

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

Estados financieros consolidados por los  
años que terminaron el 31 de diciembre  
de 2014 y 2013, e Informe de los  
auditores independientes del 16 de  
Febrero de 2015

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

# **Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2014 y 2013**

<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 cambios en el capital contable	5
Estados consolidados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7

# **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 2014 y 2013, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, así como 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 2014 y 2013, 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, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

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

C. P. C. Erick J. Calvillo Rello

16 de Febrero de 2015

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

## Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En dólares americanos)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 10,674,770	\$ 8,297,797
Activos financieros con fines de negociación	5	95,025,988	233,052,020
Impuestos por recuperar	6	27,712,294	16,546,275
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	7	7,505,226	6,706,759
Pagos anticipados		<u>447,152</u>	<u>323,987</u>
Total del activo circulante		141,365,430	264,926,838
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	8	1,101,352,822	951,884,585
Equipo de oficina – Neto		421,340	344,540
Depósitos en garantía otorgados		<u>2,883,972</u>	<u>2,967,835</u>
Total del activo no circulante		<u>1,104,658,134</u>	<u>955,196,960</u>
 Total		 <u>\$ 1,246,023,564</u>	 <u>\$ 1,220,123,798</u>
 <b>Pasivo y capital contable</b>			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	9	\$ 8,629,108	\$ 8,222,341
Intereses por pagar		3,068,412	3,170,268
Cuentas por pagar		14,222,235	9,484,863
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta		1,274,395	1,145,743
Gastos acumulados		<u>1,636,361</u>	<u>1,668,000</u>
Total del pasivo circulante		28,830,511	23,691,215
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	9	298,109,960	309,805,405
Depósitos en garantía recibidos		5,706,109	5,523,169
Impuestos a la utilidad diferidos	13.3	<u>115,641,120</u>	<u>91,518,603</u>
Total del pasivo a largo plazo		<u>419,457,189</u>	<u>406,847,177</u>
 Total del pasivo		 <u>448,287,700</u>	 <u>430,538,392</u>
Contingencias y litigios	16		
Capital contable:			
Capital social	10	370,368,712	370,368,712
Prima en suscripción de acciones		211,869,157	211,869,157
Utilidades retenidas		211,640,460	204,265,028
Reserva de pagos basados en acciones		323,764	-
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		<u>3,533,771</u>	<u>3,082,509</u>
Total del capital contable		<u>797,735,864</u>	<u>789,585,406</u>
 Total		 <u>\$ 1,246,023,564</u>	 <u>\$ 1,220,123,798</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 2014 y 2013

(En dólares americanos)

	Nota	2014	2013
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por arrendamiento		\$ 69,332,889	\$ 58,522,064
<b>Costos de operación de las propiedades:</b>			
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	12.1	(2,761,265)	(2,540,720)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	12.1	<u>(838,684)</u>	<u>(910,616)</u>
Utilidad bruta		65,732,940	55,070,728
<b>Gastos de administración</b>	12.2	(8,302,946)	(6,799,948)
<b>Depreciación</b>		(40,536)	(78,485)
<b>Otros ingresos y gastos:</b>			
Ingreso por intereses		5,712,082	6,951,568
Otros gastos		(290,063)	(62,365)
Gasto por intereses		(22,186,990)	(23,441,300)
(Pérdida) ganancia cambiaria		(19,433,700)	1,187,010
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión		<u>29,955,242</u>	<u>95,054,246</u>
Total otros (gastos) ingresos		<u>(6,243,429)</u>	<u>79,689,159</u>
Utilidad antes de impuestos		51,146,029	127,881,454
Impuestos a la utilidad	13.1	<u>(26,924,032)</u>	<u>(38,447,937)</u>
Utilidad del año		<u>24,221,997</u>	<u>89,433,517</u>
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente</i>			
- Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras		<u>451,262</u>	<u>(76,795)</u>
Utilidad integral del año		<u>\$ 24,673,259</u>	<u>\$ 89,356,722</u>
Utilidad básica y diluida por acción	11	<u>\$ 0.05</u>	<u>\$ 0.20</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 cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Reserva de pagos basados en acciones	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
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>-</u>	<u>(76,795)</u>	<u>89,356,722</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	370,368,712	211,869,157	204,265,028	-	3,082,509	789,585,406
Incremento de capital	-	-	-	323,764	-	323,764
Dividendos decretados	-	-	(16,846,565)	-	-	(16,846,565)
Utilidad integral del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,221,997</u>	<u>-</u>	<u>451,262</u>	<u>24,673,259</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 370,368,712</u>	<u>\$ 211,869,157</u>	<u>\$ 211,640,460</u>	<u>\$ 323,764</u>	<u>\$ 3,533,771</u>	<u>\$ 797,735,864</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 2014 y 2013

