

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

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012, e Informe de los auditores independientes del 17 de febrero de 2014

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

**Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2013 y 2012**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de situación financiera	3
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	4
Estados consolidados de variaciones en el capital contable	5
Estados consolidados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7



Galaz, Yamazaki,  
Ruiz Urquiza, S.C.  
Paseo de la Reforma 489,  
Piso 6  
Colonia Cuauhtémoc  
06500 México, D.F.  
México

Tel: +52 (55) 5080 6000  
Fax: +52 (55) 5080 6001  
[www.deloitte.com/mx](http://www.deloitte.com/mx)

# Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C.V.

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la “Entidad”), los cuales comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

## *Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros consolidados*

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores importantes debido a fraude o error.

## *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados adjuntos con base en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requisitos de ética, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de errores importantes.

Una auditoría consiste en la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de error importante en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados por parte de la Entidad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido en nuestras auditorías proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

***Opinión***

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A.B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Erick J. Calvillo Rello', written over a vertical line.

C. P. C. Erick J. Calvillo Rello

17 de febrero de 2014

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

## Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En dólares americanos)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 8,297,797	\$ 36,947,094
Activos financieros de negociación	5	233,052,020	120,345,021
Impuestos por recuperar	6	16,546,275	10,412,489
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	7	6,706,759	4,285,002
Pagos anticipados		<u>323,987</u>	<u>-</u>
Total del activo circulante		264,926,838	171,989,606
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	8	951,884,585	744,761,666
Equipo de oficina – Neto		344,540	297,840
Depósitos en garantía		<u>2,967,835</u>	<u>2,773,832</u>
Total del activo no circulante		<u>955,196,960</u>	<u>747,833,338</u>
Total		<u>\$ 1,220,123,798</u>	<u>\$ 919,822,944</u>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
Pasivo circulante:			
Porción circulante del pasivo a largo plazo	9	\$ 8,222,341	\$ 9,834,497
Intereses por pagar		3,170,268	3,371,482
Cuentas por pagar		9,484,863	1,037,044
Impuesto sobre la renta por pagar		1,145,743	2,429,104
Gastos acumulados		<u>1,668,000</u>	<u>300,518</u>
Total del pasivo circulante		23,691,215	16,972,645
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	9	309,805,405	318,027,750
Depósitos en garantía recibidos		5,523,169	5,077,934
Impuestos a la utilidad diferidos	13.3	<u>91,518,603</u>	<u>62,516,445</u>
Total del pasivo a largo plazo		<u>406,847,177</u>	<u>385,622,129</u>
Total del pasivo		<u>430,538,392</u>	<u>402,594,774</u>
Contingencias y litigios	16		
Capital contable:			
Capital social	10	370,368,712	286,868,218
Prima en suscripción de acciones		211,869,157	101,900,964
Utilidades retenidas		204,265,028	125,299,684
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		<u>3,082,509</u>	<u>3,159,304</u>
Total del capital contable		<u>789,585,406</u>	<u>517,228,170</u>
Total		<u>\$ 1,220,123,798</u>	<u>\$ 919,822,944</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

## Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En dólares americanos)

	Nota	31/12/2013	31/12/2012
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por arrendamiento		\$ 58,522,064	\$ 51,863,597
<b>Costos de operación de las propiedades:</b>			
Relacionados a propiedades que generaron ingresos	12.1	(2,540,720)	(3,498,435)
Relacionados a propiedades que no generaron ingresos	12.1	<u>(910,616)</u>	<u>(608,506)</u>
Utilidad bruta		55,070,728	47,756,656
<b>Gastos de administración</b>	12.2	(6,799,948)	(6,641,419)
<b>Depreciación</b>		(78,485)	(56,328)
<b>Otros ingresos y gastos:</b>			
Ingreso por intereses		6,951,568	3,446,005
Otros (gastos) ingresos		(62,365)	35,382
Gasto por intereses		(23,441,300)	(24,955,266)
Ganancia cambiaria		1,187,010	7,289,073
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión		<u>95,054,246</u>	<u>21,835,292</u>
Total otros ingresos (gastos)		<u>79,689,158</u>	<u>7,650,486</u>
Utilidad antes de impuestos		127,881,454	48,709,395
Impuestos a la utilidad	13.1	<u>(38,447,937)</u>	<u>(7,865,552)</u>
Utilidad del año		<u>89,433,517</u>	<u>40,843,843</u>
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente</i>			
- Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras		<u>(76,795)</u>	<u>822,167</u>
Utilidad integral del año		<u>\$ 89,356,722</u>	<u>\$ 41,666,010</u>
Utilidad básica y diluida por acción	11	<u>\$ 0.20</u>	<u>\$ 0.14</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

# Estados consolidados de variaciones en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre 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
Incremento de capital	118,892,543	101,900,964	-	-	220,793,507
Dividendos decretados	-	-	(9,795,444)	-	(9,795,444)
Utilidad integral del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40,843,843</u>	<u>822,167</u>	<u>41,666,010</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	286,868,218	101,900,964	125,299,684	3,159,304	517,228,170
Incremento de capital	83,500,494	109,968,193	-	-	193,468,687
Dividendos decretados	-	-	(10,468,173)	-	(10,468,173)
Utilidad integral del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>89,433,517</u>	<u>(76,795)</u>	<u>89,356,722</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>\$ 370,368,712</u>	<u>\$ 211,869,157</u>	<u>\$ 204,265,028</u>	<u>\$ 3,082,509</u>	<u>\$ 789,585,406</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

## Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En dólares americanos)

	31/12/2013	31/12/2012
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad antes de impuestos	\$ 127,881,454	\$ 48,709,395
Ajustes por:		
Depreciación	78,485	56,328
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(95,054,246)	(21,835,292)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(114,297)	(3,160,314)
Ingreso por intereses	(6,951,568)	(3,446,005)
Gasto por intereses	23,441,300	24,955,266
<b>Ajustes al Capital de Trabajo:</b>		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	(2,421,757)	1,584,596
Impuestos por recuperar	(10,650,158)	(7,189,717)
Pagos anticipados	(323,987)	-
Depósitos en garantía otorgados	(194,003)	(1,717)
Aumento (disminución) en:		
Partes relacionadas	-	(1,049,578)
Cuentas por pagar	(684,684)	83,584
Depósitos en garantía recibidos	445,234	311,788
Gastos acumulados	1,367,482	124,086
Impuestos a la utilidad pagados	(4,295,313)	(3,346,285)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>32,523,942</u>	<u>35,796,135</u>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Adquisición de propiedades de inversión	(102,936,169)	(65,279,020)
Adquisición de equipo de oficina	(125,185)	(275,410)
Activos financieros disponibles para la venta	(112,706,999)	(116,099,545)
Intereses cobrados	6,951,568	2,866,734
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(208,816,785)</u>	<u>(178,787,241)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Incremento de capital	191,551,233	217,979,483
Préstamos obtenidos	-	17,795,063
Intereses pagados	(23,642,514)	(25,049,330)
Pago de préstamos	(9,834,501)	(25,077,212)
Dividendos pagados	(10,468,173)	(10,874,330)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>147,606,045</u>	<u>174,773,674</u>
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	<u>37,501</u>	<u>316,276</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(28,649,297)	32,098,844
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>\$ 8,297,797</u>	<u>\$ 36,947,094</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

## Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En dólares americanos)

### 1. Información General

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

Vesta y Subsidiarias (en su conjunto la “Entidad”) se dedican al desarrollo, adquisición y operación de edificios para uso industrial y centros de distribución que son rentados a corporaciones. Dichos edificios se ubican en once estados de México.

