

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

## Estados consolidados condensados de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012  
(En dólares americanos)

<b>Activos</b>	Nota	30/09/2013 (No auditado)	31/12/2012
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 150,752,112	\$ 36,947,094
Activos financieros clasificados como de negociación	5	116,680,205	120,345,021
Impuestos por recuperar	6	20,830,516	10,412,489
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	7	3,743,050	4,285,002
Pagos anticipados		<u>482,321</u>	<u>-</u>
Total del activo circulante		292,488,204	171,989,606
<b>Activo no circulante:</b>			
Propiedades de inversión	8	858,200,346	744,761,666
Equipo de oficina – Neto		331,803	297,840
Depósitos en garantía		<u>2,785,458</u>	<u>2,773,832</u>
Total del activo no circulante		<u>861,317,607</u>	<u>747,833,338</u>
Total		<u>\$ 1,153,805,811</u>	<u>\$ 919,822,944</u>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
<b>Pasivo circulante:</b>			
Porción circulante del pasivo a largo plazo	9	\$ 8,151,525	\$ 9,834,497
Intereses acumulados		2,411,560	3,371,482
Cuentas por pagar		930,189	1,037,044
Impuestos por pagar		208,305	2,429,104
Gastos acumulados		<u>384,259</u>	<u>300,518</u>
Total del pasivo circulante		12,085,838	16,972,645
Deuda a largo plazo	9	311,680,782	318,027,750
Depósitos en garantía recibidos		5,458,901	5,077,934
Impuestos a la utilidad diferidos	13	<u>77,677,357</u>	<u>62,516,445</u>
Total del pasivo a largo plazo		<u>394,817,040</u>	<u>385,622,129</u>
Total del pasivo		406,902,878	402,594,774
Contingencias y litigios	15		
<b>Capital contable:</b>			
Capital social	10	374,842,772	286,868,218
Prima es suscripción de acciones		207,395,097	101,900,964
Utilidades retenidas		161,469,905	125,299,684
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		<u>3,195,159</u>	<u>3,159,304</u>
Total del capital contable		<u>746,902,933</u>	<u>517,228,170</u>
Total		<u>\$ 1,153,805,811</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 nueve y tres meses que terminaron al 30 de septiembre de 2013 y 2012  
(En dólares americanos)

	Nota	Nueve meses al 30/09/2013	Nueve meses al 30/09/2012	Tres meses al 30/09/2013	Tres meses al 30/09/2012
Ingresos:					
Ingresos por arrendamiento		\$ 42,799,562	\$ 38,955,425	\$ 14,786,037	\$ 12,706,059
Costos de operación de las propiedades de inversión	12.1	<u>(2,606,067)</u>	<u>(3,346,461)</u>	<u>(963,521)</u>	<u>(793,633)</u>
Utilidad bruta		40,193,495	35,608,964	13,822,516	11,912,426
Gastos de administración	12.2	(4,390,688)	(4,230,882)	(1,890,332)	(3,061,168)
Depreciación		(57,798)	(37,340)	(18,751)	(12,489)
Otros ingresos y gastos:					
Ingreso por intereses		4,960,439	1,489,047	2,414,226	1,484,036
Otros ingresos (gastos)		3,181	38,116	(3,383)	58,942
Gasto por intereses		(17,751,300)	(18,728,836)	(5,870,921)	(6,276,178)
Ganancia cambiaria		215,348	10,271,420	1,966,834	6,614,634
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	8	<u>39,065,159</u>	<u>16,438,384</u>	<u>13,120,125</u>	<u>(2,158,014)</u>
Total otros ingresos (gastos)		<u>26,492,827</u>	<u>9,508,131</u>	<u>11,626,881</u>	<u>(276,580)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		62,237,836	40,848,873	23,540,314	8,562,189
Impuestos a la utilidad	13	<u>(15,599,442)</u>	<u>(4,072,433)</u>	<u>(6,071,466)</u>	<u>5,859,793</u>
Utilidad del periodo		<u>46,638,394</u>	<u>36,776,440</u>	<u>17,468,848</u>	<u>14,421,982</u>
Otra utilidad integral:					
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados del periodo:					
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		<u>35,855</u>	<u>(8,509,755)</u>	<u>(3,522,722)</u>	<u>(4,661,661)</u>
Utilidad integral consolidada del periodo		<u>\$ 46,674,249</u>	<u>\$ 28,266,685</u>	<u>\$ 13,946,126</u>	<u>\$ 9,760,321</u>
Utilidad básica y diluida por acción		<u>\$ 0.11</u>	<u>\$ 0.14</u>	<u>\$ 0.03</u>	<u>\$ 0.04</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 nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre 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
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>
Saldos al 1 de enero de 2013	\$ 286,868,218	\$ 101,900,964	\$ 125,299,684	\$ 3,159,304	\$ 517,228,170
Aumento de capital	87,974,554	105,494,133	-	-	193,468,687
Dividendos decretados	-	-	(10,468,173)	-	(10,468,173)
Utilidad integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>46,638,394</u>	<u>35,855</u>	<u>46,674,249</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2013	<u>\$ 374,842,772</u>	<u>\$ 207,395,097</u>	<u>\$ 161,469,905</u>	<u>\$ 3,195,159</u>	<u>\$ 746,902,933</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 y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2013 y 2012

