



RESULTADOS AL CUARTO TRIMESTRE Y DEL AÑO COMPLETO DE 2014

Conferencia Telefónica

Viernes, 20 de febrero de 2015
9:00 a.m. (hora de México)
10:00 a.m. (ET)

La retransmisión de la conferencia estará a su disposición a partir del viernes 20 de febrero y hasta el 27 de febrero:

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: 13600350

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, el 19 de febrero de 2015 – 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 cuarto 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.

Guía 2015

Para 2015 Vesta estima un crecimiento entre 14.5% y 15.5% en ingresos por arrendamiento, un margen de ingreso neto operativo (NOI) superior al 94% y un margen de UAFIDA de 81.75%, además de mantener su enfoque en la generación de flujo de efectivo. Este incremento estará basado en diversos factores como:

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

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

Datos Relevantes

- Durante el 4T14, Vesta adquirió una reserva territorial de 47.3 hectáreas dentro del “Guanajuato Puerto Interior” ubicado en Silao, Estado de Guanajuato con una inversión total de 18.2 millones de dólares. La Empresa planea desarrollar aproximadamente 217,503 m² (2,341,182 ft²) en doce edificios lo cual representa una inversión total de hasta US\$ 91.5 millones de dólares, incluyendo los costos de infraestructura.
- Vesta firmó una carta de intención vinculante para adquirir una reserva territorial de 30.7 hectáreas en el Polígono Empresarial San Miguel de Allende. El terreno será utilizado para el desarrollo de aproximadamente 142,606 m² (1,534,998 ft²) en once edificios, lo cual representará una inversión de hasta US\$ 61.4 millones de dólares.
- Adicionalmente, Vesta adquirió 5 hectáreas en el mismo parque para desarrollar 11,305 m² (121,686 ft²) en un edificio a la medida (BTS) con STANT Corporation, un proveedor del sector automotriz. La inversión total será de US\$ 6.2 millones de dólares y el inquilino

comenzará a pagar rentas a partir del mes de abril de 2015. Se espera que la tasa de capitalización (“cap rate”) será de 11.3%.

- Al 31 de diciembre de 2014, la superficie bruta rentable total (“SBA”) aumentó a 1,560,021 m² (16,791,931 ft²).
- En el 4T14 la tasa de desocupación incrementó de 10.85% a 12.66% como resultado de la terminación del edificio inventario en Tijuana con una SBA total de 13,155 m² (141,597 SF), el cual aún no está rentado.
- Continuamos con la construcción de dieciséis edificios con una SBA total de 266,710 m² (2,870,847 ft²) y una inversión total de US\$ 137.23 millones.

Indicadores Financieros (millones)	12 meses					
	4T14	4T13	Var. %	2014	2013	Var. %
Ingresos por arrendamiento	18.71	15.72	19.0	69.33	58.52	18.5
NOI	18.11	15.19	19.2	66.57	55.98	18.9
<i>Margen NOI %</i>	<i>96.8%</i>	<i>96.6%</i>		<i>96.0%</i>	<i>95.7%</i>	
UAFIDA	15.44	12.38	24.7	57.43	48.27	19.0
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>82.5%</i>	<i>78.8%</i>		<i>82.8%</i>	<i>82.5%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.03</i>	<i>0.02</i>		<i>0.11</i>	<i>0.10</i>	
Utilidad Integral Consolidada	(3.82)	42.77	(108.9)	24.67	89.35	(72.4)
FFO	9.20	4.83	90.6	32.44	17.30	87.5
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.02</i>	<i>0.01</i>		<i>0.06</i>	<i>0.03</i>	
UPA	(0.01)	0.08		0.05	0.18	
Acciones (promedio)	507.45	507.45		507.45	507.45	

- Los ingresos al cierre del cuarto trimestre de 2014 subieron 19.0% a US\$ 18.71 millones comparado con US\$ 15.72 millones en el 4T13.
- El ingreso neto operativo (“NOI”) en el 4T14 fue de US\$ 18.11 millones, 19.2% arriba de los US\$ 15.19 millones del 4T13. El margen NOI alcanzó 96.8%, debido a mejoras en los costos de operación.
- La UAFIDA aumentó 24.7% en el 4T14 a US\$ 15.44 millones comparado con US\$ 12.38 millones en el 4T13, el margen UAFIDA fue del 82.5%.
- La utilidad integral consolidada resultó en una pérdida de US\$ 3.82 millones en el 4T14 comparado con una ganancia de US\$ 42.77 millones al cierre del 4T13 debido a la fase temprana de la construcción de nuevas propiedades.
- El flujo de operación (“FFO”) en 2014 fue de US\$ 9.20 millones comparado con US\$ 4.83 millones en el año anterior, representando un incremento de 90.6%.