El 25 de junio del 2013 a través de una segunda oferta pública de acciones, la Entidad emitió y colocó 114,573,661 acciones dentro del Mercado de Valores Mexicano.

El 25 de julio del 2012 a través de una oferta inicial pública de acciones, la Entidad 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 1 de agosto de 2012, la Entidad contrató, a través de su subsidiaria Vesta Management S.C., a todos los empleados y ejecutivos de Desarrolladora Vesta, S. de R.L. de C.V., parte relacionada, quien hasta esa fecha proporcionaron servicios administrativos a Vesta. Esta subsidiaria incurrirá con los gastos por beneficios a empleados y gastos relacionados con indemnizaciones por retiro y las obligaciones que anteriormente la Entidad pagaba a Desarrolladora Vesta.

### 2. Políticas contables significativas

#### 2.1 *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el IASB (“IFRS” por sus siglas en inglés).

#### 2.2 *Bases de preparación*

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros, los cuales están valuadas a valor razonable al final de cada periodo de reporte como se explica en las políticas contables abajo. El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios. El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 3 con base en al grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

### 2.3 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de Vesta y las entidades controladas por Vesta (sus subsidiarias). El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si controla una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha de adquisición o hasta la fecha de venta, según sea el caso.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los saldos y operaciones entre las entidades de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	31/12/13	31/12/12	
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S.C. (1)	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.- (2)	99.99%	-	Administración de propiedades de inversión

- (1) Vesta Management, S.C., es una subsidiaria directa de la Entidad, incorporada el 1 de Agosto de 2012 y proporciona servicios administrativos a la Entidad.
- (2) Vesta DSP, S. de R. L. de C. V., incorporada como subsidiaria de la Entidad el 1 de enero 2013.

#### 2.4 **Transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional de Vesta y todas sus subsidiarias es el dólar americano (US\$), excepto por WTN Desarrollos Inmobiliarias de México, S. de R. L. de C. V. (WTN), la cual tiene el peso mexicano (MX) como su moneda funcional y por lo tanto es considerada como una “operación extranjera” bajo IFRS. La moneda de registro de Vesta y sus subsidiarias es el peso mexicano. Al preparar los estados financieros de las entidades individuales, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) son registradas utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera son convertidas a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, son convertidas a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se revalúan.

Las diferencias de tipo de cambio en activos monetarios son reconocidas en los resultados del ejercicio en el periodo en que se originan.

Para los propósitos de presentar los estados financieros consolidados, los activos y pasivos de WTN han sido convertidos en US\$ usando los tipos de cambio vigentes al cierre de cada año. Los ingresos y gastos son convertidos a los tipos de cambio promedio del periodo, a menos que estos fluctúen de forma significativa, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en cambio que surgen, se reconocen en otras partidas del resultado integral.

#### 2.5 **Efectivo y equivalentes de efectivo**

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento a tres meses desde su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en su valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen como ingreso por intereses del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones diarias en certificados de la tesorería (CETES) y fondos de mercado.

#### 2.6 **Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando Vesta se convierte en una de las partes de un contrato de instrumentos financieros.

Los activos y pasivos financieros son registrados inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de activos y pasivos financieros medidos a valor razonable a través de utilidades o pérdidas) son agregados o disminuidos del valor razonable del activo o pasivo financiero, según sea el caso, al reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de un activo o pasivo financiero a valor razonable con cambios en pérdidas o ganancias se reconocen inmediatamente en los resultados.

##### 2.6.1 **Método de interés efectivo**

El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de distribución del ingreso financiero a lo largo del periodo cubierto por dicho instrumento. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros que se estima cobrar o pagar (incluyendo comisiones y gastos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto, al importe neto en libros del activo o pasivo financiero a la fecha de reconocimiento inicial.

El ingreso se reconoce sobre la base del interés efectivo para aquellos instrumentos financieros distintos de los activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en pérdidas o ganancias.

#### 2.6.2 Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar y préstamos son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar (incluyendo las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos, efectivo, equivalentes de efectivo y otros) se valúan a costo amortizado usando el método de interés efectivo, y se sujetan a pruebas de deterioro.

#### 2.6.3 Activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados (“FVTPL”)

Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando se conservan para ser negociados o se designan como FVTPL.

Un activo financiero se clasificará como mantenido con fines de negociación si:

- Ha sido adquirido principalmente con el objetivo de venderlo en un periodo corto; o
- En su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no está designado y es efectivo, como instrumento de cobertura.

Los activos financieros a FVTPL se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida que surge de su remediación en resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de ‘otras ganancias y pérdidas’ en el estado de resultado integral. Los activos financieros clasificados como FVTPL consisten principalmente en fondos de inversión. La Entidad no ha designado activos como FVTPL.

#### 2.6.4 Baja de un activo financiero

La Entidad da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

### 2.7 ***Propiedades de inversión***

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos). Las propiedades de inversión se valúan inicialmente a su costo, incluyendo los costos de la transacción. Posteriormente, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en la utilidad o pérdida integral del periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando se discontinúa permanentemente el uso de la propiedad de inversión y no hay beneficios económicos futuros esperados de la venta de la propiedad. Cualquier ganancia o pérdida proveniente de la baja (calculada como la diferencia entre el ingreso neto por la venta y el valor en libros de la propiedad de inversión) se incluye en la utilidad o pérdida integral del periodo en se da de baja.

## 2.8 *Equipo de oficina*

El equipo de oficina se valúa a costo histórico menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro reconocida.

La depreciación es reconocida como una disminución del costo del activo neto para llevarlo a su valor residual, durante su vida útil estimada, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación son revisados al final de cada año, el efecto de cualquier cambio en dichos estimados se registra de manera prospectiva. Un equipo de oficina se da de baja al momento de su venta o cuando no hay beneficios económicos futuros esperados del uso del equipo. La ganancia o pérdida que surja de la venta o retiro de un equipo es calculada como la diferencia entre el ingreso por la venta y el valor neto en libros del equipo, y es reconocida en los resultados del periodo.

## 2.9 *Provisiones*

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación de los recursos necesarios para liquidar la obligación presente, al final del periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres asociadas con dicha obligación. Cuando se valúa una provisión usando el flujo de efectivo estimado para liquidar la obligación presente, su importe en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo (solo cuando el valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera que algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión sean recuperados de un tercero, se reconoce un activo por una cuenta por cobrar cuando es virtualmente seguro que se recibirá el reembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido confiablemente.

## 2.10 *Pasivos financieros e instrumentos de capital*

### 2.10.1 Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable o pasivos financieros con cambios en pérdidas y ganancias o como otros pasivos financieros.

### 2.10.2 Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos) son medidos subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de distribución del gasto financiero a lo largo del periodo de vigencia de dicho instrumento. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros que se estima pagar (incluyendo comisiones y gastos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto, al importe neto en libros a la fecha de su reconocimiento inicial.

