

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados condensados de situación financiera

Al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011
(En dólares americanos)

Activos	Nota	30/06/2012 (No auditado)	31/12/2011
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 4,895,050	\$ 4,848,250
Impuestos por recuperar	5	5,530,012	4,480,177
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	6	6,677,597	5,869,598
Pagos Anticipados		<u>135,506</u>	<u>-</u>
Total del activo circulante		17,238,165	15,198,025
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7	691,476,084	658,900,000
Equipo de oficina – Neto		102,224	78,758
Depósitos en garantía		<u>3,427,753</u>	<u>2,772,115</u>
Total del activo no circulante		<u>695,006,061</u>	<u>661,750,873</u>
Total		<u>\$ 712,244,226</u>	<u>\$ 676,948,898</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante del pasivo a largo plazo	8	\$ 25,894,379	\$ 13,066,851
Intereses acumulados		3,448,212	3,465,546
Cuentas por pagar		744,538	953,460
Impuestos por pagar		-	896,925
Gastos acumulados		249,536	176,432
Dividendos por pagar		-	1,078,886
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.2	<u>767,005</u>	<u>2,302,224</u>
Total del pasivo circulante		31,103,670	21,940,324
Deuda a largo plazo	8	322,331,678	322,077,545
Depósitos en garantía recibidos		5,109,393	4,766,146
Impuestos a la utilidad diferidos	12	<u>70,718,988</u>	<u>63,600,786</u>
Total del pasivo a largo plazo		<u>398,160,059</u>	<u>390,444,477</u>
Total del pasivo		<u>429,263,729</u>	<u>412,384,801</u>
Contingencias y litigios	14		
Capital contable:			
Capital social	9	167,975,675	167,975,675
Utilidades retenidas		115,871,859	94,251,285
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		<u>(867,037)</u>	<u>2,337,137</u>
Total del capital contable		<u>282,980,497</u>	<u>264,564,097</u>
Total		<u>\$ 712,244,226</u>	<u>\$ 676,948,898</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A. de C. V. y Subsidiarias

**Estados consolidados condensados intermedios de
utilidad integral (No auditados)**

Por los periodos de seis y tres meses que terminaron al 30 de junio de 2012 y 2011
(En dólares americanos)

	Nota	Seis meses al 30/06/2012	Seis meses al 30/06/2011	Tres meses al 30/06/2012	Tres meses al 30/06/2011
Ingresos:					
Ingresos por arrendamiento		\$ 26,189,500	\$ 25,350,064	\$ 12,929,881	\$ 12,855,799
Costos de operación de las propiedades de inversión	11.1	<u>(2,802,122)</u>	<u>(3,401,486)</u>	<u>(1,122,821)</u>	<u>(1,062,502)</u>
Utilidad bruta		23,387,378	21,948,578	11,807,060	11,793,297
Gastos de administración	11.2	(1,089,318)	(1,040,357)	(681,091)	(546,970)
Depreciación		(24,851)	(26,539)	(12,203)	(13,358)
Otros ingresos y gastos:					
Ingreso por intereses		10,026	10,963	2,984	2,815
Otros (gastos) ingresos		(7,498)	64,593	(5,146)	65,640
Gasto por intereses		(12,452,595)	(12,190,979)	(6,364,682)	(6,082,700)
Ganancia (pérdida) cambiaria		319,236	7,092,409	(3,337,550)	5,580,616
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	6	<u>18,596,398</u>	<u>11,752,699</u>	<u>10,349,698</u>	<u>5,825,629</u>
Total otros ingresos		<u>6,465,567</u>	<u>6,729,685</u>	<u>645,304</u>	<u>5,392,000</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		28,738,776	27,611,367	11,759,070	16,624,969
Impuestos a la utilidad	12	<u>(7,118,202)</u>	<u>(5,963,794)</u>	<u>(6,494,423)</u>	<u>(3,838,314)</u>
Utilidad del periodo		<u>21,620,574</u>	<u>21,647,572</u>	<u>5,264,647</u>	<u>12,786,655</u>
(Pérdida) utilidad integral:					
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras		<u>(3,204,174)</u>	<u>5,768,475</u>	<u>643,918</u>	<u>4,103,095</u>
Utilidad integral del periodo		<u>\$ 18,416,400</u>	<u>\$ 27,416,048</u>	<u>\$ 5,908,565</u>	<u>\$ 16,889,750</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados condensados intermedios de variaciones en el capital contable (No auditados)

Por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2012 y 2011
(En dólares americanos)

	Capital social	Aportación adicional de capital	Utilidades retenidas	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Capital contable
Saldos al 1 de enero de 2011	\$ 27,538,888	\$ 140,432,472	\$ 85,794,486	\$ (3,359,175)	\$ 250,406,671
Utilidad integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,647,573</u>	<u>5,768,475</u>	<u>27,416,048</u>
Saldos al 30 de junio de 2011	27,538,888	140,432,472	107,442,059	2,409,300	277,822,719
Saldos al 1 de enero de 2012	167,975,675	-	94,251,285	2,337,137	264,564,097
Utilidad integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,620,574</u>	<u>(3,204,174)</u>	<u>18,416,400</u>
Saldos al 30 de junio de 2012	<u>\$ 167,975,675</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 115,871,859</u>	<u>\$ (867,037)</u>	<u>\$ 282,980,497</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo (No auditados)