(En dólares americanos)

	Nueve meses al 30/09/2013	Nueve meses al 30/09/2012
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	\$ 62,237,836	\$ 40,848,873
Ajustes por:		
Depreciación	57,798	37,340
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(39,065,159)	(16,438,384)
Ganancia cambiaria	(1,428,073)	(10,271,420)
Ingreso por intereses	(4,960,439)	(1,489,047)
Gasto por intereses	17,751,300	18,728,836
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	541,952	1,470,578
Impuestos por recuperar	(10,856,558)	(6,202,429)
Pagos anticipados	(482,321)	(98,408)
Depósitos en garantía entregados	(11,626)	(657,109)
Aumento (disminución) en:		
Partes relacionadas	-	(2,302,224)
Cuentas por pagar	(506,855)	(1,275,749)
Depósitos en garantía recibidos	380,967	130,659
Gastos acumulados	531,133	(706,747)
Impuestos pagados	(2,668,191)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>21,521,764</u>	<u>21,774,769</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(74,373,521)	(26,739,351)
Activos financieros	8,871,407	-
Adquisición de mobiliario y equipo	(91,761)	(200,430)
Intereses cobrados	<u>1,243,008</u>	<u>1,489,047</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(64,350,867)	(25,450,734)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aumento de capital	193,468,687	217,979,483
Préstamos recibidos	-	15,126,892
Pago de préstamos	(8,029,940)	(5,104,880)
Intereses pagados	(18,311,222)	(18,728,836)
Dividendos pagados	<u>(10,468,172)</u>	<u>(1,078,886)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	156,659,353	208,193,773
Efectos por variaciones en el tipo de cambio	<u>(25,232)</u>	<u>1,700,859</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	113,805,018	206,218,667
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>\$ 150,752,112</u>	<u>\$ 211,066,917</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 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 junio del 2013 a través de una segunda oferta pública de acciones, la Compañía emitió y colocó 114,573,661 acciones dentro del Mercado de Valores Mexicano. El precio de suscripción de las acciones fue exhibido el 1 de julio de 2013.

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 por lo que su denominación social cambio a 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 30 de septiembre de 2013, y por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 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

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	30/09/13	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
Vesta Management S.C.– (1)	99.99%	99.99%	Presta servicios administrativos a la Compañía.
Vesta DSP, S. de R. L. de C. V. (“Vesta DSP”) – (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 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 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 reemplazados 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 pueden 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 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*<sup>2</sup>

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

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*<sup>3</sup>

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

<sup>1</sup> Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014.

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

<sup>3</sup> 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:

	30/09/2013 (No auditado)	31/12/2012
Efectivo	\$ 653	\$ 3,972,805
Equivalentes de efectivo	143,894,760	26,208,428
Efectivo restringido	<u>6,856,699</u>	<u>6,765,861</u>
	<u>\$ 150,752,112</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 clasificados como 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

	30/09/2013 (No auditado)	31/12/2012
Impuesto al Valor Agregado por recuperar ("IVA")	\$ 16,697,022	\$ 8,233,933
Otros impuestos por recuperar	<u>4,133,494</u>	<u>2,178,556</u>
	<u>\$ 20,830,516</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:

	30/09/2013 (No auditado)	31/12/2012
0-30 días	\$ 3,689,147	\$ 3,960,900
30-60 días	49,827	263,738
60-90 días	864	58,549
Más de 90 días	<u>3,212</u>	<u>1,815</u>
Total	<u>\$ 3,743,050</u>	<u>\$ 4,285,002</u>

7.2 Concentración de riesgo de crédito

Al 30 de septiembre de 2013, uno de los clientes de la Compañía adeuda \$2,954,344 lo cual equivale al 79% 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 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 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 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 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 30 de septiembre 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:

	<b>30/09/2013</b> <b>(No auditado)</b>	<b>31/12/2012</b>
Terreno y construcción	\$ 846,089,236	\$ 712,000,000
Reserva territorial	<u>47,575,000</u>	<u>50,220,000</u>
	893,664,236	762,220,000
Menos:		
Costo para concluir construcciones en proceso	<u>(35,463,890)</u>	<u>(17,458,334)</u>
Saldo final	<u>\$ 858,200,346</u>	<u>\$ 744,761,666</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	<b>30/09/2013</b> <b>(No auditado)</b>	<b>31/12/2012</b>
Saldo al inicio del periodo	\$ 744,761,666	\$ 658,900,000
Adiciones	74,373,521	64,026,374
Ganancia por revaluación	<u>39,065,159</u>	<u>21,835,292</u>
Saldo al final del periodo	<u>\$ 858,200,346</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 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 tenía un área bruta rentable de 13,559,160 pies cuadrados (1,259,687 metros cuadrados) y 12,047,896 pies cuadrados (1,119,286 metros cuadrados) y estaban ocupados en un 91.86% y 89.1%, respectivamente. Al 30 de septiembre 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	30/09/2013 (No auditado)	31/12/2012
Septiembre 2003	7,637,927	6.60%	\$ 10,883	Agosto, 2016	\$ 5,301,390	\$ 5,496,401
Abril 2005	2,000,000	7.58%	3,043	Agosto, 2016	1,480,078	1,535,945
Agosto 2005	6,300,000	6.19%	9,682	Agosto, 2016	4,714,316	4,890,702
Agosto 2005	14,500,000	6.57%	22,391	Agosto, 2016	10,887,387	11,283,874
Noviembre 2005	32,000,000	7.03%	274,440*	Agosto, 2016	22,336,748	23,589,935
Marzo 2006	15,000,000	7.19%	23,494	Agosto, 2016	11,505,416	11,899,735
Julio 2006	50,000,000	8.63%	92,695	Agosto, 2016	49,907,305	50,000,000
Julio 2006	12,000,000	7.66%	22,247	Agosto, 2016	11,246,046	11,511,709
Septiembre 2006	10,800,000	6.57%	18,498	Agosto, 2016	9,490,632	9,664,650
Octubre 2006	8,300,000	6.75%	14,216	Agosto, 2016	7,293,726	7,427,462
Noviembre 2006	12,200,000	8.65%	37,075	Agosto, 2016	8,702,881	9,012,060
Noviembre 2006	28,091,497	7.05%	23,400	Agosto, 2016	12,012,262	12,230,262
Mayo 2007	6,540,004	6.58%	11,297	Agosto, 2016	5,798,503	5,903,976
Septiembre 2007	8,204,039	6.72%	14,243	Agosto, 2016	7,312,237	7,444,616
Abril 2008	32,811,066	6.10%	69,032	Agosto, 2016	30,262,400	30,861,183
Abril 2008	867,704	7.25%	3,511	Agosto, 2016	1,539,061	1,569,514
Abril 2008	7,339,899	7.25%	183,115*	Agosto, 2016	12,451,855	12,782,938
Agosto 2008	3,372,467	4.60%	11,158	Agosto, 2016	4,891,890	4,988,675
Agosto 2008	6,286,453	7.25%	13,262	Agosto, 2016	5,813,890	5,928,923
Abril 2009	19,912,680	6.10%	33,788	Agosto, 2016	17,133,242	17,521,377
Diciembre 2009	30,000,000	8.65%	52,605	Agosto, 2016	25,675,690	26,610,383
Julio 2011	19,768,365	6.60%	36,649	Agosto, 2016	17,826,196	18,498,688
Julio 2011	27,960,333	7.58%	51,836	Agosto, 2016	25,874,755	26,602,959
Julio 2011	5,000,000	6.15%	12,363	Agosto, 2016	4,715,465	4,821,580
Marzo 2012	5,918,171	5.80%	14,153	Agosto, 2016	5,658,936	5,784,700
					319,832,307	327,862,247
Menos: Porción circulante					(8,151,525)	(9,834,497)
					<u>\$ 311,680,782</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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2013, el vencimiento y la amortización periódica de la deuda a largo plazo es como sigue:

Al 30 de septiembre de 2015	\$ 8,516,206
Al 1 de agosto de 2016	<u>303,164,576</u>
	<u>\$ 311,680,782</u>

## 10. Capital social

10.1 El capital social al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 es como sigue:

	<u>30/09/2013</u>		<u>31/12/2012</u>	
	Número de acciones	Importe	Numero de Acciones	Importe
Capital fijo				
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Capital variable				
Series B	<u>507,447,012</u>	<u>374,839,076</u>	<u>392,873,351</u>	<u>286,864,522</u>
Total	<u>507,452,012</u>	<u>\$ 374,842,772</u>	<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.

El 25 de junio de 2013, la Compañía emitió y realizó una segunda oferta pública de acciones. A través de dicha oferta de acciones en el Mercado de Valores la Compañía emitió un total de 114,573,661 acciones por un valor de \$87,974,554 de capital social y por \$109,968,193 de prima en suscripción de acciones, para un total de \$197,942,747 (neto de gastos de emisión de \$4,474,059). El 1 de julio de 2013 fue exhibida esta emisión de capital.