(En dólares americanos)

	2014	2013
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad antes de impuestos	\$ 51,146,029	\$ 127,881,454
Ajustes por:		
Depreciación	40,536	78,485
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(29,955,242)	(95,054,246)
Efectos de conversión	10,243,391	(114,297)
Ingreso por intereses	(5,712,082)	(6,951,568)
Ganancia por venta de propiedades de inversión	(731,326)	-
Gasto por intereses	22,186,990	23,441,300
Gasto reconocido respecto al plan de pagos basados en acciones	323,764	-
<b>Ajustes al Capital de Trabajo:</b>		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	(798,467)	(2,421,757)
Impuestos por recuperar	(13,967,534)	(10,650,158)
Pagos anticipados	(123,165)	(323,987)
Depósitos en garantía otorgados	83,863	(194,003)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar	(180,055)	(684,684)
Depósitos en garantía recibidos	182,940	445,234
Gastos acumulados	(31,639)	1,367,482
Impuestos a la utilidad pagados	128,652	(4,295,313)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>32,836,655</u>	<u>32,523,942</u>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Adquisición de propiedades de inversión	(118,513,768)	(102,936,169)
Adquisición de equipo de oficina	(117,336)	(125,185)
Activos financieros con fines de negociación	138,026,032	(112,706,999)
Precio de venta de propiedades de inversión	4,649,526	-
Intereses cobrados	5,712,082	6,951,568
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>29,756,536</u>	<u>(208,816,785)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Emisión de capital	-	191,551,233
Intereses pagados	(22,288,846)	(23,642,514)
Pago de deuda a largo plazo	(11,288,678)	(9,834,501)
Dividendos pagados	(16,846,565)	(10,468,173)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(50,424,089)</u>	<u>147,606,045</u>
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	<u>(9,792,129)</u>	<u>37,501</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	2,376,973	(28,649,297)
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>\$ 10,674,770</u>	<u>\$ 8,297,797</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

## **Notas a los estados financieros consolidados**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(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.

### **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 (“IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”).

#### **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.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

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, con excepción de las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, *Pagos Basados en Acciones*.

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
	2014	2013	
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. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.-	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión

## 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 con cambios a través de resultados 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 incurren.

### 2.13 *Pagos basados en acciones*

#### Pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante la entrega instrumentos de capital a ejecutivos se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 16.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Entidad de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, la Entidad revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

### 2.14 *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.

## 2.15 *Impuestos*

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

### 2.15.1 Impuesto corriente

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (ISR) y se registra en los resultados del año en que se causa. Hasta el 31 de diciembre de 2013 el impuesto era calculado como el mayor entre el ISR y el impuesto empresarial a tasa única (IETU). 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 substancialmente aprobadas al final del periodo sobre el cual se informa.

### 2.15.2 Impuesto diferido

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondientes a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos 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 el resultado fiscal ni el contable.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrán utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o substancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa. La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja 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 valor 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).

### 2.15.3 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.

## 2.16 *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.

## 2.17 *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.

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

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de nuevas y modificadas IFRSs emitidas por el IASB las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2014.

### **Modificaciones a la IAS 32 Compensación de activos y pasivos Financieros**

La Entidad aplicó las modificaciones a la IAS 32 Compensación de activos y pasivos Financieros por primera vez en el año actual. Las modificaciones a IAS 32 aclara los requerimientos relacionados con la compensación de activos y pasivos financieros. Específicamente, las modificaciones aclaran el significado de ‘actualmente tiene el derecho legal efectivo de compensación’ y ‘realización y liquidación simultánea’. Dado que la Entidad no tiene ningún acuerdo de compensación, la aplicación de las modificaciones no tuvo ningún efecto significativo en las revelaciones o en los saldos reconocidos en los estados financieros consolidados.

### **Mejoras Anuales a las IFRSs Ciclo 2010-2012**

Las Mejoras Anuales a las IFRSs Ciclo 2010-2012 incluyen modificaciones a varias IFRSs, como se resume adelante.

