

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

Estados consolidados condensados de situación financiera

Al 31 de marzo de 2013 y al 31 de diciembre de 2012
(En dólares americanos)

Activos	Nota	31/03/2013 (No auditado)	31/12/2012
Activos			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 38,917,076	\$ 36,947,094
Activos financieros clasificados como de negociación	5	103,115,894	120,345,021
Impuestos por recuperar	6	14,014,032	10,412,489
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	7	4,311,711	4,285,002
Pagos anticipados		<u>373,060</u>	<u>-</u>
Total del activo circulante		160,731,773	171,989,606
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	8	782,718,711	744,761,666
Equipo de oficina – Neto		326,196	297,840
Depósitos en garantía		<u>2,775,148</u>	<u>2,773,832</u>
Total del activo no circulante		<u>785,820,055</u>	<u>747,833,338</u>
Total		<u>\$ 946,551,828</u>	<u>\$ 919,822,944</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante del pasivo a largo plazo	9	\$ 8,729,415	\$ 9,834,497
Intereses acumulados		2,554,321	3,371,482
Cuentas por pagar		358,729	1,037,044
Impuestos por pagar		265,237	2,429,104
Gastos acumulados		347,577	300,518
Dividendos por pagar		<u>10,468,173</u>	<u>-</u>
Total del pasivo circulante		22,723,452	16,972,645
Deuda a largo plazo	9	315,796,409	318,027,750
Depósitos en garantía recibidos		5,177,955	5,077,934
Impuestos a la utilidad diferidos	13	<u>63,232,414</u>	<u>62,516,445</u>
Total del pasivo a largo plazo		<u>384,206,778</u>	<u>385,622,129</u>
Total del pasivo		406,930,230	402,594,774
Contingencias y litigios	15		
Capital contable:			
Capital social	9	286,868,218	286,868,218
Prima es suscripción de acciones		101,900,964	101,900,964
Utilidades retenidas		151,832,955	125,299,684
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		<u>(980,539)</u>	<u>3,159,304</u>
Total del capital contable		<u>539,621,598</u>	<u>517,228,170</u>
Total		<u>\$ 946,551,828</u>	<u>\$ 919,822,944</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 resultados y otros resultados integrales (No auditados)

Por los tres meses que terminaron al 31 de marzo de 2013 y 2012

(En dólares americanos)

	Nota	Tres meses al 31/03/2013	Tres meses al 31/03/2012
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento		\$ 13,916,061	\$ 13,269,748
Costos de operación de las propiedades de inversión	12.1	<u>(1,665,262)</u>	<u>(1,902,755)</u>
Utilidad bruta		12,250,799	11,366,993
Gastos de administración	12.2	(1,339,456)	(398,878)
Depreciación		(12,046)	(12,656)
Otros ingresos y gastos:			
Ingreso por intereses		1,499,652	7,118
Otros ingresos (gastos)		1,387	(2,399)
Gasto por intereses		(5,884,420)	(6,082,775)
Ganancia cambiaria		8,882,534	3,688,369
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	8	<u>22,465,407</u>	<u>8,246,700</u>
Total otros ingresos		<u>26,964,560</u>	<u>5,857,013</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		37,863,857	16,812,472
Impuestos a la utilidad	13	<u>(862,413)</u>	<u>(623,779)</u>
Utilidad del periodo		<u>37,001,444</u>	<u>16,188,693</u>
Otra utilidad integral:			
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados del periodo:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		<u>(4,139,843)</u>	<u>(3,830,833)</u>
Utilidad integral consolidada del periodo		<u>\$ 32,861,601</u>	<u>\$ 12,357,860</u>
Utilidad básica y diluida por acción		<u>\$ 0.09</u>	<u>\$ 0.07</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 tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2013 y 2012
(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Total del capital contable
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>16,188,693</u>	<u>(3,830,833)</u>	<u>12,357,860</u>
Saldos al 31 de marzo de 2012	<u>\$ 167,975,675</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 110,439,978</u>	<u>\$ (1,493,696)</u>	<u>\$ 276,921,957</u>
Saldos al 1 de enero de 2013	\$ 286,868,218	\$ 101,900,964	\$ 125,299,684	\$ 3,159,304	\$ 517,228,170
Dividendos decretados	-	-	(10,468,173)	-	(10,468,173)
Utilidad integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,001,444</u>	<u>(4,139,843)</u>	<u>32,861,601</u>
Saldos al 31 de marzo de 2013	<u>\$ 286,868,218</u>	<u>\$ 101,900,964</u>	<u>\$ 151,832,955</u>	<u>\$ (980,539)</u>	<u>\$ 539,621,598</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 tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2013 y 2012

