

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

Estados consolidados condensados de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013
(En dólares americanos)

Activos	Nota	30/09/2014 (No auditado)	31/12/2013
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 9,220,920	\$ 8,297,797
Activos financieros clasificados como de negociación	5	146,155,488	233,052,020
Impuestos por recuperar	6	21,198,443	16,546,275
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	7	4,518,143	6,706,759
Pagos anticipados		<u>589,034</u>	<u>323,987</u>
Total del activo circulante		181,682,028	264,926,838
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	8	1,038,988,352	951,884,585
Equipo de oficina – Neto		418,849	344,540
Depósitos en garantía		<u>2,786,789</u>	<u>2,967,835</u>
Total del activo no circulante		<u>1,042,193,990</u>	<u>955,196,960</u>
Total		<u>\$ 1,223,876,018</u>	<u>\$ 1,220,123,798</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante del pasivo a largo plazo	9	\$ 8,516,206	\$ 8,222,341
Intereses acumulados		2,335,527	3,170,268
Cuentas por pagar		6,210	9,484,863
Impuestos por pagar		96,335	1,145,743
Gastos acumulados		<u>1,762,366</u>	<u>1,668,000</u>
Total del pasivo circulante		12,716,644	23,691,215
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	9	300,098,239	309,805,405
Depósitos en garantía recibidos		5,751,379	5,523,169
Impuestos a la utilidad diferidos	13	<u>104,005,003</u>	<u>91,518,603</u>
Total del pasivo a largo plazo		<u>409,854,621</u>	<u>406,847,177</u>
Total del pasivo		<u>422,571,265</u>	<u>430,538,392</u>
Contingencias y litigios	14		
Capital contable:			
Capital social	10	370,368,712	370,368,712
Prima en suscripción de acciones		211,869,157	211,869,157
Utilidades retenidas		215,656,591	204,265,028
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		<u>3,410,293</u>	<u>3,082,509</u>
Total del capital contable		<u>801,304,753</u>	<u>789,585,406</u>
Total		<u>\$ 1,223,876,018</u>	<u>\$ 1,220,123,798</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 periodos de nueve meses que terminaron al 30 de septiembre de 2014 y 2013
(En dólares americanos)

	Nota	Nueve meses al 30/09/2014	Nueve meses al 30/09/2013	Tres meses al 30/09/2014	Tres meses al 30/09/2013
Ingresos:					
Ingresos por arrendamiento		\$ 50,634,046	\$ 42,799,562	\$ 17,398,300	\$ 14,786,037
Costos de operación de las propiedades:					
Relacionados a propiedades que generaron ingresos	12.1.1	(2,145,078)	(2,011,994)	(777,773)	(686,852)
Relacionados a propiedades que no generaron ingresos	12.1.2	<u>(529,452)</u>	<u>(594,073)</u>	<u>(172,447)</u>	<u>(276,669)</u>
Utilidad bruta		47,959,516	40,193,495	16,448,080	13,822,516
Gastos de administración	12.2	(5,940,805)	(4,390,688)	(2,005,183)	(1,890,332)
Depreciación		(30,413)	(57,798)	(10,207)	(18,751)
Otros ingresos y gastos:					
Ingreso por intereses		4,784,606	4,960,439	1,101,510	2,414,226
Otros (gastos) ingresos – neto		(263,401)	3,181	127,398	(3,383)
Gasto por intereses		(16,644,730)	(17,751,300)	(5,592,015)	(5,870,921)
(Pérdida) ganancia cambiaria		(5,728,660)	215,348	(5,624,809)	1,966,834
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	8	<u>21,574,009</u>	<u>39,065,159</u>	<u>7,422,976</u>	<u>13,120,125</u>
Total otros (gastos) ingresos		<u>3,721,824</u>	<u>26,492,827</u>	<u>(2,564,940)</u>	<u>11,626,881</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		45,710,122	62,237,836	11,867,750	23,540,314
Impuestos a la utilidad	13.1	<u>(17,471,994)</u>	<u>(15,599,442)</u>	<u>(9,425,457)</u>	<u>(6,071,466)</u>
Utilidad del periodo		28,238,128	46,638,394	2,442,293	17,468,848
Otros resultados integrales:					
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados del periodo:					
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		<u>327,784</u>	<u>35,855</u>	<u>205,121</u>	<u>(3,522,702)</u>
Utilidad integral consolidada del periodo		<u>\$ 28,565,912</u>	<u>\$ 46,674,249</u>	<u>\$ 2,647,414</u>	<u>\$ 13,946,146</u>
Utilidad básica y diluida por acción	11	<u>\$ 0.06</u>	<u>\$ 0.11</u>	<u>\$ 0.01</u>	<u>\$ 0.03</u>

