



RESULTADOS AL PRIMER TRIMESTRE DE 2015

Conferencia Telefónica

Viernes, 24 de abril 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 24 de abril hasta el 1 de mayo:

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: 13605632

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 23 de abril 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 primer trimestre de 2015. 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

- Durante el 1T15, Vesta concluyó una oferta pública primaria 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. La oferta global incluyó la oferta pública primaria de 108,064,445 de acciones y una opción de sobreasignación de hasta un 15% calculado respecto del número de acciones objeto de la oferta primaria.
- Vesta firmó un nuevo contrato de crédito con Metropolitan Life Insurance Company (“Met Life”). El crédito por la cantidad de 47.5 millones de dólares fue firmado a siete años con una tasa de interés fija de 4.35%. Durante los primeros tres años y medio el servicio de la deuda comprenderá únicamente intereses, posteriormente los pagos mensuales incluirán la amortización del principal y los intereses correspondientes. La tabla de amortización está calculada en base a un plazo de vencimiento de 30 años.
- Vesta adquirió 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.
- Vesta completó la construcción de dos edificios inventario (S1 y S2) y una expansión en Toluca (S4B), así como dos edificios a la medida en las regiones de Bajío y Centro (Grupo Antolin y Stant). El aumento de la superficie bruta arrendable (“SBA”) de los edificios entregados durante el primer trimestre fue de 72,583 m² (781,282 ft²).
- Como resultado la SBA total aumentó a 1,632,605 m² (17,573,213 ft²), representado un incremento del 4.7% comparado con el trimestre anterior.
- En el 1T15 la tasa de desocupación disminuyó del 12.66% al 12.41% como resultado de la terminación del edificio inventario en Tijuana.

- Continuamos con la construcción de trece edificios con una SBA total de 258,512 m² (2,782,599 ft²) y una inversión total de US\$ 132.53 millones.

Indicadores Financieros (millones)	1T15	1T14	Var. %
Ingresos por arrendamiento	19.64	16.39	19.8
NOI	19.02	15.75	20.8
<i>Margen NOI %</i>	<i>96.8%</i>	<i>96.1%</i>	
UAFIDA	16.32	13.73	18.9
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>83.1%</i>	<i>83.8%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.03</i>	<i>0.03</i>	
Utilidad Integral Consolidada	(11.29)	9.43	na
FFO	7.55	6.16	22.6
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.01</i>	<i>0.01</i>	
UPA	(0.005)	0.02	
Acciones (promedio)	595.42	507.45	

- Los ingresos al cierre del primer trimestre de 2015 subieron 19.8% a US\$ 19.64 millones comparado con US\$ 16.39 millones en el 1T14.
- El ingreso neto operativo (“NOI”) en el 1T15 fue de US\$ 19.02 millones, 20.8% arriba de los US\$ 15.75 millones del 1T14. El margen NOI alcanzó 96.8%, debido a mejoras en los costos de operación.
- La UAFIDA aumentó 18.9% en el 1T15 a US\$ 16.32 millones comparado con US\$ 13.73 millones en el 1T14, el margen UAFIDA fue del 83.1%.
- La utilidad integral consolidada resultó en una pérdida de US\$ 11.29 millones en el 1T15 comparado con una ganancia de US\$ 9.43 millones al cierre del 1T14 debido a la fase temprana de la construcción de nuevas propiedades.
- El flujo de operación (“FFO”) en 1T15 fue de US\$ 7.55 millones comparado con US\$ 6.16 millones en el cuarto anterior, representando un incremento de 22.6%.
- Al cierre de 31 de marzo de 2015, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1,110.89 millones.

Comentarios del Director General

Vesta – Ejecutando nuestra visión

Me complace compartirles nuestros sólidos resultados del primer trimestre, que son muestra de la implementación de la estrategia de crecimiento Vesta Visión 20/20, posterior a nuestra exitosa colocación de enero pasado.

Con las reformas energéticas en proceso, las compañías mexicanas se están preparando para ser más competitivos en el mercado de electricidad para el 2016 y en el mercado de petróleo y gas para el 2017, lo cual posicionará al país como una potencia manufacturera. La reducción en los costos de energía es un factor extremadamente importante para mejorar la competitividad nacional, constituyendo una ventaja para captar todavía una mayor cantidad de compañías extranjeras de clase mundial.

