

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

# Estados consolidados condensados de situación financiera

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

<b>Activos</b>	Nota	30/09/2012 (No auditado)	31/12/2011
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 211,066,917	\$ 4,848,250
Impuestos por recuperar	5	10,682,606	4,480,177
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	6	4,399,020	5,869,598
Pagos anticipados		98,408	-
Total del activo circulante		<u>226,246,951</u>	<u>15,198,025</u>
<b>Activo no circulante:</b>			
Propiedades de inversión	7	702,077,735	658,900,000
Equipo de oficina – Neto		302,654	78,758
Depósitos en garantía		3,429,225	2,772,115
Total del activo no circulante		<u>705,809,614</u>	<u>661,750,873</u>
Total		<u>\$ 932,056,565</u>	<u>\$ 676,948,898</u>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
<b>Pasivo circulante:</b>			
Porción circulante del pasivo a largo plazo	8	\$ 25,334,099	\$ 13,066,851
Intereses acumulados		2,645,431	3,465,546
Cuentas por pagar		574,635	953,460
Impuestos por pagar		-	896,925
Gastos acumulados		289,801	176,432
Dividendos por pagar		9,770,272	1,078,886
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.2	-	2,302,224
Total del pasivo circulante		<u>38,614,238</u>	<u>21,940,324</u>
Deuda a largo plazo	8	319,832,310	322,077,545
Depósitos en garantía recibidos		4,896,804	4,766,146
Impuestos a la utilidad diferidos	12	64,859,195	63,600,786
Total del pasivo a largo plazo		<u>389,588,309</u>	<u>390,444,477</u>
Total del pasivo		<u>428,202,547</u>	<u>412,384,801</u>
Contingencias y litigios	14		
<b>Capital contable:</b>			
Capital social	9	286,868,218	167,975,675
Prima es suscripción de acciones		101,900,964	-
Utilidades retenidas		121,257,453	94,251,285
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(6,172,617)	2,337,137
Total del capital contable		<u>503,854,018</u>	<u>264,564,097</u>
Total		<u>\$ 932,056,565</u>	<u>\$ 676,948,898</u>

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

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

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

Por los periodos de nueve y tres meses que terminaron al 30 de septiembre de 2012 y 2011

(En dólares americanos)

	Nota	Nueve meses al 30/09/2012	Nueve meses al 30/09/2011	Tres meses al 30/09/2012	Tres meses al 30/09/2011
Ingresos:					
Ingresos por arrendamiento		\$ 38,955,425	\$ 36,815,254	\$ 12,706,059	\$ 12,383,187
Costos de operación de las propiedades de inversión	11.1	<u>(3,346,461)</u>	<u>(4,023,639)</u>	<u>(793,633)</u>	<u>(794,312)</u>
Utilidad bruta		35,608,964	32,791,615	11,912,426	11,588,875
Gastos de administración	11.2	(4,230,882)	(1,828,708)	(3,061,166)	(784,095)
Depreciación		(37,340)	(43,031)	(12,489)	(12,790)
Otros ingresos y gastos:					
Ingreso por intereses		1,489,047	24,375	1,484,036	13,265
Otros (gastos) ingresos		38,116	61,684	58,942	(2,235)
Gasto por intereses		(18,728,836)	(18,525,021)	(6,276,178)	(6,331,445)
Ganancia (pérdida) cambiaria		10,271,420	(4,809,357)	6,614,634	(5,629,702)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	6	<u>16,438,384</u>	<u>30,623,413</u>	<u>(2,158,014)</u>	<u>18,870,714</u>
Total otros ingresos		<u>9,508,131</u>	<u>7,375,094</u>	<u>(276,580)</u>	<u>6,920,597</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		40,848,873	38,294,970	8,562,191	17,712,587
Impuestos a la utilidad	12	<u>(4,072,433)</u>	<u>(13,854,220)</u>	<u>5,859,793</u>	<u>(4,380,807)</u>
Utilidad del periodo		<u>36,776,440</u>	<u>24,440,750</u>	<u>14,421,984</u>	<u>13,331,780</u>
(Pérdida) utilidad integral:					
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras		<u>(8,509,754)</u>	<u>4,348,856</u>	<u>(4,661,662)</u>	<u>6,336,866</u>
Utilidad integral del periodo		<u>\$ 28,266,686</u>	<u>\$ 28,789,606</u>	<u>\$ 9,760,322</u>	<u>\$ 19,668,646</u>