(En dólares americanos)

	Tres meses al 31/03/2013	Tres meses al 31/03/2012
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	\$ 37,863,857	\$ 16,812,472
Ajustes por:		
Depreciación	12,046	12,656
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(22,465,407)	(8,246,700)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(8,003,888)	(3,688,369)
Ingreso por intereses	(1,499,652)	(7,118)
Gasto por intereses	5,884,420	6,082,775
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	(26,709)	2,006,850
Impuestos por recuperar	(3,601,543)	198,884
Pagos anticipados	(373,060)	-
Depósitos en garantía entregados	(1,316)	(2,029)
Aumento (disminución) en:		
Partes relacionadas	-	(1,279,335)
Cuentas por pagar	(678,315)	557,365
Depósitos en garantía recibidos	100,021	21,451
Gastos acumulados	47,059	48,558
Impuestos pagados	(2,310,311)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>4,947,202</u>	<u>12,517,460</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(15,491,638)	(4,295,412)
Activos financieros	23,424,656	-
Adquisición de mobiliario y equipo	(28,507)	-
Intereses cobrados	<u>1,166,000</u>	<u>7,118</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>9,070,511</u>	<u>(4,288,294)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Préstamos recibidos	-	2,668,171
Pago de préstamos	(3,336,423)	(2,741,545)
Intereses pagados	(6,701,581)	(6,879,646)
Dividendos pagados	-	(1,078,886)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(10,038,004)</u>	<u>(8,031,906)</u>
Efectos por variaciones en el tipo de cambio	<u>(2,009,727)</u>	<u>(190,781)</u>
Aumento neta de efectivo y equivalentes de efectivo	1,969,982	6,479
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	<u>36,947,094</u>	<u>4,848,250</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 38,917,076</u>	<u>\$ 4,854,729</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 tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2013 y 2012

(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 contrató, 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 31 de marzo de 2013, y por los tres meses terminados al 31 de marzo 2013 y 2012 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 2012.

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 2012, excepto por las que se mencionan en la nota 3.

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). La Compañía tiene control cuando está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta.

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	31/03/13	31/12/12	
QVC, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
QVC II, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
Vesta Querétaro, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V. (“CIV Infraestructura”)	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión Presta servicios administrativos a la Compañía.
Vesta Management S.C. (1) – Vesta DSP, S. de R. L. de C. V. (“Vesta DSP”) – entidad de propósito específico (2)	99.99%	-	Opera propiedades de inversión
QVC, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
QVC II, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
Vesta Querétaro, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V. (“CIV Infraestructura”)	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión Presta servicios administrativos a la Compañía.
Vesta Management S.C. (1) – Vesta DSP, S. de R. L. de C. V. (“Vesta DSP”) – entidad de propósito específico (2)	99.99%	-	Opera propiedades de inversión

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

- (1) Vesta Management, S.C. se incorpora como subsidiaria de la Compañía a partir del 1 de Agosto de 2012.
- (2) Vesta DSP S. de R. de L. de C.V. se incorpora como subsidiaria de la Compañía a partir del 1 de Enero de 2013.