El atractivo de México para los gigantes globales de la manufactura ya se refleja de manera clara en los records de producción y exportaciones de la industria automotriz del año pasado. De cara al futuro, se espera que el país se convierta en uno de los cinco líderes globales manufactureros para 2020, de acuerdo a la Asociación Mexicana de la Industria Automotriz. Los recientes anuncios de Toyota y Ford que invertirán \$3.5 mil millones de dólares para construir sus plantas, son consistentes con este pronóstico. Adicionalmente, estas inversiones fortalecerán el sector de autopartes y la cadena de suministros de las OEM, llevando al país a convertirse en el cuarto exportador a nivel internacional.

Vesta está bien posicionada para capturar la demanda creciente del sector automotriz. Recientemente firmamos el contrato para adquirir reservas territoriales adicionales en el Polígono Empresarial San Miguel de Allende, concretando el acuerdo realizado con anterioridad. Como parte de nuestro plan para reforzar nuestra presencia en la región del Bajío, invertiremos aproximadamente \$170 millones de dólares en el estado de Guanajuato para 2018, adquiriendo más tierra para responder a la creciente demanda de espacio industrial en este mercado.

Con respecto a nuestros resultados operacionales y financieros, el primer trimestre de 2015 muestra que Vesta podrá alcanzar otro año de crecimiento impresionante. Hemos expandido

nuestra superficie bruta arrendable en 4.7%, a 1.63 millones de metros cuadrados, comparado al cuarto trimestre de 2014. A pesar de la expansión, la tasa de desocupación declinó a 12.41% en el trimestre. Los flujos de operación se incrementaron 22.6% a \$7.6 millones de dólares comparado con US\$ 6.16 millones en el primer cuarto del año anterior.

Me satisface reportar un crecimiento de doble dígito en nuestros resultados financieros clave del primer trimestre. Los ingresos se incrementaron en 19.8% a \$19.6 millones de dólares, el ingreso operativo neto aumentó 20.8% a \$19.0 millones de dólares, representando un margen de 96.8% y el EBITDA subió 18.9% a \$16.3 millones de dólares, representando un margen de 83.1%. Estos resultados exceden nuestras metas del año completo y son la base de nuestro optimismo para el desempeño futuro.

Nuestro compromiso por mantener nuestros estándares de clase mundial de gobierno corporativo es inalterable, por lo que nuestro consejo de directores aprobó políticas relacionadas con las transacciones de seguridad de la compañía para miembros del consejo, directores y empleados relevantes, en cumplimiento con las regulaciones establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

Creemos que el crecimiento es el factor principal de nuestra estrategia Vesta Visión 20/20 y por ello estamos fortaleciendo nuestra estructura organizacional para lograr ese objetivo. Por lo tanto, estamos trabajando por atraer más talento, crear planes claros de carrera y desarrollo, así como un nuevo programa de compensación. Adicionalmente, nos cambiaremos a oficinas más grandes, como reflejo de nuestra intención de escalar el negocio, al mismo tiempo que incrementamos la colaboración, productividad y mejoramos el branding de la compañía en un ambiente que fomente la satisfacción y el bienestar de los empleados.

Vesta está posicionado de manera única para liderar la ola de expansión económica de México y estamos ejecutando las acciones necesarias para responder a la gran demanda del sector manufacturero. En el año por venir, estamos comprometidos a construir sobre nuestro récord de crecimiento y sólidos retornos para nuestros accionistas.

Gracias por su confianza y apoyo continuos.

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 primer trimestre de 2015 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)	1T15	1T14	Var. %
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	19.64	16.39	19.8
Costos de operación de las propiedades de inversión	(0.85)	(0.84)	1.2
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.62)	(0.64)	(3.9)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.23)	(0.19)	18.1
Utilidad bruta	18.79	15.55	20.8
Ingreso Neto Operativo	19.02	15.75	20.8

Los ingresos por arrendamiento al cierre del primer trimestre de 2015 fueron de US\$ 19.64 millones comparados con US\$ 16.39 millones al cierre del primer trimestre de 2014, lo cual representa un incremento de US\$ 3.25 millones, o 19.8%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a: [i] un incremento de US\$ 2.55 millones, ó 15.5%, en los ingresos por arrendamiento derivados de clientes nuevos rentando nuevos espacios, ó de contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el primer trimestre del 2014 y estuvieron ocupados durante el primer trimestre del 2015; [ii] un incremento de US\$ 0.52 millones, ó 3.2%, 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\$ 0.99 millones, o 6.0% 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\$ 0.29 millones, ó 1.8%, en los ingresos por arrendamiento derivada de los contratos que expiraron durante el primer trimestre del 2015 ó 2014 y que no fueron renovados; [ii] una disminución de US\$ 0.10 millones, ó 0.6%, 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\$ 0.42 millones, ó 2.6%, 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 85 puntos base, ya que los ingresos por arrendamiento incrementaron más que los costos de operación.