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 de 2012, 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 Acciones ordinarias

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldo al 1 de enero de 2012	224,254,556	\$ 167,975,675	-
Incremento de capital social del 17 de julio 2012	7,762,761	581,702	-
Incremento de capital por IPO del 25 de julio del 2012	139,355,000	196,845,942	-
Costos directos por emisión de capital	-	(9,380,081)	-
Impuestos relacionados con los costos directos por emisión de capital	-	2,814,024	-
Incremento de capital social del 21 de agosto de 2012	21,506,034	29,931,920	-
Creación de la prima en suscripción de acciones	<u>-</u>	<u>(101,900,964)</u>	<u>101,900,964</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012	<u>392,878,351</u>	<u>\$ 286,868,218</u>	<u>\$ 101,900,964</u>
Incremento de capital social del 25 de junio de 2013	114,573,661	87,974,554	109,968,193
Costos directos por emisión de capital	-	-	(6,391,514)
Impuestos relacionados con los costos directos por emisión de capital	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,917,454</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2013	<u>507,452,012</u>	<u>\$ 374,842,772</u>	<u>\$ 207,395,097</u>

10.3 Dividendo decretados:

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 19 de Marzo de 2013, se decretó el pago de un dividendo de \$0.027 por acción, equivalente a \$10,468,173, el cual fue pagado en efectivo el 1 de abril de 2013. El dividendo fue aplicado contra la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN).

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 fue pagado dentro del periodo comprendido entre el 8 de octubre de 2012 y el 9 de noviembre de 2012.

**11. Utilidad por acción**

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

**Nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013**

	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad consolidada del periodo	\$ <u>46,638,394</u>	<u>433,737,340</u>	\$ <u>0.11</u>

**Nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2012**

	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad consolidada del periodo	\$ <u>36,776,439</u>	<u>263,738,928</u>	\$ <u>0.14</u>

**Nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013**

	Número de acciones	Días	Factor ponderado	Promedio ponderado de acciones
Saldo inicial	392,878,351	272	1.00	392,878,351
Emisión de capital	<u>114,573,661</u>	97	0.36	<u>40,858,989</u>
Total	<u>507,452,012</u>			<u>433,737,340</u>

**Nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2012**

	Número de acciones	Días	Factor ponderado	Promedio ponderado de acciones
Saldo inicial	224,254,556	272	1.00	224,254,556
Emisión de capital	7,762,761	75	0.28	2,140,467
Emisión de capital	139,355,000	67	0.25	34,181,253
Emisión de capital	<u>21,506,034</u>	40	0.15	<u>3,162,652</u>
Total	<u>392,878,928</u>			<u>263,738,928</u>

**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:

	Nueve meses al 30/09/2013 (No auditado)	Nueve meses al 30/09/2012 (No auditado)	Tres meses al 30/09/2013 (No auditado)	Tres meses al 30/09/2012 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 647,405	\$ 950,518	\$ 208,450	\$ 19,475
Seguros	243,018	186,369	101,488	62,753
Mantenimiento	294,147	255,265	67,152	113,996
Otros gastos de las propiedades	827,424	883,276	309,762	367,714
Costo por administración de las propiedades	<u>-</u>	<u>738,956</u>	<u>-</u>	<u>115,503</u>
	<u>\$ 2,011,994</u>	<u>\$ 3,014,384</u>	<u>\$ 686,852</u>	<u>\$ 679,441</u>

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

	Nueve meses al 30/09/2013 (No auditado)	Nueve meses al 30/09/2012 (No auditado)	Tres meses al 30/09/2013 (No auditado)	Tres meses al 30/09/2012 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 190,013	\$ 114,616	\$ 63,422	\$ 2,348
Seguros	24,035	23,932	10,037	8,058
Mantenimiento	29,091	32,779	6,641	14,639
Otros gastos de las propiedades	<u>350,934</u>	<u>160,750</u>	<u>196,569</u>	<u>89,147</u>
	<u>\$ 594,073</u>	<u>\$ 332,077</u>	<u>\$ 276,669</u>	<u>\$ 114,192</u>

12.3 Los gastos de administración consisten en lo siguiente:

	Nueve meses 30/09/2013 (No auditado)	Nueve meses 30/09/2012 (No auditado)	Tres meses 30/09/2013 (No auditado)	Tres meses 30/09/2012 (No auditado)
Gastos de mercadotecnia	\$ 35,954	\$ 35,203	\$ 19,922	\$ 24,295
Gastos legales y de auditoría	476,902	3,315,875	171,357	2,889,241
Beneficios directos a empleados y gastos de oficina	3,532,249	-	1,548,651	-
Honorarios por adquisición de propiedades	230,777	115,597	148,800	41,902
Honorarios por administración de activos	-	760,923	-	105,417
Otros	2,623	3,284	36	311
Gastos bursátiles	<u>112,183</u>	<u>-</u>	<u>1,566</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 4,390,688</u>	<u>\$ 4,230,882</u>	<u>\$ 1,890,332</u>	<u>\$ 3,061,166</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 25% y 10% por el periodo terminado de nueve meses al 30 de septiembre 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 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Nueve meses 30/09/2013	Nueve meses 30/09/2012	Tres meses 30/09/2013	Tres meses 30/09/2012
ISR gasto:				
ISR por dividendos que expiró	\$ 438,530	\$ -	\$ 143,559	\$ -
Diferido	<u>15,160,912</u>	<u>4,072,433</u>	<u>5,927,907</u>	<u>(5,859,793)</u>
Total impuestos	<u>\$ 15,599,442</u>	<u>\$ 4,072,433</u>	<u>\$ 6,071,466</u>	<u>\$ (5,859,793)</u>

