



RESULTADOS AL TERCER TRIMESTRE DE 2014

Conferencia Telefónica

Miércoles, 29 de octubre de 2014
12:00 p.m. (hora de México)
2:00 p.m. (ET)

La retransmisión de la conferencia estará a su disposición a partir del miércoles 29 de octubre hasta el 12 de noviembre:

Para participar en la conferencia, favor de marcar al:
Estados Unidos, sin costo: +1-877-705-6003
Internacional: +1-201-493-6725
México, sin costo: 01 800-522-0034

Estados Unidos, sin costo: +1-877-870-5176
Internacional: +1-858-384-5517
Código: 13592606

Contactos:

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

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

Katja Buhner
MBS Value Partners
+1 212-661-7004
katja.buhner@mbsvalue.com

Ciudad de México, 28 de octubre de 2014 – Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (“Vesta” o “Compañía”) (BMV: Vesta) uno de los líderes en el desarrollo de edificios industriales y centros de distribución en México, anuncia sus resultados al cierre del tercer 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

- Vesta firmó un contrato de arrendamiento con Nissan Trading Corporation Americas (“Nitco”) para un edificio inventario con una superficie bruta arrendable de 204,977 pies cuadrados. El proyecto está localizando adentro del edificio inventario logístico en Douki Seisan Park en Aguascalientes. Nitco arrendará el inmueble por un plazo forzoso de 5 años, empezando a pagar la renta en diciembre de 2014.
- La Compañía suscribió con Grupo Antolin, proveedor de Audi, un contrato de arrendamiento respecto de la nave industrial localizada dentro del VestaPark Tlaxcala I. El espacio que tomará en arrendamiento Grupo Antolin es de 13,290 metros cuadrados (143,053 pies cuadrados). El contrato se firmó por un plazo forzoso de 10 años y el inquilino comenzará pagar rentas a partir del mes abril de 2015.
- Vesta firmó una carta de intención para la adquisición de la reserva territorial de 47.3 hectáreas dentro de Puerto Inferior de Guanajuato ubicado en Silao, estado de Guanajuato. El total de la inversión en terreno será de 18.2 millones de dólares.
- Durante el tercer trimestre terminamos la construcción de cuatro proyectos: dos edificios inventario, un edificio BTS en Aguascalientes y una expansión para BRP en Querétaro. Todos en línea con el presupuesto.
- Como resultado de lo anterior la SBA total aumentó a 1,546,826 m² (16,649,898 SF), representado un incremento del 8.8% comparado con el trimestre anterior.
- En el 3T14 la tasa de desocupación incrementó de 9.83% a 10.85% como resultado de la terminación dos edificios inventarios en Aguascalientes con una SBA total de 22,191 m² (238,864 SF), los cuales aún no están rentados.
- Continuamos con la construcción de doce edificios con una SBA total de 219,270 m² (2,360,203 SF) y una inversión total de US\$ 84.36 millones.
- Los Ingresos al cierre del tercer trimestre de 2014 subieron 17.7% a US\$ 17.40 millones comparado con US\$ 14.78 millones en el 3T13.

- El ingreso neto operativo (“NOI”) en el 3T14 fue de US\$ 16.62 millones, 18.0% arriba de los US\$ 14.09 millones de el 3T13. El margen NOI alcanzó 95.5%, debido a mejoras en los costos de operación.
- La UAFIDA aumentó 21.2% en el 3T14 a US\$ 14.44 millones comparado con US\$ 11.91 millones en el 3T13.
- La utilidad integral consolidada resultó en una ganancia de US\$ 2.65 millones en el 3T14 comparado con una ganancia de US\$ 13.95 millones al cierre del 3T13.
- El flujo de operación (“FFO”) en 2014 fue de US\$ 6.97 millones comparado con US\$ 4.18 millones en el año anterior, representando un incremento de 66.8%.
- Al cierre de 30 de septiembre de 2014, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1,038.99 millones.