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

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

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

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2014 y 2013

(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 2013	\$ 286,868,218	\$ 101,900,964	\$ 125,299,684	\$ 3,159,304	\$ 517,228,170
Emisión de capital	83,500,494	109,968,193	-	-	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>\$ 370,368,712</u>	<u>\$ 211,869,157</u>	<u>\$ 161,469,905</u>	<u>\$ 3,195,159</u>	<u>\$ 746,902,933</u>
Saldos al 1 de enero de 2014	\$ 370,368,712	\$ 211,869,157	\$ 204,265,028	\$ 3,082,509	\$ 789,585,406
Dividendos decretados	-	-	(16,846,565)	-	(16,846,565)
Utilidad integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28,238,128</u>	<u>327,784</u>	<u>28,565,912</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2014	<u>\$ 370,368,712</u>	<u>\$ 211,869,157</u>	<u>\$ 215,656,591</u>	<u>\$ 3,410,293</u>	<u>\$ 801,304,753</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 periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2014 y 2013

(En dólares americanos)

	Nueve meses al 30/09/2014	Nueve meses al 30/09/2013
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	\$ 45,710,122	\$ 62,237,836
Ajustes por:		
Depreciación	30,413	57,798
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(21,574,009)	(39,065,159)
Ganancia cambiaria	(453,316)	(1,428,073)
Ingreso por intereses	(4,784,606)	(4,960,439)
Gasto por intereses	16,644,730	17,751,300
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	2,188,616	541,952
Impuestos por recuperar	(7,645,604)	(10,856,558)
Pagos anticipados	(265,047)	(482,321)
Depósitos en garantía entregados	181,046	(11,626)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar	(287,954)	(506,855)
Depósitos en garantía recibidos	228,210	380,967
Gastos acumulados	94,366	531,133
Impuestos a la utilidad pagados	(3,041,566)	(2,668,191)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>27,025,401</u>	<u>21,521,764</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(78,641,615)	(74,373,521)
Adquisición de mobiliario y equipo	(101,764)	(91,761)
Activos financieros	86,896,532	5,153,976
Venta de propiedades de inversión	3,918,200	-
Intereses cobrados	<u>4,784,606</u>	<u>4,960,439</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>16,855,959</u>	<u>(64,350,867)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aumento de capital	-	193,468,687
Pago de préstamos	(9,413,301)	(8,029,940)
Intereses pagados	(17,479,471)	(18,311,222)
Dividendos pagados	<u>(16,846,565)</u>	<u>(10,468,173)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(43,739,337)	156,659,352
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	<u>781,100</u>	<u>(25,233)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	923,123	113,805,018
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	<u>8,297,797</u>	<u>36,947,094</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 9,220,920</u>	<u>\$ 150,752,112</u>

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

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

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2014 y 2013

(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 “Entidad”) se dedican al desarrollo, adquisición y operación de edificios para uso industrial y centros de distribución que son rentados a corporaciones en 11 estados de la República Mexicana.

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.

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. 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.

2.2 Estados financieros intermedios condensados

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 30 de septiembre de 2014 y por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2014 y 2013 no han sido auditados. La Administración de la Entidad 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 Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013.

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 2013, excepto por las que se mencionan en la nota 3.