- Al cierre de 31 de diciembre de 2014, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1,101.35 millones.
- Los resultados financieros del 2014 superaron la guía anual de la empresa. Los ingresos por arrendamiento crecieron 18.5% versus una expansión proyectada de 14%. El margen del ingreso neto operativo y el margen de UAFIDA fueron de 96.0% y 82.8% comparado a 93.0% y 81.5%, respectivamente.

Comentarios del Director General

Vesta – Transformación para el futuro

Estamos muy entusiasmados por las perspectivas de crecimiento del mercado inmobiliario industrial en Mexico que se espera en los próximos años y por el éxito de nuestra reciente oferta pública. Ya que América del Norte se está convirtiendo en un importante centro de producción, estos dos factores nos posicionan de forma única para aprovechar las muchas oportunidades que se presentarán.

Después de recaudar 230 millones de dólares, estamos listos para utilizarlos en los proyectos crecientes que crearán valor significativo para nuestros accionistas. Este enfoque es la base del plan de crecimiento Vesta Visión 20/20, que busca duplicar el tamaño de la empresa en relación a su superficie bruta arrendable actual, para 2020. Nuestra estrategia es clara: crecer nuestro portafolio de vanguardia, contar con inquilinos de alta calidad, mantener nuestra posición de liderazgo en los sectores industriales de alto crecimiento, sostener una estructura de gobierno corporativo de clase mundial y continuar entregando los retornos más atractivos del desarrollo de edificios industriales.

El primer paso clave en la implementación del plan de crecimiento de Vesta Visión 20/20 es la adquisición de reservas territoriales estratégicas. En los últimos meses, hemos adquirido reservas territoriales en el Bajío. Esta región, que representa aproximadamente la mitad de la cartera de Vesta, es una de las áreas de crecimiento más rápido en el país gracias al *boom* de producción del sector automotriz.

En cuanto a nuestros resultados operativos y financieros, 2014 fue otro año sólido para la compañía. Continuamos con un fuerte ritmo de crecimiento, expandiendo el SBA en un 16% a 16,8 millones de metros cuadrados comparado con el año anterior. Como era de esperarse, la

expansión significativa resultó en un aumento de la tasa de desocupación total, la cual estimamos normalizar una vez que los nuevos edificios inventario se renten en los próximos meses. Sin embargo, basándonos en las mismas tiendas, nos complace informar que la tasa de desocupación se redujo en 111 puntos básicos, al 7.84% al cierre de 2014, frente al 8.95% al cierre del año anterior. Los flujos provenientes de la operación de la empresa aumentaron 87.5% año contra año.

Nuestros resultados financieros clave superaron los objetivos planteados en 2014. Los ingresos netos por arrendamiento crecieron 18.5% versus una expansión proyectada de 14%. El margen del ingreso operativo neto y el margen de UAFIDA fueron de 96.0% y 82.8%, comparado a lo previsto de 93.0% y 81.5%, respectivamente.

También me gustaría destacar que Vesta fue seleccionada para ser parte del Índice de Sustentabilidad de la Bolsa Mexicana de Valores. Esto refuerza nuestra posición como una de las empresas públicas más sustentables de México y confirma nuestro compromiso con la sustentabilidad, transparencia de la información y rendición de cuentas, a la vez que nos obliga a seguir por este camino para el beneficio de todos nuestros grupos de interés.

Con fondos en la caja estamos listos para ejecutar nuestro plan de crecimiento y esperamos situarnos como el líder del crecimiento de la industria. El éxito de la oferta pública demuestra que los inversionistas comparten el plan de crecimiento de Vesta Visión 20/20. Agradecemos el apoyo de todos los inversionistas para la aprobación del plan de compensación. Dicho plan no solo alineará los intereses de la dirección con los accionistas pero permitirá a Vesta atraer el talento necesario para lograr el potencial de nuestro crecimiento.