Indicadores Financieros (millones)	9 meses					
	3T14	3T13	Var. %	2014	2013	Var. %
Ingresos por arrendamiento	17.40	14.78	17.7	50.63	42.80	18.3
NOI	16.62	14.09	18.0	48.49	40.79	18.9
<i>Margen NOI %</i>	<i>95.5%</i>	<i>95.3%</i>		<i>95.8%</i>	<i>95.3%</i>	
UAFIDA	14.44	11.91	21.2	41.99	35.74	17.5
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>83.0%</i>	<i>80.6%</i>		<i>82.9%</i>	<i>83.5%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.03</i>	<i>0.02</i>		<i>0.08</i>	<i>0.08</i>	
Utilidad Integral Consolidada	2.65	13.95	(81.0)	28.58	46.66	(38.7)
FFO	6.97	4.18	66.8	20.39	16.17	26.1
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.01</i>	<i>0.01</i>		<i>0.04</i>	<i>0.04</i>	
UPA	0.01	0.03		0.06	0.11	
Acciones (promedio)	507.45	507.45		507.45	433.74	

Comentarios del Director General

Vesta, en la cresta de mayor crecimiento

La estrategia de Vesta siempre ha sido muy clara: crecimiento inteligente ("SMART growth"). Dicho esto, tengo el placer de anunciar mejoras en nuestros resultados del tercer trimestre, con el desempeño operativo y financiero superando nuestras expectativas.

Un factor importante a destacar en el tercer trimestre, es la firma del contrato de arrendamiento por 10 años con Grupo Antolin, proveedor de Audi, quien ocupará uno de nuestros edificios en VestaPark Tlaxcala I. Este edificio tendrá una superficie bruta arrendable aproximada de 13,290 metros cuadrados (143,053 pies cuadrados). Grupo Antolin comenzará a pagar la renta a partir de abril de 2015. Así mismo, hemos recibido una carta de intención de uno de nuestros clientes, y también proveedor de Audi, para rentar aproximadamente 13,290 metros cuadrados (121,500 pies cuadrados) en el mismo parque. Algo único sobre estas transacciones, es que hemos sido capaces de arrendar propiedades que aún está en construcción.

En el Douki Seisan Park en Aguascalientes, firmamos un contrato de arrendamiento de un edificio inventario con Nissan Trading Corporation Americas ("Nitco") con una superficie bruta arrendable de 204,977 pies cuadrados. Nitco arrendará el inmueble por un plazo forzoso de 5 años, empezando a pagar la renta en diciembre de 2014.

En respuesta a la fuerte demanda en las ubicaciones estratégicas, Vesta firmó una carta de intención vinculatoria para la adquisición de las reservas territoriales de 47.3 hectáreas dentro del Puerto Interior de Guanajuato, ubicado en Silao, Guanajuato. El total de la inversión en terreno será de 18.2 millones de dólares.

Adicional durante este trimestre, añadimos 1.3 millones de pies cuadrados de nuevos edificios a nuestro portafolio. Dicho incremento es el resultado de un alto porcentaje de edificios terminados durante este periodo y refuerza nuestra estrategia de desarrollar el portafolio industrial más moderno de México.

Vesta se ha beneficiado del auge en la industria automotriz en México, derivado de los planes de expansión de compañías globales en el país. Daimler AG y Nissan, recientemente anunciaron una alianza para producir los automóviles Infiniti Luxury y futuros modelos de Mercedes en la planta de Nissan en Aguascalientes, Kia planea invertir más de mil millones de dólares en su primer planta ensambladora en Monterrey y BMW invertirá la misma cantidad para construir su primer planta en San Luis Potosí. Estas inversiones traerán sus respectivas cadenas de suministros que representarán nuevas oportunidades para Vesta. Actualmente el sector automotriz representa el 38% del portafolio de Vesta.

Por lo siguiente, Vesta se está posicionando para capturar las oportunidades a través de toda la cadena de valor, incluyendo proveedores de Tier 2 y Tier 3 de estos fabricantes.