Nuestros costos de operación de las propiedades durante el primer trimestre de 2015 fueron de US\$ 0.85 millones comparado con US\$ 0.84 millones al cierre del primer trimestre de 2014, lo que representa un crecimiento de US\$ 0.01 millones, o 1.2%.

Durante el primer trimestre del 2015 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 0.62 millones, mientras que en el mismo periodo del 2014 ascendió a US\$ 0.64 millones.

El cambio se atribuye principalmente a: [i] una disminución en los gastos de mantenimiento y gastos legales relacionados con las propiedades en US\$ 0.05 millones, ó 20.9%, del 1T14 al 1T15; [ii] un incremento de US\$ 0.02 millones en los impuestos a la propiedad del 1T15 respecto del 1T14. Los impuestos prediales son pagados en pesos. A partir del primer trimestre de 2014 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 las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en 1T15 representaron US\$ 0.23 millones comparado con US\$ 0.19 millones al cierre del primer trimestre de 2014.

Este aumento se explica principalmente a: [i] un incremento de US\$ 0.03 millones en los impuestos de las propiedades de las reservas territoriales adquiridas en 2014 y durante primer cuarto de 2015.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo incrementó 20.8% a US\$ 19.02 millones en el primer trimestre mientras el margen de NOI aumentó 70 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)	1T15	1T14	Var. %
Gastos de administración	(2.47)	(1.82)	35.7
Depreciación	0.00	(0.02)	(100.0)
UAFIDA	16.32	13.73	18.9

Los gastos de administración del primer trimestre del 2015 fueron de US\$ 2.47 millones comparados con los US\$ 1.82 millones del primer trimestre del 2014, lo que representa un aumento del 35.7%. Los gastos de administración como porcentaje de ingresos por arrendamiento incrementaron 147 puntos base a 12.6%. El aumento en los gastos de administración refleja el crecimiento de la cartera de la compañía bajo el plan Vesta Visión 20/20.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del primer trimestre de 2015 fueron de dos mil dólares comparados con US\$ 0.02 millones del primer trimestre de 2014.

UAFIDA

La UAFIDA aumentó 18.9% de US\$ 13.73 millones en el 1T14 a US\$ 16.32 millones durante el 1T15. El margen UAFIDA bajó a 83.1% de 83.8% comparado con el mismo trimestre del año anterior.

Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T15	1T14	Var. %
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	1.37	1.82	(24.7)
Otros ingresos (gastos)	0.06	(0.04)	na
Gastos por intereses	(5.51)	(5.54)	(0.5)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(11.47)	0.50	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	0.30	1.10	(72.7)
Total otros (gastos) ingresos	(15.25)	(2.16)	na

Otros gastos e ingresos al cierre del primer trimestre del 2015 resultaron en un gasto de US\$ 15.25 millones comparado con un gasto de US\$ 2.16 millones al cierre del primer trimestre del 2014.

El avalúo del primer trimestre del 2015 muestra una ganancia de US\$ 0.30 millones comparado con una ganancia de US\$ 1.10 millones en el primer trimestre del 2014. El avalúo fue hecho en marzo de 2015.

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\$ 0.45 millones en el primer trimestre del 2015. 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\$ 0.03 millones, ó 0.5%, al cierre del primer trimestre del 2015 comparado con el mismo trimestre del año anterior. La disminución se explica por un menor saldo promedio en la deuda durante el trimestre terminado en el 31 de

marzo de 2015 comparado con el primer trimestre del 2014. Los resultados del segundo trimestre de 2015 incluirán los pagos de intereses correspondientes al contrato de préstamo con Metropolitan Life Insurance Company, que fue firmado en el primer trimestre de 2015.

La pérdida cambiaria durante el primer trimestre del 2015 fue de US\$ 11.47 millones comparado con una ganancia en el primer trimestre del 2014 de US\$ 0.50 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)	1T15	1T14	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1.07	11.57	(90.7)
Impuestos a la utilidad	(4.04)	(0.92)	na
Impuesto Causado	(3.26)	(2.05)	59.0
Impuesto Diferido	(0.78)	1.13	na
Utilidad (pérdida) del periodo	(2.97)	10.65	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(8.32)	(1.22)	na
Utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo	(11.29)	9.43	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la ganancia antes de impuestos al cierre del primer trimestre de 2015 fue de US\$ 1.07 millones, que se compara con una ganancia de US\$ 11.57 millones del primer trimestre de 2014.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 4.04 millones al cierre del primer trimestre del 2015 comparado con un gasto de US\$ 0.92 millones al cierre del primer trimestre de 2014.