Les agradezco su confianza sostenida.

Lorenzo Berho

Director General y

Presidente del Consejo de Administración de Vesta

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

Ingresos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T14	4T13	Var. %	2014	2013	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	18.71	15.72	19.0	69.33	58.52	18.5
Costos de operación de las propiedades de inversión	(0.92)	(0.85)	8.2	(3.60)	(3.45)	4.3
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.60)	(0.53)	13.2	(2.76)	(2.54)	8.7
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.32)	(0.32)	0.0	(0.84)	(0.91)	(7.7)
Utilidad bruta	17.79	14.87	19.6	65.73	55.07	19.4
Ingreso Neto Operativo	18.11	15.19	19.2	66.57	55.98	18.9

Los ingresos por arrendamiento al cierre del cuarto trimestre de 2014 fueron de US\$ 18.71 millones comparado con US\$ 15.72 millones al cierre del cuarto trimestre de 2013, lo cual representa un incremento de US\$ 2.99 millones, ó 19.0%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a: [i] un incremento de US\$ 3.39 millones, ó 21.6%, en los ingresos por arrendamiento derivados de clientes nuevos rentando nuevos espacios, ó de contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el cuarto trimestre del 2013 y estuvieron ocupados durante el cuarto trimestre del 2014; [ii] un incremento de US\$ 0.44 millones, ó 2.8%, en ingresos por renta que resultaron de ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; y [iii] un aumento de US\$ 0.14 millones, ó

0.9% 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.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 0.51 millones, ó 3.3%, en los ingresos por arrendamiento derivada de los contratos que expiraron durante el cuarto trimestre del 2014 ó 2013 y que no fueron renovados; [ii] una disminución de US\$ 0.24 millones, ó 1.6%, en los ingresos por arrendamiento de aquellos contratos donde para conservar al cliente se redujo el precio de la renta por metro cuadrado al momento de la renovación; [iii] una disminución en los ingresos por arrendamiento de US\$ 0.23 millones, ó 1.4%, derivado del efecto de conversión de los ingresos de arrendamiento denominados en pesos a dólares.

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 (“CPI” 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 50 puntos base, ya que los ingresos por arrendamiento incrementaron más que los costos de operación.

Nuestros costos de operación de las propiedades durante el cuarto trimestre de 2014 fueron de US\$ 0.92 millones comparado con US\$ 0.85 millones al cierre del cuarto trimestre de 2013, lo que representa un crecimiento de US\$ 0.07 millones, ó 8.2%.

Durante el cuarto trimestre del 2014 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 0.60 millones, mientras que en el mismo periodo del 2013 ascendió a US\$ 0.53 millones.

El aumento se atribuye principalmente a: [i] gastos de mantenimiento relacionados con las propiedades incrementaron en US\$ 0.06 millones, ó 72.6%, del 4T13 al 4T14. Estos gastos estuvieron principalmente relacionados con gasto de mantenimiento en Douki Seisan Park en Aguascalientes; [ii] un incremento de US\$ 0.02 millones en los impuestos a la propiedad del 4T14 respecto del 4T13. 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 se mantuvieron estables en US\$ 0.32 millones.

Ingreso Neto Operativo

Ingreso neto operativo incrementó 19.2% a US\$ 18.11 millones en el cuarto trimestre mientras el margen de NOI aumentó 20 puntos base a 96.8%. 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 y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T14	4T13	Var. %	2014	2013	Var. %
Gastos de administración	(2.35)	(2.49)	(5.6)	(8.30)	(6.80)	22.1
Depreciación	(0.01)	(0.02)	(50.0)	(0.04)	(0.08)	(50.0)
UAFIDA	15.44	12.38	24.7	57.43	48.27	19.0

Los gastos de administración del cuarto trimestre del 2014 fueron de US\$ 2.35 millones comparados con los US\$ 2.49 millones del cuarto trimestre del 2013, lo que representa una disminución de 5.6%. Sin embargo los gastos de administración como porcentaje de ingresos por arrendamiento disminuyeron 330 puntos base a 12.5%. Las variaciones se deben principalmente a una disminución en los gastos relacionados con la revaluación del portafolio.

Depreciación

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

UAFIDA

La UAFIDA aumentó 24.7% de US\$ 12.38 millones en el 4T13 a US\$ 15.44 millones durante el 4T14. El margen UAFIDA mejoró a 82.5% de 78.8% comparado con el mismo trimestre del año anterior.

Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T14	4T13	Var. %	2014	2013	Var. %
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.95	1.98	(52.0)	5.71	6.95	(17.8)
Otros ingresos (gastos)	0.00	0.11	(100.0)	(0.29)	(0.06)	383.3
Gastos por intereses	(5.55)	(5.69)	(2.5)	(22.19)	(23.44)	(5.4)
Pérdida cambiaria	(13.71)	0.97	(1513.4)	(19.43)	1.19	(1732.8)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	8.38	55.98	(85.0)	29.95	95.05	(68.5)
Total otros (gastos) ingresos	(9.93)	53.35	(118.6)	(6.25)	79.69	(107.8)

Otros gastos e ingresos al cierre del cuarto trimestre del 2014 resultaron en un gasto de US\$ 9.93 millones comparado con un ingreso de US\$ 53.35 millones al cierre del cuarto trimestre del 2013.

El avalúo del cuarto trimestre del 2014 muestra una ganancia de US\$ 8.38 millones comparado con una ganancia de US\$ 55.98 millones en el cuarto trimestre del 2013. El avalúo fue hecho en diciembre de 2014.

Desde un punto de vista contable, el progreso de la construcción, junto con las condiciones del mercado de bienes raíces que prevalece, se utilizan para determinar el valor de las propiedades. En consecuencia, la menor ganancia del año refleja alto nivel de costo por incurrir para terminar la construcción de nuevas propiedades.

Los ingresos por intereses disminuyeron a US\$ 0.95 millones en el cuarto 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\$ 0.14 millones, ó 2.5%, al cierre del cuarto 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 diciembre de 2014 comparado con el cuarto trimestre del 2013.

La pérdida cambiaria durante el cuarto trimestre del 2014 fue de US\$ 13.71 millones comparado con una ganancia en el cuarto trimestre del 2013 de US\$ 0.97 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 y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T14	4T13	Var. %	2014	2013	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	5.51	65.73	(91.6)	51.14	127.88	(60.0)
Impuestos a la utilidad	(9.45)	(22.85)	(58.6)	(26.92)	(38.45)	(30.0)
Impuesto Causado	(0.70)	(7.09)	(90.1)	(2.80)	(7.53)	(62.8)
Impuesto Diferido	(8.75)	(15.76)	(44.5)	(24.12)	(30.92)	(22.0)
Utilidad del periodo	(3.94)	42.88	(109.2)	24.22	89.43	(72.9)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	0.12	(0.11)	na	0.45	(0.08)	na
Utilidad integral consolidada del periodo	(3.82)	42.77	(108.9)	24.67	89.35	(72.4)

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del cuarto trimestre de 2014 fue de US\$ 5.51 millones, que se compara con una ganancia de US\$ 65.73 millones del cuarto trimestre de 2013.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 9.45 millones al cierre del cuarto trimestre del 2014 comparado con un gasto de US\$ 22.85 millones al cierre del cuarto trimestre de 2013. Esta reducción se debe primordialmente a la diferencia en los gastos por impuestos causados entre los trimestres terminados en diciembre de 2014 y diciembre 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 cuarto 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 (pérdida) del periodo

Debido al impacto de las fluctuaciones cambiarias y una menor ganancia en la revaluación de propiedades de inversión, la empresa muestra una utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2014 de US\$ 3.94 millones que se compara con una utilidad de US\$ 42.88 millones al cierre del 31 de diciembre 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 cuarto trimestre del 2014, registramos una pérdida en la utilidad integral de US\$ 3.82 millones que se compara con una ganancia de US\$ 42.77 millones al cierre del cuarto trimestre 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 adquirió una reserva territorial de 47.3 hectáreas dentro del “Guanajuato Puerto Interior” ubicado en Silao, Estado de Guanajuato con una inversión total de 18.2 millones de dólares. Las inversiones totales por estos conceptos durante el cuarto trimestre de 2014 ascendieron a US\$ 39.87 millones.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo de la deuda a largo plazo fue de US\$ 306.74 millones. De estos US\$ 8.63 millones, ó 2.8%, representan el principal de la deuda a corto plazo, mientras que los US\$ 298.11 millones, ó 97.2%, representan deuda a largo plazo, en ambos casos contratada con GE Real Estate de México, S. de R. L. de C.V. El total de la deuda está garantizada con la mayoría de nuestras propiedades de inversión así como con los cobros derivados de la renta de las mismas. Al cierre del 31 de diciembre de 2014, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares.