Es importante resaltar que las regiones del Bajío y Centro, son las mayormente beneficiadas del auge automotriz y representan la mayor parte de nuestro portafolio.

Vesta tuvo otro fuerte trimestre. El flujo de operación incrementó 66.8% en comparación con el tercer trimestre de 2013. Los ingresos por arrendamiento crecieron 17.7% mientras el ingreso neto operativo y UAFIDA incrementaron 18.0% y 21.2% respectivamente.

Estamos enfocados en el crecimiento de nuestro negocio y contamos con una estrategia para expandirnos a un ritmo acelerado. Vesta se mantiene como la única empresa con un equipo directivo interno, con un enfoque industrial y un fuerte potencial de desarrollo.

Nuestro equipo directivo esta activamente involucrado en la planeación detallada de nuestro futuro, y seguiremos cumpliendo con nuestra bien establecida reputación de buen juicio y disciplina, misma que distingue al equipo de Vesta, continuando con la creación de valor para nuestros accionistas.

Lorenzo Berho,

Director General y

Presidente del Consejo de Administración de Vesta

Resumen financiero del tercer trimestre

Estados Financieros Consolidados

Los estados financieros intermedios consolidados condensados 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 tercer trimestre de 2014 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

Ingresos

Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T14	3T13	Var. %	2014	2013	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	17.40	14.78	17.7	50.63	42.80	18.3
Costos de operación de las propiedades de inversión	(0.95)	(0.96)	(1.0)	(2.67)	(2.61)	2.3
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.78)	(0.69)	13.0	(2.14)	(2.01)	6.5
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.17)	(0.28)	(39.3)	(0.53)	(0.59)	(10.2)
Utilidad bruta	16.45	13.82	19.0	47.96	40.19	19.3
Ingreso Neto Operativo	16.62	14.09	18.0	48.49	40.79	18.9

Los ingresos por arrendamiento al cierre del tercer trimestre de 2014 fueron de US\$ 17.40 millones comparado con US\$ 14.78 millones al cierre del 30 de septiembre de 2013, lo cual representa un incremento de US\$ 2.62 millones, ó 17.7%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a: [i] un incremento de US\$ 2.90 millones, ó 19.6%, en los ingresos por arrendamiento derivados de clientes nuevos rentando nuevos espacios, ó de contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el tercer trimestre del 2013 y estuvieron ocupados durante el tercer trimestre del 2014; y [ii] un incremento de US\$ 0.31 millones, ó 2.1%, en ingresos por renta que resultaron de ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 0.43 millones, ó 2.9%, en los ingresos por arrendamiento derivada de los contratos que expiraron durante el tercer trimestre del 2014 ó 2013 y que no fueron renovados; [ii] una disminución de US\$ 0.07 millones, ó 0.4%, 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\$ 0.05 millones, ó 0.4%, derivado del efecto de conversión de los ingresos de arrendamiento denominados en pesos a dólares; y [iv] una disminución de US\$ 0.07 millones o 0.5% 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.

La mayoría de nuestros contratos de arrendamiento están denominados en dólares y 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). Los pagos de renta denominados en pesos se ajustan en forma anual de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”).

Costos de operación de las propiedades de inversión

Los costos de operación como porcentaje de los ingresos por arrendamiento disminuyeron 100 puntos base, ya que la compañía fue capaz de incrementar el número de propiedades que generan los ingresos y al mismo tiempo mantener el similar nivel de los costos de seguridad y de mantenimiento en comparación con el 3T13.

Nuestros costos de operación de las propiedades durante el tercer trimestre de 2014 fueron de US\$ 0.95 millones comparado con US\$ 0.96 millones al cierre del 30 de septiembre de 2013, lo que representa un crecimiento de US\$ 0.01 millones, ó 1.0%.

Durante el tercer trimestre del 2014 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 0.78 millones, mientras que en el mismo periodo del 2013 ascendió a US\$ 0.69 millones.