El total de gasto por impuestos a la utilidad al 30 de septiembre 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.

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

	30/09/2013 (No auditado)	31/12/2012
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (87,968,708)	\$ (74,464,893)
Pérdidas fiscales por amortizar	9,999,763	11,830,926
Otras provisiones	<u>291,588</u>	<u>117,522</u>
Total de impuestos diferidos	<u>\$ (77,677,357)</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.

- 13.3 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 2013 son:

Año de vencimiento	Pérdidas fiscales
2022	\$ <u>35,713,438</u>

#### 14. 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 30/09/2013 (No auditado)	Nueve meses al 30/09/2012 (No auditado)	Tres meses al 30/09/2013 (No auditado)	Tres meses al 30/09/2012 (No auditado)
<i>Desarrolladora Vesta, S. de R.L. de C.V. (afiliada):</i>				
Administración de propiedades	\$ -	\$ 738,596	\$ -	\$ 376,446
Comisiones a corredores	-	1,1876,220	-	1,534,202
Comisión por desarrollo	-	185,677	-	185,677
Comisión por adquisición de propiedad de inversión	-	57,307	-	57,307
Comisión por administración del portafolio	-	760,293	-	105,417
Comisión por colocación de acciones	-	1,000,000	-	1,000,000
<i>Servicios de Construcción Vesta, S. de R.L. de C.V. (afiliada):</i>				
Comisión por desarrollo de propiedades	\$ -	\$ 129,955	\$ -	\$ 29,724
Servicios de construcción	-	6,496,661	-	1,486,195

#### 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.

#### 16. Autorización de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados

La emisión de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados fue autorizada por el Ing. Juan Sottit, Director de Administración y Finanzas de la Compañía el 18 de octubre de 2013 y consecuentemente no reflejan hechos posteriores a esta fecha.

\* \* \* \* \*

## Discusión de Resultados

### Discusión de los resultados el 30 de septiembre de 2013 comparado con el mismo trimestre del año anterior terminado el 30 de septiembre de 2012.

#### *Ingresos*

##### Ingresos por Rentas

Los ingresos por arrendamiento al cierre del 30 de septiembre de 2013 fueron de E.U.\$14.79 millones, comparado con E.U.\$12.71 millones al cierre del 30 de septiembre de 2012, lo cual representa un incremento de E.U.\$2.08 millones, o 16.4%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a:

- Un incremento de E.U.\$2.65 millones ó 20.9%, en los ingresos por arrendamiento derivados de clientes nuevos rentando nuevos espacios ó de contratos nuevos en espacio que había estado desocupado durante el tercer trimestre del 2012 y ha estado ocupado durante el tercer trimestre del 2013;
- Un incremento de E.U.\$0.39 millones ó 3.1%, en ingresos por renta que resultaron de ajustes a la renta por inflación tal como se prevé en los contratos de arrendamiento. La mayoría de nuestros contratos de arrendamiento incluye una disposición por virtud de la cual las rentas se ajustan automáticamente en forma anual para reflejar los cambios en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos, si los pagos de renta están denominados en dólares, o el INPC de México si los pagos de renta están denominados en pesos. El cambio de los últimos 12 meses en el INPC al cierre del tercer trimestre del 2013 fue del 3.4% y la inflación de E.U.A. fue de 1.7% durante el mismo periodo;
- Un aumento en los ingresos por arrendamiento de E.U.\$0.07 millones ó 0.6%, derivado del efecto de conversión de los ingresos de arrendamiento denominados en pesos a dólares; y
- Un incremento de E.U.\$0.12 millones ó 0.9%, en gastos relacionados con pagos que hicimos a nombre de nuestros clientes, y que posteriormente nos han sido reembolsados por ellos y que son considerados como ingresos por arrendamiento.

Estos aumentos fueron parcialmente compensados por:

- Una disminución de E.U.\$1.09 millones, o 8.5%, en los ingresos por arrendamiento derivada de los contratos que expiraron durante el tercer trimestre del 2012 o 2013 y que no fueron renovados;
- Una disminución de E.U.\$0.07 millones, o 0.6%, en los ingresos por arrendamiento de aquellos contratos donde para conservar al cliente se redujo el precio de la renta por metro cuadrado al momento de la renovación.