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

3.1 Pronunciamientos contables adoptados durante el periodo sin efecto o con efecto solamente en la presentación en los estados financieros condenados consolidados

- a. *IAS 1 Presentación de estados financieros* - La Entidad ha aplicado las modificaciones a la IAS 1 Presentación de partidas de otros resultados integrales anticipadamente a la fecha de vigencia (ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2012). Las modificaciones introducen una nueva terminología para el estado de resultado integral y estado de resultados. Las modificaciones a la IAS 1 son: el “estado de resultados integrales” cambia de nombre a “estado de resultados y otros resultados integrales”. Las modificaciones a la IAS 1 retienen la opción de presentar resultados y otros resultados integrales en un sólo estado financiero o bien en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las modificaciones a la IAS 1 requieren elementos de otros resultados integrales que se agrupan en dos categorías en la sección de otros resultados integrales: (a) las partidas que no serán reclasificadas posteriormente a pérdidas y ganancias y (b) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a pérdidas y ganancias cuando se cumplan determinadas condiciones. Se requiere que el impuesto a la utilidad sobre las partidas de otros resultados integrales se asigne en las mismas y las modificaciones no cambian la opción de presentar partidas de otros resultados integrales, ya sea antes de impuestos o después de impuestos. La aplicación de las modificaciones a la IAS 1 han sido aplicados retrospectivamente a todos los periodos presentados.

IAS 1 Presentación de estados financieros - La Entidad ha aplicado anticipadamente las modificaciones a la IAS 1 como parte de las mejoras anuales a las IFRS 2011.

La IAS 1 requiere que una entidad que cambie políticas contables retrospectivamente, o realice una corrección o reclasificación retrospectiva debe presentar un estado de posición financiera al inicio del período anterior (tercer estado de posición financiera). Las modificaciones a la IAS 1 clarifican que la Entidad está obligada a presentar un tercer estado de posición financiera sólo cuando la aplicación retrospectiva, reformulación o reclasificación de un efecto es importante sobre la información financiera en el tercer estado de posición financiera, sin estar obligados a incluir las notas relacionadas del tercer estado de posición financiera. En los periodos que se presentan no hubo cambios en políticas contables.

- b. *IAS 19 (revisada 2011) Beneficios a empleados* - La Entidad ha aplicado anticipadamente las modificaciones a la IAS 19. Los cambios más significativos se relacionan con la contabilización de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y activos del plan. Estas modificaciones requieren el reconocimiento de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y en el valor razonable de los activos del plan cuando ocurren, y por lo tanto eliminan el “método del corredor” permitido bajo la versión previa de IAS 19 y aceleran el reconocimiento de costos por servicios pasados. Las modificaciones requieren que todas las ganancias y pérdidas actuariales se reconozcan inmediatamente a través de otras partidas de la de la utilidad integral para que el activo o pasivo neto del plan reconocido en los estados de posición financiera refleje el valor completo de la pérdida o ganancia del plan. Adicionalmente, el costo por interés y el rendimiento esperado de los activos del plan utilizado en la versión previa de IAS 19 son remplazados por el importe del “interés neto”, el cual es calculado mediante la aplicación de la tasa de descuento a los activos o pasivos netos por los planes de los beneficios definidos

- c. *Nuevas y revisadas normas en consolidación, negocios conjuntos, asociadas y revelaciones* - En mayo de 2011, un paquete de cinco normas sobre consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y revelaciones fue publicado, incluidas las IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, la IAS 27 (revisada en 2011) y la IAS 28 (revisada en 2011).

Los requisitos clave de estos cinco estándares se describen a continuación:

IFRS 10 sustituye a las partes de la IAS 27 Estados financieros consolidados e individuales que tienen que ver con estados financieros consolidados. La SIC-12 Consolidación - Entidades de propósito específico es sustituida a la fecha de vigencia de la IFRS 10. Bajo IFRS 10, sólo hay una base para la consolidación, es decir, de control. Además, la IFRS 10 incluye una nueva definición de control que contiene tres elementos: (a) poder sobre la entidad en la que se invirtió, (b) la exposición, o derechos, a retornos variables a partir de su participación en la entidad en la que se invirtió, y (c) la capacidad de usar su poder sobre la entidad en la que se invirtió para poder afectar los retornos variables del inversionista. Amplia orientación se ha añadido en la IFRS 10 para hacer frente a situaciones complejas.