El aumento se atribuye principalmente a: [i] gastos de mantenimiento relacionados con las propiedades incrementaron en US\$ 0.06 millones, ó 95.3%, del 3T13 al 3T14. Estos gastos estuvieron principalmente relacionados con gasto de mantenimiento en Douki Seisan Park en Aguascalientes; [ii] un incremento de US\$0.03 millones en los impuestos a la propiedad del 3T14 respecto del 3T13. 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\$ 0.10 millones, ó 39.3%.

Esta disminución se explica principalmente a: [i] una disminución en los otros gastos relacionados con las propiedades los cuales bajaron US\$ 0.11 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.

Ingreso Operativo Neto

Ingreso Operativo Neto incrementó 18.0% a US\$ 16.62 millones en el tercer trimestre mientras el margen de NOI aumentó 20 puntos base a 95.5%. La mejora en el margen se debe a la fortaleza de la compañía para rentar los nuevos edificios y mantener los gastos de operación en niveles similares.

Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T14	3T13	Var. %	2014	2013	Var. %
Gastos de administración	(2.00)	(1.89)	5.8	(5.94)	(4.39)	35.3
Depreciación	(0.01)	(0.02)	(50.0)	(0.03)	(0.06)	(50.0)
UAFIDA	14.44	11.91	21.2	41.99	35.74	17.5

Los gastos de administración del tercer trimestre del 2014 fueron de US\$ 2.00 millones comparados con los US\$ 1.89 millones del tercer trimestre del 2013, lo que representa un aumento de 5.8%. Sin embargo los gastos de administración como porcentaje de ingresos por arrendamiento disminuyeron 129 puntos base a 11.5%. Se observaron las variaciones principalmente en: [i] un incremento de US\$ 0.05 millones derivado de los sueldos y gastos de administración del portafolio; [ii] un aumento en los gastos legales, de auditoría y del evaluador por US\$ 0.06 durante el tercer trimestre del 2014.

Depreciación

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

UAFIDA

La UAFIDA aumentó 21.2% de US\$ 11.91 millones en 3T13 a US\$ 14.44 millones durante el 3T14. El margen UAFIDA mejoró a 83.0% de 80.6% comparado con el mismo trimestre del año anterior.

Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T14	3T13	Var. %	2014	2013	Var. %
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	1.10	2.41	(54.4)	4.78	4.96	(3.6)
Otros ingresos (gastos)	0.12	0.00	Na	(0.26)	0.00	na
Gastos por intereses	(5.59)	(5.87)	(4.8)	(16.64)	(17.75)	(6.3)
Pérdida cambiaria	(5.62)	1.97	Na	(5.72)	0.21	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	7.42	13.12	(43.4)	21.57	39.06	(44.8)
Total otros (gastos) ingresos	(2.57)	11.63	Na	3.73	26.48	(85.9)

Otros gastos e ingresos al cierre del tercer trimestre del 2014 resultaron en un gasto de US\$ 2.57 millones comparado con un ingreso de US\$ 11.63 millones al cierre del tercer trimestre del 2013.

El avalúo del tercer trimestre del 2014 muestra una ganancia de US\$ 7.42 millones comparado con una ganancia de US\$ 13.12 millones en el tercer trimestre del 2013. El avalúo fue hecho a principios de octubre de 2014 y refleja las condiciones del mercado de bienes raíces observadas en esa fecha.

Los ingresos por intereses disminuyeron en US\$ 1.31 millones en el tercer trimestre del 2014. Este decremento es un resultado de 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 reducción se debe a una posición de caja menor ya que la empresa sigue invirtiendo en desarrollo de nuevas propiedades.

Los gastos por intereses disminuyeron en US\$ 0.28 millones, ó 4.8%, al cierre del tercer 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 septiembre de 2014 comparado con el tercer trimestre del 2013.

La pérdida cambiaria durante el tercer trimestre del 2014 fue de US\$ 5.62 millones comparado con una ganancia en el tercer trimestre del 2013 de US\$ 1.97 millones. La pérdida o 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.