2.3 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de Vesta y de las entidades controladas por Vesta (sus subsidiarias). El control se obtiene cuando se tienen control sobre la inversión, se está expuesto o se tiene derecho a los rendimientos variables derivados de su participación y se tienen la capacidad de afectar tales rendimientos variables a través de su poder sobre la controlada.

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	30/09/14	31/12/13	
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 DSP, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
Vesta Management S. de R. L. de C.V.	99.99%	99.99%	Presta servicios administrativos a la Entidad.

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

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

3.1 Nuevas y modificadas IFRS’s que afectan saldos reportados y / o revelaciones en los estados financieros

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”.

3.2 Nuevas y revisadas IFRSs promulgados 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,	<i>Instrumentos Financieros</i> ²
Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7,	<i>Entrada en vigor de IFRS 9 y Revelaciones de Transición</i> ¹

¹ Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2015, se permite su aplicación anticipada

² Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, 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.

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:

	30/09/2014 (No auditado)	31/12/2013
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 5,363,568	\$ 3,766,015
Efectivo restringido	<u>3,857,352</u>	<u>4,531,782</u>
	<u>\$ 9,220,920</u>	<u>\$ 8,297,797</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 clasificados como de negociación

El portafolio de activos financieros que la Entidad ha clasificado como 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 y otras cuentas por cobrar

	30/09/2014 (No auditado)	31/12/2013
Impuesto al Valor Agregado por recuperar ("IVA")	\$ 19,369,224	\$ 14,899,233
Otros impuestos por recuperar	1,774,662	1,591,518
Otras cuentas por cobrar	<u>54,557</u>	<u>55,524</u>
	<u>\$ 21,198,443</u>	<u>\$ 16,546,275</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:

	30/09/2014 (No auditado)	31/12/2013
0-30 días	\$ 4,279,040	\$ 6,580,998
30-60 días	164,123	103,202
60-90 días	74,980	22,559
Más de 90 días	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 4,518,143</u>	<u>\$ 6,706,759</u>

7.2 Concentración de riesgo de crédito

Al 30 de septiembre de 2014, uno de los clientes de la Entidad adeuda \$2,963,760 lo cual equivale al 66% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente adeudaba \$5,991,674 equivalente al 89% del total del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos al 31 de diciembre de 2013. De acuerdo al contrato de arrendamiento celebrado con el cliente se le factura cada seis meses en los meses de junio y diciembre, teniendo la obligación de pago en las primeras dos semanas del mes posterior a la fecha de facturación.

7.3 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:

	30/09/2014
Antes de un año	\$ 70,629,698
Después de un año y antes de 3 años	122,117,261
Después de 3 años y antes de 5 años	115,421,411
Después de 5 años	<u>118,579,372</u>
	<u>\$ 426,747,742</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 son registrados como valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad 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 2014 y 2013, la Entidad obtuvo una actualización para la valuación de sus propiedades de inversión de los valuadores externos usados por la Entidad. Dicha valuación consiste en una actualización de la última valuación realizada al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente, con la intención de capturar cambios significativos que hubieran ocurrido desde la última valuación y hasta el 30 de septiembre de 2014 y 2013 tanto en supuestos internos así como supuestos de mercado.

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 NOI a largo plazo	9.75% Basado en la renta según contrato y rentas de mercado.	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable. 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 12 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	A mayor precio por acre, mayor valor razonable.

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

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

	30/09/2014 (No auditado)	31/12/2013
Terreno y construcción	\$ 1,031,493,983	\$ 928,935,606
Reserva territorial	<u>54,500,000</u>	<u>57,990,000</u>
	1,085,993,983	986,925,606
Menos:		
Costo para concluir construcciones en proceso	<u>(47,005,631)</u>	<u>(35,041,021)</u>
Saldo final	<u>\$ 1,038,988,352</u>	<u>\$ 951,884,585</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	30/09/2014 (No auditado)	31/12/2013
Saldo al inicio del periodo	\$ 951,884,585	\$ 744,761,666
Adiciones	69,447,958	112,068,673
Venta de propiedades de inversión	(3,918,200)	-
Ganancia por revaluación	<u>21,574,009</u>	<u>95,054,246</u>
Saldo al final del periodo	<u>\$ 1,038,988,352</u>	<u>\$ 951,884,585</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 propiedades de inversión.