IFRS 11 sustituye a la IAS 31 Participaciones en negocios conjuntos. IFRS 11 se refiere a cómo un acuerdo conjunto en el que dos o más partes que tienen el control conjunto deben ser clasificados. La SIC-13 Entidades controladas conjuntamente - Aportaciones no monetarias de los socios es sustituida por IFRS 11 a la fecha en que la misma entra en vigor. Bajo IFRS 11, los acuerdos conjuntos se clasifican como operaciones conjuntas o empresas conjuntas, en función de los derechos y obligaciones de las partes en los acuerdos. Por el contrario, según la IAS 31, hay tres tipos de acuerdos conjuntos: Entidades controladas conjuntamente, activos controlados de forma conjunta y operaciones controladas conjuntamente. Además, los negocios conjuntos bajo IFRS 11 deben ser valuados por el método de participación, mientras que los negocios conjuntos bajo la IAS 31 puede ser valuados por el método de participación o la consolidación proporcional.

IFRS 12 es una norma de revelación y es aplicable a las entidades que tienen intereses en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociados y / o entidades estructuradas no consolidadas. En general, los requisitos de divulgación en las IFRS 12 son más amplios que las de los estándares actuales.

En junio de 2012, las modificaciones de la IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12 fueron emitidas para aclarar cierta orientación sobre la transición aplicación de estas IFRS por primera vez.

- d. *IFRS 13, Medición del Valor Razonable* - La IFRS 13 establece una única fuente de lineamientos para las mediciones de valor razonable y las revelaciones correspondientes. La norma define el valor razonable, establece un marco para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre las mediciones de valor razonable. El alcance de la IFRS 13 es amplio; aplica tanto a partidas de instrumentos financieros como a partidas que no son de instrumentos financieros por las cuales otras IFRS requieren o permiten mediciones de valor razonable y revelaciones sobre las mediciones de valor razonable, excepto en circunstancias específicas. En general, los requerimientos de revelación en la IFRS 13 son más exhaustivos que los que se requieren en las normas actuales. Por ejemplo, las revelaciones cuantitativas y cualitativas basadas en la jerarquía de valor razonable de tres niveles requerida actualmente para instrumentos financieros únicamente bajo la IFRS 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones se extenderán por la IFRS 13 para cubrir todos los activos y pasivos dentro de su alcance.
- e. *Modificaciones a la IFRS 7, Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros* - Las modificaciones a IFRS 7 requieren a las compañías revelar información acerca de los derechos de compensar y acuerdos relacionados para instrumentos financieros reconocidos que están sujetos a un acuerdo maestro de compensación exigible o acuerdo similar.

- f. *Modificaciones a las IFRS, Mejoras anuales a IFRS ciclo 2009-2011 excepto por las modificaciones a IAS 1* - Las modificaciones anuales a IFRS ciclo 2009-2011 incluyen modificaciones a varias IFRS. Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Las modificaciones a IFRS incluyen:

Modificaciones a IAS 16 - Clarifican que las piezas de repuesto importantes y el equipo de mantenimiento permanente deben ser clasificados como Propiedad, Planta y Equipo, cuando cumplan la definición de Propiedad, Planta y Equipo de IAS 16 y como inventarios en caso contrario.

Modificaciones a IAS 32 - Clarifican que el impuesto a la utilidad relacionado con distribuciones a los tenedores de un instrumento de capital y los costos de las transacciones de un una transacción de capital, debe ser contabilizada de acuerdo con IAS 12, Impuestos a la utilidad.

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

La Entidad no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas IFRS que han sido analizadas pero aún no se han implementado:

IFRS 9, *Instrumentos Financieros*²

Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, *Fecha Efectiva de IFRS 9 y Revelaciones de Transición*²

Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12, *Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos y Revelaciones sobre Participaciones en Otras Entidades: Guías de Transición*³

Modificaciones a la IAS 32, *Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros*¹

¹ Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014.

² Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2015.

³ Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016.

A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados 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.

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:

	31/03/2013 (No auditado)	31/12/2012
Efectivo	\$ 14,126,418	\$ 3,972
Equivalentes de efectivo	20,551,862	26,208,428
Efectivo restringido	<u>4,238,796</u>	<u>6,765,861</u>
	<u>\$ 38,917,076</u>	<u>\$ 36,947,094</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. Activos financieros con fines de negociación

El portafolio de activos financieros que la Compañía ha clasificado como con fines de negociación se refiere a las inversiones que la Compañía utiliza para manejar sus excedentes de efectivo. Dichos activos financieros fueron adquiridos en mercados activos y representan principalmente fondos de inversión, los cuales no tienen fecha de vencimiento y contienen inversiones en instrumentos de deuda AAA, como bonos gubernamentales.

6. Impuestos por recuperar

	31/03/2013 (No auditado)	31/12/2012
Impuesto al Valor Agregado por recuperar ("IVA")	\$ 11,169,563	\$ 8,233,933
Otros impuestos por recuperar	<u>2,844,469</u>	<u>2,178,556</u>
	<u>\$ 14,014,032</u>	<u>\$ 10,412,489</u>

7. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

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

	31/03/2013 (No auditado)	31/12/2012
0-30 días	\$ 4,042,895	\$ 3,960,900
30-60 días	259,752	263,738
60-90 días	7,231	58,549
Más de 90 días	<u>1,833</u>	<u>1,815</u>
Total	<u>\$ 4,311,711</u>	<u>\$ 4,285,002</u>

7.2 Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de marzo de 2013, uno de los clientes de la compañía adeuda \$3,056,225 lo cual equivale al 71% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente adeudaba \$2,901,894 equivalente al 67% del total del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos al 31 de diciembre de 2012, de acuerdo al contrato de arrendamiento celebrado con el cliente 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 posterior a la fecha de facturación.

8. 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 31 de marzo de 2013 y 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 2012 y 2011, respectivamente, con la intención de capturar cambios significativos que hubieran ocurrido desde la última valuación y hasta el 31 de marzo de 2013 y 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:

	31/03/2013 (No auditado)	31/12/2012
Terreno y construcción	\$ 749,000,000	\$ 712,000,000
Reserva territorial	<u>48,100,000</u>	<u>50,220,000</u>
	797,100,000	762,220,000
Menos:		
Costo para concluir construcciones en proceso	<u>(14,381,289)</u>	<u>(17,458,334)</u>
Saldo final	<u>\$ 782,718,711</u>	<u>\$ 744,761,666</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	31/03/2013 (No auditado)	31/12/2012
Saldo al inicio del periodo	\$ 744,761,666	\$ 658,900,000
Adiciones	15,491,638	64,026,374
Ganancia por revaluación	<u>22,465,407</u>	<u>21,835,292</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 782,718,711</u>	<u>\$ 744,761,666</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 de la Compañía al 31 de marzo de 2013 y al 31 de Diciembre de 2012 tenía un área bruta rentable de 12,051,927 pies cuadrados (1,119,661 metros cuadrados) y 12,047,896 pies cuadrados (1,119,286 metros cuadrados) y estaban ocupados en un 90.11% y 89.1%, respectivamente. Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012 propiedades de inversión con un área rentable de 1,351,416 pies cuadrados (125,550 metros cuadrados) y 864,968 pies cuadrados (80,333 metros cuadrados) respectivamente, las cuales equivalen al 11.21% y 6.53% respectivamente, del total del área rentable de la Compañía estaban en proceso de ser construidas.