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

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

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

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2012 y 2011

(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	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
Efecto por fusión	4,315	-	-	-	4,315
Utilidad integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,440,750</u>	<u>4,348,856</u>	<u>28,789,606</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2011	27,543,203	140,432,472	110,235,236	989,681	279,200,592
Saldos al 1 de enero de 2012	167,975,675	-	94,251,285	2,337,137	264,564,097
Aumento de capital	118,892,543	101,900,964	-	-	220,793,507
Dividendos decretados	-	-	(9,770,272)	-	(9,770,272)
Utilidad integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>36,776,440</u>	<u>(8,509,754)</u>	<u>28,266,686</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2012	<u>\$ 286,868,218</u>	<u>\$ 101,900,964</u>	<u>\$ 121,257,453</u>	<u>\$ (6,172,617)</u>	<u>\$ 503,854,018</u>

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

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

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

Por los nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2012 y 2011

(En dólares americanos)

	Nueve meses al 30/09/2012	Nueve meses al 30/09/2011
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	\$ 40,848,873	\$ 38,294,970
Ajustes por:		
Depreciación	37,340	43,031
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(16,438,384)	(30,623,413)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(10,271,420)	4,809,357
Ingreso por intereses	(1,489,047)	(24,375)
Gasto por intereses	18,728,836	18,525,021
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	1,470,578	1,971,148
Impuestos por recuperar	(6,202,429)	(36,637)
Pagos anticipados	(98,408)	77,438
Depósitos en garantía entregados	(657,109)	84,271
Aumento (disminución) en:		
Partes relacionadas	(2,302,224)	(1,946,920)
Cuentas por pagar	(1,275,749)	2,173,805
Depósitos en garantía recibidos	130,659	48,799
Gastos acumulados	113,369	(960,192)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>22,594,885</u>	<u>32,436,302</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(26,739,351)	(8,646,730)
Adquisición de mobiliario y equipo	(200,430)	-
Efectos por fusión	-	4,315
Intereses cobrados	1,489,047	24,375
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(25,450,734)</u>	<u>(8,618,040)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aumento de capital	217,979,483	
Préstamos recibidos	15,126,892	8,250,000
Pago de préstamos	(5,104,880)	(6,245,337)
Intereses pagados	(19,548,952)	(18,630,453)
Dividendos pagados	(1,078,886)	(2,017,549)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>207,373,657</u>	<u>(18,643,379)</u>
Efectos por variaciones en el tipo de cambio	<u>1,700,859</u>	<u>(435,005)</u>
Aumento neta de efectivo y equivalentes de efectivo	206,218,667	4,739,878
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>\$ 211,066,917</u>	<u>\$ 10,045,965</u>

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

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

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

Por los nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2012 y 2011  
(En dólares americanos)

### 1. Información general y eventos relevantes

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. 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.

El 25 de julio del 2012 a través de una oferta inicial pública de acciones, la Compañía colocó sus acciones dentro del Mercado de Valores adoptando la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil, prevista en la ley del Mercado de Valores para quedar como Corporación Inmobiliaria Vesta, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, (S. A. B. de C. V.).

A partir del 1º de agosto de 2012, la Compañía contrato, a través de su subsidiaria Vesta Management S.C., a todos los empleados y ejecutivos que hasta el 31 de julio de 2012 trabajaban para Desarrolladora Vesta la cual hasta entonces incurría en los gastos relacionados con los empleados, otros gastos y las obligaciones laborales de los empleados; mismos que eran facturados a la Compañía. Por lo tanto, a partir de esta fecha la Compañía tiene obligaciones de carácter laboral.

### 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 septiembre de 2012, y por los nueve meses terminados al 30 de septiembre 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	
	30/09/12	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%
Vesta Management S.C. (2) – Presta servicios administrativos a la Compañía.	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. El 5 de Mayo de 2011, la Compañía se fusionó con su parte relacionada CIV Real Estate, S. de R. L. de C.V. (“CIV Real Estate”). Antes de esta fecha, CIV Real Estate poseía el 100% del capital de CIV Infraestructura. Como resultado de la fusión, la Compañía se convirtió en la controladora de CIV Infraestructura. CIV Real Estate dejó de existir después de la fusión. Por tratarse de compañías bajo control común, la fusión se contabilizó con base en los valores en libros de la compañía fusionada, incrementando el capital social en \$4,315, representado en el efectivo que CIV Real Estate tenía a la fecha de la fusión. Antes de la fusión, CIV Real Estate no tuvo otras operaciones más que las operaciones de CIV Infraestructura.
- (2) Vesta Management, S.C. se incorpora como subsidiaria de la Compañía a partir del 1 de Agosto de 2012.