### 2.10.3 Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja un pasivo financiero si, y solo si, las obligaciones de la Entidad son cumplidas, se cancelan o expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la consideración pagada y por pagar es reconocida en pérdidas o ganancias.

### 2.11 **Beneficios directos a empleados**

Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente PTU por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos.

### 2.12 **Beneficios a empleados por terminación**

Beneficios a empleados por terminación son reconocidos en los resultados del ejercicio conforme se incurrir.

### 2.13 **Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando bajo los términos del contrato de arrendamiento se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad a los arrendatarios. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

La Entidad, como arrendador, retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados con las propiedades y registra sus arrendamientos como arrendamientos operativos. El ingreso por arrendamientos operativos se reconoce bajo el método de línea recta durante la duración del contrato de arrendamiento.

Como arrendador, la Entidad reconoce los pagos por rentas bajo arrendamientos operativos como un gasto, empleando el método de línea recta, durante la duración del contrato de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática para reflejar más adecuadamente el patrón de consumo de los beneficios del arrendamiento.

### 2.14 **Impuestos**

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma del impuesto corriente y el impuesto diferido.

#### 2.14.1 Impuesto corriente

El impuesto sobre la renta (ISR) y el impuesto empresarial a tasa única (IETU) se registran en los resultados del año en que se causan. La utilidad gravable difiere de la utilidad reportada en el estado consolidado de (pérdida) utilidad integral por los ingresos y gastos que son gravables o deducibles en otros años y por partidas que nunca serán gravables o deducibles. El pasivo de la Entidad por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales promulgadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el cual se informa.

#### 2.14.2 Impuesto diferido

Para reconocer el impuesto diferido se determina si, con base en proyecciones financieras, la Entidad causará ISR o IETU. Los impuestos diferidos se calculan aplicando la tasa tanto de ISR o IETU que corresponda a las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, y en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. Los impuestos diferidos pasivos se reconocen por todas las diferencias gravables. El impuesto diferido activo se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse. Estos activos y pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad fiscal ni la utilidad contable.

El importe en libros del activo por impuestos diferidos se revisa al final de cada periodo y se reduce el importe del saldo del activo por impuestos diferidos, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad fiscal, en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean aplicables en el período en el que el activo se realice o el pasivo se liquide, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que al final del periodo sobre el que se informa hayan sido aprobadas o substantivamente aprobadas. La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La ley del impuesto sobre la renta mexicana no proporciona bases y tasas diferentes con respecto al uso de propiedades de inversión (ejemplo si una propiedad de inversión es usada para generar ingresos o si son para venta).

#### **2.14.3 Impuestos corrientes y diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos, son reconocidos como ingreso o gasto, en el resultado del periodo, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción que se reconoce en otro resultado integral o directamente en el capital contable, en cuyo caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando el impuesto corriente o diferido surge del registro inicial de una combinación de negocios, el efecto fiscal se considera dentro de la contabilización de la combinación de negocios.

#### **2.15 *Deterioro de activos intangibles distintos al crédito mercantil***

Al final de cada periodo, la Entidad evalúa los importes en libros de sus activos de larga duración para determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el monto recuperable del activo a fin de estimar la pérdida por deterioro (en caso de existir).

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados a valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos para el activo.

Si el monto recuperable de un activo se estima que es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en los resultados del ejercicio.

#### **2.16 *Utilidad por acción***

La utilidad básica por acción ordinaria es el resultado de dividir la utilidad del año entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación en el periodo. La utilidad por acción diluida es determinada ajustando la utilidad consolidada del año y las acciones ordinarias con la hipótesis de que los compromisos de la Entidad de emitir o intercambiar sus propias acciones se cumplirán. Sin embargo, debido a que la Entidad no tiene ningún instrumento de capital dilutivo, la utilidad por acción básica y utilidad por acción diluida es la misma.

#### **2.17 *Aplicación de nuevas y revisadas Normas de Información Financiera Internacionales (IFRSs)***

##### **2.17.1 Nuevas y modificadas IFRS's que afectan saldos reportados y / o revelaciones en los estados financieros**

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de nuevas y modificadas IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2013.

## Modificaciones a la IFRS 7, Revelaciones – Compensación de activos y pasivos Financieros

La Entidad aplicó las modificaciones a la IFRS 7, *Revelaciones - Compensación de activos y pasivos Financieros* por primera vez en el año actual. 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.

La aplicación de estas modificaciones no tienen un impacto en los estados financieros consolidados.

## Normas nuevas y modificadas de consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y revelaciones

En mayo de 2011, se emitió un paquete de cinco normas de consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y revelaciones que comprende la IFRS 10, *Estados financieros consolidados*, IFRS 11, *Acuerdos conjuntos*, IFRS 12, *Información a revelar sobre participaciones en otras entidades*, la IAS 27 (revisada en 2011), *Estados financieros separados* y la IAS 28 (revisada en 2011), *Inversiones en asociadas y negocios conjuntos*. Posterior, a la emisión de estas normas, las modificaciones de la IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12 se emitieron para aclarar cierta orientación de transición en la aplicación por primera vez de las normas.

### **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. Los tres criterios deben cumplirse para que un inversionista tenga el control sobre una entidad. Anteriormente, el control se definía como el poder para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad, para obtener beneficios de sus actividades. Una guía adicional se incluyó en la IFRS 10 para explicar cuando un inversionista tiene el control sobre una participada.

La IFRS 11 sustituye a la IAS 31, *Participaciones en negocios conjuntos*, así como la orientación contenida en una interpretación relacionada, SIC- 13, *Entidades bajo control conjunto - Aportaciones no monetarias de los inversionistas*, se ha incorporado en la IAS 28 (revisada en 2011). La IFRS 11 trata cómo un acuerdo conjunto, en el cual dos o más partes que tienen el control conjunto, debe clasificarse y contabilizarse. Bajo IFRS 11, sólo hay dos tipos de acuerdos conjuntos - operaciones conjuntas y negocios conjuntos. La clasificación de los acuerdos conjuntos conforme a la IFRS 11 se determina con base en los derechos y obligaciones de las partes en los acuerdos conjuntos considerando la estructura, la forma jurídica de las disposiciones, los términos contractuales acordados por las partes y, en su caso, otros hechos y circunstancias. Una operación conjunta es un acuerdo conjunto donde las partes que tienen control conjunto del acuerdo (ej. los operadores de conjuntos) tienen derecho sobre los activos, y obligaciones sobre los pasivos, relacionados con el acuerdo. Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto en donde las partes que tienen el control conjunto del acuerdo (ej., negocios conjuntos) tienen derecho a los activos netos del acuerdo. Anteriormente, la IAS 31 contemplaba tres tipos de acuerdos conjuntos – entidades controladas conjuntamente, operaciones controladas conjuntamente y activos controlados conjuntamente. La clasificación de los acuerdos conjuntos, según la IAS 31 fue principalmente determinada con base a la forma jurídica de la organización (ej. un acuerdo conjunto que se estableció a través de una entidad separada se contabilizaba como una entidad controlada de forma conjunta).