Portafolio

Al cierre del 31 de diciembre de 2014, nuestro portafolio consistía en 109 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 1.56 millones m² (16.8 millones ft²). 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 cuarto trimestre del 2014, el 78.2% 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 4T14, el valor del portafolio de Vesta era de US\$ 1,101.35 millones, incluyendo reservas territoriales.

Región	3T14		4T14		
	Portafolio Existente		Crecimiento SF	Total Portafolio	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	4,816,610	28.9%	433	4,817,043	28.7%
Bajío	9,317,462	56.0%	0	9,317,462	55.5%
Baja California	1,863,408	11.2%	141,597	2,005,005	11.9%
Juarez	652,421	3.9%	0	652,421	3.9%
Total	16,649,901	100%	142,030	16,791,931	100%

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 31 de diciembre de 2014 fue de 12.66% comparado con 10.85% al cierre de 3T14.

Región	3T14		4T14				
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	Inventario	Total	% Mismas tiendas	% Total
Región Centro	212,071	1.3%	267,574	0	267,574	1.9%	1.6%
Bajío	1,289,881	7.7%	566,054	844,598	1,410,652	3.9%	8.4%
Baja California	127,066	0.8%	119,492	150,324	269,816	0.8%	1.6%
Cd. Juárez	177,150	1.1%	177,150	0	177,150	1.2%	1.1%
Total	1,806,167	10.85%	1,130,270	994,922	2,125,191	7.84%	12.66%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 266,710 m² (2,870,847 ft²) en edificios hechos a la medida (“BTS”) y edificios inventario.

Proyectos en Construcción							
Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión ⁽¹⁾ (USD\$ MM)	Tipo	Avance	Estimada fecha de terminación	Región
S1	149,812	13,918	6.60	Inventario	88%	mar-15	Región Centro
S2	157,734	14,654	7.40	Inventario	98%	ene-15	Región Centro
S4B	166,445	15,463	9.60	BTS	93%	ene-15	Región Centro
S5	279,075	25,927	12.80	Inventario	0%	jun-15	Región Centro
S6	205,946	19,133	9.60	Inventario	0%	jun-15	Región Centro
Grupo Antolin	151,642	14,088	6.40	Inventario	45%	mar-15	Región Centro
H1B	22,120	2,055	0.90	Inventario	45%	mar-15	Región Centro
H2	183,397	17,038	7.70	Inventario	58%	mar-15	Región Centro
H3	172,203	15,998	7.30	Inventario	46%	abr-15	Región Centro
Lear Corp.	125,184	11,630	6.60	BTS	4%	jun-15	Región Centro
GPI 1	223,609	20,774	10.30	Inventario	0%	oct-15	Bajío
GPI 2	213,502	19,835	9.90	Inventario	0%	oct-15	Bajío
STANT	121,686	11,305	6.20	BTS	67%	abr-15	Bajío
BRP Juarez	407,005	37,812	26.90	BTS	17%	sep-15	Cd. Juarez
PIQSA 8	140,361	13,040	4.35	Inventario	56%	mar-15	Bajío
PIQSA 9	151,125	14,040	4.68	Inventario	51%	mar-15	Bajío
Total	2,870,847	266,710	137.23				

(1) La inversión incluye el costo proporcional del terreno y de la infraestructura.

Eventos Subsecuentes

El **21 de enero de 2015** se llevó a cabo una Asamblea General Extraordinaria. El resumen de las resoluciones de la Asamblea General Extraordinaria se encuentra en la sección de Gobierno Corporativo/Relación con Inversionistas de la página de internet de Vesta <http://www.vesta.com.mx>

Una de las propuestas aprobadas durante la asamblea fue el establecimiento del plan de compensación de largo plazo para altos funcionarios de Vesta. El plan consiste en la emisión de nuevas acciones por un equivalente en pesos de US\$ 19.3 millones que pueden ser otorgadas

entre el 2015 y 2020 en función del rendimiento de la empresa y de los directivos. El plan consiste en el sueldo base, incentivos en efectivo a corto plazo e incentivos a largo plazo. Los objetivos principales del plan de compensación son: recompensar el rendimiento, retener el talento clave, atraer el nuevo talento a medida que crece la compañía y alinear los incentivos e intereses de la dirección con los accionistas a largo plazo.