#### *Costos de Operación*

Nuestro costo de operación de las propiedades para el periodo del 30 de septiembre de 2013 fue de E.U.\$0.96 millones, comparado con E.U.\$ 0.79 millones al cierre del 30 de septiembre de 2012, lo que representa un aumento de E.U.\$0.17 millones, o 21.4%.

Este aumento, se explica por el incremento en US\$0.01 millones, o el 1.1%, está relacionada con los costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas y de las cuales se generaron ingresos por arrendamiento. Durante el segundo trimestre del 2013 este costo fue de US\$0.69 millones, mientras que en el mismo periodo del 2012 ascendió a US\$0.68 millones.

El aumento se atribuye principalmente a:

- Un aumento de E.U.\$0.19 millones, o 970.4%, en los impuestos a la propiedad, los cuales fueron de U.S\$0.21 millones en el 3Q13 y E.U.\$0.02 millones en el 3Q12. Los impuestos prediales son pagados en pesos. A partir del 2013 la empresa está devengando de forma trimestral el pago del impuesto predial que se paga en los primeros tres meses del año. En el 2012 dicho pago se registro como gasto al momento del pago.

- Un aumento de E.U.\$0.04 millones, o el 61.7% en el pago de la prima de seguros de las propiedades de inversión. En el segundo trimestre del 2013 las primas de seguro ascendieron a E.U.\$0.10 millones y en el mismo periodo del 2012 fueron de E.U.\$0.06 millones. Las primas de seguro son devengadas durante el año, independientemente de la fecha de pago.
- Otros gastos relacionados con las propiedades se disminuyeron en E.U.\$0.06 millones, o 15.8% del 3Q2012 al 3Q2013. Durante el segundo trimestre de este año los otros gastos relacionados con las propiedades fueron de E.U.\$0.31 millones mientras que en el mismo periodo del 2012 fueron de E.U.\$0.37 millones.
- Una reducción de E.U.\$0.12 millones, por la eliminación del pago de la Comisión por Administración de propiedades. Esta comisión se pagaba a “Desarrolladora Vesta” (o “DV”), una empresa relacionada externa a “Corporación Inmobiliaria Vesta (o “CIV”) con quien se tenía celebrado un contrato de administración antes de la oferta pública inicial (OPI). Como empresa pública, CIV integró al personal de DV y canceló el contrato externo de administración y ya no se pagan comisiones por esos servicios.
- Una disminución de E.U.\$0.05 millones, o 41.1%, en los costos por mantenimiento los cuales fueron de E.U.\$0.07 millones durante el segundo trimestre del 2013 y E.U.\$0.11 millones durante el mismo periodo del 2012;

Adicionalmente se tuvo un aumento de EU\$0.16 millones, ó el 142.3% en los costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en este año. Este aumento se explica principalmente por :

- Un aumento de E.U.\$0.06 millones, en los impuestos a la propiedad, los cuales fueron de U.\$0.06 millones en el 3Q13 mismo que no fueron provisionados trimestralmente durante el 20123Q12. Los impuestos prediales son pagados en pesos;
- Un aumento en los otros gastos relacionados con las propiedades los cuales subieron E.U.\$0.10 millones o el 42.3%. Estos gastos se originan de las comisiones pagadas a los parques industriales donde mantenemos las reservas territoriales.

### ***Gastos de Administración***

Los gastos de administración al cierre del tercer trimestre del 2013 fueron de E.U.\$1.89 millones, comparados con E.U.\$3.06 millones al cierre del mismo trimestre del 2012, esto representan una disminución de E.U.\$1.17 millones, o el 38.2%. El incremento se explica principalmente por:

- Un incremento de E.U.\$1.55 millones derivado de los sueldos y gastos de administración del personal que se incorporó a la nueva subsidiaria de CIV. Anteriormente, la compañía era administrada por una empresa externa quien cobraba varias comisiones, éste cambio fue implementado a partir de agosto de 2012.
- Un aumento en los honorarios pagados al valuator externo por E.U.\$0.11 millones.

Estos incrementos fueron parcialmente compensados por disminuciones en:

- Una disminución de E.U.\$0.11 millones, en comisiones que anteriormente eran pagadas a “Desarrolladora Vesta” una empresa externa relacionada. CIV ha incorporado al equipo administrativo y ya no pagará estas comisiones.
- Una disminución en los gastos legales y de auditoría por E.U.\$2.72 millones, ya que durante 3T12 existieron ciertos gastos relacionados con la colocación que no se realizaron este año.

### ***Depreciación***

Los gastos por depreciación de muebles y equipo al cierre del tercer trimestre 2013 fueron de E.U.\$0.02 millones, comparado con E.U.\$0.01 millones al cierre del trimestre terminado en el 30 de septiembre de 2012.