Por los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2012 y 2011

(En dólares americanos)

	Seis meses al 30/06/2012	Seis meses al 30/06/2011
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	\$ 28,738,776	\$ 27,611,366
Ajustes por:		
Depreciación	24,851	26,539
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(18,596,398)	(11,752,699)
Ganancia cambiaria	(319,236)	(7,092,409)
Ingreso por intereses	(10,026)	(10,963)
Gasto por intereses	12,452,595	12,190,979
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	(807,999)	(2,856,112)
Impuestos por recuperar	(1,049,835)	1,120,067
Pagos anticipados	(135,506)	50,394
Depósitos en garantía entregados	(655,638)	(11,514)
Aumento (disminución) en:		
Partes relacionadas	(1,535,219)	(2,013,296)
Cuentas por pagar	(1,105,847)	2,130,556
Depósitos en garantía recibidos	343,247	58,618
Gastos acumulados	73,104	(114,416)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>17,416,869</u>	<u>19,337,110</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(13,979,686)	(6,033,706)
Intereses cobrados	<u>10,026</u>	<u>10,963</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(13,969,660)</u>	<u>(6,022,743)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Préstamos recibidos	15,126,892	-
Pago de préstamos	(2,045,231)	(3,797,123)
Intereses pagados	(12,469,929)	(12,333,824)
Dividendos pagados	<u>(1,078,886)</u>	<u>(2,017,549)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(467,154)</u>	<u>(18,148,496)</u>
Efectos por variaciones en el tipo de cambio	<u>(2,933,255)</u>	<u>3,093,119</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	46,800	(1,741,010)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	<u>4,848,250</u>	<u>5,306,087</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 4,895,050</u>	<u>\$ 3,565,077</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. de C. V. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios (No auditados)

Por los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2012 y 2011

(En dólares americanos)

1. Información General

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. de C. V. (“Vesta”), es una sociedad anónima de capital variable constituida en México. El domicilio principal de sus negocios es Bosques de Ciruelos 304, piso 7, Ciudad de México.

Vesta y subsidiarias (en su conjunto la “Compañía”) se dedican al desarrollo, adquisición y operación de edificios para uso industrial y centros de distribución que son rentados a corporaciones en once estados de la República Mexicana. La Compañía no tiene empleados por lo que no tiene obligaciones de carácter laboral ya que recibe los servicios administrativos de una parte relacionada.

2. Políticas contables significativas

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos han sido preparados de acuerdo con el International Accounting Standard (“IAS”) 34 *Reportes Financieros Intermedios* y han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros, los cuales están valuados a valor razonable, conforme a lo permitido por las Normas Financieras Internacionales (sus siglas en inglés “IFRS”). Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

2.2 Estados financieros intermedios condensados

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 30 de junio de 2012, y por los seis meses terminados al 30 de junio 2012 y 2011 respectivamente no han sido auditados. La Administración de la Compañía considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una adecuada presentación de los estados financieros, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Compañía y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011.

Las políticas contables y métodos de cálculo son consistentes con los estados financieros consolidados anuales por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011.

2.3 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados condensados intermedios incluyen los estados financieros de Vesta y de las entidades (incluyendo entidades de propósito específico) controladas por Vesta (sus subsidiarias). El control se obtiene mediante el poder de gobernar las políticas financieras y operativas de la entidad para obtener los beneficios de sus actividades.

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación	
	30/06/12	31/12/11
QVC, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%
QVC II, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%
Vesta Baja California, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%
Vesta Bajío, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%
Vesta Querétaro, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%
Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%
CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V. (“CIV Infraestructura”) – entidad de propósito específico (1)	99.99%	99.99%

Todas las transacciones intercompañías, saldos, ingresos y gastos son eliminados en la consolidación.

- (1) CIV Infraestructura es una entidad de propósito específico, la cual, es consolidada por la Compañía debido a que ejerce control sobre esta entidad. El ejercicio de control fue determinado considerando la naturaleza de las actividades efectuadas por CIV Infraestructura así como quien obtiene la mayoría de los beneficios y está expuesta a la mayoría de los riesgos de dichas actividades, a pesar de no tener acciones con derecho a voto hasta Mayo de 2011.

3. Nuevos pronunciamientos contables promulgados y que aún no entran en vigor

3.1 Nuevos pronunciamientos contables promulgados y que aún no entran en vigor:

IFRS 9	<i>Instrumentos financieros</i>
IFRS 10	<i>Estados Financieros Consolidados</i>
IFRS 11	<i>Acuerdos Conjuntos</i>
IFRS 12	<i>Revelaciones de la participación con otras entidades</i>
IFRS 13	<i>Medición a valor razonable</i>
Modificaciones a IAS 1	<i>Presentación de otros ingresos</i>
IAS 19 (revisada en 2011)	<i>Beneficios para empleados</i>
IAS 27 (revisada en 2011)	<i>Estados financieros independientes</i>
IAS 28 (revisada en 2011)	<i>Inversiones en asociadas y negocios conjuntos</i>

A la fecha de emisión estos estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, la Compañía está en proceso de determinar los efectos de estas nuevas normas en su información financiera. Sin embargo la administración de la Compañía considera que no tendrán un impacto material en su situación financiera o en los resultados de sus operaciones.