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 pérdida al cierre del 31 de marzo de 2015 de US\$ 2.97 millones que se compara con una utilidad de US\$ 10.65 millones al cierre del 31 de marzo de 2014.

Utilidad (pérdida) Integral consolidada del periodo

La utilidad integral refleja el impacto de la variación cambiaria de un año a otro en las cuentas de capital de WTN, que es nuestra única subsidiaria que utiliza el peso como moneda funcional. Al cierre del primer trimestre del 2015, registramos una pérdida en la utilidad integral de US\$ 11.29 millones que se compara con una ganancia de US\$ 9.43 millones al cierre del primer trimestre de 2014.

Flujo de Operación (FFO)

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 1T15 totalizaron US\$ 7.55 millones, o US \$ 0.01 por acción diluida, en comparación con US\$ 6.16 millones, o \$ 0.01 por acción con el 1T14. El número promedio de acciones en circulación en el primer trimestre de 2015 fue superior debido a la emisión de 124,274,111 acciones como parte de la oferta pública primaria de la Compañía.

FFO Reconciliación (millones)	1T15	1T14	Chg. %
Utilidad integral consolidada del periodo	(11.29)	9.43	na
Ajustes			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	8.32	1.22	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(0.30)	(1.10)	(72.7)
Pérdida cambiaria	11.47	(0.50)	na
Depreciación	0.00	0.02	(100.0)
Otros ingresos (gastos)	(0.06)	0.04	na
Ingreso por intereses	(1.37)	(1.82)	(24.7)
Impuestos a la utilidad	4.04	0.92	339.1
Impuesto Causado	(3.26)	(2.05)	59.0
FFO Atribuible	7.55	6.16	22.6
FFO por acción	0.01	0.01	4.5

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, Ciudad Juárez y Baja California. Adicionalmente durante el trimestre se adquirió una reserva territorial en San Miguel de Allende y en Aguascalientes con una inversión total de US\$ 14.34 millones. Las inversiones totales por estos conceptos durante el primer trimestre de 2015 ascendieron a US\$ 30.78 millones.

Deuda

Al 31 de marzo de 2015, el saldo de la deuda a largo plazo fue de US\$ 350.96 millones. De estos US\$ 8.78 millones, o 2.5%, representan el principal de la deuda a corto plazo, mientras que los US\$ 342.18 millones, o 97.5%, representan deuda a largo plazo. 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. El 10 de marzo de 2015, la Compañía firmó un préstamo garantizado con MetLife. Los recursos netos de este préstamo fueron de US\$ 47.50 millones. Al cierre del 31 de marzo de 2015, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares.

Portafolio

Al cierre del 31 de marzo de 2015, nuestro portafolio consistía en 113 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 1.63 millones m² (17.57 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 primer trimestre del 2015, el 75.8% 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 1T15, el valor del portafolio de Vesta era de US\$ 1,110.89 millones, incluyendo reservas territoriales.

Región	4T14		Crecimiento SF SF	1T15	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región Centro	4,817,043	28.7%	659,316	5,476,359	31.2%
Bajío	9,317,462	55.5%	121,966	9,439,428	53.7%
Baja California	2,005,005	11.9%	0	2,005,005	11.4%
Juárez	652,421	3.9%	0	652,421	3.7%
Total	16,791,931	100%	781,282	17,573,213	100%

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 31 de marzo de 2015 fue de 12.41% comparado con 12.66% al cierre de 4T14.

Región	4T14		1T15				
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	Inventario	Total	% Mismas tiendas	% Total
Región Centro	267,574	1.6%	127,480	342,069	469,549	0.8%	2.7%
Bajío	1,410,652	8.4%	1,405,270	0	1,405,270	8.4%	8.0%
Baja California	269,816	1.6%	128,988	0	128,988	0.8%	0.7%
Juárez	177,150	1.1%	177,150	0	177,150	1.1%	1.0%
Total	2,125,192	12.66%	1,838,887	342,069	2,180,957	10.95%	12.41%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 258,512 m² (2,782,599 ft²) en edificios hechos a la medida ("BTS") y edificios inventario.

Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión ⁽¹⁾ (USD\$ MM)	Tipo	Avance	Estimada fecha de terminación	Región
S5	281,584	26,160	12.80	Inventario	8%	jun-15	Región Centro
S6	208,133	19,336	9.60	Inventario	7%	jun-15	Región Centro
H2	183,397	17,038	7.70	Inventario	98%	mar-15	Región Centro
H3	172,203	15,998	7.30	Inventario	62%	abr-15	Región Centro
Lear Corp.	125,184	11,630	6.60	BTS	40%	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
SMA 1	158,351	14,711	7.00	Inventario	0%	nov-15	Bajío
BRP Juárez	407,005	37,812	26.90	BTS	61%	sep-15	Cd. Juárez
J10	214,128	19,893	9.90	Inventario	0%	nov-15	Cd. Juárez
El Florido 2	304,016	28,244	15.50	Inventario	0%	ene-16	Baja California
PIQSA 8	140,361	13,040	4.35	Inventario	95%	mar-15	Bajío
PIQSA 9	151,125	14,040	4.68	Inventario	95%	mar-15	Bajío
Total	2,782,599	258,512	132.53				

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

Reservas territoriales

Al 31 de marzo de 2015, la Compañía cuenta con 13.38 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales ubicadas en Toluca, Querétaro, Cd. Juárez, Guanajuato, San Luis Potosí, Estado de México y Baja California.

Región	31 de diciembre de 2014		31 de marzo de 2015	
	SBA (SF)		SBA (SF)	% Chg.
San Luis Potosí	984,221		984,221	0
Querétaro	864,656		1,071,860	24%
Tijuana	1,012,948		1,012,948	0
Cd. Juárez	1,519,000		1,519,000	0
Toluca	1,206,074		1,206,074	0
Guanajuato	5,094,149		5,094,149	0
Aguascalientes	0		2,493,601	na
Total	10,681,048		13,381,853	25%

Eventos Subsecuentes

El **17 de abril de 2015** Vesta anunció el pago de un dividendo por la cantidad de Ps.333,359,529.56 mismo que será pagado a razón de Ps.0.52769628707914 por acción que al día del decreto del Dividendo, es decir el 25 de marzo de 2015 se encontraran completamente suscritas y pagadas. El Dividendo será pagado a través del S.D. Indeval S.A. de C.V. (INDEVAL) Institución para el Depósito de Valores con fecha 30 de abril de 2015.

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	31 de diciembre de 2014
Más (Pérdida) / Menos (Utilidad)	51,146,029
Depreciación	40,536
Pérdida (ganancia) cambiaria	19,433,700
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión	(29,955,242)
Total Ajustes "no efectivo"	(10,481,006)
Caja Disponible	40,665,023
Repago del principal	(8,629,108)
Impuestos pagados en efectivo	(1,274,395)
Reserva para mantenimiento	(1,000,000)
Total Ajustes de efectivo	(10,903,503)
Efectivo para distribuir	29,761,520
Proporción de dividendo	75%
Recomendación de Dividendos	22,321,140
Dividendos por acción (US\$/por acción)	0.03533

El **8 de abril de 2015** Vesta notificó que dará por terminado el contrato de servicios de formador de mercado con Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México). El contrato se dará por concluido con la fecha efectiva de 28 de abril de 2015.

Anexos: Tablas Financieras

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T15	1T14	Var. %
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	19.64	16.39	19.8
Costos de operación de las propiedades de inversión	(0.85)	(0.84)	1.2
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.62)	(0.64)	(3.9)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.23)	(0.19)	18.1
Utilidad bruta	18.79	15.55	20.8
Ingreso Neto Operativo	19.02	15.75	20.8
Gastos de administración	(2.47)	(1.82)	35.7
Depreciación	0.00	(0.02)	(100.0)
UAFIDA	16.32	13.73	18.9
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	1.37	1.82	(24.7)
Otros ingresos (gastos)	0.06	(0.04)	na
Gastos por intereses	(5.51)	(5.54)	(0.5)
Pérdida cambiaria	(11.47)	0.50	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	0.30	1.10	(72.7)
Total otros (gastos) ingresos	(15.25)	(2.16)	na
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1.07	11.57	(90.7)
Impuestos a la utilidad	(4.04)	(0.92)	na
Impuesto Causado	(3.26)	(2.05)	59.0
Impuesto Diferido	(0.78)	1.13	na
Utilidad del periodo	(2.97)	10.65	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(8.32)	(1.22)	na
Utilidad integral consolidada del periodo	(11.29)	9.43	na
Acciones (promedio)	595.42	507.45	17.3
UPA	(0.005)	0.02	na