### ***Otros Ingresos y Gastos***

Otros ingreso y gastos al cierre del tercer trimestre del 2013 resultaron en un ingreso de E.U.\$11.63 millones comparado con un gasto de E.U.\$0.28 millones al cierre del tercer trimestre del 2012. Este aumento se explica primordialmente con el impacto de la ganancia por revaluación en las propiedades, los ingresos por intereses generados por las inversiones hechas con los recursos de las oferta públicas realizadas, así como el ingreso generado por el efecto de la variación del tipo de cambio durante el trimestre sobre la deuda y los saldos en efectivos de nuestra empresa. El avalúo del tercer trimestre del 2013 muestra una ganancia de E.U.\$13.12 millones, comparado con una pérdida de E.U.\$ 2.16 millones en el tercer trimestre del 2012. El avalúo fue hecho a fines de septiembre del 2013 y refleja las condiciones del mercado de bienes raíces observadas a esta fecha.

La tabla a continuación muestra las líneas principales que confirman Otros Ingresos y Gastos.

	<b>Cierre del tercer trimestre de</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>(millones de dólares)</b>	
<b>Otros Ingreso y Gastos</b>		
Ingresos por interés.....	E.U.\$ 2.41	E.U.\$ 1.48
Otros ingresos.....	0.00	0.06
Gastos por interés.....	(5.87)	(6.28)
Ganancia cambiaria (pérdida).....	1.97	6.61
Ganancia (pérdida) en la revaluación de propiedades generadoras de ingresos.....	13.12	(2.16)
Total otros ingresos (gastos)	<u>E.U.\$ 11.63</u>	<u>E.U.\$(0.28)</u>

Los ingresos por intereses aumentaron en E.U.\$0.93 en el tercer trimestre del 2013, pasando de E.U.\$1.48 millones en 3Q12 a E.U.\$2.41 millones en el 2013. Este aumento se debe los intereses provenientes de la inversión de los recursos de las ofertas públicas realizadas los cuales están siendo invertidos en valores gubernamentales de corto plazo.

La ganancia cambiaria durante el tercer trimestre del 2013 fue de E.U.\$1.97 millones, comparados con el tercer trimestre del 2012 de E.U.\$6.61 millones. La ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN, y el saldo en pesos de los recursos de la oferta pública inicial que mantiene CIV.

El gasto por interés disminuyó en E.U.\$0.41 millones, o el 6%, al cierre del tercer trimestre del 2013, comparado con el mismo trimestre del año anterior. La disminución se explica por un menor saldo promedio en la deuda durante el trimestre terminado en el 30 de septiembre del 2013, comparado con el segundo trimestre del 2012.

Las ganancias proveniente de la revaluación de las propiedades de inversión para el 30 de septiembre del 2013 aumento en E.U.\$15.28 millones, o el 708.0%, comparada con el mismo trimestre del 2012. Durante el 3Q13 las ganancias por revaluación ascendieron a E.U.\$13.12 millones comparadas con una pérdida de E.U.\$2.16 millones durante el tercer trimestre del 2012.

### ***Utilidad (Pérdida) Antes e Impuestos***

Debido a las razones previamente descritas, nuestra utilidad antes de impuestos al cierre del 30 de septiembre del 2013 fue de E.U.\$23.54 millones, que se comparan con una ganancia de E.U.\$8.56 millones al cierre del 30 de septiembre del 2012, lo que representa una disminución del 174.9%.

### ***Impuestos a la utilidad (gastos) ó beneficio***

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de E.U.\$6.07 millones al cierre del tercer trimestre del 2013, comparado con un beneficio de E.U.\$5.86 millones al cierre del 30 de septiembre de 2012. Este aumento se debe primordialmente a la diferencia en los gastos por impuestos diferidos entre los trimestres terminados en septiembre del 2013 y septiembre del 2012. Los impuestos diferidos reflejan principalmente: (i) el efecto del tipo de cambio que se utiliza para convertir los activos en nuestro balance en pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar) a dólares

americanos al cierre del tercer trimestre del 2013 y del 2012 (ii) a un beneficio que resulta del impacto de la inflación en la base de impuestos de nuestros activos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar), de acuerdo a lo permitido bajo la *Ley del Impuesto Sobre la Renta*, y (iii) a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los impuestos de los activos permanece en su costo histórico y luego se deprecia.

### ***Utilidad (Pérdida) para el Periodo***

Por las razones descritas anteriormente, nuestra utilidad al cierre del 30 de septiembre de 2013 fue de E.U.\$17.47 millones, que se compara con una utilidad de E.U.\$14.42 millones al cierre del 30 de septiembre de 2012.