El portafolio de la Entidad al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013 tenía un área bruta rentable de 16,639,586 pies cuadrados (1,545,868 metros cuadrados) y 14,378,670 pies cuadrados (1,335,822 metros cuadrados) y estaban ocupados en un 89% y 91%, respectivamente. Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 propiedades de inversión con un área rentable de 1,922,468 pies cuadrados (178,603 metros cuadrados) y 2,060,958 pies cuadrados (191,469 metros cuadrados) respectivamente, las cuales equivalen al 11.55% y 14.33% respectivamente, del total del área rentable de la Entidad estaban en proceso de ser construidas.

La mayoría de las propiedades de inversión de la Entidad 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	30/09/2014 (No auditado)	31/12/2013
Septiembre 2003	7,637,927	7.17%	\$ 11,736	Agosto, 2016	\$ 5,169,936	\$ 5,268,740
Abril 2005	2,000,000	7.17%	3,281	Agosto, 2016	1,443,324	1,470,949
Agosto 2005	6,300,000	7.17%	10,441	Agosto, 2016	4,597,371	4,685,269
Agosto 2005	14,500,000	7.17%	24,146	Agosto, 2016	10,616,940	10,820,214
Noviembre 2005	32,000,000	7.17%	274,440*	Agosto, 2016	21,807,520	22,336,748
Marzo 2006	15,000,000	7.17%	25,336	Agosto, 2016	8,155,304	11,434,933
Julio 2006	50,000,000	7.17%	99,961	Agosto, 2016	48,787,698	49,629,220
Julio 2006	12,000,000	7.17%	23,991	Agosto, 2016	10,977,341	11,179,306
Septiembre 2006	10,800,000	7.17%	19,948	Agosto, 2016	9,267,207	9,435,138
Octubre 2006	8,300,000	7.17%	15,330	Agosto, 2016	7,122,020	7,251,078
Noviembre 2006	12,200,000	7.17%	17,717	Agosto, 2016	8,277,339	8,591,656
Noviembre 2006	28,091,497	7.17%	25,234	Agosto, 2016	11,729,624	11,942,061
Mayo 2007	6,540,004	7.17%	12,182	Agosto, 2016	5,662,053	5,764,612
Septiembre 2007	8,204,039	7.17%	15,359	Agosto, 2016	7,140,209	7,269,509
Abril 2008	32,811,066	6.47%	73,846	Agosto, 2016	29,414,765	30,055,305
Abril 2008	867,704	6.47%	3,756	Agosto, 2016	1,495,953	1,528,529
Abril 2008*	7,339,899	6.62%	183,115*	Agosto, 2016	12,097,602	12,451,855
Agosto 2008	3,372,467	6.47%	11,936	Agosto, 2016	4,754,881	4,858,416
Agosto 2008	6,286,453	6.47%	14,187	Agosto, 2016	5,651,050	5,774,105
Abril 2009	19,912,680	7.17%	36,436	Agosto, 2016	16,725,142	17,031,879
Diciembre 2009	30,000,000	7.17%	52,605	Agosto, 2016	25,040,301	25,517,873
Julio 2012	19,768,365	7.17%	39,521	Agosto, 2016	17,383,541	17,716,254
Julio 2012	27,960,333	7.17%	55,899	Agosto, 2016	25,248,664	25,719,248
Julio 2012	5,000,000	6.15%	13,145	Agosto, 2016	4,565,545	4,678,376
Marzo 2013	5,918,171	5.80%	15,008	Agosto, 2016	<u>5,483,115</u>	<u>5,616,473</u>
					308,614,445	318,027,746
Menos: Porción circulante					<u>(8,516,206)</u>	<u>(8,222,341)</u>
					<u>\$ 300,098,239</u>	<u>\$ 309,805,405</u>

* La amortización de estos documentos por pagar es semestral.

