



RESULTADOS AL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2015

Conferencia Telefónica

Viernes, 24 de julio de 2015
9:00 a.m. (hora de México)
10:00 a.m. (ET)

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

La retransmisión de la conferencia estará a su disposición a partir del viernes 24 de julio hasta el 31 de julio:

Estados Unidos, sin costo: +1-877-870-5176
Internacional: +1-858-384-5517
Código: 13613886

Contactos:

Juan Sotttil
Director de Finanzas
+52 55 5950-0070 ext. 133
jsotttil@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 julio 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 segundo 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 segundo trimestre de 2015 Vesta aumentó la superficie bruta arrendable (“SBA”) a 1,691,112 m² (18,202,981 ft²) que representa un incremento del 3.68% comparado con el trimestre anterior. El incremento se debe a la terminación de cuatro edificios inventario; dos en Querétaro con una SBA de 25,471 m² (274,168 ft²) y dos en Tlaxcala con una SBA de 33,036 m² (355,600 ft²).
- Vesta firmó siete nuevos contratos de arrendamiento totalizando una SBA 30,107 m² (324,078 ft²) en Toluca, San Luis Potosí, Tijuana, Silao y Aguascalientes con empresas multinacionales en diferentes industrias tales como dispositivos médicos, logística y el sector automotriz.
- En 2Q15, la Compañía renovó 95,538 m² (1,028,362 ft²) de su portafolio, lo que representa el 68,1% de los contratos de arrendamiento que expiran en 2015. En anticipación de los arrendamientos que se vencían en el 2016, la Compañía renovó adicionalmente una SBA de 21,485 m² (231,268 ft²) que representa el 14.2% de los contratos de arrendamiento que expiraban en 2016.
- En el 2T15 la tasa de desocupación aumentó del 12.41% al 14.86% como resultado de la terminación de los edificios inventario en Querétaro y Tlaxcala. La tasa de desocupación de las mismas tiendas bajó de 10.95% a 10.22%.
- Continuamos con la construcción de nueve edificios con una SBA total de 200,532 m² (2,158,508 ft²) y una inversión total de US\$ 108.5 millones.

Indicadores Financieros (millones)	6 meses					
	2T15	2T14	Var. %	2015	2014	Var. %
Ingresos por arrendamiento	19.28	16.85	14.4	37.93	33.24	14.1
NOI	18.61	16.11	15.5	36.64	31.87	15.0
<i>Margen NOI %</i>	<i>96.5%</i>	<i>95.6%</i>		<i>96.6%</i>	<i>95.9%</i>	
UAFIDA	16.61	13.65	21.7	31.94	27.58	15.8
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>86.2%</i>	<i>81.0%</i>		<i>84.2%</i>	<i>83.0%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.03</i>	<i>0.03</i>		<i>0.05</i>	<i>0.05</i>	
Utilidad Integral Consolidada	16.37	16.32	0.3	4.03	25.93	(84.5)
FFO	10.87	6.54	66.2	17.44	12.89	35.3
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.017</i>	<i>0.013</i>		<i>0.028</i>	<i>0.025</i>	
UPA	0.026	0.032		0.007	0.051	
Acciones (promedio)	631.60	507.45		613.71	507.45	

- Los ingresos al cierre del segundo trimestre de 2015 subieron 14.4% a US\$ 19.28 millones comparado con US\$ 16.85 millones en el 2T14.
- El ingreso neto operativo (“NOI”) en el 2T15 fue de US\$ 18.61 millones, 15.5% arriba de los US\$ 16.11 millones del 2T14. El margen NOI alcanzó 96.5%, debido a mejoras en los costos de operación.
- La UAFIDA aumentó 21.7% en el 2T15 a US\$ 16.61 millones comparado con US\$ 13.65 millones en el 2T14, el margen UAFIDA fue del 86.2%.
- La utilidad integral consolidada resultó en una ganancia de US\$ 16.37 millones en el 2T15 comparado con una ganancia de US\$ 16.32 millones al cierre del 2T14 debido a mayor pérdida cambiaria durante el trimestre,
- El flujo de operación (“FFO”) en 2T15 fue de US\$ 10.87 millones comparado con US\$ 6.54 millones en el cuarto anterior, representando un incremento de 66.2%.
- Al cierre de 30 de junio de 2015, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1,175.72 millones.