El **28 de enero de 2015**, Vesta anunció los resultados favorables de su oferta pública primaria, que se concluyó a un precio de Ps. 27.00 por acción. La oferta pública se hizo en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores y mediante una oferta internacional en los Estados Unidos de América y en otros países, con base en lo dispuesto en la Regla 144A y la Regulación S de la Ley del Mercado de Valores de 1933 (Securities Act of 1933) de los Estados Unidos de América y de la legislación aplicable en las diferentes jurisdicciones. Los recursos brutos de la oferta sumaron Ps. 2,917,740,015 (US\$ 230 millones). La oferta global incluyó la oferta pública primaria de 108,064,445 de acciones y una opción de sobreasignación de 15% calculado respecto del número de acciones objeto de la oferta primaria, es decir 16,209,666 acciones adicionales. La oferta fue sobre suscrita tres veces y los inversionistas internacionales representaron el 65% de la colocación.

El **30 de enero de 2015**, Vesta anunció que fue seleccionada para ser parte del Índice IPC Sustentable de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV). Las emisoras que integran el índice fueron seleccionadas de entre 70 emisoras que conforman el Índice de Precios y Cotizaciones (IPC) de la BMV y calificaron con un puntaje mayor al promedio de las 3,500 empresas internacionales evaluadas. Para conformar el Índice de Sustentabilidad, la BMV formuló una metodología propia apegada a principios y prácticas internacionales. Las evaluaciones son realizadas por terceros, independientes de la BMV, expertos en temas de gobierno corporativo, gestión del medio ambiente y responsabilidad social. Adicional a los criterios de esta evaluación, las empresas elegidas deben cumplir con criterios mínimos de porcentaje de acciones flotantes, valor de mercado flotante y liquidez. Al cubrir estos criterios, Vesta fue seleccionada por primera vez para formar parte de las 30 emisoras más sustentables de México.

Resumen de Resultados de los Doce Meses de 2014

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T14	4T13	Var. %	2014	2013	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	18.71	15.72	19.0	69.33	58.52	18.5
Costos de operación de las propiedades de inversión	(0.92)	(0.85)	8.2	(3.60)	(3.45)	4.3
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.60)	(0.53)	13.2	(2.76)	(2.54)	8.7
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.32)	(0.32)	0.0	(0.84)	(0.91)	(7.7)
Utilidad bruta	17.79	14.87	19.6	65.73	55.07	19.4
Ingreso Neto Operativo	18.11	15.19	19.2	66.57	55.98	18.9
Gastos de administración	(2.35)	(2.49)	(5.6)	(8.30)	(6.80)	22.1
Depreciación	(0.01)	(0.02)	(50.0)	(0.04)	(0.08)	(50.0)
UAFIDA	15.44	12.38	24.7	57.43	48.27	19.0
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.95	1.98	(52.0)	5.71	6.95	(17.8)
Otros ingresos (gastos)	0.00	0.11	(100.0)	(0.29)	(0.06)	383.3
Gastos por intereses	(5.55)	(5.69)	(2.5)	(22.19)	(23.44)	(5.4)
Pérdida cambiaria	(13.71)	0.97	na	(19.43)	1.19	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	8.38	55.98	(85.0)	29.95	95.05	(68.5)
Total otros (gastos) ingresos	(9.93)	53.35	(118.6)	(6.25)	79.69	(107.8)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	5.51	65.73	(91.6)	51.14	127.88	(60.0)
Impuestos a la utilidad	(9.45)	(22.85)	(58.6)	(26.92)	(38.45)	(30.0)
Impuesto Causado	(0.70)	(7.09)	(90.1)	(2.80)	(7.53)	(62.8)
Impuesto Diferido	(8.75)	(15.76)	(44.5)	(24.12)	(30.92)	(22.0)
Utilidad del periodo	(3.94)	42.88	(109.2)	24.22	89.43	(72.9)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	0.12	(0.11)	na	0.45	(0.08)	na
Utilidad integral consolidada del periodo	(3.82)	42.77	(108.9)	24.67	89.35	(72.4)

Nuestros ingresos totales consolidados durante el 2014 año crecieron 18.5% a US\$ 69.33 millones, en comparación con el mismo periodo del año anterior que fueron de US\$ 58.52 millones.