El reconocimiento inicial y posterior de los negocios conjuntos y operaciones conjuntas es diferente. Las inversiones en negocios conjuntos se contabilizan utilizando el método de participación (la consolidación proporcional ya no está permitida). Las inversiones en operaciones conjuntas se contabilizan de forma que cada parte reconoce sus activos (incluyendo su parte de los activos mantenidos en forma conjunta), sus pasivos (incluyendo su parte de los pasivos incurridos conjuntamente), sus ingresos (incluyendo su participación en los ingresos de la venta de la salida de la operación conjunta) y sus gastos (incluyendo su parte de cualquier gasto que haya incurrido conjuntamente). Cada parte contabiliza los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos, en relación con su participación en la operación conjunta de acuerdo con las normas aplicables.

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.

### IFRS 13 medición a valor razonable

La Entidad aplicó la IFRS 13, por primera vez en el año en curso. La IFRS 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones a valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones de valor razonable. El alcance de la IFRS 13 es amplio; los requerimientos de medición a valor razonable de la IFRS 13 se aplican tanto a instrumentos financieros como a instrumentos no financieros para los cuales otras IFRS's requieren o permiten mediciones a valor razonable y revelaciones sobre las mediciones de valor razonable, excepto por Transacciones con pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la IFRS 2, *Pagos basados en acciones*, operaciones de arrendamiento financiero que están dentro del alcance de la IAS 17, *Arrendamientos*, y valuaciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero que no son a valor razonable (ej. valor neto realizable, para efectos de la valuación de los inventarios o el valor en uso para la evaluación de deterioro).

La IFRS 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el precio pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o el más ventajoso) a la fecha de medición, en las condiciones actuales del mercado. El valor razonable de acuerdo con la IFRS 13 es un precio de salida, independientemente de si ese precio es observable o puede estimarse directamente utilizando otra técnica de valuación. Asimismo, la IFRS 13 incluye requisitos amplios de revelación

### Modificaciones a IAS 1 Presentación de las partidas de Otros Resultados Integrales

La Entidad aplicó las modificaciones a la IAS 1, *Presentación de las partidas de otros resultados integrales* por primera vez en el año actual. 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" y el "estado de resultados" continúa con el nombre de "estado de resultados". Las modificaciones a la IAS 1 retienen la opción de presentar resultados y otros resultados integrales en un solo estado financiero o bien en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las modificaciones a la IAS 1 requieren que las partidas de otros resultados integrales se agrupan en dos categorías en la sección de otros resultados integrales: (a) las partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados y (b) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados 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. Las modificaciones se han aplicado retroactivamente, y por lo tanto la presentación de las partidas de otros resultados integrales se ha modificado para reflejar los cambios. Adicionalmente a los cambios de presentación antes mencionados, la aplicación de las modificaciones a la IAS 1 no da lugar a ningún impacto en resultados, otros resultados integrales ni en el resultado integral total.

### IAS 19 Beneficios a los empleados - (revisada en 2011)

IAS 19 (revisada en 2011) cambian el tratamiento contable de los planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación de la relación laboral. El cambio más importante se refiere al tratamiento contable de cambios en obligaciones de beneficios definidos y a los activos del plan. Las modificaciones requieren el reconocimiento de cambios en las obligaciones de beneficios definidos y en el valor razonable de los activos del plan cuando ocurren y, por tanto, eliminan el 'enfoque del corredor' permitido bajo la versión anterior de la IAS 19 y aceleran el reconocimiento de costos de servicios anteriores. Las modificaciones requieren que todas las ganancias y pérdidas actuariales se reconozcan inmediatamente a través de otros resultados integrales para que el activo o pasivo por pensiones neto reconocido en el estado de situación financiera consolidado refleje el valor total del déficit o superávit del plan. Adicionalmente, el costo por interés y el retorno esperado de los activos del plan utilizados en la versión anterior de IAS 19 se remplazan con el importe del interés neto, el cual se calcula aplicando la misma tasa de descuento al pasivo o activo por beneficios definidos neto. Estos cambios han tenido un impacto en los importes en el estado de resultados y en los otros resultados integrales de años anteriores (ver las tablas abajo para más detalle). En resumen la IAS 19 (revisada en 2011) introduce ciertos cambios en la presentación del costo de los beneficios definidos incluyendo revelaciones más extensas.

#### 2.17.2 Nuevas y revisadas IFRSs ya promulgadas y que aún no entran en vigor

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

IFRS 9, *Instrumentos Financieros* (2)

Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, *Entrada en vigor de IFRS 9 y Revelaciones de Transición* (3)

Modificaciones al IFRS 10 e IFRS 12 e IAS 27, *Entidades de inversión* (1)

Modificaciones al IAS 32, – *Compensación de Activos y Pasivos Financieros* (1)

- (1) Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014, se permite su aplicación anticipada.
- (2) Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2015, se permite su aplicación anticipada.
- (3) Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, se permite su aplicación anticipada.

*IFRS 9, Instrumentos Financieros*

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 modificada en octubre de 2010 incluye los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las compañías pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otras partidas de la utilidad integral, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.
- El efecto más significativo de la IFRS 9 con respecto a la clasificación y medición de activos financieros se relaciona con el tratamiento contable de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable a través de resultados) atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo. Específicamente, bajo la IFRS 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable a través de resultados, el monto de los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo se presenta bajo otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo dentro de otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de la utilidad o pérdida se presentó en el estado de resultados.

#### *Modificaciones a la IFRS 10 e IFRS 12 e IAS 27, Entidades de inversión*

Las modificaciones a la IFRS 10 definen una entidad de inversión y requieren que la Entidad cumpla con la definición de una entidad de inversión para efectos de no consolidar sus subsidiarias sino valuarlas a valor razonable con cambios en resultados, tanto en los estados financieros consolidados como en los separados. Para calificar como una entidad de inversión, se requiere que la Entidad:

- Obtenga fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones
- Compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para generar retornos mediante la apreciación de capital, ingresos por inversiones, o ambos,
- Medir y evaluar el desempeño sustancialmente de todas sus inversiones con base en el valor razonable

Modificaciones posteriores a la IFRS 12 y IAS 27 para introducir nuevas revelaciones y requerimientos para entidades de inversión.

#### *Modificaciones a la IAS 32, Compensación de Activos y Pasivos Financieros*

Las modificaciones a la IAS 32 aclaran la aplicación de los requerimientos existentes sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros. En específico, las modificaciones aclaran el significado de “tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos” y “tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente”.

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

### 3. Estimaciones contables significativas y fuentes de incertidumbre en las estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados así como la aplicación de las políticas contables que se indican en la Nota 2, requieren que la administración de la Entidad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Entidad, aplicando el juicio profesional, se basa en las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Los resultados actuales pueden diferir de éstas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos son revisados en forma continua. Las modificaciones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que es modificada la estimación si el efecto corresponde al periodo, o en el periodo de modificación o periodos futuros si dicha modificación afecta ambos periodos.

#### 3.1 Valuación de propiedades de inversión

Como se describe en la Nota 8, la Entidad usa valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Dichos valuadores usan varias metodologías de valuación que incluyen supuestos que no son directamente observables en el mercado para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. La Nota 8 provee información detallada sobre los supuestos clave utilizados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Entidad contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director Financiero reporta los hallazgos del comité de valuación a la junta directiva de la entidad para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos. La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en las notas 8 y 14.