Utilidad antes de impuestos a la utilidad

Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T14	3T13	Var. %	2014	2013	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	11.87	23.54	(49.6)	45.72	62.22	(26.5)
Impuestos a la utilidad	(9.42)	(6.07)	55.2	(17.47)	(15.60)	12.0
Impuesto Causado	(1.89)	(0.14)	na	(4.99)	(0.44)	na
Impuesto Diferido	(7.54)	(5.93)	27.2	(12.49)	(15.16)	(17.6)
Utilidad del periodo	2.45	17.47	(86.0)	28.25	46.62	(39.4)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	0.20	(3.52)	na	0.33	0.04	na
Utilidad integral consolidada del periodo	2.65	13.95	(81.0)	28.58	46.66	(38.7)

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del tercer trimestre de 2014 fue de US\$ 11.87 millones, que se compara con una ganancia de US\$ 23.54 millones del tercer trimestre de 2013.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 9.42 millones al cierre del tercer trimestre del 2014 comparado con un gasto de US\$ 6.07 millones al cierre del 30 de septiembre de 2013. Esta reducción se debe primordialmente a la diferencia en los gastos por impuestos causados entre los trimestres terminados en septiembre de 2014 y septiembre de 2013.

En 2013 Vesta estaba sujeta al pago de ISR e IETU, los cuales no requerían pagos en forma mensual. Conforme a la nueva Ley de ISR 2014 Vesta causa únicamente el ISR y hace los pagos mensuales en lugar de los pagos anuales, reconociendo los pagos mensuales como un gasto.

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 tercer 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 septiembre de 2014 fue de US\$ 2.45 millones que se compara con una utilidad de US\$ 17.47 millones al cierre del 30 de septiembre 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 tercer trimestre del 2014, registramos una ganancia en la utilidad integral de US\$ 2.65 millones que se compara con una ganancia de US\$ 13.95 millones al cierre del 30 de septiembre 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, Tlaxcala, 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 tercer trimestre de 2014 ascendieron a US\$ 22.58 millones.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2014, el saldo de la deuda a largo plazo fue de US\$ 308.62 millones. De estos US\$ 8.52 millones, ó 2.7%, representan el principal de la deuda a corto plazo, mientras que los US\$ 300.10 millones, ó 97.3%, 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 septiembre de 2014, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares.

Portafolio

Al cierre del 30 de septiembre de 2014, nuestro portafolio consistía en 108 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 1.5 millones m² (16.6 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 tercer trimestre del 2014, el 75.9% 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 3T14, el valor del portafolio de Vesta era de US\$ 1,038.99 millones, incluyendo reservas territoriales.

Región	2T14		Crecimiento SF	3T14	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región Centro	4,793,339	31.3%	23,271	4,816,610	28.9%
Bajío	7,985,807	52.2%	1,331,654.49	9,317,462	56.0%
Baja California	1,863,405	12.2%	0	1,863,405	11.2%
Juárez	652,421	4.3%	0	652,421	3.9%
Total	15,294,973	100%	1,354,926	16,649,898	100%

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 30 de septiembre de 2014 fue de 10.85% comparado con 9.83% al cierre de 2T14.

Región	2T14		3T14				
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	Inventario	Total	% Mismas tiendas	% Total
Región Centro	210,725	1.4%	212,071	0	212,071	1.5%	1.3%
Bajío	1,006,722	6.6%	445,283	844,598	1,289,881	3.1%	7.7%
Baja California	108,472	0.7%	127,066	0	127,066	0.9%	0.8%
Juarez	177,150	1.2%	177,150	0	177,150	1.2%	1.1%
Total	1,503,069	9.83%	961,570	844,598	1,806,167	6.67%	10.85%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 219,270 m² (2,360,203 SF) en BTS y edificios inventario.