Comentarios del Director General

Innovesting – Donde la innovación y estrategia se encuentran

Vesta está profundamente comprometida en mantener nuestra alta tasa de crecimiento y lograr una ventaja competitiva sustentable ejecutando el plan de crecimiento Vesta Visión 20/20. Para lo cual estamos desarrollando procesos internos más sólidos y mejores productos para nuestros clientes. A este proceso le llamamos 'Innovesting', dónde la innovación y estrategia convergen en Vesta.

Con el respaldo de haber construido un portafolio inmobiliario en las regiones de más rápido crecimiento de México, estamos a la delantera de la ola de crecimiento de la industria, y estamos listos para capturar la demanda del mercado con soluciones más eficientes y competitivas.

El corazón de esta estrategia es la innovación. Para anticipar la creciente demanda, Vesta está siendo proactiva contando con instalaciones de clase mundial, bien ubicadas, a un precio competitivo que están listas para ser rentadas y adaptarse a los requerimientos de cada cliente. En línea con nuestro plan de crecimiento Vesta Visión 20/20, estamos transformado nuestra compañía con una nueva estructura corporativa y un plan de incentivos de largo plazo, soportado con un fuerte estado de balance general y un historial de alta retención y satisfacción de clientes.

En el primer semestre del 2015 nuestro portafolio creció 1.41 millones de pies cuadrados, lo cual representa un período de gran crecimiento en nuestra historia, llegando a 18.2 millones de pies cuadrados en global. Es vital mantener este impulso para contar con instalaciones disponibles para los futuros clientes.

La recuperación de Estados Unidos y su moneda relativamente más fuerte posicionan de forma importante a México como un centro global de la manufactura más competitivo. La baja inflación, una fuerza de trabajo capacitada y competitiva en precio, la proximidad a Estados Unidos y la implementación en marcha de la reforma energética están atrayendo a compañías de clase mundial a establecer sus instalaciones de manufactura en el país.

Desde una perspectiva económica más amplia, en medida que la economía de los Estados Unidos se continúe fortaleciendo las expectativas sobre la tasa de interés aumentarán,

incrementando la volatilidad en el mercado de capitales. Sin embargo la solidez de las bases en el sector inmobiliario industrial de México respalda nuestra visión.

La Inversión Extranjera Directa en México ha crecido más del 30% a \$7.6 billones de dólares, la cual 60% proviene de los Estados Unidos de acuerdo con las últimas cifras del primer cuarto. De acuerdo con las ventajas que hemos resumido en el sector automotriz, que representa cerca del 54% de la IED, han desencadenado que GM, Ford, Toyota, Volkswagen, Audi, BMW, Hyundai y Mazda seleccionen a México como su plataforma de manufactura para Norteamérica y el mundo.

Me alegra compartir resultados sólidos del segundo cuarto, los cuales son testimonio de nuestra habilidad para ejecutar nuestra estrategia.

Durante el segundo cuarto, nuestra capacidad adicional con las nuevas propiedades resulta en una expansión de la SBA por un 3.68% contra el primer cuarto. Como resultado de lo anterior, nuestra tasa de desocupación subió a 14.86% con una reducción de la tasa de desocupación de las mismas tiendas a 10.22% al 30 de junio. Históricamente Vesta ha rentado edificios nuevos en un período aproximado de seis meses, por lo tanto se espera normalizar la tasa de desocupación en los próximos meses. Los flujos de operación incrementaron 66.2% anualmente en el segundo cuarto. Los ingresos incrementaron un 14.4% llegando a \$19.28 millones de dólares, las ganancias netas después de la operación subieron 15.5% llegando a \$18.61 millones de dólares, representando un margen del 96.5%, la UAFIDA se incrementó un 21.7% llegando a \$16.61 millones de dólares, resultando en un margen del 86.2%.

Estamos orgullosos de celebrar este mes nuestro tercer aniversario como una empresa pública, resaltando un crecimiento en SBA del 60% y en los ingresos de los últimos doce meses del 44.3% alcanzando \$75.0 millones de dólares, mejorando nuestra eficiencia financiera.