La administración de la Entidad considera que las metodologías de valuación y supuestos utilizados son apropiadas para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad.

### 4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos del estado de flujo de efectivo consolidado, 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 de flujo de efectivo pueden ser reconciliados en el estado consolidado de situación financiera como sigue:

	31/12/2013	31/12/2012
Efectivo y depósitos bancarios:	\$ 3,766,015	\$ 3,972,805
Equivalentes de efectivo	-	26,208,428
Efectivo restringido	<u>4,531,782</u>	<u>6,765,861</u>
	<u>\$ 8,297,797</u>	<u>\$ 36,947,094</u>

El efectivo restringido se integra por saldos de efectivo mantenidos por la Entidad los cuales están disponibles para su uso al cumplir con ciertas condiciones incluidas en los contratos de los préstamos celebrados por la Entidad. 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 Entidad ha clasificado con fines de negociación se refiere a las inversiones que la Entidad 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

	31/12/2013	31/12/2012
Impuesto al Valor Agregado por recuperar ("IVA")	\$ 14,899,233	\$ 8,233,933
Impuestos por recuperar diferentes a IVA	1,591,518	1,752,885
Otras cuentas por cobrar	<u>55,524</u>	<u>425,671</u>
	<u>\$ 16,546,275</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:

	31/12/2013	31/12/2012
0-30 días	\$ 6,580,998	\$ 3,960,900
30-60 días	103,202	263,738
60-90 días	22,559	58,549
Más de 90 días	<u>-</u>	<u>1,815</u>
Total	<u>\$ 6,706,759</u>	<u>\$ 4,285,002</u>

De acuerdo con los contratos de arrendamiento que celebra la Entidad con sus clientes, los pagos de las rentas se deben recibir dentro de los 30 días posteriores a la facturación; después de esto, la cuenta por cobrar se considera vencida. Como se muestra en la tabla incluida arriba, el 98% y 92% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de diciembre 2013 y 2012, respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 30 días pero menos de 90 son monitoreadas por la Entidad y se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más 30 días pero menos de 60 representarían el 1.5% y 6% del total el saldo al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días pero menos de 90 representan el .5% y 1% del total del saldo al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Cuando las cuentas por cobrar no se han recibido después de 90 días de su expedición, la Entidad normalmente inicia acciones legales para obtener los pagos de sus clientes. Los montos por cobrar a más de 90 días representan el 1% del saldo al 31 de diciembre de 2012.

## 7.2 Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

	31/12/2012
Saldo al inicio del año	\$ (832,986)
Montos cancelados durante el año contra la reserva	<u>832,986</u>
Saldo al final del año	<u>\$ -</u>

La Entidad revisa, de manera individual, cada una de sus cuentas por cobrar y con base en el reporte de antigüedad determina la necesidad de crear una reserva para cuentas incobrables.

## 7.3 Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, uno de los clientes de la Entidad adeuda \$5,991,674 que equivale al 89% y \$2,901,894 que equivale al 67%, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representaba el 20% y 21% del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

## 7.4 Contratos de arrendamiento

Los arrendamientos operativos se refieren a contratos de arrendamiento no cancelables sobre las propiedades de inversión de la Entidad. Dichos contratos normalmente tiene una duración de entre 5 y 15 años con opciones para extender la vigencia hasta un total de 20 años. Las rentas normalmente se cobran de manera mensual y se ajustan anualmente con base a los índices de inflación aplicables (inflación de los Estados Unidos de América y México). Los depósitos en garantía de seguridad incluidos en los contratos, normalmente equivalen a uno o dos meses de renta. La obtención de seguro (daños a terceros) y pago del mantenimiento operativo de las propiedades son obligación de los arrendatarios. Todos los contratos de arrendamiento incluyen una cláusula de rescisión, la cual le da el derecho a la Entidad a recibir el total de las rentas futuras por el periodo remanente en el contrato en caso de que el arrendatario incumpla en el pago de las rentas, se salga de la propiedad, cancele el contrato de arrendamiento o entre en bancarrota o proceso de insolvencia. Todos los contratos de arrendamiento son clasificados como operativos y no incluyen opciones para la compra de las propiedades, con excepción de dos contratos los cuales contienen una cláusula que le da derecho al arrendatario a comprar la propiedad a valor de mercado al termino del contrato de arrendamiento.

## 7.5 Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables

El importe de las rentas por cobrar en el futuro derivadas de los contratos de arrendamiento no cancelables es como sigue:

	31/12/2013
Antes de un año	\$ 67,282,095
Después de un año y antes de 3 años	118,549,785
Después de 3 años y antes de 5 años	117,861,367
Después de 5 años	<u>120,904,109</u>
	<u>\$ 424,597,356</u>

## 8 Propiedades de inversión

La Entidad 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 Entidad, 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 manera anual, son registrados como valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad al final de cada año. Los valuadores utilizan el enfoque de flujos de efectivo descontados para determinar el valor razonable de los terrenos y edificios construidos (usando los flujos netos de operación esperados (“NOI” por sus siglas en inglés) y utilizan el enfoque de comparables de mercado para determinar el valor razonable de las reservas territoriales. 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.

Las propiedades de inversión están localizadas en México y son clasificadas en el Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable bajo IFRS. La siguiente tabla proporciona información acerca de cómo los valores razonables de las propiedades de inversión fueron determinados (en particular, la técnica de valuación y los parámetros utilizados).

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable	
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	9.75%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.	
			Largo plazo			
			NOI	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI mayor valor razonable.	
			Tasas de inflación	Mexico: 3.5% U.S.: 2.2%	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.	
			Periodo de absorción	De 3 a 9 meses	A menor periodo de absorción mayor valor razonable	
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre \$313,127	Cuando más corto sea el periodo de absorción, mayor será el valor razonable.	

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

	31/12/2013	31/12/2012
Terreno y construcción	\$ 928,935,606	\$ 712,000,000
Reserva territorial	<u>57,990,000</u>	<u>50,220,000</u>
	986,925,606	762,220,000
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	<u>(35,041,021)</u>	<u>(17,458,334)</u>
Saldo final	<u>\$ 951,884,585</u>	<u>\$ 744,761,666</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	31/12/2013	31/12/2012
Saldo al inicio del año	\$ 744,761,666	\$ 658,900,000
Adiciones	112,068,673	64,026,374
Ganancia por revaluación	<u>95,054,246</u>	<u>21,835,292</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 951,884,585</u>	<u>\$ 744,761,666</u>

Las adiciones de propiedades de inversión por un total de \$9,132,503, fueron adquiridas a terceros y no fueron pagadas al 31 de diciembre de 2013. Al 31 de diciembre de 2012, todas las adiciones de propiedades de inversión, incluyendo aquellas que no fueron pagadas al 31 de diciembre de 2011 fueron totalmente pagadas.