Proyectos en Construcción							
Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión (USD\$ MM)	Tipo	Avance	Estimada fecha de terminación	Región
S1	149,812	13,918	4.46	Inventario	24%	mar-15	Central Mexico
S2	157,734	14,654	4.64	Inventario	80%	ene-15	Central Mexico
S4B	166,463	15,465	5.66	Inventario	45%	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	10%	feb-15	Central Mexico
H2	183,397	17,038	5.85	Inventario	8%	mar-15	Central Mexico
H3	172,203	15,998	5.61	Inventario	3%	abr-15	Central Mexico
BRP Juárez	430,000	39,948	25.70	BTS	0%	jul-15	Cd. Juárez
El Florido	150,323	13,965	3.76	Inventario	98%	oct-14	Baja California
PIQSA 8	140,361	13,040	4.35	Inventario	8%	mar-15	Bajío
PIQSA 9	151,125	14,040	4.78	Inventario	8%	mar-15	Bajío
Total	2,360,203	219,270	84.36				

Eventos Subsecuentes

El 23 de octubre de 2014, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó y acepto la renuncia que con fecha 15 de octubre de 2014, el Sr. Mark Wolter presentó al presidente del Consejo. De conformidad con lo resuelto por el Consejo de Administración, el miembro suplente el Sr. Enrique Lorente Ludlow, tomará el rol de miembro propietario del Consejo y el Sr. Stefan Blum fue nombrado como su suplente.

El Sr. Wolter era un miembro patrimonial del Consejo nombrado por International Asset Management Belgium BVBA (“Deka”). A partir del tercer trimestre del 2014, Deka dejó de tener una participación en la Sociedad; Por lo cual, de acuerdo a las políticas de Deka el Sr. Mark Wolter no podrá continuar como miembro del Consejo.

Estas aprobaciones se tomaron con base en lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y están sujetas a cualquier aprobación que la Asamblea de Accionistas tome al respecto.

Resumen de Resultados de los Nueve Meses de 2014

Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T14	3T13	Var. %	2014	2013	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	17.40	14.78	17.7	50.63	42.80	18.3
Costos de operación de las propiedades de inversión	(0.95)	(0.96)	(1.0)	(2.67)	(2.61)	2.3
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.78)	(0.69)	13.0	(2.14)	(2.01)	6.5
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.17)	(0.28)	(39.3)	(0.53)	(0.59)	(10.2)
Utilidad bruta	16.45	13.82	19.0	47.96	40.19	19.3
Ingreso Neto Operativo	16.62	14.09	18.0	48.49	40.79	18.9
Gastos de administración	(2.00)	(1.89)	5.8	(5.94)	(4.39)	35.3
Depreciación	(0.01)	(0.02)	(50.0)	(0.03)	(0.06)	(50.0)
UAFIDA	14.44	11.91	21.2	41.99	35.74	17.5
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	1.10	2.41	(54.4)	4.78	4.96	(3.6)
Otros ingresos (gastos)	0.12	0.00	na	(0.26)	0.00	na
Gastos por intereses	(5.59)	(5.87)	(4.8)	(16.64)	(17.75)	(6.3)
Pérdida cambiaria	(5.62)	1.97	na	(5.72)	0.21	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	7.42	13.12	(43.4)	21.57	39.06	(44.8)
Total otros (gastos) ingresos	(2.57)	11.63	na	3.73	26.48	(85.9)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	11.87	23.54	(49.6)	45.72	62.22	(26.5)
Impuestos a la utilidad	(9.42)	(6.07)	55.2	(17.47)	(15.60)	12.0
Impuesto Causado	(1.89)	(0.14)	na	(4.99)	(0.44)	na
Impuesto Diferido	(7.54)	(5.93)	27.2	(12.49)	(15.16)	(17.6)
Utilidad del periodo	2.45	17.47	(86.0)	28.25	46.62	(39.4)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	0.20	(3.52)	na	0.33	0.04	na
Utilidad integral consolidada del periodo	2.65	13.95	(81.0)	28.58	46.66	(38.7)

Nuestros ingresos totales consolidados durante los nueve meses del 2014 año crecieron 18.3% a US\$ 50.63 millones, en comparación con el mismo periodo del año anterior que fueron de US\$ 42.80 millones.