Este crecimiento refleja nuestra cultura corporativa “Vest in Class” la cual se enfoca en construir relaciones a largo plazo con nuestros clientes.

Gracias por su confianza y apoyo continuos.

Lorenzo Berho

Director General y

Presidente del Consejo de Administración de Vesta

Resumen financiero del segundo trimestre

Estados Financieros Consolidados

Los estados financieros intermedios consolidados condesados adjuntos han sido preparados de acuerdo con el International Accounting Standard (“IAS”) 34 Reportes Financieros Intermedios. Los estados financieros consolidados anuales de Vesta han sido preparados de acuerdo con las Normas Financieras Internacionales (sus siglas en inglés “IFRS”) emitidas por el IASB.

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros al final de cada periodo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos. La comparación de los resultados del segundo trimestre de 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)	6 meses					
	2T15	2T14	Var. %	2015	2014	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	19.28	16.85	14.4	37.93	33.24	14.1
Costos de operación de las propiedades de inversión	(0.90)	(0.89)	1.1	(1.75)	(1.73)	1.2
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.67)	(0.74)	(9.5)	(1.29)	(1.37)	(5.8)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.23)	(0.15)	53.3	(0.46)	(0.36)	27.8
Utilidad bruta	18.38	15.96	15.2	36.18	31.51	14.8
Ingreso Neto Operativo	18.61	16.11	15.5	36.64	31.87	15.0

Los ingresos por arrendamiento al cierre del segundo trimestre de 2015 fueron de US\$ 19.28 millones comparados con US\$ 16.85 millones al cierre del segundo trimestre de 2014, lo cual representa un incremento de US\$ 2.43 millones, o 14.4%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a: [i] un incremento de US\$ 2.83 millones, ó 16.8%, en los ingresos por arrendamiento derivados de clientes nuevos rentando nuevos espacios, ó de contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el segundo trimestre del 2014 y estuvieron ocupados durante el segundo trimestre del 2015; [ii] un incremento de US\$ 0.56 millones, ó 3.3%, 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\$ 0.22 millones, o 1.3% 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 en los ingresos por arrendamiento de US\$ 0.58 millones, ó 3.5%, derivado del efecto de conversión de los ingresos de arrendamiento denominados en pesos a dólares; [ii] una disminución de US\$ 0.49 millones, ó 2.9%, en los ingresos por arrendamiento derivada de los contratos que expiraron durante el segundo trimestre del 2015 y que no fueron renovados; y [iii] una disminución de US\$ 0.11 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.

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 61 puntos base, ya que los ingresos por arrendamiento incrementaron más que los costos de operación.

Nuestros costos de operación de las propiedades durante el segundo trimestre de 2015 fueron de US\$ 0.90 millones comparado con US\$ 0.89 millones al cierre del segundo trimestre de 2014, lo que representa un crecimiento de US\$ 0.01 millones, o 1.1%.

Durante el segundo trimestre del 2015 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 0.67 millones, mientras que en el mismo periodo del 2014 ascendió a US\$ 0.74 millones.

La disminución se atribuye principalmente a: [i] una disminución en los gastos de electricidad y legales relacionados con las propiedades en US\$ 0.10 millones, ó 31.5%; [ii] un incremento de US\$ 0.01 millones en los gastos de seguridad de las propiedades del 2T15 respecto del 2T14.

Estos factores fueron parcialmente disminuidos por: [i] un incremento de US\$ 0.10 millones, ó 17.3% en los costos de mantenimiento de las propiedades; [ii] un incremento de US\$ 0.02 millones en los impuestos relacionados con las propiedades. 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 2T15 representaron US\$ 0.23 millones comparado con US\$ 0.15 millones al cierre del segundo trimestre de 2014.