3.2 Pronunciamientos contables adoptados durante el periodo sin efecto en los estados financieros consolidados:

Modificaciones a IFRS 7	<i>Revelaciones – Transferencias de activos financieros</i>
Modificaciones a IAS 1	<i>Presentación de partidas de utilidad integral</i>
IAS 24 (revisada en 2009)	<i>Revelaciones con partes relacionadas</i>
Mejoras a las IFRS emitidas en 2010	
Modificaciones a IAS 12	<i>Impuestos diferidos – Recuperación de los activos subyacentes</i>

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos del estado consolidado condensados intermedio de flujo de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo en caja y bancos, netos de sobregiros bancarios. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de flujo de efectivo pueden ser reconciliados en el estado consolidado de posición financiera como sigue:

	30/06/2011 (No auditado)	31/12/2011
Efectivo	\$ 1,152,692	\$ 726,017
Efectivo restringido	<u>3,742,358</u>	<u>4,122,233</u>
	<u>\$ 4,895,050</u>	<u>\$ 4,848,250</u>

El efectivo restringido se integra por saldos de efectivo mantenidos por la Compañía los cuales están disponibles para su uso al cumplir con ciertas condiciones incluidas en los contratos de los préstamos celebrados por la Compañía. Estas condiciones incluyen: pago de los intereses de la deuda así como el cumplimiento con ciertas restricciones incluidas en los contratos de la deuda.

5. Impuestos por recuperar

	30/06/2012 (No auditado)	31/12/2011
Impuesto al Valor Agregado por recuperar (IVA)	\$ 4,793,550	\$ 3,460,411
Otros impuestos por recuperar	<u>736,462</u>	<u>1,019,766</u>
	<u>\$ 5,530,012</u>	<u>\$ 4,480,177</u>

6. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

6.1 La antigüedad de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos, en cada una de las fechas que se indica abajo, es como sigue:

	30/06/2012 (No auditado)	31/12/2011
0-30 días	\$ 6,346,760	\$ 5,594,164
30-60 días	305,255	125,745
60-90 días	8,854	91,557
Más de 90 días	<u>16,708</u>	<u>891,118</u>
Subtotal	6,677,597	6,702,584
Reserva para cuentas incobrables	<u>-</u>	<u>(832,986)</u>
Total	<u>\$ 6,677,597</u>	<u>\$ 5,869,598</u>

6.2 Concentración de riesgo de crédito

Al 30 de junio de 2012, uno de los clientes de la compañía adeuda \$5,380,197 lo cual equivale al 81% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente adeudaba \$5,208,589 equivalente al 83% del total del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos al 31 de diciembre de 2011.

7 Propiedades de inversión

La Compañía usa valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Los valuadores externos, quienes cuentan con credenciales profesionales reconocidas y relevantes y además cuentan con amplia experiencia en el tipo de propiedades de inversión de la Compañía, utilizan técnicas de valuación como el enfoque de flujos de efectivo descontados, valor de reposición y el enfoque de método de capitalización de rentas. Las técnicas de valuación utilizadas incluyen supuestos, los cuales no son directamente observables en el mercado, como son tasas de descuento, tasa de capitalización y tasas de ocupación.

Los valores determinados por los valuadores externos de son registrados como valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al final de cada año. De manera anual, los valuadores utilizan el enfoque de flujos de efectivo descontados para determinar el valor razonable de los terrenos y edificios construidos y utilizan el enfoque de valor de reposición para determinar el valor razonable de las reservas territoriales.

Al 30 de junio de 2012, la Compañía obtuvo actualización para la valuación de sus propiedades de inversión de los valuadores externos usados por la Compañía. Dicha valuación usa la consiste en una actualización de la última valuación realizada al 31 de diciembre de 2011 con la intención de capturar cambios significativos que hubieran ocurrido desde la última valuación y hasta el 30 de junio de 2012 tanto en supuestos internos así como supuestos de mercado.

La ganancia o pérdida por los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en los resultados del ejercicio en el que se determinan.

La tabla de abajo detalla los valores de las propiedades de inversión a cada una de las fechas indicadas:

	30/06/2012 (No auditado)	31/12/2011
Terreno y construcción	\$ 652,140,000	\$ 611,000,000
Reserva territorial	<u>45,600,000</u>	<u>47,900,000</u>
	697,740,000	658,900,000
Mas (menos):		
Costo para concluir construcciones en proceso	<u>(6,263,916)</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>\$ 691,476,084</u>	<u>\$ 658,900,000</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	30/06/2012 (No auditado)	31/12/2011
Saldo al inicio del periodo	\$ 658,900,000	\$ 623,124,310
Adiciones	13,979,686	12,067,412
Ganancia por revaluación	<u>18,596,398</u>	<u>23,708,278</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 691,476,084</u>	<u>\$ 658,900,000</u>

La ganancia por revaluación de propiedades de inversión se debe principalmente a: 1) tasas de descuento utilizadas para calcular el valor razonable, 2) tasas de ocupación, 3) nuevos contratos de arrendamiento ganados, así como los cambios en los supuestos de mercado utilizados para determinar el valor razonable de las reservas territoriales.

Al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, las propiedades de inversión de la Compañía tienen un área rentable bruta de 11,364,892 pies cuadrados (1,055,833 metros cuadrados) y 11,364,368 pies cuadrados (1,055,784 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 90% y 93%, respectivamente.