La utilidad bruta en los nueve meses del año creció 19.3% a US\$ 47.96 millones en 2014, en comparación con el mismo periodo en 2013. El costo de operación de las propiedades de inversión tuvo un incremento de 6.5% 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 parque 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 septiembre de 2014, se registraron dentro de gastos de administración los sueldos de nueve 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 nueve meses del año disminuyeron 85.9 % a US\$ 3.73 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 en octubre de 2014 y que refleja las condiciones de mercado de bienes raíces observada a esta fecha, así mismo se registró una disminución en los ingresos por intereses generados por las inversiones realizadas de los recursos de la oferta pública y el follow on, derivado de una posición de caja menor. 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 aumento a US\$ 45.72 millones en 2014 comparado con el mismo periodo en 2013.

Los impuestos a la utilidad al cierre del 30 de septiembre de 2014 resultaron en un gasto de US\$ 17.47 millones comparado con un gasto de US\$ 15.60 millones al cierre del 30 de septiembre de 2013, esto se explica principalmente por los efectos de los impuestos efectivamente causados por la compañía, que fueron de US\$ 4.99 millones.

La utilidad neta en los nueve meses del año disminuyó a US\$ 28.25 millones, comparada con los US\$ 46.62 millones en el mismo periodo de 2013, derivado de las razones anteriormente descritas.

Durante los nueve meses de 2014 las actividades de inversión por adquisición de propiedades de inversión ascendieron a US\$ 78.64 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

Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T14	3T13	Var. %	2014	2013	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	17.40	14.78	17.7	50.63	42.80	18.3
Costos de operación de las propiedades de inversión	(0.95)	(0.96)	(1.0)	(2.67)	(2.61)	2.3
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.78)	(0.69)	13.0	(2.14)	(2.01)	6.5
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.17)	(0.28)	(39.3)	(0.53)	(0.59)	(10.2)
Utilidad bruta	16.45	13.82	19.0	47.96	40.19	19.3
Ingreso Neto Operativo	16.62	14.09	18.0	48.49	40.79	18.9
Gastos de administración	(2.00)	(1.89)	5.8	(5.94)	(4.39)	35.3
Depreciación	(0.01)	(0.02)	(50.0)	(0.03)	(0.06)	(50.0)
UAFIDA	14.44	11.91	21.2	41.99	35.74	17.5
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	1.10	2.41	(54.4)	4.78	4.96	(3.6)
Otros ingresos (gastos)	0.12	0.00	na	(0.26)	0.00	na
Gastos por intereses	(5.59)	(5.87)	(4.8)	(16.64)	(17.75)	(6.3)
Pérdida cambiaria	(5.62)	1.97	na	(5.72)	0.21	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	7.42	13.12	(43.4)	21.57	39.06	(44.8)
Total otros (gastos) ingresos	(2.57)	11.63	na	3.73	26.48	(85.9)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	11.87	23.54	(49.6)	45.72	62.22	(26.5)
Impuestos a la utilidad	(9.42)	(6.07)	55.2	(17.47)	(15.60)	12.0
Impuesto Causado	(1.89)	(0.14)	na	(4.99)	(0.44)	na
Impuesto Diferido	(7.54)	(5.93)	27.2	(12.49)	(15.16)	(17.6)
Utilidad del periodo	2.45	17.47	(86.0)	28.25	46.62	(39.4)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	0.20	(3.52)	na	0.33	0.04	na
Utilidad integral consolidada del periodo	2.65	13.95	(81.0)	28.58	46.66	(38.7)
Acciones (promedio)	507.45	507.45	0.0	507.45	433.74	17.0
UPA	0.01	0.03	(81.0)	0.06	0.11	(47.6)