Este aumento se explica principalmente a: [i] un incremento de US\$ 0.08 millones en los impuestos de las propiedades y en los gastos de mantenimiento relacionados con las propiedades.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo incrementó 15.5% a US\$ 18.61 millones en el segundo trimestre mientras el margen de NOI aumentó 90 puntos base a 96.5%. 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 y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	6 meses					
	2T15	2T14	Var. %	2015	2014	Var. %
Gastos de administración	(1.77)	(2.31)	(23.4)	(4.24)	(3.93)	7.9
Depreciación	(0.03)	(0.01)	na	(0.06)	(0.02)	na
UAFIDA	16.61	13.65	21.7	31.94	27.58	15.8

Los gastos de administración del segundo trimestre del 2015 fueron de US\$ 1.77 millones comparados con los US\$ 2.31 millones del segundo trimestre del 2014, lo que representa una disminución de 23.4%. Los gastos de administración como porcentaje de ingresos por arrendamiento bajaron 490 puntos base a 8.81%.

Al fin de mantener las fuertes prácticas del gobierno corporativo, Consejo de Administración aprobó un plan de compensación para los altos ejecutivos, basado en retorno creado para los accionistas. Debido a un retraso en el logro de este objetivo, en el segundo trimestre de 2015 los gastos de compensación fueron menores.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del segundo trimestre de 2015 fueron de US\$ 0.03 millones comparados con US\$ 0.01 millones del segundo trimestre de 2014.

UAFIDA

La UAFIDA aumentó 21.7% de US\$ 13.65 millones en el 2T14 a US\$ 16.61 millones durante el 2T15. El margen UAFIDA incrementó a 86.2% de 81.0% comparado con el mismo trimestre del año anterior.

Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	6 meses					
	2T15	2T14	Var. %	2015	2014	Var. %
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	1.79	1.50	19.3	3.17	3.68	(13.9)
Otros ingresos (gastos)	0.32	0.03	na	0.35	(0.38)	na
Gastos por intereses	(5.86)	(5.52)	6.2	(11.38)	(11.05)	3.0
Pérdida cambiaria	(6.17)	(0.61)	na	(17.64)	(0.10)	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	37.41	13.05	na	37.71	14.15	na
Total otros (gastos) ingresos	27.49	8.45	na	12.21	6.30	93.8

Otros gastos e ingresos al cierre del segundo trimestre del 2015 resultaron en un ingreso de US\$ 27.49 millones comparado con un ingreso de US\$ 8.45 millones al cierre del segundo trimestre del 2014.

El avalúo del segundo trimestre del 2015 muestra una ganancia de US\$ 37.41 millones comparado con una ganancia de US\$ 13.05 millones en el segundo trimestre del 2014. El avalúo fue hecho en junio 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 mayor ganancia del año refleja el avance en la construcción de nuevas propiedades.

Los ingresos por intereses aumentaron en US\$ 0.29 millones en el segundo trimestre del 2015. Este incremento 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 empresa sigue invirtiendo en desarrollo de nuevas propiedades por lo cual se espera la reducción de la caja en los próximos trimestres.

Los gastos por intereses aumentaron en US\$ 0.34 millones, ó 6.2%, al cierre del segundo trimestre del 2015 comparado con el mismo trimestre del año anterior. El incremento se explica por un mayor saldo promedio en la deuda durante el trimestre terminado en el 30 de junio de 2015 comparado con el segundo trimestre del 2014. Los resultados del segundo trimestre de 2015 incluyen 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 segundo trimestre del 2015 fue de US\$ 6.17 millones comparado con una ganancia en el segundo trimestre del 2014 de US\$ 0.61 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)	6 meses					
	2T15	2T14	Var. %	2015	2014	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	44.07	22.09	99.5	44.09	33.86	30.2
Impuestos a la utilidad	(24.06)	(7.12)	na	(28.10)	(8.05)	na
Impuesto Causado	0.12	(1.59)	na	(3.12)	(3.64)	(14.3)
Impuesto Diferido	(24.18)	(5.53)	na	(24.98)	(4.41)	na
Utilidad del periodo	20.01	14.97	33.7	15.99	25.81	(38.0)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(3.64)	1.35	na	(11.96)	0.12	na
Utilidad integral consolidada del periodo	16.37	16.32	0.3	4.03	25.93	(84.5)

