron hechas. La Compañía no asume obligación alguna de actualizar o revisar declaraciones a futuro, ya sea como resultado de nueva información, de eventos futuros por cualquier otro motivo.