### 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 de los estados consolidados condensados intermedios 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 los estados consolidados condensados de posición financiera como sigue:

	<b>30/09/2012</b> <b>(No auditado)</b>	<b>31/12/2011</b>
Efectivo	\$ 207,203,590	\$ 726,017
Efectivo restringido	<u>3,863,327</u>	<u>4,122,233</u>
	<u>\$ 211,066,917</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**

	<b>30/09/2012</b> <b>(No auditado)</b>	<b>31/12/2011</b>
Impuesto al Valor Agregado por recuperar (IVA)	\$ 8,057,605	\$ 3,460,411
Otros impuestos por recuperar	<u>2,625,001</u>	<u>1,019,766</u>
	<u>\$ 10,682,606</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:

	30/09/2012 (No auditado)	31/12/2011
0-30 días	\$ 3,880,821	\$ 5,594,164
30-60 días	463,063	125,745
60-90 días	36,795	91,557
Más de 90 días	18,341	891,118
Subtotal	4,399,020	6,702,584
Reserva para cuentas incobrables	-	(832,986)
Total	<u>\$ 4,399,020</u>	<u>\$ 5,869,598</u>

6.2 Concentración de riesgo de crédito

Al 30 de septiembre de 2012, uno de los clientes de la compañía adeuda \$2,857,736 lo cual equivale al 65% 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, de acuerdo al contrato de arrendamiento celebrado con el clientes se le factura cada seis meses en los meses de Junio y Diciembre, teniendo la obligación de pago en las primeras dos semanas del mes siguiente.

## 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 septiembre de 2012, la Compañía obtuvo una actualización para la valuación de sus propiedades de inversión de los valuadores externos usados por la Compañía. Dicha valuación 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 septiembre 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:

	<b>30/09/2012</b> <b>(No auditado)</b>	<b>31/12/2011</b>
Terreno y construcción	\$ 658,700,000	\$ 611,000,000
Reserva territorial	<u>45,600,000</u>	<u>47,900,000</u>
	704,300,000	658,900,000
Menos:		
Costo para concluir construcciones en proceso	<u>(2,222,265)</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>\$ 702,077,735</u>	<u>\$ 658,900,000</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	<b>30/09/2012</b> <b>(No auditado)</b>	<b>31/12/2011</b>
Saldo al inicio del periodo	\$ 658,900,000	\$ 623,124,310
Adiciones	26,739,351	12,067,412
Ganancia por revaluación	<u>16,438,384</u>	<u>23,708,278</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 702,077,735</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.

El portafolio en el tercer trimestre del 2011 tenía 1,053,873 millones de metros cuadrados (11,343,798 pies cuadrados) con una ocupación del 90.4%, y su valor comparado con el valor del portafolio a Diciembre del 2010 aumentó en E.U. \$30,623,413 millones. En el tercer trimestre del 2012 el portafolio consiste en 1,057,748 millones de metros cuadrados (11,385,508 pies cuadrados) con una ocupación del 89.0% y su valuación comparada con el valor del portafolio al 31 de diciembre del 2011 fue de E.U.\$16,438,384. El avalúo nos fue entregado el 01 de Octubre de 2012 y refleja las condiciones del mercado inmobiliario al 30 de septiembre del 2012.