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la ganancia antes de impuestos al cierre del segundo trimestre de 2015 fue de US\$ 44.07 millones, que se compara con una ganancia de US\$ 22.09 millones del segundo trimestre de 2014.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 24.06 millones al cierre del segundo trimestre del 2015 comparado con un gasto de US\$ 7.12 millones al cierre del segundo 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 a una mayor ganancia en la revaluación de propiedades de inversión, la empresa muestra una ganancia al cierre del 30 de junio de 2015 de US\$ 20.01 millones que se compara con una utilidad de US\$ 14.97 millones al cierre del 30 de junio 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 segundo trimestre del 2015, registramos una ganancia en la utilidad integral de

US\$ 16.37 millones que se compara con una ganancia de US\$ 16.32 millones al cierre del segundo trimestre de 2014.

Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	6 meses					
	2T15	2T14	Var. %	2015	2014	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	16.37	16.32	0.31	4.03	25.93	(84.46)
Ajustes						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	3.64	(1.35)	na	11.96	(0.12)	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(37.41)	(13.05)	na	(37.71)	(14.15)	na
Pérdida cambiaria	6.17	0.61	na	17.64	0.10	na
Depreciación	0.03	0.01	na	0.06	0.02	na
Otros ingresos (gastos)	(0.32)	(0.03)	na	(0.35)	0.38	na
Ingreso por intereses	(1.79)	(1.50)	19.33	(3.17)	(3.68)	(13.86)
Impuestos a la utilidad	24.06	7.12	na	28.10	8.05	na
Impuesto Causado	0.12	(1.59)	na	(3.12)	(3.64)	(14.29)
FFO Atribuible	10.87	6.54	66.21	17.44	12.89	35.30
FFO por acción	0.017	0.013	33.54	0.028	0.025	11.87

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 2T15 totalizaron US\$ 10.87 millones, o US \$ 0.017 por acción diluida, en comparación con US\$ 6.54 millones, o \$ 0.013 por acción con el 2T14. El número promedio de acciones en circulación en el segundo trimestre de 2015 fue superior debido a la emisión de 124,274,111 acciones como parte de la oferta pública primaria de la Compañía.

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, Ciudad Juárez y Baja California. Las inversiones totales por estos conceptos durante el segundo trimestre de 2015 ascendieron a US\$ 32.85 millones.

Deuda

Al 30 de junio de 2015, el saldo de la deuda fue de US\$ 349.11 millones. De estos US\$ 8.89 millones, o 3.0%, representan el principal de la deuda a corto plazo, mientras que los US\$ 340.22 millones, o 97.0%, 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. Al cierre del 30 de junio de 2015, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares.

Portafolio

Al cierre del 30 de junio de 2015, nuestro portafolio consistía en 117 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 1.69 millones m² (18.20 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 segundo trimestre del 2015, el 77.6% 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 2T15, el valor del portafolio de Vesta era de US\$ 1,175.22 millones, incluyendo reservas territoriales.

Región	1T15		Crecimiento SF SF	2T15	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región Centro	5,476,359	31.2%	355,600	5,831,959	32.0%
Bajío	9,439,428	53.7%	274,168	9,713,596	53.4%
Baja California	2,005,005	11.4%	0	2,005,005	11.0%
Juárez	652,421	3.7%	0	652,421	3.6%
Total	17,573,213	100%	629,768	18,202,981	100%

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 30 de junio de 2015 fue de 14.86% comparado con 12.41% al cierre de 1T15.

Región	1T15		2T15				
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	Inventario	Total	% Mismas tiendas	% Total
Región Centro	469,549	2.7%	83,040	697,670	780,710	0.5%	4.3%
Bajío	1,405,270	8.0%	1,402,837	291,486	1,694,323	8.4%	9.3%
Baja California	128,988	0.7%	53,331	0	53,331	0.3%	0.3%
Juárez	177,150	1.0%	177,150	0	177,150	1.1%	1.0%
Total	2,180,957	12.41%	1,716,359	989,156	2,705,514	10.22%	14.86%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 200,532 m² (2,158,508 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 ⁽¹⁾	Región
S5	281,584	26,160	12.80	Inventario	12%	ene-16	Región Centro
S6	208,133	19,336	9.60	Inventario	19%	ene-16	Región Centro
Lear Corp.	125,184	11,630	6.60	BTS	87%	jul-15	Región Centro
GPI 1	223,609	20,774	10.30	Inventario	19%	dic-15	Región Centro
GPI 2	213,502	19,835	9.90	Inventario	20%	dic-15	Región Centro
SMA 1	158,351	14,711	7.00	Inventario	5%	dic-15	Región Centro
BRP Juárez	430,000	39,948	26.90	BTS	85%	sep-15	Región Centro
J10	214,128	19,893	9.90	Inventario	6%	dic-15	Región Centro
El Florido 2	304,016	28,244	15.50	Inventario	12%	dic-15	Región Centro
Total	2,158,508	200,532	108.50				