Durante 2007, la Entidad celebró un contrato para la construcción del Parque Aeroespacial en Querétaro, el cual consiste en un fideicomiso creado por el gobierno del estado de Querétaro, como fideicomitente, el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, S.A. de C.V., como participante para los propósitos del otorgamiento de su consentimiento, Bombardier Aerospace México, S.A. de C.V. como fideicomisario, y BBVA Bancomer, S.A., como fiduciario, al cual la Entidad, a través de su subsidiaria, PAE, fue agregado como fideicomisario y beneficiario. El gobierno del estado de Querétaro contribuyó ciertos derechos al fideicomiso, incluyendo un terreno, permitiendo a PAE el uso del mismo para el desarrollo y construcción de infraestructura y el derecho a construir y rentar propiedades por un periodo de tiempo equivalente a la concesión otorgada al Parque Aeroespacial; al 31 de diciembre de 2013, el tiempo remanente es de 45 años.

Proyectos Aeroespaciales fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a Entidad en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 45 años al 31 de diciembre de 2013). En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo pero sin limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del termino del fideicomiso de forma gratuita.

Durante 2013, la Entidad firmó un contrato con Nissan Mexicana, S.A. de C.V. (“Nissan”) para construir y arrendar a Nissan el Parque Douki Seisan (“Parque DSP”) localizado en Aguascalientes, México. El terreno donde el Parque DSP está localizado es propiedad de Nissan. El 5 de julio de 2012, Nissan creó un fideicomiso (fideicomiso No. F/1704 con Deutsche Bank México, S.A., como fiduciario) en donde la Entidad (a través de su subsidiaria Vesta DSP, S. de R.L. de C.V.), es el beneficiario y le es concedido el uso del terreno por un periodo de 40 años. La infraestructura y las mejoras relacionadas fueron construidas y administradas por la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área rentable bruta de 14,378,670 pies cuadrados (1,335,822 metros cuadrados) y 12,047,896 pies cuadrados (1,119,286 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 91% y 89%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2013 las propiedades de inversión con una área rentable de 2,060,958 pies cuadrados (o 191,469 metros cuadrados) equivalente a 14.33% del total del área rentable estaba en construcción.

La mayoría de las propiedades de inversión de la Entidad están otorgadas en garantía como colateral de 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	31/12/2013	31/12/2012
Septiembre 2003	7,637,927	7.17%	\$ 10,883	Agosto 2016	\$ 5,268,740	\$ 5,496,401
Abril 2005	2,000,000	7.17%	3,043	Agosto 2016	1,470,949	1,535,945
Agosto 2005	6,300,000	7.17%	9,682	Agosto 2016	4,685,269	4,890,702
Agosto 2005	14,500,000	7.17%	22,391	Agosto 2016	10,820,214	11,283,874
Noviembre 2005*	32,000,000	7.17%	252,787*	Agosto 2016	22,336,748	23,589,935
Marzo 2006	15,000,000	7.17%	23,494	Agosto 2016	11,434,933	11,899,735
Julio 2006	50,000,000	7.17%	92,695	Agosto 2016	49,629,220	50,000,000
Julio 2006	12,000,000	7.17%	22,247	Agosto 2016	11,179,306	11,511,709
Septiembre 2006	10,800,000	7.17%	18,498	Agosto 2016	9,435,138	9,664,650
Octubre 2006	8,300,000	7.17%	14,216	Agosto 2016	7,251,078	7,427,462
Noviembre 2006	12,200,000	7.17%	37,075	Agosto 2016	8,591,656	9,012,060
Noviembre 2006	28,091,497	7.17%	23,400	Agosto 2016	11,942,061	12,230,262
Mayo 2007	6,540,004	7.17%	11,297	Agosto 2016	5,764,612	5,903,976
Septiembre 2007	8,204,039	7.17%	14,243	Agosto 2016	7,269,509	7,444,616
Abril 2008	32,811,066	6.47%	69,032	Agosto 2016	30,055,305	30,861,183
Abril 2008	867,704	6.47%	3,511	Agosto 2016	1,528,529	1,569,514
Abril 2008*	7,339,899	6.62%	171,138*	Agosto 2016	12,451,855	12,782,938
Agosto 2008	3,372,467	6.47%	11,158	Agosto 2016	4,858,416	4,988,675
Agosto 2008	6,286,453	6.47%	13,262	Agosto 2016	5,774,105	5,928,923
Abril 2009	19,912,680	7.17%	33,788	Agosto 2016	17,031,879	17,521,377
Diciembre 2009	30,000,000	7.17%	52,605	Agosto 2016	25,517,873	26,610,383
Julio 2012 (1)	19,768,365	7.17%	36,649	Agosto 2016	17,716,254	18,498,688
Julio 2012 (1)	27,960,333	7.17%	51,836	Agosto 2016	25,719,248	26,602,959
Julio 2012	5,000,000	6.15%	12,363	Agosto 2016	4,678,376	4,821,580
Marzo 2013	5,918,171	5.80%	14,153	Agosto 2016	5,616,473	5,784,700
					318,027,746	327,862,247
Menos: porción circulante					(8,222,341)	(9,834,497)
					<u>\$ 309,805,405</u>	<u>\$ 318,027,750</u>

\* Estos documentos por pagar se amortizan semestralmente.

La mayoría de las propiedades de inversión de la Entidad así como los cobros derivados de la renta de las mismas están otorgadas en garantía como colateral de la deuda a largo plazo con GERE. Adicionalmente, sin consentimiento previo por escrito de GERE, la Entidad 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 Entidad.

El contrato de crédito con GERE obliga a la Entidad 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 Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 31 de diciembre de diciembre 2013.

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 Entidad. Estos montos se presentan como activos por depósitos en garantía en los estados consolidados de situación financiera.

El vencimiento de la deuda a largo plazo es como sigue:

2015	\$ 8,629,108
2016	<u>301,176,297</u>
	<u>\$ 309,805,405</u>

- (1) Estos documentos por pagar fueron renegociados, consecuentemente, su liquidación o emisión no requirieron o generaron flujo de efectivo.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, la Entidad obtuvo préstamos adicionales los cuales fueron pagados durante el mismo año.

## 10 Capital social

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

	2013		2012	
	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>370,365,016</u>	<u>392,873,351</u>	<u>286,864,522</u>
Total	<u>507,452,012</u>	<u>\$ 370,368,712</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 Entidad 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.

El 25 de junio de 2013, la Entidad 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. Los recursos netos obtenidos en esta oferta fueron de \$193,468,687 (neto de gastos de emisión de \$4,474,060 y su efecto de impuestos), que consiste en el incremento de capital social de \$83,500,494 y un incremento en la prima en suscripción de acciones de \$109,968,193.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 17 de julio de 2013 se incrementó el capital social en su parte variable en 7,762,761 acciones equivalentes a \$581,702.

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 Entidad realizó una oferta inicial de acciones. A través de dicha emisión de acciones en el Mercado de Valores la Entidad 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 de 21,506,034 acciones por un valor 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 totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 1 de enero de 2012	224,254,556	\$ 167,975,675	-
Incremento de capital social del 25 de julio 2012	7,762,761	581,702	-
Emisión de capital del 25 de julio, 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	-
Prima en suscripción de acciones	<u>-</u>	<u>(101,900,964)</u>	<u>101,900,964</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	392,878,351	286,868,218	101,900,964
Incremento de capital social del 25 de junio 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>1,917,454</u>	<u>-</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>507,452,012</u>	<u>\$ 370,368,712</u>	<u>\$ 211,869,157</u>

#### 10.3 Dividendos 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 General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de Septiembre de 2012, la Entidad decretó un dividendo de \$0.025 por acción, equivalente a \$9,795,444 el cual fue pagado en efectivo. El dividendo fue aplicado contra la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN).