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

9. 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	31/03/2013 (No auditado)	31/12/2012
Septiembre 2003	7,637,927	6.60%	\$ 23,016	Agosto, 2016	\$ 5,427,353	\$ 5,496,401
Abril 2005	2,000,000	7.58%	6,603	Agosto, 2016	1,516,136	1,535,945
Agosto 2005	6,300,000	6.19%	20,838	Agosto, 2016	4,828,188	4,890,702
Agosto 2005	14,500,000	6.57%	46,762	Agosto, 2016	11,143,588	11,283,874
Noviembre 2005	32,000,000	7.03%	254,787*	Agosto, 2016	22,591,535	23,589,935
Marzo 2006	15,000,000	7.19%	46,353	Agosto, 2016	11,760,676	11,899,735
Julio 2006	50,000,000	8.63%	-	Agosto, 2016	50,000,000	50,000,000
Julio 2006	12,000,000	7.66%	30,427	Agosto, 2016	11,420,428	11,511,709
Septiembre 2006	10,800,000	6.57%	19,440	Agosto, 2016	9,606,330	9,664,650
Octubre 2006	8,300,000	6.75%	14,940	Agosto, 2016	7,382,642	7,427,462
Noviembre 2006	12,200,000	8.65%	34,013	Agosto, 2016	8,910,021	9,012,060
Noviembre 2006	28,091,497	7.05%	24,325	Agosto, 2016	12,157,287	12,230,262
Mayo 2007	6,540,004	6.58%	11,772	Agosto, 2016	5,868,660	5,903,976
Septiembre 2007	8,204,039	6.72%	14,767	Agosto, 2016	7,400,315	7,444,616
Abril 2008	32,811,066	6.10%	64,531	Agosto, 2016	30,667,589	30,861,183
Abril 2008	867,704	7.25%	3,282	Agosto, 2016	1,559,668	1,569,514
Abril 2008	7,339,899	7.25%	171,138*	Agosto, 2016	12,622,993	12,782,938
Agosto 2008	3,372,467	4.60%	10,431	Agosto, 2016	4,957,383	4,988,675
Agosto 2008	6,286,453	7.25%	12,397	Agosto, 2016	5,891,731	5,928,923
Abril 2009	19,912,680	6.10%	42,599	Agosto, 2016	17,393,580	17,521,377
Diciembre 2009	30,000,000	8.65%	110,261	Agosto, 2016	26,279,600	26,610,383
Julio 2011	19,768,365	6.60%	79,480	Agosto, 2016	18,260,245	18,498,688
Julio 2011	27,960,333	7.58%	84,546	Agosto, 2016	26,349,321	26,602,959
Julio 2011	5,000,000	6.15%	11,627	Agosto, 2016	4,786,699	4,821,580
Agosto 2011(I)	5,918,171	5.80%	14,153	Agosto, 2016	5,743,854	5,784,700
					324,525,821	327,862,247
Menos: Porción circulante					<u>(8,729,415)</u>	<u>(9,834,497)</u>
					<u>\$ 315,796,406</u>	<u>\$ 318,027,750</u>

* La amortización de estos documentos por pagar es semestral.

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 31 de marzo de 2013 y al 31 de diciembre 2012.

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 31 de marzo de 2013, el vencimiento y la amortización periódica de la deuda a largo plazo es como sigue:

Al 31 de marzo de 2014	\$	8,729,415
Al 31 de marzo de 2015		8,324,839
Al 31 de marzo de 2016		8,776,048
Al 1 de agosto de 2016		<u>298,695,522</u>
	\$	<u>324,525,824</u>

10. Capital social

10.1 El capital social al 31 de marzo de 2013 y al 31 de Diciembre de 2012 es como sigue:

	Número de acciones	Importe
Capital fijo:		
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>

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.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 25 de septiembre de 2012, del incremento de capital antes mencionado, se reclasificó un monto de \$101,900,964 como prima en suscripción de acciones.

10.2 Dividendo decretados:

En Asamblea de Accionistas celebrada el 19 de Marzo de 2013, se decretó el pago de un dividendo equivalente a \$10,468,173 el cual será pagado el 1 de abril de 2013.