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

Reservas territoriales

Al 30 de junio de 2015, la Compañía cuenta con 21.83 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales ubicadas en Toluca, Querétaro, Cd. Juárez, Guanajuato, San Luis Potosí, Aguascalientes y Baja California.

Región	31 de marzo de 2015	30 de junio de 2015	% Var.
	SBA (SF)	SBA (SF)	
San Luis Potosí	984,221	984,221	0%
Querétaro	1,071,860	1,071,860	0%
Tijuana	1,012,948	403,491	-60%
Cd. Juárez	1,519,000	1,519,000	0%
Toluca	1,206,074	1,206,075	0%
Guanajuato	5,094,149	3,931,394	-23%
Aguascalientes	2,493,601	12,716,172	na
Total	13,381,853	21,832,213	63%

Resumen de Resultados del Primeros Seis Meses de 2015

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	6 meses					
	2T15	2T14	Var. %	2015	2014	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	19.28	16.85	14.4	37.93	33.24	14.1
Costos de operación de las propiedades de inversión	(0.90)	(0.89)	1.1	(1.75)	(1.73)	1.2
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.67)	(0.74)	(9.5)	(1.29)	(1.37)	(5.8)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.23)	(0.15)	53.3	(0.46)	(0.36)	27.8
Utilidad bruta	18.38	15.96	15.2	36.18	31.51	14.8
Ingreso Neto Operativo	18.61	16.11	15.5	36.64	31.87	15.0
Gastos de administración	(1.77)	(2.31)	(23.4)	(4.24)	(3.93)	7.9
Depreciación	(0.03)	(0.01)	na	(0.06)	(0.02)	na
UAFIDA	16.61	13.65	21.7	31.94	27.58	15.8
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	1.79	1.50	19.3	3.17	3.68	(13.9)
Otros ingresos (gastos)	0.32	0.03	na	0.35	(0.38)	na
Gastos por intereses	(5.86)	(5.52)	6.2	(11.38)	(11.05)	3.0
Pérdida cambiaria	(6.17)	(0.61)	na	(17.64)	(0.10)	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	37.41	13.05	na	37.71	14.15	na
Total otros (gastos) ingresos	27.49	8.45	na	12.21	6.30	93.8
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	44.07	22.09	99.5	44.09	33.86	30.2
Impuestos a la utilidad	(24.06)	(7.12)	na	(28.10)	(8.05)	na
Impuesto Causado	0.12	(1.59)	na	(3.12)	(3.64)	(14.3)
Impuesto Diferido	(24.18)	(5.53)	na	(24.98)	(4.41)	na
Utilidad del periodo	20.01	14.97	33.7	15.99	25.81	(38.0)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(3.64)	1.35	na	(11.96)	0.12	na
Utilidad integral consolidada del periodo	16.37	16.32	0.3	4.03	25.93	(84.5)

Nuestros ingresos totales consolidados durante los primeros seis meses del 2015 año crecieron 14.1% a US\$ 37.93 millones, en comparación con el mismo periodo del año anterior que fueron de US\$ 33.24 millones.

La utilidad bruta en los primeros seis meses del año creció 14.8% a US\$ 36.18 millones en 2015, en comparación con el mismo periodo en 2014. El costo de operación de las propiedades de inversión tuvo un incremento de 1.2% principalmente por un aumento en los otros gastos relacionados con las propiedades de inversión, como los gastos de electricidad, agua, seguridad

y cuotas a los parques industriales donde Vesta tiene propiedades, este aumento se vio compensado con una disminución en los costos de mantenimiento de las propiedades de inversión.