Los resultados financieros del 2014 superaron la guía anual de la empresa. La utilidad bruta en los doce meses del año creció 19.4% a US\$ 65.73 millones en 2014, en comparación con el mismo periodo en 2013. El costo de operación de las propiedades de inversión tuvo un incremento de 4.3% 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 31 de diciembre de 2014, se registraron dentro de gastos de administración los sueldos de doce 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 doce meses del año disminuyeron 107.8 % a US 6.25 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 diciembre 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 aumentó a US\$ 51.14 millones en 2014 comparado con el mismo periodo en 2013.

Los impuestos a la utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2014 resultaron en un gasto de US\$ 26.92 millones comparado con un gasto de US\$ 38.45 millones al cierre del 31 de diciembre de 2013, esto se explica por los efectos de los impuestos diferidos por la compañía, que fueron de US\$ 24.12 millones y una disminución de US\$4.73 millones en el impuesto causado por el efecto de la depreciación del peso frente al dólar durante el 2014.

La utilidad neta en los doce meses del año disminuyó a US\$ 24.22 millones, comparada con los US\$ 89.43 millones en el mismo periodo de 2013, derivado de las razones anteriormente descritas.

Durante los doce meses de 2014 las actividades de inversión por adquisición de propiedades de inversión ascendieron a US\$ 118.51 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, Cd. Juárez y Guanajuato.

Anexos: Tablas Financieras

12 meses

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	4T14	4T13	Var. %	2014	2013	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	18.71	15.72	19.0	69.33	58.52	18.5
Costos de operación de las propiedades de inversión	(0.92)	(0.85)	8.2	(3.60)	(3.45)	4.3
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.60)	(0.53)	13.2	(2.76)	(2.54)	8.7
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.32)	(0.32)	0.0	(0.84)	(0.91)	(7.7)
Utilidad bruta	17.79	14.87	19.6	65.73	55.07	19.4
Ingreso Neto Operativo	18.11	15.19	19.2	66.57	55.98	18.9
Gastos de administración	(2.35)	(2.49)	(5.6)	(8.30)	(6.80)	22.1
Depreciación	(0.01)	(0.02)	(50.0)	(0.04)	(0.08)	(50.0)
UAFIDA	15.44	12.38	24.7	57.43	48.27	19.0
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.95	1.98	(52.0)	5.71	6.95	(17.8)
Otros ingresos (gastos)	0.00	0.11	(100.0)	(0.29)	(0.06)	383.3
Gastos por intereses	(5.55)	(5.69)	(2.5)	(22.19)	(23.44)	(5.4)
Pérdida cambiaria	(13.71)	0.97	na	(19.43)	1.19	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	8.38	55.98	(85.0)	29.95	95.05	(68.5)
Total otros (gastos) ingresos	(9.93)	53.35	(118.6)	(6.25)	79.69	(107.8)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	5.51	65.73	(91.6)	51.14	127.88	(60.0)
Impuestos a la utilidad	(9.45)	(22.85)	(58.6)	(26.92)	(38.45)	(30.0)
Impuesto Causado	(0.70)	(7.09)	(90.1)	(2.80)	(7.53)	(62.8)
Impuesto Diferido	(8.75)	(15.76)	(44.5)	(24.12)	(30.92)	(22.0)
Utilidad del periodo	(3.94)	42.88	(109.2)	24.22	89.43	(72.9)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	0.12	(0.11)	na	0.45	(0.08)	na
Utilidad integral consolidada del periodo	(3.82)	42.77	(108.9)	24.67	89.35	(72.4)
Acciones (promedio)	507.45	507.45	0.0	507.45	507.45	0.0
UPA	(0.01)	0.08	(108.9)	0.05	0.18	(72.4)

ACTIVOS

ACTIVO CIRCULANTE

Efectivo y equivalentes de efectivo	10.67	8.30
Efectivo y equivalentes de efectivo	95.03	233.05
Impuestos por recuperar	27.71	16.55
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	7.51	6.71
Pagos anticipados	0.45	0.32
Total de activo circulante	141.37	264.93