ACTIVOS**ACTIVO CIRCULANTE**

Efectivo y equivalentes de efectivo	9.22	8.30
Efectivo y equivalentes de efectivo	146.15	233.05
Impuestos por recuperar	21.20	16.55
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	4.52	6.71
Pagos anticipados	0.59	0.32
Total de activo circulante	181.68	264.93

ACTIVO NO CIRCULANTE

Propiedades de inversión	1,038.99	951.88
Equipo de oficina - Neto	0.42	0.34
Depósitos en garantía	2.79	2.97
Total del activo no circulante	1,042.20	955.19

TOTAL ACTIVOS**1,223.88****1,220.12****PASIVO Y CAPITAL CONTABLE****PASIVO CIRCULANTE**

Porción circulante del pasivo a largo plazo	8.52	8.22
Intereses acumulados	2.34	3.17
Cuentas por pagar	0.01	9.48
Impuestos a pagar	0.10	1.15
Gastos acumulados	1.76	1.67
Total del pasivo circulante	12.73	23.69

PASIVO A LARGO PLAZO

Deuda de largo plazo	300.10	309.81
Depósitos en garantía recibidos	5.75	5.52
Impuestos a la utilidad diferidos	104.00	91.52
Total del pasivo a largo plazo	409.85	406.85

TOTAL DEL PASIVO

422.58

430.54

CAPITAL CONTABLE

Capital social	370.37	370.37
Prima en suscripción de acciones	211.87	211.87
Utilidades retenidas	215.65	204.26
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	3.41	3.08
Total del capital contable	801.30	789.58

TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE**1,223.88****1,220.12**

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	30 de septiembre, 2014	30 de septiembre, 2013
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	45.72	62.22
Ajustes por:		
Depreciación	0.03	0.06
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(21.57)	(39.06)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(0.45)	(1.43)
Ingreso por intereses	(4.78)	(4.96)
Gastos por intereses	16.64	17.75
Ajustes al capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	2.19	0.54
Impuestos por recuperar	(7.64)	(10.86)
Pagos anticipados	(0.27)	(0.48)
Depósitos en garantía entregados	0.18	(0.01)
Cuentas por pagar	(0.29)	(0.51)
Depósitos en garantía recibidos	0.23	0.38
Gastos acumulados	0.09	0.53
Impuestos pagados	(3.04)	(2.67)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	27.04	21.50
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(78.64)	(74.37)
Adquisición de mobiliario y equipo	(0.10)	(0.09)
Activos financieros	86.90	5.15
Venta de propiedades de inversión	3.92	0.00
Intereses cobrados	4.78	4.96
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	16.86	(64.35)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aumento de capital	0.00	193.47
Pago de préstamos	(17.48)	(18.31)
Intereses pagados	(9.41)	(8.03)
Dividendos pagados	(16.85)	(10.47)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(43.74)	156.66
Efectos por variaciones en el tipo de cambio	0.78	(0.03)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	0.94	113.78
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo		
Al principio del periodo	8.30	36.95
Al final del periodo	9.24	150.73

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	101.90	125.30	3.16	517.23
Emisión de capital	83.50	109.97			193.47
Dividendos declarados			(10.47)		(10.47)
Utilidad integral			46.64	0.04	46.68
Saldos al 30 de septiembre de 2013	370.37	211.87	161.47	3.20	746.91
Saldo al 1ro de enero de 2014	370.37	211.87	204.27	3.08	789.59
Dividendos decretados			(16.84)		(16.84)
Utilidad integral			28.23	0.33	28.56
Saldos al 30 de septiembre de 2014	370.37	211.87	215.66	3.41	801.31

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condesados intermedios: Las cifras por los tres y nueve meses que se terminaron al 30 de septiembre 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 septiembre de 2014	13.454
Estado de Resultados	
3T13 (promedio)	12.681
3T14 (promedio)	13.115

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 septiembre de 2014, Vesta contaba con 108 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 12 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 1.5 millones m² (16.6 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.