### 11. **Utilidad por acción**

Los montos utilizados para determinar la utilidad por acción es como sigue:

	2013		
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad del periodo	<u>\$ 89,433,517</u>	<u>452,368,521</u>	<u>\$ 0.20</u>

	2012		
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad del periodo	\$ 40,843,843	296,289,138	\$ 0.14

## 12. Costo de operación de las propiedades y gastos de administración

### 12.1.1 Los costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas y de las cuales se generaron ingresos durante el año son:

	31/12/2013	31/12/2012
Impuesto predial	\$ 810,893	\$ 942,922
Seguros	301,997	249,740
Mantenimiento	382,576	435,585
Otros gastos de propiedades	1,045,254	1,118,783
Costo por administración de propiedades	-	751,405
	<u>\$ 2,540,720</u>	<u>\$ 3,498,435</u>

### 12.1.2. Los costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no han sido rentadas y de las cuales no se generaron ingresos durante el año son:

	31/12/2013	31/12/2012
Impuesto predial	\$ 286,687	\$ 113,700
Seguros	44,211	32,070
Mantenimiento	56,007	55,936
Otros gastos de las propiedades	523,711	406,800
	<u>910,616</u>	<u>608,506</u>
Total de los gastos de propiedades de inversión	<u>\$ 3,451,336</u>	<u>\$ 4,106,941</u>

### 12.2 Los gastos de administración se integran como sigue:

	31/12/2013	31/12/2012
Gastos de mercadotecnia	\$ 61,344	\$ 68,244
Gastos legales y de auditoría	723,108	651,359
Honorarios de adquisición de propiedades	195,001	199,990
Honorarios por administración de activos	-	765,388
Beneficios directos a empleados y otros	5,630,566	2,390,207
Gastos bursátiles y costos indirectos por emisión de capital	187,609	2,559,671
Otros	2,320	6,560
	<u>\$ 6,799,948</u>	<u>\$ 6,641,419</u>

### 13. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR y hasta 2013 al IETU.

ISR - La tasa fue 30% para 2013 y 2012 y conforme a la nueva Ley de ISR 2014 (Ley 2014 continuará al 30% para 2014 y años posteriores.

IETU - A partir de 2014 se abrogó el IETU, por lo tanto, hasta el 31 de diciembre de 2013 se causó este impuesto, tanto para los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. La tasa fue 17.5%.

Hasta el año 2013, el impuesto a la utilidad causado es el que resulta mayor entre el ISR y el IETU.

#### 13.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	31/12/2013	31/12/2012
ISR (gasto) beneficio:		
Causado	\$ (6,947,623)	\$ (5,564,057)
ISR acreditable de dividendos que expiró	(580,701)	-
Diferido	<u>(30,919,613)</u>	<u>(1,729,683)</u>
	(38,447,937)	(7,293,740)
IETU (gasto):		
Causado	<u>-</u>	<u>(571,812)</u>
Total de impuestos diferidos	<u>\$ (38,447,937)</u>	<u>\$ (7,865,552)</u>

#### 13.2 La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es:

	31/12/2013	31/12/2012
Tasa legal	30%	30%
Efecto de los tipos de cambio en valores fiscales	(1)%	(9)%
Efectos de la inflación	(4)%	(6)%
IETU causado	-	1%
Efectos del cambio en la tasa ISR (Ley 2014)	3%	-
Otros	<u>2%</u>	<u>-</u>
Tasa efectiva	<u>30%</u>	<u>16%</u>

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

	31/12/2013	31/12/2012
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (107,817,334)	\$ (74,464,893)
Pérdidas fiscales por amortizar	15,398,333	11,830,926
Otras provisiones	<u>900,398</u>	<u>117,522</u>
Total del pasivo de ISR diferido	<u>\$ (91,518,603)</u>	<u>\$ (62,516,445)</u>

Para determinar el ISR diferido la Entidad aplicó la tasa aplicable a las diferencias temporales basada en su fecha de reversión estimada.

- 13.4 El beneficio de las pérdidas fiscales por amortizar, puede recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2013 son:

Año de vencimiento	Pérdidas fiscales
2018	\$ 11,548,876
2020	2,190,109
2021	16,389,208
2022	9,480,707
2023	<u>11,718,875</u>
	<u>\$ 51,327,776</u>

## 14 Instrumentos financieros

### 14.1 Administración de capital

La Entidad administra su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que se maximiza el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La estructura de capital de la Entidad consiste en deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 9 compensados por saldos de efectivo y efectivo restringido) y capital de la Entidad (compuesto por capital social, prima en suscripción de acciones, resultados acumulados y la utilidad integral como se muestra en la Nota 10).

La Entidad no está sujeta a ningún requerimiento externo de capital.

### 14.2 Índice de endeudamiento

El consejo de administración revisa la estructura de capital de la Entidad de forma regular. Como parte de esta revisión, el consejo de administración considera el costo de capital y los riesgos asociados con cada uno de los tipos de capital.

El índice de endeudamiento al final de cada uno de los años es el siguiente:

	31/12/2013	31/12/2012
Deuda	\$ 318,027,746	\$ 327,862,243
Efectivo y equivalentes de efectivo	(8,297,797)	(36,947,094)
Activos financieros de negociación	<u>(233,052,020)</u>	<u>(120,345,021)</u>
Deuda neta	76,677,929	170,570,128
Capital	789,585,406	517,228,170
Índice de deuda neta y capital	<u>10%</u>	<u>33%</u>

La deuda incluye la deuda a largo plazo y su porción circulante. El capital incluye todas las partes sociales, la prima en suscripción de acciones, utilidades retenidas, la utilidad integral y reservas de la Entidad.

#### 14.3 Categorías de instrumentos financieros

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados, incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de medición y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos, para cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio se revelan en la Nota 2.

Los principales instrumentos financieros de la Entidad son saldos de efectivo en bancos así como efectivo restringido como se menciona en la Nota 4, impuestos por recuperar así como las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos que se revelan en las Notas 6 y 7, respectivamente y activos financieros disponibles para la venta en Nota 5. El principal pasivo financiero de Entidad es la deuda a largo plazo como se revelan en la Nota 9.

#### 14.4 Administración del riesgo financiero

La Entidad busca minimizar los efectos de los riesgos de mercado (incluyendo el valor razonable de las tasas de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de flujos de efectivo de las tasas de interés (a pesar de que actualmente la Entidad solo tiene deuda a tasas de interés fijas con diferentes vencimientos). La Entidad no adquirió instrumentos financieros de cobertura durante el periodo de los estados financieros consolidados.

#### 14.5 Riesgo de mercado

Las actividades de la Entidad la exponen a diferentes riesgos, principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de interés (ver 14.8 y 14.9 abajo) y riesgos de tipos de cambio (ver 14.6 y 14.7 abajo). La Entidad puede adquirir instrumentos financieros para administrar su exposición al riesgo de tipo de cambio.