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	30/09/2012 (No auditado)	31/12/2011
Septiembre 2003	7,637,927	6.60%	\$ 21,586	Agosto, 2016	\$ 5,565,449	\$ 5,762,583
Abril 2005	2,000,000	7.58%	6,035	Agosto, 2016	1,555,754	1,611,205
Agosto 2005	6,300,000	6.19%	18,975	Agosto, 2016	4,953,216	5,127,717
Agosto 2005	14,500,000	6.57%	46,673	Agosto, 2016	11,424,160	11,844,397
Noviembre 2005	32,000,000	7.03%	711,307*	Agosto, 2016	23,589,935	25,114,729
Marzo 2006	15,000,000	7.19%	45,125	Agosto, 2016	12,038,794	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	11,602,990	11,859,935
Septiembre 2006	10,800,000	6.57%	18,000	Agosto, 2016	9,722,970	9,887,850
Octubre 2006	8,300,000	6.75%	13,833	Agosto, 2016	7,472,282	7,598,993
Noviembre 2006	12,200,000	8.65%	31,204	Agosto, 2016	9,114,099	9,400,553
Noviembre 2006	28,091,497	7.05%	22,524	Agosto, 2016	12,303,237	12,509,555
Mayo 2007	6,540,004	6.58%	10,900	Agosto, 2016	5,939,292	6,039,136
Septiembre 2007	8,204,039	6.72%	13,673	Agosto, 2016	7,488,917	7,614,162
Abril 2008	32,811,066	6.10%	34,124	Agosto, 2016	31,054,777	31,483,522
Abril 2008	867,704	7.25%	1,736	Agosto, 2016	1,579,359	1,601,167
Abril 2008	7,339,899	7.25%	84,390*	Agosto, 2016	12,782,938	13,027,273
Agosto 2008	3,372,467	4.60%	5,477	Agosto, 2016	5,019,967	5,089,074
Agosto 2008	6,286,453	7.25%	6,540	Agosto, 2016	5,966,114	6,048,403
Abril 2009	19,912,680	6.10%	40,051	Agosto, 2016	17,649,174	18,024,921
Diciembre 2009	30,000,000	8.65%	101,155	Agosto, 2016	26,941,166	27,869,773
Julio 2011	19,768,365	6.60%	72,690	Agosto, 2016	18,737,125	19,404,915
Julio 2011	27,960,333	7.58%	77,887	Agosto, 2016	26,856,597	27,570,898
Julio 2011	5,000,000	6.15%	10,935	Agosto, 2016	4,856,461	4,956,260
Agosto 2011(I)	5,918,171	5.80%	13,347	Agosto, 2016	5,824,742	3,250,000
Abril 2012	5,257,000	4.59%		Noviembre, 2012	5,257,000	-
Abril 2012	9,869,892	4.59%		Noviembre, 2012	9,869,892	-
					345,166,406	335,144,396
Menos: Porción circulante					(25,334,099)	(13,066,851)
					<u>\$ 319,832,310</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 Septiembre 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 condensados de situación financiera.

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

Al 30 de septiembre de 2014	\$ 8,151,525
Al 30 de septiembre de 2015	8,516,206
Al 31 de julio de 2016	7,139,420
Al 1 de agosto de 2016	<u>296,025,159</u>
	<u>\$ 319,832,310</u>

## 9 Capital social

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

	Número de acciones	Importe
Capital fijo:	<b>30/09/2012</b>	<b>30/09/2012</b>
Serie A	5,000	\$ 3,696
Capital variable:		
Serie B	<u>392,873,351</u>	<u>286,864,522</u>
Total	<u>392,878,351</u>	<u>\$ 286,868,218</u>
	<b>Número de acciones</b>	<b>Importe</b>
Capital fijo:	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2011</b>
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.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 17 de julio de 2012 se incrementó el capital social en su parte variable en 7,762,761 acciones equivalentes a \$581,702.

El 25 de julio la Compañía realizó una oferta inicial de acciones. A través de dicha emisión de acciones en el Mercado de Valores la Compañía emitió un total de 139,355,000 acciones por un valor de \$190,279,885 (neto de gastos de emisión de \$6,566,057).

El 21 de agosto de 2012, se realizó una emisión adicional capital equivalente a un total de 21,506,034 acciones por un monto de \$29,931,920.

#### 9.2 Dividendo decretados:

En Asamblea de Accionistas celebrada el 25 de Septiembre de 2012, se autorizó al consejo de administración el decreto de un dividendo equivalente a \$9,770,272 el cual será pagado dentro del periodo comprendido entre el 8 de octubre de 2012 y el 9 de noviembre de 2012.