La mayoría de las propiedades de inversión de la Entidad 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 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 30 de septiembre de 2014 y al 31 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 condensados de situación financiera.

Al 30 de septiembre de 2014, el vencimiento y la amortización periódica de la deuda a largo plazo es como sigue:

Hasta el 30 de Septiembre de 2015	\$	8,516,205
Desde el 1 de Octubre de 2015 y hasta el 30 de Septiembre de 2016		<u>308,098,240</u>
	\$	<u>308,614,445</u>

10. Capital social

10.1 El capital social al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013 es como sigue:

	Número de acciones	Importe
Capital fijo		
Series A	5,000	\$ 3,696
Capital variable		
Series B	<u>507,447,012</u>	<u>370,365,016</u>
Total	<u>507,452,012</u>	<u>\$ 370,368,712</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, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

El 25 de junio de 2013, la Entidad realizó una segunda oferta pública de acciones. A través de dicha oferta de acciones en el Mercado de Valores la Entidad emitió un total de 114,573,661 acciones. El valor neto de esta oferta fue 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.

	Número de acciones	Monto	Prima en suscripción de acciones
Saldo al 1 de Enero de 2013	392,878,351	\$ 286,868,218	\$ 101,900,964
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 la emisión de capital	-	1,917,454	-
Saldo al 31 de Diciembre de 2013	<u>507,452,012</u>	<u>\$ 370,368,712</u>	<u>\$ 211,869,157</u>

10.2 Dividendo decretados:

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 13 de marzo de 2014, se decretó el pago de un dividendo de aproximadamente \$0.033 por acción, equivalente a \$16,846,565, el cual fue pagado en efectivo el 4 de abril de 2014. El dividendo fue aplicado contra la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN).

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 19 de marzo de 2013, se decretó el pago de un dividendo de aproximadamente \$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 CUFIN.

11. Utilidad por acción

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

	<u>Nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2014</u>		
Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción	
Utilidad consolidada del periodo	<u>\$ 28,238,128</u>	<u>507,452,012</u>	<u>\$ 0.06</u>

	<u>Nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013</u>		
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>

	<u>Tres meses terminados al 30 de septiembre de 2014</u>		
Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción	
Utilidad consolidada del periodo	<u>\$ 2,442,293</u>	<u>507,452,012</u>	<u>\$ 0.01</u>

	<u>Tres meses terminados al 30 de septiembre de 2013</u>		
Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción	
Utilidad consolidada del periodo	<u>\$ 17,468,848</u>	<u>507,452,012</u>	<u>\$ 0.03</u>

12. Costos de operación de las propiedades de inversión 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 periodo son:

	Nueve meses al 30/09/2014 (No auditado)	Nueve meses al 30/09/2013 (No auditado)	Tres meses al 30/09/2014 (No auditado)	Tres meses al 30/09/2014 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 698,438	\$ 647,405	\$ 243,122	\$ 208,450
Seguros	249,001	243,018	88,655	101,488
Mantenimiento	329,248	294,147	131,146	67,152
Otros gastos de las propiedades	<u>868,391</u>	<u>827,424</u>	<u>314,851</u>	<u>309,762</u>
	<u>\$ 2,145,078</u>	<u>\$ 2,011,994</u>	<u>\$ 777,773</u>	<u>\$ 686,852</u>

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

	Nueve meses al 30/09/2014 (No auditado)	Nueve meses al 30/09/2013 (No auditado)	Tres meses al 30/09/2013 (No auditado)	Tres meses al 30/09/2013 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 172,868	\$ 190,013	\$ 60,550	\$ 63,422
Seguros	26,722	24,035	11,049	10,037
Mantenimiento	22,393	29,091	10,343	6,641
Otros gastos de las propiedades	<u>307,469</u>	<u>350,934</u>	<u>90,506</u>	<u>196,569</u>
	<u>\$ 529,452</u>	<u>\$ 594,073</u>	<u>\$ 172,447</u>	<u>\$ 276,669</u>
Total	<u>\$ 2,674,530</u>	<u>\$ 2,606,067</u>	<u>\$ 950,220</u>	<u>\$ 963,521</u>