La mayoría de las propiedades de inversión de la Compañía están dadas en garantía colateral para la deuda a largo plazo.

8 Deuda a largo plazo

La deuda a largo plazo está representada por documentos por pagar a GE Real Estate de México, S. de R. L. de C. V. (“GERE”):

Fecha de inicio	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	30/06/2012 (No auditado)	31/12/2011
Septiembre 2003	7,637,927	6.60%	\$ 21,586	Agosto, 2016	\$ 5,633,067	\$ 5,762,583
Abril 2005	2,000,000	7.58%	6,035	Agosto, 2016	1,574,995	1,611,205
Agosto 2005	6,300,000	6.19%	18,975	Agosto, 2016	5,013,867	5,127,717
Agosto 2005	14,500,000	6.57%	46,673	Agosto, 2016	11,564,357	11,844,397
Noviembre 2005	32,000,000	7.03%	711,307*	Agosto, 2016	24,352,332	25,114,729
Marzo 2006	15,000,000	7.19%	45,125	Agosto, 2016	12,176,625	12,447,375
Julio 2006	50,000,000	8.63%	-	Agosto, 2016	50,000,000	50,000,000
Julio 2006	12,000,000	7.66%	28,013	Agosto, 2016	11,691,857	11,859,935
Septiembre 2006	10,800,000	6.57%	18,000	Agosto, 2016	9,779,850	9,887,850
Octubre 2006	8,300,000	6.75%	13,833	Agosto, 2016	7,515,995	7,598,993
Noviembre 2006	12,200,000	8.65%	31,204	Agosto, 2016	9,213,329	9,400,553
Noviembre 2006	28,091,497	7.05%	22,524	Agosto, 2016	12,374,411	12,509,555
Mayo 2007	6,540,004	6.58%	10,900	Agosto, 2016	5,973,736	6,039,136
Septiembre 2007	8,204,039	6.72%	13,673	Agosto, 2016	7,532,124	7,614,162
Abril 2008	32,811,066	6.10%	34,124	Agosto, 2016	31,248,371	31,483,522
Abril 2008	867,704	7.25%	1,736	Agosto, 2016	1,589,205	1,601,167
Abril 2008	7,339,899	7.25%	84,390*	Agosto, 2016	12,942,883	13,027,273
Agosto 2008	3,372,467	4.60%	5,477	Agosto, 2016	5,051,258	5,089,074
Agosto 2008	6,286,453	7.25%	6,540	Agosto, 2016	6,003,306	6,048,403
Abril 2009	19,912,680	6.10%	40,051	Agosto, 2016	17,776,991	18,024,921
Diciembre 2009	30,000,000	8.65%	101,155	Agosto, 2016	27,262,843	27,869,773
Julio 2011	19,768,365	6.60%	72,690	Agosto, 2016	18,968,775	19,404,915
Julio 2011	27,960,333	7.58%	77,887	Agosto, 2016	27,103,576	27,570,898
Julio 2011	5,000,000	6.15%	10,935	Agosto, 2016	4,890,650	4,956,260
Agosto 2011(I)	5,918,171	5.80%	13,347	Agosto, 2016	5,864,783	3,250,000
Abril 2012	5,257,000	4.65%		Noviembre, 2012	5,257,000	
Abril 2012	9,869,892	4.65%		Noviembre, 2012	9,869,892	-
					348,226,057	335,144,396
Menos: Porción circulante					<u>(25,894,379)</u>	<u>(13,066,851)</u>
					<u>\$ 322,331,678</u>	<u>\$ 322,077,545</u>

* La amortización de estos documentos por pagar es semestral.

- (I) Durante el mes de Febrero de 2012, este pagaré venció; sin embargo, la Compañía renegoció una extensión al vencimiento del mismo, incrementó el monto del principal en \$2,668,171 y modificó la tasa de interés del mismo. Los recursos obtenidos en este pagaré fueron utilizados por la Compañía para la construcción de dos edificios. Dicha renegociación, la cual es habitual para la Compañía, se realizó al concluir la construcción de dichos edificios y no requirió el pago del principal adeudado hasta antes de la misma por lo cual, éste fue excluido del estado consolidado condensado intermedio de flujos de efectivo.

La mayoría de las propiedades de inversión de la Compañía así como los cobros derivados de la renta de las mismas están dadas en garantía como colateral de la deuda a largo plazo con GERE. Adicionalmente, sin consentimiento previo por escrito de GERE, la Compañía no puede, directa o indirectamente vender, hipotecar o asignar todo o en parte los derechos que tiene en su totalidad o en parte las propiedades de inversión existentes de la Compañía.

El contrato de crédito con GERE obliga a la Compañía a mantener ciertas razones financieras (como tasa de retorno sobre la inversión y servicios de cobertura de deuda) y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Compañía cumplió con dichas razones y obligaciones al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre 2011.

El contrato de crédito también le otorga el derecho a GERE a retener algunos montos como depósitos en garantía para el pago de los intereses de la deuda así como para el mantenimiento de las propiedades de inversión de la Compañía. Estos montos se presentan como activos por depósitos en garantía en los estados consolidados de situación financiera.