Al cierre del 30 de junio de 2015, se registraron dentro de gastos de administración los sueldos de seis meses y gastos relacionados con la administración del personal y de las propiedades de inversión, además este rubro incluye entre otros, el costo por los servicios de valuación de las propiedades de inversión, los gastos bursátiles y otros gastos de consultoría.

Los otros ingresos y gastos en los primeros seis meses del año incrementaron a US\$ 12.21 millones en 2015, en comparación con el mismo periodo el año anterior. El aumento se debe a que la ganancia en revaluación de las propiedades de inversión; el avalúo que fue hecho al 30 de junio de 2015 y que refleja las condiciones de mercado de bienes raíces observada a esta fecha.

Debido a las razones previamente descritas, nuestra utilidad antes de impuestos aumento a US\$ 44.09 millones en 2015 comparado con el mismo periodo en 2014.

Los impuestos a la utilidad al cierre del 30 de junio de 2015 resultaron en un gasto de US\$ 28.10 millones comparado con un gasto de US\$ 8.05 millones al cierre del 30 de junio de 2014, esto se explica principalmente por los efectos del impuesto diferido y los impuestos efectivamente causados por la compañía, que fueron de US\$ 24.98 millones.

La utilidad neta en los primeros seis meses del año disminuyó a US\$ 15.99 millones, comparada con los US\$ 25.81 millones en el mismo periodo de 2014, derivado de las razones anteriormente descritas.

Durante los primeros seis meses de 2015 las actividades de inversión por adquisición de propiedades de inversión ascendieron a US\$ 63.64 millones. Los recursos estuvieron primordialmente relacionados a los pagos por el avance de las construcciones y adquisición de terrenos para futuros proyectos.

Anexos: Tablas Financieras

	<i>6 meses</i>					
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	2T15	2T14	Var. %	2015	2014	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	19.28	16.85	14.4	37.93	33.24	14.1
Costos de operación de las propiedades de inversión	(0.90)	(0.89)	1.1	(1.75)	(1.73)	1.2
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.67)	(0.74)	(9.5)	(1.29)	(1.37)	(5.8)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.23)	(0.15)	53.3	(0.46)	(0.36)	27.8
Utilidad bruta	18.38	15.96	15.2	36.18	31.51	14.8
Ingreso Neto Operativo	18.61	16.11	15.5	36.64	31.87	15.0
Gastos de administración	(1.77)	(2.31)	(23.4)	(4.24)	(3.93)	7.9
Depreciación	(0.03)	(0.01)	na	(0.06)	(0.02)	na
UAFIDA	16.61	13.65	21.7	31.94	27.58	15.8
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	1.79	1.50	19.3	3.17	3.68	(13.9)
Otros ingresos (gastos)	0.32	0.03	na	0.35	(0.38)	na
Gastos por intereses	(5.86)	(5.52)	6.2	(11.38)	(11.05)	3.0
Pérdida cambiaria	(6.17)	(0.61)	na	(17.64)	(0.10)	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	37.41	13.05	na	37.71	14.15	na
Total otros (gastos) ingresos	27.49	8.45	na	12.21	6.30	93.8
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	44.07	22.09	99.5	44.09	33.86	30.2
Impuestos a la utilidad	(24.06)	(7.12)	na	(28.10)	(8.05)	na
Impuesto Causado	0.12	(1.59)	na	(3.12)	(3.64)	(14.3)
Impuesto Diferido	(24.18)	(5.53)	na	(24.98)	(4.41)	na
Utilidad del periodo	20.01	14.97	33.7	15.99	25.81	(38.0)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(3.64)	1.35	na	(11.96)	0.12	na
Utilidad integral consolidada del periodo	16.37	16.32	0.3	4.03	25.93	(84.5)
Acciones (promedio)	631.60	507.45	24.5	613.71	507.45	20.9
UPA	0.03	0.03	(19.4)	0.01	0.05	(87.1)

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)	30 de junio, 2015	31 de diciembre, 2014
---	-------------------	-----------------------