ACTIVO NO CIRCULANTE

Propiedades de inversión	1,101.35	951.88
Equipo de oficina - Neto	0.42	0.34
Depósitos en garantía	2.88	2.97
Total del activo no circulante	1,104.65	955.19

TOTAL ACTIVOS **1,246.02** **1,220.12**

PASIVO Y CAPITAL CONTABLE

PASIVO CIRCULANTE

Porción circulante del pasivo a largo plazo	8.63	8.22
Intereses acumulados	3.07	3.17
Cuentas por pagar	14.22	9.48
Impuestos a pagar	1.27	1.15
Gastos acumulados	1.64	1.67
Total del pasivo circulante	28.83	23.69

PASIVO A LARGO PLAZO

Deuda de largo plazo	298.11	309.81
Depósitos en garantía recibidos	5.71	5.52
Impuestos a la utilidad diferidos	115.64	91.52
Total del pasivo a largo plazo	419.46	406.85

TOTAL DEL PASIVO **448.29** **430.54**

CAPITAL CONTABLE

Capital social	370.37	370.37
Prima en suscripción de acciones	211.87	211.87
Utilidades retenidas	211.64	204.26
Reserva Basada en Acciones	0.27	0.00
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	3.53	3.08
Total del capital contable	797.73	789.58

TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE **1,246.02** **1,220.12**

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	31 de diciembre, 2014	31 de diciembre, 2013
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	51.14	127.88
Ajustes por:		
Depreciación	0.04	0.08
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(29.95)	(95.05)
Ganancia (pérdida) cambiaria	10.24	(0.11)
Ingreso por intereses	(5.71)	(6.95)
Ganancia en venta de propiedades de inversión	(0.73)	0.00
Gastos por intereses	22.19	23.44
Gastos por pagos basados en acciones	0.32	0.00
Ajustes al capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	(0.79)	(2.42)
Impuestos por recuperar	(13.97)	(10.65)
Pagos anticipados	(0.12)	(0.32)
Depósitos en garantía entregados	0.08	(0.19)
Cuentas por pagar	(0.18)	(0.68)
Depósitos en garantía recibidos	0.18	0.44
Gastos acumulados	(0.03)	1.36
Impuestos pagados	0.13	(4.30)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	32.84	32.53
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(118.51)	(102.94)
Adquisición de mobiliario y equipo	(0.12)	(0.12)
Activos financieros	138.03	(112.71)
Venta de propiedades de inversión	4.65	0.00
Intereses cobrados	5.71	6.95
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	29.76	(208.82)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aumento de capital	0.00	191.55
Pago de préstamos	(22.29)	(23.64)
Intereses pagados	(11.29)	(9.83)
Dividendos pagados	(16.85)	(10.47)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(50.43)	147.61
Efectos por variaciones en el tipo de cambio	(9.79)	0.04
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	2.38	(28.64)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo		
Al principio del periodo	8.30	36.95
Al final del periodo	10.68	8.31

Estados consolidados de variaciones en el capital contable (en millones)	Capital Social	Prima en Suscripción de Acciones	Utilidades Retenidas	Reserva Basada en Acciones	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			89.43		(0.08)	89.35
Saldos al 31 de diciembre de 2013	370.37	211.87	204.26	0.00	3.08	789.58
Saldo al 1ro de enero de 2014	370.37	211.87	204.27		3.08	789.59
Pagos basados en acciones				0.32		0.32
Dividendos decretados			(16.84)			(16.84)
Utilidad integral			24.22		0.45	24.67
Saldos al 31 de diciembre de 2014	370.37	211.87	211.65	0.32	3.53	797.74

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condesados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 31 de diciembre de 2014 y 2013 presentados no han sido auditados.

Estados financieros anuales: Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014 y 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
31 de diciembre de 2014	14.718
Estado de Resultados	
4T13 (promedio)	13.029
4T14 (promedio)	13.841
31 de diciembre de 2013	12.768
31 de diciembre de 2014	13.299

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 Neto Operativo (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.

- UBS Casa de Bolsa S.A.
- Scotia Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V.,

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

Acerca de Vesta

Vesta es un desarrollador, operador y propietario de edificios industriales y centros de distribución en México. Al 31 de diciembre de 2014, Vesta contaba con 109 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 12 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 1.56 millones m² (16.8 millones ft²). 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 parte 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.