Al 30 de junio de 2012, el vencimiento y la amortización periódica de la deuda a largo plazo es como sigue:

Al 30 de junio de 2014	\$	8,349,160
Al 30 de junio de 2015		8,396,282
Al 30 de junio de 2016		8,889,621
Al 31 de agosto de 2016		<u>296,696,615</u>
	\$	<u>322,331,678</u>

9 Capital social

9.1 El capital social al 30 de junio de 2012 y al 31 de Diciembre de 2011 es como sigue:

	Número de acciones	Importe
Capital fijo:		
Serie A	5,000	\$ 3,696
Capital variable:		
Serie B	<u>224,249,556</u>	<u>167,971,979</u>
Total	<u>224,254,556</u>	<u>\$ 167,975,675</u>

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la compañía a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

El 19 de julio la compañía llevo acabo una oferta inicial de acciones. El resultado de la emisión de aciones colocados el 19 de julio de 2012 dentro del Mercado de Valores tiene las siguientes características: Monto total de la oferta global \$3,872,125,900.00 pesos colocando un número total de títulos por 203,796,100 acciones, el precio de colocación fue de \$19.00 pesos por acción.

10 Utilidad por acción

Las cifras utilizadas en la determinación de la utilidad por acción fueron:

	Seis meses terminados al 30 de junio de 2012		
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad del periodo	21,620,575	224,254,556	0.10
Utilidad integral del periodo	18,416,401	224,254,556	0.08

	Seis meses terminados al 30 de junio de 2011		
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Pesos por acción
Utilidad del periodo	21,647,572	224,254,556	0.09
Utilidad integral del periodos	27,416,048	224,254,556	0.12

11 Costos de operación de las propiedades de inversión y gastos de administración

11.1 Los costos de operación de las propiedades de inversión consisten en lo siguiente:

	Seis meses al 30/06/2012 (No auditado)	Seis meses al 30/06/2011 (No auditado)	Tres meses al 30/06/2012 (No auditado)	Tres meses al 30/06/2011 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 1,041,600	\$ 1,151,605	\$ 63,544	\$ 76,937
Seguros	139,491	1,342	68,497	-
Mantenimiento	204,389	343,268	133,708	195,444
Otros gastos de las propiedades	793,867	897,952	496,392	217,117
Costo por administración de las propiedades	622,775	590,826	360,680	364,756
Reserva para cuentas incobrables	-	416,493	-	208,248
	<u>\$ 2,802,122</u>	<u>\$ 3,401,486</u>	<u>\$ 1,122,821</u>	<u>\$ 1,062,502</u>

11.2 Los gastos de administración consisten en lo siguiente:

	Seis meses al 30/06/2012 (No auditado)	Seis meses al 30/06/2011 (No auditado)	Tres meses al 30/06/2012 (No auditado)	Tres meses al 30/06/2011 (No auditado)
Gastos de mercadotecnia	\$ 10,907	\$ 1,620	\$ 3,180	\$ 1,029
Gastos legales y de auditoría	369,241	355,035	283,427	227,952
Honorarios de adquisición de propiedades	73,694	48,269	73,694	699
Honorarios por	632,500	632,500	320,433	316,250

administración de activos				
Otros	<u>2,976</u>	<u>2,933</u>	<u>357</u>	<u>1,040</u>
	<u>\$ 1,089,318</u>	<u>\$ 1,040,357</u>	<u>\$ 681,091</u>	<u>\$ 546,970</u>

12 Impuestos a la utilidad

La Compañía está sujeta al Impuesto Sobre la Renta (“ISR”) y al Impuesto Empresarial a Tasa Única (“IETU”).

ISR - La tasa es 30% para los años 2012 y 2011, y será 29% para el año 2013 y 28% para el año 2014.

IETU - Tanto los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. A partir de 2010 la tasa es 17.5%. Asimismo, al entrar en vigor esta ley se abrogó la Ley del IMPAC permitiendo, bajo ciertas circunstancias, la recuperación de este impuesto pagado en los diez ejercicios inmediatos anteriores a aquél en que por primera vez se pague ISR, en los términos de las disposiciones fiscales.

El impuesto a la utilidad causado es el que resulta mayor entre el ISR y el IETU.

Basados en las proyecciones financieras, la Compañía identificó que esencialmente pagará ISR, por lo tanto, reconoce únicamente ISR diferido.

La tasa efectiva es de 25% y 22% por el periodo terminado de seis al 30 de junio de 2012 y 2011, respectivamente y de 55% y 27% por el periodo de tres meses terminados al 30 de junio de 2012 y 2011 respectivamente. La diferencia entre la tasa legal y la tasa efectiva se debe al efecto de los tipos de cambio en los valores fiscales de las propiedades de inversión y de las pérdidas fiscales así como a otras partidas permanentes.

12.1 Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido son:

	30/06/2012 No auditado	31/12/2011
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (81,115,840)	\$ (76,811,440)
Pérdidas fiscales por amortizar y otros	<u>10,396,852</u>	<u>13,210,654</u>
Total pasivo de ISR diferido	<u>\$ (70,718,988)</u>	<u>\$ (63,600,786)</u>

Para la determinación del ISR diferido, la Compañía aplicó a las diferencias temporales las tasas aplicables de acuerdo a su fecha estimada de reversión.

12.2 El total de gasto por impuestos a la utilidad al 30 de junio de 2012 y 2011 corresponden a gasto por impuesto sobre la renta diferido debido a que la Compañía está amortizando pérdidas fiscales de años anteriores.