#### 14.6 Administración del riesgo cambiario

La Entidad está expuesta al riesgo de tipos de cambio principalmente por los saldos que mantiene en pesos mexicanos y en dólares americanos respecto a los saldos de una de sus subsidiarias que tiene como moneda funcional el peso mexicano. El riesgo de tipo de cambio surge de operaciones comerciales futuras así como de los activos y pasivos monetarios reconocidos en los estados consolidados de situación financiera.

Los valores en libros de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al final del periodo son los siguientes:

	31/12/2013	31/12/2012
<b>Activos monetarios</b>		
Pesos Mexicanos (MxP)	3,354,707,083	2,060,405,495
Dólares Americanos	\$ 261,858	\$ 264,977
<b>Pasivos monetarios</b>		
Pesos Mexicanos (MxP)	16,307,237	1,052,321
Dólares Americanos	\$ 40,874,151	\$ 41,361,548

Los tipos de cambio vigentes, en pesos, al 31 de diciembre de 2013 y 2012 son equivalentes a \$13.0765 y \$13.0101 respectivamente; asimismo, el tipo de cambio promedio durante 2013 y 2012 fue de \$12.7681 y \$13.1630 respectivamente.

#### 14.7 Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

La siguiente tabla detalla la sensibilidad de la Entidad a un incremento y decremento de 10% en el dólar americano contra el peso mexicano. El 10% representa la tasa de sensibilidad utilizada cuando se reporta el riesgo cambiario internamente al personal clave de la gerencia y representa la evaluación de la gerencia sobre el posible cambio razonable en las tasas de cambio. El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias pendientes denominadas en moneda extranjera y ajusta su conversión al final del periodo para un cambio de 10% en las tasas de cambio. Una cifra positiva en la tabla abajo incluida indica un incremento en los resultados o capital contable donde el dólar americano se fortalece en 10% contra la divisa pertinente. Si se presentara un debilitamiento de 10% en el dólar americano con respecto al peso mexicano, entonces habría un impacto comparable sobre los resultados y capital contable, y los saldos en la tabla de abajo serían negativos.

	31/12/2013
<b>Impacto en resultados</b>	
Peso mexicano – 10% ganancia	\$ (23,208,878)
Peso mexicano – 10% pérdida	28,366,407
Dólar americano – 10% ganancia	4,061,229
Dólar americano – 10% pérdida	(4,061,229)

#### 14.8 Administración del riesgo de tasas de interés

La Entidad minimiza su exposición al riesgo de tasas de interés a través de la contratación de deuda a tasa de interés fija, lo anterior debido a que sus propiedades de inversión generan un rendimiento fijo a través de los ingresos por arrendamiento, los cuales son indexados con la inflación.

#### 14.9 Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Entidad. La Entidad ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La exposición de la Entidad así como las calificaciones de crédito de sus contrapartes son continuamente monitoreadas.

Los clientes de la Entidad operan en distintas industrias. Su portafolio de propiedades de inversión está concentrado principalmente en la industria alimenticia, automotriz, aeroespacial, médica, logística y la industria del plástico. La exposición de la Entidad a estas industrias la vuelve más vulnerable a los efectos de las crisis económicas que si su portafolio estuviese más diversificado.

Actualmente la Entidad renta dos de sus centros de distribución a un solo cliente, el área total rentada a este cliente representa el 24% del total de la superficie rentable de la Entidad, el 89% and 67% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos al 31 de diciembre de 2013 y 2012 respectivamente. Si la Entidad perdiera este cliente, la Entidad podría sufrir pérdidas significativas en sus ingresos por arrendamiento futuros.

#### 14.10 Administración del riesgo de Liquidez

Si la Entidad no pudiera conseguir deuda o capital adicional sus resultados de operación se verían impactados. La Entidad monitorea continuamente el vencimiento de sus pasivos así como las necesidades de efectivo para sus operaciones. Análisis de flujos de efectivo detallados son preparados y presentados trimestralmente al consejo de administración. Se toman decisiones sobre la obtención de nuevos financiamientos o en su caso limitar los proyectos de inversión con el objetivo de mantener una buena liquidez.

El vencimiento de la deuda a largo plazo así como la parte circulante de la misma y los intereses acumulados al 31 de diciembre de 2013 es como sigue:

	Tasa promedio ponderada %	Menos de 1 mes	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 5 años	Total
Deuda a largo plazo	7.02	\$ 601,520	\$ 2,232,195	\$ 8,324,839	\$306,869,192	\$318,027,746
Intereses acumulados		<u>1,712,584</u>	<u>6,190,830</u>	<u>22,211,969</u>	<u>34,016,175</u>	<u>64,131,558</u>
		<u>\$ 2,314,104</u>	<u>\$ 8,423,025</u>	<u>\$ 30,536,808</u>	<u>\$340,885,367</u>	<u>\$382,159,304</u>

#### 14.11 Valor razonable de los instrumentos financieros

##### 14.11.1 Valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Entidad que se miden valor razonable sobre una base recurrente

Los activos financieros de negociación de la Entidad están clasificados en el nivel 1 según la jerarquía de valor razonable de acuerdo a IFRS 13, esto debido a que son negociados en un mercado activo.

##### 14.11.2 Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

El valor razonable de la deuda a largo plazo y su porción circulante al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es de \$325,471,021 y de \$328,637,868 respectivamente. La administración considera que el valor en libros de los activos financieros y de los otros pasivos financieros se aproxima a sus valores razonables. Esta medición de Valor razonable se clasifica en el nivel dos de la jerarquía de valor razonable de IFRS debido a que la administración usa tasa de intereses observable ajustada para determinarla.

## 15 **Transacciones y saldos con partes relacionadas**

### 15.1 Transacciones con partes relacionadas:

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

	31/12/2013	31/12/2012
<i>Desarrolladora Vesta, S. de R.L. de C.V. (afiliada):</i>		
Administración de propiedades	\$ -	\$ 751,405
Comisiones a corredores	-	541,965
Comisión por administración del portafolio	-	765,388
Cuotas de renovación	-	1,369,208
Gastos relacionados con la emisión de capital	-	1,000,000
Comisión por desarrollo	-	287,207
Adquisición de equipo de oficina	-	58,472

	31/12/2013	31/12/2012
<i>Servicios de Construcción Vesta, S. de R.L. de C.V.</i>		
<i>(afiliada):</i>		
Comisión por desarrollo de propiedades	\$ -	\$ 130,765
Servicios de construcción	-	6,805,354

## **16 Contingencias, litigios y compromisos**

La Entidad tiene litigios derivados de sus operaciones normales, los cuales en opinión de la administración y del departamento jurídico de la Entidad, no afectarán en forma significativa su situación financiera y el resultado de sus operaciones. La Entidad no está involucrada en ningún litigio o proceso de arbitraje por el cual la Entidad considere que no está suficientemente asegurada o indemnizada, o en su caso, que pudiera tener un efecto material adverso en la situación financiera de la Entidad, sus resultados de operación o sus flujos de efectivo.

Como se menciona en la Nota 8, los derechos de construcción, mejoras y la infraestructura construida por la Entidad en parque industrial Querétaro, tiene la obligación de regresar al gobierno del Estado de Querétaro al final la concesión, lo cual tiene un plazo de 45 años aproximadamente.

## **17 Autorización de la emisión de los estados financieros**

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 17 de febrero de 2014, por Juan Sotil, Director de Administración y Finanzas de la Entidad, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

\* \* \* \* \*