### ***Utilidad Integral (Pérdida) Consolidada del Periodo***

La utilidad integral (pérdida) refleja el impacto de la variación cambiaria de un año a otro en las cuentas de capital de WTN, que es nuestra única subsidiaria que utiliza el peso como moneda funcional. Al cierre del tercer trimestre del 2013, registramos una pérdida integral de E.U.\$3.52 millones que se compara con una pérdida de E.U.\$4.66 millones al cierre del 30 de septiembre del 2012.

### **Flujo de Efectivo**

La tabla siguiente muestra la generación y uso de efectivo al cierre del tercer trimestre del 2013 y del 2012.

	Tercer Trimestre	
	2013	2012
	(miles de dólares)	
Flujo de efectivo generado por (utilizado en) actividades operativas .....	21,521.7	21,774.8
Flujo de efectivo generado por (utilizado en) actividades de inversión .....	(64,350.9)	(25,450.7)
Flujo de efectivo generado por (utilizado en) actividades de financiamiento .....	156,659.3	208,193.7
Efectos de variaciones en el tipo de cambio .....	(25.2)	(1,700.8)
<b>Aumentos (disminuciones) en efectivo y equivalentes.....</b>	<b>113,805.0</b>	<b>206,218.7</b>

### ***Flujo de Efectivo Generado por (utilizado en) Actividades Operativas***

Los principales factores en la generación de flujos de efectivo operativo fueron el producto de las rentas cobradas a nuestra base de arrendatarios.

El flujo de efectivo generado por las actividades operativas fue de E.U.\$21.52 millones y de E.U.\$21.77 millones durante el tercer trimestre del 2013 y del 2012, respectivamente. Nuestro flujo de efectivo generado por las actividades de la empresa en el segundo trimestre del 2013 se vio afectado principalmente por el incremento de los impuestos a recuperar por un total de E.U.\$10.9 millones, en su mayoría relacionado al impuesto al valor agregado, y por el pago de los impuestos correspondientes al 2012.

### ***Flujo de Efectivo Generado por (utilizado en) Actividades de Inversión***

El flujo de efectivo generado por las actividades de inversión fue de E.U.\$(64.35) millones y de E.U.\$(25.45) millones al cierre de los trimestres terminados el 30 de septiembre del 2013 y del 2012, respectivamente.

Durante el 3Q13, las actividades por inversión estuvieron primordialmente relacionadas a los pagos por el avance de las construcciones en la zona del Bajío, Toluca y Aguascalientes. Las inversiones totales por estos conceptos durante el periodo ascendieron a E.U.\$ 74.37 millones.

### ***Flujo de Efectivo Generado por (utilizado en) Actividades de Financiamiento***

El flujo de efectivo generado por las actividades de financiamiento en 2013 y 2012 fue de E.U. \$156.66 millones y de E.U.\$208.19 millones en el 2Q13 y 2Q12 respectivamente.

### ***Deuda***

Al 30 de septiembre del 2013, el saldo de la deuda total fue de E.U.\$319.83 millones. De estos E.U. \$8.15 millones, o 2.5%, representan el principal de la deuda a corto plazo mientras que los E.U. \$311.68 millones, o 97.5%, representan deuda a largo plazo, en ambos casos contratada con General Electric. El total de la deuda está garantizada por un fideicomiso en el cual se encuentran afectadas sustancialmente todas las propiedades de nuestra cartera, así como los ingresos por arrendamiento en los contratos de alquiler. Al cierre del 30 de septiembre del 2013, el 100.0% de la deuda estaba denominada en dólares.

### **Principales Actos Corporativos del periodo**

El 25 de junio de 2013 se emitió y realizó una segunda oferta de acciones. A través de dicha emisión de acciones en el Mercado de Valores se emitió un total de 114,573,661 acciones por un valor de \$87,974,554 de capital social y por \$109,968,193 de prima en suscripción de acciones, antes de gastos directos de emisión. El 1 de julio de 2013 se liquidó esta emisión de acciones.

El 5 de Julio del 2013 se firmo el acuerdo definitivo con Nissan Mexicana para que Vesta tenga los derechos de cobro, a través de un fideicomiso a 25 años, de un parque de proveedores dentro del nuevo complejo Nissan II en la Ciudad de Aguascalientes. El acuerdo corresponde a la primera fase de este parque, el cual requerirá de una inversión total aproximada de US\$ 57 millones que serán invertidos en o antes de los próximos 18 meses. Actualmente, se tiene acordada la construcción de cinco edificios para siete proveedores, los cuales tendrán una superficie total de 152,800 metros cuadrados.

### ***Seguimiento de la acción***

Las siguientes Casas de Bolsa dan seguimiento de análisis a Vesta:

Casa de Bolsa Credit Suisse (Mexico) S.A. de C.V.

Casa de Bolsa Santander S.A. de C.V.

HSBC México S.A. -Grupo Financiero

Asimismo, Casa de Bolsa Credit Suisse (Mexico) S.A. de C.V. nos da los servicios de formador de mercado.