12.3 El beneficio de la pérdida fiscal por amortizar, puede recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 30 de junio de 2012 son:

Año de vencimiento	Pérdidas Fiscales
2021	<u>\$ 37,131,614</u>

13 Transacciones y saldos con partes relacionadas

13.1 Transacciones con partes relacionadas:

Las transacciones con partes relacionadas, llevadas a cabo durante el curso normal de las operaciones, fueron como sigue:

	Seis meses al 30/06/2012 (No auditado)	Seis meses al 30/06/2011 (No auditado)	Tres meses al 30/06/2012 (No auditado)	Tres meses al 30/06/2011 (No auditado)
Desarrolladora Vesta, S. de R.L. de C.V. (afiliada):				
Administración de propiedades	\$ 622,775	\$ 590,826	\$ 362,510	\$ 362,807
Comisiones a corredores	342,018	101,440	342,018	101,440
Comision por administración del portafolio	632,500	632,500	320,433	316,250
Servicios de Construcción Vesta, S. de R.L. de C.V. (afiliada):				
Comisión por desarrollo de propiedades	\$ 100,231	\$ 60,124	\$ 51,274	\$ 59,125
Servicios de construcción	5,010,466	3,006,203	2,563,678	2,956,260

13.2 Cuentas por pagar a partes relacionadas:

	30/06/2012 No auditado	31/12/2011
Desarrolladora Vesta, S. de R.L. de C.V.	\$ 767,005	\$ 1,049,578
Servicios de Construcción Vesta, S. de R.L. de C.V.	-	1,252,646
	<u>\$ 767,005</u>	<u>\$ 2,302,224</u>

14 Contingencias y litigios

La Compañía tiene litigios derivados de sus operaciones normales, los cuales en opinión de la administración y del departamento jurídico de la Compañía, no afectarán en forma significativa su situación financiera y el resultado de sus operaciones.

* * * * *

Anexo A

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACION SOBRE LOS RESULTADOS DE LA ADMINISTRACION Y SITUACION FINANCIERA

La administración considera que la información financiera intermedia consolidada condensada no auditada contenida en este reporte refleja todos los ajustes, principalmente consistentes en los ajustes recurrentes para la presentación adecuada de información financiera. Nuestros resultados trimestrales no son necesariamente representativos de nuestros resultados anuales por lo que la información financiera que se reporta no es un indicador significativo de nuestro desempeño futuro.

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados han sido preparados de acuerdo con el *International Accounting Standard ("IAS") 34 Reportes financieros intermedios* y han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las Propiedades de Inversión y algunos instrumentos financieros, los cuales están valuados a valor razonable, conforme lo permitido por las normas financieras internacionales (sus siglas en inglés "IFRS"). Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

Las propiedades de Inversión son aquellas mantenidas para producir rentas y/o plusvalía (incluyendo las Propiedades de Inversión en construcción para dicho propósito). Las Propiedades de Inversión se valúan inicialmente a su costo, incluyendo los costos de la transacción. Posteriormente, las propiedades de inversión se valúan a valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen del valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en la utilidad o pérdida integral del periodo en que se originan. Vesta usa valuadores externos, quienes cuentan con credenciales profesionales reconocidas y relevantes, además de que tienen una amplia experiencia en la valuación del tipo de Propiedades de Inversión de Vesta. Los valuadores externos utilizan técnicas de valuación como el enfoque de flujos de efectivo descontado, valor de reposición y el enfoque de método de capitalización de rentas, estas técnicas incluyen supuestos que no son directamente observables en el mercado, tales como tasas de descuento, tasas de capitalización y tasas de ocupación.

La moneda funcional de Vesta y todas sus subsidiarias es el dólar americano (US\$), excepto por WTN Desarrollos inmobiliarios de México S. de R.L. de C.V. ("WTN"), la cual tiene al peso mexicano (MXP\$) como su moneda funcional, y por lo tanto se considera como una "operación en moneda extranjera" bajo IFRS. De igual forma los saldos de Efectivo y equivalentes de efectivo que mantengan en pesos de las cuentas de Vesta y todas las demás subsidiarias son consideradas como "saldos en moneda extranjera".

Las diferencias en tipo de cambio son reconocidas en los resultados del ejercicio en el periodo en que se originan. Para los propósitos de presentar los estados financieros consolidados condensados, los activos y pasivos de WTN han sido convertidos en US\$ usando los tipos de cambio vigentes al cierre de cada periodo; de igual forma los saldos de Efectivo y equivalentes de efectivo en pesos de Vesta y sus subsidiarias, con excepción de WTN tienen el mismo tratamiento. Los ingresos y gastos son convertidos a los tipos de cambio promedio del periodo, a menos de que estos fluctúen de forma significativa, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias que surgen, se reconocen en otras partidas del resultado integral.

Discusión de Resultados Trimestrales

Discusión de los resultados del trimestre terminado el 30 de junio de 2012 comparado con el mismo trimestre del año anterior terminado el 30 de junio de 2011.