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)

31 de marzo de 2015

31 de diciembre de 2014

ACTIVOS**ACTIVO CIRCULANTE**

Efectivo y equivalentes de efectivo	43.58	10.67
Efectivo y equivalentes de efectivo	292.77	95.03
Impuestos por recuperar	30.14	27.71
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	4.62	7.51
Pagos anticipados	1.36	0.45
Total de activo circulante	372.47	141.37

ACTIVO NO CIRCULANTE

Propiedades de inversión	1,110.89	1101.35
Equipo de oficina - Neto	0.40	0.42
Depósitos en garantía	3.26	2.88
Total del activo no circulante	1,114.55	1104.65

TOTAL ACTIVOS**1,487.02****1,246.02****PASIVO Y CAPITAL CONTABLE****PASIVO CIRCULANTE**

Porción circulante del pasivo a largo plazo	8.78	8.63
Intereses acumulados	2.32	3.07
Cuentas por pagar	0.58	14.22
Impuestos a pagar	0.46	1.27
Gastos acumulados	1.70	1.64
Dividendos por pagar	22.32	0.00
Total del pasivo circulante	36.16	28.83

PASIVO A LARGO PLAZO

Deuda de largo plazo	342.18	298.11
Depósitos en garantía recibidos	6.29	5.71
Impuestos a la utilidad diferidos	113.88	115.64
Total del pasivo a largo plazo	462.35	419.46

TOTAL DEL PASIVO

498.51

448.29

CAPITAL CONTABLE

Capital social	456.12	370.37
Prima en suscripción de acciones	350.18	211.87
Utilidades retenidas	186.35	211.64
Reserva Basada en Acciones	0.27	0.00
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(4.79)	3.53
Total del capital contable	988.51	797.73

TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE**1,487.02****1,246.02**

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	31 de marzo de 2015	31 de marzo de 2014
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	1.07	11.57
Ajustes por:		
Depreciación	0.00	0.02
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(0.30)	(1.10)
Ganancia (pérdida) cambiaria	3.15	(1.32)
Ingreso por intereses	(1.37)	(1.83)
Ganancia en venta de propiedades de inversión	0.00	(0.28)
Gastos por intereses	5.51	6.02
Gastos por pagos basados en acciones	0.32	0.00
Ajustes al capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	2.88	2.81
Impuestos por recuperar	(5.79)	(3.28)
Pagos anticipados	(0.91)	(0.97)
Depósitos en garantía entregados	(0.37)	0.28
Cuentas por pagar	0.41	(0.01)
Depósitos en garantía recibidos	0.58	0.29
Gastos acumulados	0.06	(0.73)
Impuestos pagados	(0.69)	(1.90)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	4.55	9.57
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(30.79)	(29.67)
Adquisición de mobiliario y equipo	0.00	(0.12)
Activos financieros	(197.75)	29.80
Venta de propiedades de inversión	(0.19)	4.19
Intereses cobrados	1.37	1.83
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(227.36)	6.03
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aumento de capital	221.51	0.00
Pago de préstamos	(6.25)	(6.78)
Intereses pagados	(2.33)	(5.30)
Préstamos	46.55	0.00
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	259.48	(12.08)
Efectos por variaciones en el tipo de cambio	(3.76)	0.10
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	32.91	3.62
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo		
Al principio del periodo	10.67	8.30
Al final del periodo	43.58	11.92

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 2014	370.37	211.87	204.26		3.08	789.58
Dividendos declarados			(16.84)			(16.84)
Utilidad integral			10.65		(1.22)	9.43
Saldo al 31 de marzo de 2014	370.37	211.87	198.07	0.00	1.86	782.17
Saldo al 1ro de enero de 2015	370.37	211.87	211.64	0.32	3.53	797.73
Emisión de capital	85.75	138.31				224.06
Pagos basados en acciones				0.33		0.33
Dividendos decretados			(22.32)			(22.32)
Utilidad integral			(2.97)		(8.32)	(11.29)
Saldos al 31 de marzo de 2015	456.12	350.18	186.35	0.65	(4.79)	988.51

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 31 de marzo de 2015 y 2014 presentados no han sido auditados.

Estados financieros anuales: Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014 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 2014	14.718
31 de marzo de 2015	15.154
Estado de Resultados	
1T14 (promedio)	13.234
1T15 (promedio)	14.930

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 marzo de 2015, Vesta contaba con 113 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 12 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 1.63 millones m² (17.57 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 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.