12.2 Los gastos de administración consisten en lo siguiente:

	Nueve meses 30/09/2014 (No auditado)	Nueve meses 30/09/2013 (No auditado)	Tres meses 30/09/2013 (No auditado)	Tres meses 30/09/2013 (No auditado)
Beneficios directos a empleados y gastos de oficina	\$ 4,949,491	\$ 3,532,249	\$ 1,595,972	\$ 1,548,651
Gastos legales y de auditoría	577,076	476,902	286,211	171,357
Gastos de la valuación de propiedades de inversión	211,406	230,777	70,494	148,800
Gastos bursátiles	172,500	122,183	41,071	1,566
Gastos de mercadotecnia	28,504	35,954	10,677	19,922
Otros	<u>1,828</u>	<u>2,623</u>	<u>758</u>	<u>36</u>
	<u>\$ 5,940,805</u>	<u>\$ 4,390,688</u>	<u>\$ 2,005,183</u>	<u>\$ 1,890,332</u>

Los beneficios directos a los empleados incluyen gastos relacionados con el plan de incentivos en acciones de la compañía. Durante el 2014, si ciertos parámetros operativos son logrados, la compañía otorgará a ciertos miembros de la administración un plan de incentivo a largo plazo que será liquidado con acciones de la compañía. Bajo este plan, los ejecutivos elegidos recibirán una compensación pagada en acciones, mismas que serán entregadas en un periodo de 3 años. Para este propósito una vez que la cantidad sea determinada la Empresa comprará acciones en el mercado y estas serán entregadas en 3 exhibiciones después de 12, 24 y 36 meses contados a partir de la fecha en que la compensación sea otorgada. La estimación del gasto acumulado relacionado con esta compensación por el periodo de nueve meses terminado el 30 de Septiembre de 2014 es de aproximadamente \$226,300. Los gastos relacionados con este plan seguirán siendo reconocidos en resultados hasta que la última de las tres exhibiciones sea liquidada en Febrero 2017.

13. Impuestos a la utilidad

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

ISR - La tasa fue 30% para 2013 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%.

La tasa efectiva es de 38% y 25% por el periodo terminado de tres meses al 30 de septiembre de 2014 y 2013, 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 30/09/2014	Nueve meses 30/09/2013	Tres meses 30/09/2014	Tres meses 30/09/2013
ISR gasto (beneficio):				
ISR corriente	\$ 4,985,594	\$ -	\$ 1,887,006	\$ -
ISR por dividendos que expiró	-	438,530	-	143,559
Diferido	<u>12,486,400</u>	<u>15,160,912</u>	<u>7,538,451</u>	<u>5,927,907</u>
Total de impuestos a la utilidad	<u>\$ 17,471,994</u>	<u>\$ 15,599,442</u>	<u>\$ 9,425,457</u>	<u>\$ 6,071,466</u>

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

	30/09/2014 (No auditado)	31/12/2013
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (121,028,784)	\$ (107,817,334)
Pérdidas fiscales por amortizar	16,694,372	15,398,333
Otras provisiones	<u>329,409</u>	<u>900,398</u>
Total de impuestos diferidos – neto	<u>\$ (104,005,003)</u>	<u>\$ (91,518,603)</u>

- 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 2014 son:

Año de Vencimiento	Pérdidas Fiscales
2018	\$ 11,468,243
2020	2,285,981
2021	16,274,780
2022	9,163,435
2023	11,754,759
2024	<u>4,700,710</u>
	<u>\$ 55,647,908</u>

14. Contingencias y litigios

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.

15. 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 Entidad el 21 de octubre de 2014 y consecuentemente no reflejan hechos posteriores a esta fecha.

* * * * *