### 10 **Utilidad por acción**

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

	<u>Nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2012</u>		
	<b>Utilidad</b>	<b>Promedio ponderado de acciones</b>	<b>Dólares por acción</b>
Utilidad del periodo	36,776,439	263,738,928	0.14
Utilidad integral del periodo	28,266,685	263,738,928	0.11
	<u>Nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2011</u>		
	<b>Utilidad</b>	<b>Promedio ponderado de acciones</b>	<b>Pesos por acción</b>
Utilidad del periodo	24,440,750	224,254,556	0.11
Utilidad integral del periodos	28,789,606	224,254,556	0.13

### 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:

	<b>Nueve meses al 30/09/2012 (No auditado)</b>	<b>Nueve meses al 30/09/2011 (No auditado)</b>	<b>Tres meses al 30/09/2012 (No auditado)</b>	<b>Tres meses al 30/09/2011 (No auditado)</b>
Impuesto predial	\$ 1,065,134	\$ 1,144,439	\$ 21,823	\$ -
Seguros	210,301	10,264	70,811	8,523
Mantenimiento	288,044	713,646	128,634	365,207
Otros gastos de las propiedades	1,044,026	1,807,285	456,861	157,077
Costo por administración de las propiedades	<u>738,956</u>	<u>853,685</u>	<u>376,446</u>	<u>263,505</u>
	<u>\$ 3,346,461</u>	<u>\$ 4,023,639</u>	<u>\$ 793,633</u>	<u>\$ 794,312</u>

11.2 Los gastos de administración consisten en lo siguiente:

	30/09/2012 (No auditado)	30/09/2011 (No auditado)	30/09/2012 (No auditado)	30/09/2011 (No auditado)
Gastos de mercadotecnia	\$ 35,203	\$ 24,683	\$ 24,295	\$ 23,063
Gastos legales y de auditoría	596,606	710,543	169,972	351,252
Salarios y gastos de oficina	632,899	-	632,899	-
Honorarios de adquisición de propiedades	115,597	141,012	41,902	92,743
Honorarios por administración de activos	760,923	948,750	105,417	316,250
Otros	3,284	3,720	311	788
IPO gastos indirectos	<u>2,086,370</u>	<u>-</u>	<u>2,086,370</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 4,230,882</u>	<u>\$ 1,828,708</u>	<u>\$ 3,061,166</u>	<u>\$ 784,095</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 10% y 36% por el periodo terminado de nueve al 30 de septiembre de 2012 y 2011, respectivamente y de (68)% y 25% por el periodo de tres meses terminados al 30 de Septiembre 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 tales como los efectos de la inflación en los valores fiscales.

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

	30/09/2012 (No auditado)	31/12/2011
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (72,136,393)	\$ (76,811,440)
Pérdidas fiscales por amortizar y otros	<u>7,277,198</u>	<u>13,210,654</u>
Total pasivo de ISR diferido	<u>\$ (64,859,195)</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 septiembre 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 septiembre de 2012 son:

Año de Vencimiento	Pérdidas Fiscales
2021	\$ <u>25,989,993</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:

	Nueve meses al 30/09/2012 (No auditado)	Nueve meses al 30/09/2011 (No auditado)	Tres meses al 30/09/2012 (No auditado)	Tres meses al 30/09/2011 (No auditado)
Desarrolladora Vesta, S. de R.L. de C.V. (afiliada):				
Administración de propiedades	\$ 738,956	\$ 853,685	\$ 376,446	\$ 263,506
Comisiones por corretaje	1,876,220	505,680	1,534,202	397,582
Comisión por desarrollo	185,677	-	185,677	-
Comisión por adquisición de propiedades de inversión	57,307	-	57,307	-
Comisión por administración de activos	760,923	948,750	105,417	316,250
Comisan por colocación de acciones	1,000,000	-	1,000,000	-
Servicios de Construcción Vesta, S. de R.L. de C.V. (afiliada):				
Comisión por desarrollo de propiedades	\$ 129,955	\$ 154,122	\$ 29,724	\$ 94,174
Servicios de construcción	6,496,661	7,705,972	1,486,195	4,708,550

#### 13.2 Cuentas por pagar a partes relacionadas:

	30/09/2012 No auditado	31/12/2011
Desarrolladora Vesta, S. de R.L. de C.V.	\$ -	\$ 1,049,578
Servicios de Construcción Vesta, S. de R.L. de C.V.	-	1,252,646
	<u>\$ -</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.

\* \* \* \* \*