ACTIVOS

ACTIVO CIRCULANTE

Efectivo y equivalentes de efectivo	26.54	10.67
Efectivo y equivalentes de efectivo	249.31	95.03
Impuestos por recuperar	33.16	27.71
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	7.57	7.51
Pagos anticipados	0.90	0.45
Total de activo circulante	317.48	141.37

ACTIVO NO CIRCULANTE

Propiedades de inversión	1,175.72	1101.35
Equipo de oficina - Neto	0.62	0.42
Depósitos en garantía	3.35	2.88
Total del activo no circulante	1,179.69	1104.65

TOTAL ACTIVOS

1,497.17 **1,246.02**

PASIVO Y CAPITAL CONTABLE

PASIVO CIRCULANTE

Porción circulante del pasivo a largo plazo	8.89	8.63
Intereses acumulados	3.13	3.07
Cuentas por pagar	0.00	14.22
Impuestos a pagar	0.08	1.27
Gastos acumulados	1.17	1.64
Total del pasivo circulante	13.27	28.83

PASIVO A LARGO PLAZO

Deuda de largo plazo	340.22	298.11
Depósitos en garantía recibidos	6.81	5.71
Impuestos a la utilidad diferidos	134.19	115.64
Total del pasivo a largo plazo	481.22	419.46

TOTAL DEL PASIVO

494.49 448.29

CAPITAL CONTABLE

Capital social	455.74	370.37
Prima en suscripción de acciones	349.56	211.87
Utilidades retenidas	205.31	211.64
Reserva Basada en Acciones	0.27	0.00
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(8.42)	3.53
Total del capital contable	1,002.68	797.73

TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE

1,497.17 **1,246.02**

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	30 de junio, 2015	30 de junio, 2014
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	44.09	33.86
Ajustes por:		
Depreciación	0.06	0.02
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(37.71)	(14.15)
Ganancia (pérdida) cambiaria	17.64	0.43
Ingreso por intereses	(3.17)	(3.68)
Gastos por intereses	11.38	11.05
Gastos por pagos basados en acciones	0.17	0.00
Ajustes al capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	(0.07)	(0.11)
Impuestos por recuperar	(15.19)	(2.81)
Pagos anticipados	(0.45)	(0.72)
Depósitos en garantía entregados	(0.47)	0.28
Cuentas por pagar	(0.17)	(0.22)
Depósitos en garantía recibidos	1.11	0.32
Gastos acumulados	(0.47)	(0.06)
Impuestos pagados	(1.00)	(4.69)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	15.75	19.52
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(63.64)	(56.06)
Adquisición de mobiliario y equipo	(0.25)	(0.13)
Activos financieros	(171.93)	67.59
Venta de propiedades de inversión	0.00	3.92
Intereses cobrados	3.17	3.68
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(232.65)	19.00
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aumento de capital	224.05	0.00
Recompra de acciones	(0.99)	0.00
Pago de préstamos	(11.31)	(11.18)
Intereses pagados	(4.19)	(7.11)
Préstamos recibidos	46.55	0.00
Dividendos pagados	(22.32)	(16.85)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	231.79	(35.14)
Efectos por variaciones en el tipo de cambio	0.97	(0.31)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	15.86	3.07
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo		
Al principio del periodo	10.67	8.30
Al final del periodo	26.53	11.37

Estados consolidados de variaciones en el capital contable (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			25.81		0.12	25.93
Saldos al 30 de junio de 2014	370.37	211.87	213.23		3.20	798.67
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				0.17		0.17
Dividendos decretados			(22.32)			(22.32)
Recompra de acciones	(0.37)	(0.62)				(0.99)
Utilidad integral			15.99		(11.96)	4.03
Saldos al 30 de junio de 2015	455.75	349.56	205.31	0.49	(8.43)	1,002.68

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 30 de junio 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	13.032
30 de junio de 2015	15.568
Estado de Resultados	
2T14 (promedio)	13.003
2T15 (promedio)	15.309

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.

- BTG Pactual US Capital LLC

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

Acerca de Vesta

Vesta es un desarrollador, operador y propietario de edificios industriales y centros de distribución en México. Al 30 de junio de 2015, Vesta contaba con 117 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 12 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 1.69 millones m² (18.20 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.