Ingresos

Nuestros ingresos por arrendamiento por el segundo trimestre concluido el 30 de junio de 2012 fueron de E.U.\$12.93 millones comparado con E.U.\$12.86 millones por el periodo de tres meses concluido el 30 de junio de 2011, lo que representa un aumento de E.U.\$0.74 millones o de 0.6%. Este aumento se debió principalmente a:

- un aumento de E.U.\$1.05 millones, o 8.1%, en ingresos por arrendamiento derivado de las rentas de espacio arrendado que se encontraba desocupado durante el segundo trimestre de 2011 y fue arrendado posteriormente;
- un aumento de E.U.\$0.30 millones, o 2.3%, en ingresos por arrendamiento derivados de ajustes a las rentas por inflación en nuestros contratos de arrendamiento. La mayoría de nuestros contratos de arrendamiento prevé un ajuste anual en la renta para reflejar la inflación (en Estados Unidos con referencia al *Consumer Price Index*, si están denominados en dólares, o en México con referencia al INPC, si están denominados en pesos); y

Estos aumentos estuvieron compensados parcialmente por:

- una disminución de E.U.\$0.41 millones, o 3.2%, en ingresos por arrendamiento que vencieron en el segundo trimestre de 2011 y que no fueron renovados con ese cliente;
- una disminución de E.U.\$0.14 millones, o 1.1%, por renovaciones de contratos de arrendamiento de arrendamientos que vencieron en el segundo trimestre de 2011 y que fueron renovados con rentas más bajas.
- Una disminución de E.U.\$0.19 millones, o 1.5%, en aquellos ingresos que siendo registrados como ingresos por arrendamiento se originan en gastos que se incurrieron por cuenta de nuestros clientes y que posteriormente son reembolsados por este mecanismo.
- una disminución de E.U.\$0.54 millones, o 4.1%, derivada del efecto de conversión de los ingresos de arrendamientos denominados en pesos a dólares, así como de una disminución de otros ingresos y/o facturaciones diversas a nuestros clientes.

Costo de Operación

Nuestro costo de operación de propiedades por el periodo de tres meses concluido el 30 de junio de 2012 fue de E.U.\$1.12 millones comparado con E.U.\$1.06 millones por el periodo de tres meses concluido el 30 de junio de 2011, lo que representó un aumento de E.U.\$0.06 millones, o 5.7%. Este aumento se debió principalmente a:

- El pago de de E.U.\$0.12 millones de traslado de dominio por el cambio de propietario de ciertas reservas territoriales de una subsidiaria a otra.
- otros aumentos en el costo de operación por E.U.\$0.03 millones.

Estos aumentos se vieron compensados principalmente por:

- una disminución de E.U.\$0.21 millones en provisiones por cuentas por cobrar de cobro dudoso al amparo de arrendamientos en operación;

Gastos de Administración

Los gastos de administración aumentaron por el periodo de tres meses concluido el 30 de junio de 2012 fueron de E.U.\$0.68 millones comparado con E.U.\$0.55 millones por el periodo de seis meses concluido el 30 de junio de 2011, lo que representa un aumento de E.U.\$0.13 millones, o 24.5%. Este aumento se debió principalmente a un aumento en los gastos de valuación de propiedades por E.U.\$0.07 millones y aumentos en otros gastos relacionados con el proceso de colocación de la empresa tales como asesoría legal y auditores por E.U.\$0.06 millones.

Depreciación

No se presentó una variación significativa en la depreciación por el periodo de tres meses concluido el 30 de junio de 2012 comparado con el periodo de tres meses concluido el 30 de junio de 2011.

Otros Ingresos y Gastos

Otros ingresos y gastos por el periodo de tres meses concluido el 30 de junio de 2012 fueron ingresos por E.U.\$0.65 millones comparado un ingreso de E.U.\$5.39 millones en el periodo de tres meses concluido el 30 de junio de 2011, lo que representó una variación de -88.0%. Esta disminución se debió principalmente a una pérdida cambiaria por E.U.\$8.92 millones derivada del cambio en la Ganancia (pérdida) cambiaria, que fue de una ganancia de E.U.\$5.58 millones en el segundo trimestre del 2011 y de una pérdida de E.U.\$(3.38) millones. Este decremento es principalmente explicado por el efecto de la variación en el tipo de cambio del peso contra el dólar en WTN, una de nuestras subsidiarias.

Esta pérdida se vio compensada en E.U.\$4.52 millones derivados de un incremento en la revaluación de nuestras propiedades de inversión. Al 30 de Junio del 2012 reflejamos una utilidad de E.U.\$10.35 millones, comparada con una Utilidad de E.U.\$5.83 millones. El avalúo nos fue entregado el 1 de julio de 2012 y refleja la condición del mercado inmobiliario al 30 de junio de 2012.

Por otro lado, nuestros gastos por financiamiento del segundo trimestre del 2012 aumentaron en E.U.\$0.28 millones o 4.6% comparados con el segundo trimestre del año anterior. Este aumento se debió al aumento en el saldo de la deuda contratada en este trimestre contra el año anterior por aproximadamente E.U.\$11.93 millones.

Otros ingresos, que principalmente reflejan ajustes inflacionarios sobre recuperaciones de impuestos principalmente disminuyeron en E.U.\$0.07 millones.

Utilidad (Pérdida) Antes de Impuestos

En virtud de las razones previamente descritas, nuestra utilidad por el periodo de tres meses concluido el 30 de junio de 2012 fue de E.U.\$11.76 millones comparado con utilidad de E.U.\$16.62 millones por el periodo de tres meses concluido el 30 de junio de 2011.

Impuestos a la Utilidad

Impuestos a la utilidad por el periodo de tres meses concluido el 30 de junio de 2012 registró un gasto de E.U.\$6.49 millones comparado con un gasto de E.U.\$3.84 millones por el periodo de seis meses concluido el 30 de junio de 2011.