11. Utilidad por acción

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

	Tres meses terminados al 31 de marzo de 2013		
Utilidad		Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad consolidada del periodo	\$	37,001,444	392,878,351 \$ 0.09
	Tres meses terminados al 31 de marzo de 2012		
Utilidad		Promedio ponderado de acciones	Pesos por acción
Utilidad consolidada del periodo	\$	16,188,693	224,254,556 \$ 0.07

12. Costos de operación de las propiedades de inversión y gastos de administración

12.1 Los costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas y de las cuales se generaron ingresos durante el periodo son:

	Tres meses al 31/03/2013 (No auditado)	Tres meses al 31/03/2012 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 947,695	\$ 887,963
Seguros	68,190	251,825
Mantenimiento	100,055	61,601
Otros gastos de las propiedades	299,747	267,280
Costo por administración de las propiedades	-	260,265
	<u>\$ 1,415,687</u>	<u>\$ 1,728,934</u>

12.2 Los costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no generaron ingresos durante el periodo son:

	31/03/2013	31/03/2012
Impuesto predial	\$ 166,734	\$ 107,073
Seguros	8,697	32,338
Mantenimiento	12,762	7,910
Otros gastos de las propiedades	61,382	26,500
	<u>249,575</u>	<u>173,822</u>
Total de los gastos de propiedades de inversión	<u>\$ 1,665,262</u>	<u>\$ 1,902,755</u>

12.3 Los gastos de administración consisten en lo siguiente:

	31/03/2013 (No auditado)	31/03/2012 (No auditado)
Gastos de mercadotecnia	\$ 4,133	\$ 7,727
Gastos legales y de auditoría	114,724	74,467
Beneficios directos a empleados y gastos de oficina	1,118,690	-
Honorarios por administración de activos	-	312,067
Otros	1,785	2,617
Gastos bursátiles	<u>100,126</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,339,456</u>	<u>\$ 398,878</u>

13. Impuestos a la utilidad

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

ISR - A través de la Ley de Ingresos de la Federación para 2013, se modificó la tasa del impuesto sobre la renta aplicable a las empresas, respecto de la cual en años anteriores se había establecido una transición que afectaba los ejercicios 2013 y 2014. Las tasas fueron 30% para 2012 y 2011 y serán: 30% para 2013; 29% para 2014 y 28% para 2015 y años posteriores.

IETU - Tanto los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. Para los años 2013 y 2012 la tasa es del 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 2% y 4% por el periodo terminado de tres al 31 de marzo de 2013 y 2012, 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.

13.1 Impuestos diferidos son:

	31/03/2013	31/03/2012
ISR gasto:		
ISR por dividendos que expiró	\$ 146,444	-
Diferido	<u>715,969</u>	<u>623,779</u>
Total impuestos	<u>\$ 862,413</u>	<u>\$ 623,779</u>

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

	31/03/2013 (No auditado)	31/12/2012
ISR (gasto) beneficio:		
Corriente	\$ (72,271,165)	\$ (74,464,893)
Diferido	9,038,752	11,830,926
Otras provisiones	<u>-</u>	<u>117,522</u>
Total de impuestos diferidos	<u>\$ (63,232,414)</u>	<u>\$ (62,516,445)</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.

El total de gasto por impuestos a la utilidad al 31 de marzo de 2013 y 2012 corresponden a gasto por impuesto sobre la renta diferido debido a que la Compañía está amortizando pérdidas fiscales de años anteriores.

El beneficio de la pérdida fiscal por amortizar, puede recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de marzo de 2013 son:

Año de vencimiento	Pérdidas Fiscales
2022	<u>\$ 32,281,257</u>

14. Transacciones con partes relacionadas

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

	Tres meses al 31/03/2013 (No auditado)	Tres meses al 31/03/2012 (No auditado)
Desarrolladora Vesta, S. de R.L. de C.V. (afiliada):		
Administración de propiedades	\$ -	\$ 260,265
Comisiones por corretaje	-	316,250
Servicios de Construcción Vesta, S. de R.L. de C.V. (afiliada):		
Comisión por desarrollo de propiedades	\$ -	\$ 48,957
Servicios de construcción	-	2,446,788

15. 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.

* * * * *