Utilidad (Pérdida)

Por las razones descritas, nuestra utilidad por el periodo de tres meses concluido el 30 de junio de 2012 fue de E.U.\$5.26 millones comparado con una utilidad de E.U.\$12.79 millones por el periodo de tres meses concluido el 30 de junio de 2011.

(Pérdida) *Utilidad* Integral

Los efectos de conversión de operaciones en moneda extranjera en el periodo de tres meses concluido el 30 de junio de 2012 registró una utilidad de E.U.\$0.64 millones comparado con una utilidad de E.U.\$4.10 millones por el periodo de tres meses concluido el 30 de junio de 2011, lo que representa una variación de (84.3%). Esta variación fue atribuible principalmente a la fluctuación en el tipo de cambio de un ejercicio al siguiente y su efecto en la conversión de las operaciones de WTN.

En virtud de las razones previamente descritas, nuestra Utilidad Integral por el periodo de tres meses concluido el 30 de junio de 2012 fue de E.U.\$5.91 millones comparado con la Utilidad integral de E.U.\$16.89 millones por el periodo de tres meses concluido el 30 de marzo de 2011.

Flujos de Efectivo

La tabla siguiente muestra la generación y uso de efectivo por los periodos de seis meses concluidos el 30 de junio de 2012 y 2011.

	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de	
	2012	2011
	(millones de dólares)	
Flujo de efectivo generado por (utilizado en) actividades operativas	17.42	19.34
Flujo de efectivo generado por (utilizado en) actividades de inversión	(13.97)	(6.02)
Flujo de efectivo generado por (utilizado en) actividades de financiamiento	(0.47)	(18.15)
Efectos de variaciones en el tipo de cambio	(2.93)	3.09
Aumentos (disminuciones) en efectivo y equivalentes	46.8	(1.74)

Los principales factores en la generación de flujos de efectivo de nuestras operaciones fueron el producto de las rentas cobradas a nuestra base de arrendatarios. No hubo ninguna venta de propiedades u otro ingreso de efectivo extraordinario.

El 30 de abril de 2012 y el 25 de junio de 2012, se dispusieron dos créditos, el primero por E.U.\$13.36 millones y el segundo por E.U.\$1.77 millones respectivamente, al amparo de la nueva línea de crédito con General Electric de hasta E.U.\$50 millones para la construcción o adquisición de nuevas propiedades frimada el 30 de Abril de este año.

Con base en nuestros actuales resultados de operación, consideramos que el flujo de efectivo de operaciones y otras fuentes de liquidez, incluyendo las disposiciones al amparo de nuestros contratos de crédito, serán suficientes para cubrir nuestras estimaciones de requerimientos de capital, pago de intereses y pagos de principal por los siguientes 12 meses.

Inversiones de Capital

Durante el periodo de tres meses concluido el 30 de junio de 2012, realizamos inversiones de capital por un total de E.U.\$9.68 millones, correspondientes a pagos relacionados con los proyectos en construcción (PAQ y PIQ).

Deuda

Al 30 de junio de 2012, el saldo total insoluto de nuestra deuda ascendía a E.U.\$348.23 millones. De los cuales E.U.\$25.89 millones, o 7.43%, corresponden a el pasivo de corto plazo que incluye las amortizaciones de principal del servicio de deuda del 1 de julio de 2012 al 30 de junio de 2013, así como el vencimiento de

dos préstamos de corto plazo relacionados con la línea de crédito contratada el 30 de abril de este año y que tienen vencimiento en noviembre de 2012. El remanente de E.U.\$322.33 millones, o 92.57%, corresponden a deuda de largo plazo, adeudada a General Electric y garantizada por un fideicomiso de garantía en el que se encuentra afectada sustancialmente la totalidad de nuestra cartera, así como los ingresos por arrendamiento al amparo de nuestros contratos de renta. Al 30 de junio de 2012, 100.0% de nuestra deuda estaba denominada en dólares.

El 30 de abril de 2012 celebramos un contrato de crédito nuevo con General Electric, de conformidad con el cual contratamos una línea de crédito de hasta E.U.\$50 millones para la construcción de activos a la medida (incluyendo construcciones y financiamiento permanente) y adquisiciones de propiedades generadoras de ingresos, Los créditos al amparo del nuevo contrato vencen el 1 de agosto de 2016, al igual que el resto de los créditos vigentes al amparo de los demás contratos de crédito que tenemos con General Electric.

Al 30 de abril de 2012 y 25 de junio de 2012, habíamos dispuesto de E.U.\$13.36 millones y E.U.\$1.77 millones respectivamente, al amparo de nuestro nuevo contrato de crédito con General Electric. Conforme a dicho saldo insoluto se suscribieron dos pagarés adiciones por las cantidades de E.U.\$9.08 millones y E.U.\$4.28 millones, E.U.\$0.79 millones y E.U.\$0.98 millones, respectivamente. Dichos pagarés vencen el 1 de noviembre de 2012, fecha en la cual estaremos obligados a pagar el saldo insoluto o convertirlo en un crédito permanente de conformidad con los términos del nuevo contrato de crédito con General Electric, en cuyo caso el saldo insoluto al amparo de dicho contrato será exigible el 1 de agosto de 2016.