Con las modificaciones a la IFRS 2 (i) cambian las definiciones de ‘condiciones de adquisición de derechos’ (‘vesting condition’, por su nombre en inglés) y ‘condiciones de mercado’; y (ii) se agregan definiciones para ‘condiciones de desempeño’ y ‘condiciones de servicio’ que anteriormente estaban incluidas en la definición de ‘vesting condition’. Las modificaciones a la IFRS 2 están vigentes para pagos basados en acciones cuya fecha en que se otorga es el 1 de julio de 2014 o posterior.

Las modificaciones a la IFRS 3 aclara que la consideración contingente clasificada como un activo o un pasivo debe medirse a valor razonable a cada fecha de reporte, independientemente de si la consideración contingente es un instrumento financiero dentro del alcance de la IFRS 9 o IAS 39, o un activo o pasivo no financiero. Los cambios en el valor razonable (distintos a los ajustes del periodo de medición) deben reconocerse en resultados. Las modificaciones a la IFRS 3 son aplicables para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea el 1 de julio de 2014 o posterior.

Las modificaciones a la IFRS 8 requieren (i) que la entidad revele los juicios aplicados por la administración de la entidad en el criterio de agregación para los segmentos operativos, incluyendo una descripción de los segmentos operativos agregados y los indicadores económicos evaluados en la determinación de si los segmentos operativos tienen ‘características económicas similares’; y (ii) aclarar que la reconciliación del total de activos de los segmentos reportables solo deben ser revelados si dichos activos son proporcionados con regularidad a la máxima autoridad en la toma de decisiones.

Las modificaciones a la IAS 16 e IAS 38 eliminan inconsistencias detectadas en la contabilización de la depreciación y amortización acumulada cuando un elemento de propiedad, planta y equipo o un activo intangible es revaluado. Las normas modificadas aclaran que el valor en libros bruto es ajustado de forma consistente con la revaluación del valor en libros del activo y que la depreciación o amortización acumulada es la diferencia entre el valor bruto en libros y el valor en libros después de haber considerado las pérdidas acumuladas por deterioro.

Las modificaciones a la IAS 24 aclaran que una entidad que proporcione servicios de personal clave a la entidad que reporta, es una parte relacionada de la entidad que reporta. Consecuentemente, la entidad que reporta, debe revelar como transacciones con partes relacionadas los montos pagados o por pagar a la entidad que proporciona los servicios de personal clave; sin embargo, no es requerido revelar los componentes de dicha compensación.

La administración de la Entidad no estima que la aplicación de estas modificaciones tendrán efectos importantes en los estados financieros consolidados de la Entidad.

### **Mejoras Anuales a las IFRSs Ciclo 2011-2013**

Las Mejoras Anuales a las IFRSs Ciclo 2011-2013 incluyen modificaciones a varias IFRSs, como se resume adelante.

Las modificaciones a la IFRS 1 aclaran el significado de “IFRSs efectivas” con lo cual a los adoptantes por primera vez se les permite aplicar una nueva IFRS que aún no sea obligatoria, si esa IFRS permite la aplicación anticipada.

Las modificaciones a la IFRS 3 aclaran que la norma no aplica a la contabilización de la constitución de todos los tipos de acuerdos conjuntos en los estados financieros del mismo acuerdo conjunto.

Las modificaciones a la IFRS 13 aclaran que el alcance de la excepción de portafolio para valuar el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros en una base neta incluye todos los contratos que se encuentran dentro del alcance, y que son contabilizados de conformidad con IAS 39 o IAS 9, aun cuando los contratos no cumplan con la definición de activo o pasivo financiero de la IAS 32.

Las modificaciones a la IAS 40 aclaran que las IAS 40 e IFRS 3 no son mutuamente excluyentes y que puede ser requerida la aplicación de ambas normas. Consecuentemente, una entidad que adquiere una propiedad de inversión debe determinar si:

- (a) la propiedad cumple con la definición de propiedad de inversión conforme a la IAS 40; y
- (b) la transacción cumple con la definición de combinación de negocios conforme a la IFRS 3.

La administración de la Entidad no estima que la aplicación de estas modificaciones tendrán efectos importantes en los estados financieros consolidados de la Entidad.

## 2.19 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 emitidas pero aún no están vigentes:

IFRS 9,	<i>Instrumentos Financieros</i> <sup>1</sup>
IFRS 15	<i>Ingresos por Contratos con Clientes</i> <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 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*

<sup>2</sup> Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, 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 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2013 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de ‘valor razonable a través de otros resultados integrales’ (“FVTOCI”, por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

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. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son medidos a FVTOCI. 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 otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.

- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en 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 resultados se presentaba en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tiene tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de ‘relación económica’. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de la IFRS 9 pueda tener un impacto importante en los montos reportados con respecto a los activos y pasivos financieros de la Entidad. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada.

### **IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes**

En mayo de 2014 se emitió la IFRS 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor la IFRS 15 reemplazará las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidas en la IAS 18 Ingresos, IAS 11 Contratos de Construcción, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la IFRS 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Conforme a IFRS 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el ‘control’ de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

La administración de la Entidad estima que la aplicación de la IFRS 15 en el futuro podría tener algún efecto importante en los montos reportados y revelaciones hechas en los estados financieros consolidados de la Entidad. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que la Entidad haya realizado una revisión detallada.

### 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:

	2014	2013
Equivalentes de efectivo	\$ 6,848,378	\$ 3,766,015
Efectivo restringido	<u>3,826,392</u>	<u>4,531,782</u>
	<u>\$ 10,674,770</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 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

	2014	2013
Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) por recuperar	\$ 22,043,687	\$ 14,899,233
ISR por recuperar	5,602,192	1,591,518
Otras cuentas por cobrar	<u>66,415</u>	<u>55,524</u>
	<u>\$ 27,712,294</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:

	2014	2013
0-30 días	\$ 6,392,749	\$ 6,580,998
30-60 días	861,273	103,202
60-90 días	87,726	22,559
Más de 90 días	<u>163,478</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 7,505,226</u>	<u>\$ 6,706,759</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 85% y 97% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de diciembre 2014 y 2013, respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retrasos son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas a más de 30 días pero menos de 90 días se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más 30 días pero menos de 60 representaran el 11% y 1.8% del total el saldo al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días pero menos de 90 representan el 1% y 1.4% del total del saldo al 31 de diciembre de 2014 y 2013. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a mas de 90 días representan el 2% del total del saldo al 31 de Diciembre de 2014

## 7.2 Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

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 2014 y 2013, uno de los clientes de la Entidad adeuda \$5,646,339 que equivale al 74% y \$5,991,674 que equivale al 89%, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 17% y 20% del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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:

	2014	2013
Antes de un año	\$ 70,629,698	\$ 67,282,095
Después de un año y antes de 3 años	122,117,261	118,549,785
Después de 3 años y antes de 5 años	115,421,411	117,861,367
Después de 5 años	<u>118,579,372</u>	<u>120,904,109</u>
	<u>\$ 426,747,742</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, flujos netos de operación esperados (“NOI” por sus siglas en Inglés), tasas de inflación, periodos de absorción y rentas de mercado.

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 el NOI) 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.
			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.: 2.3%	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	De 3 a 9 meses	A menor periodo de absorción mayor valor razonable
			Rentas de mercado	Dependiendo del parque/Estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable.
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre \$248,206	A mayor precio por acre, mayor valor razonable.

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

	2014	2013
Terreno y construcción	\$ 1,092,424,983	\$ 928,935,606
Anticipos para la adquisición de terrenos	395,921	-
Reserva territorial	<u>64,740,000</u>	<u>57,990,000</u>
	1,157,560,904	986,925,606
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	<u>(56,208,082)</u>	<u>(35,041,021)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 1,101,352,822</u>	<u>\$ 951,884,585</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	2014	2013
Saldo al inicio del año	\$ 951,884,585	\$ 744,761,666
Adiciones	123,431,195	112,068,673
Propiedades de inversión vendidas	(3,918,200)	-
Ganancia por revaluación	<u>29,955,242</u>	<u>95,054,246</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 1,101,352,822</u>	<u>\$ 951,884,585</u>

Un total de \$14,049,930 correspondientes a adiciones a propiedades de inversión relacionadas con reservas territoriales fueron adquiridas de terceros durante el año 2014 y no habían sido pagadas al 31 de diciembre de 2014, por lo tanto se excluyen de los estados consolidados de flujos de efectivo. Al 31 de diciembre de 2013, un total de \$9,132,503 correspondientes a adiciones de propiedades de inversión que fueron adquiridas de terceros, no fueron pagadas; estas adiciones fueron pagadas durante el año terminado al 31 de Diciembre de 2014.

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 2014, el tiempo remanente es de 44 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 44 años al 31 de diciembre de 2014). 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 2014 y 2013, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 16,791,931 pies cuadrados (1,560,021 metros cuadrados) y 14,378,670 pies cuadrados (1,335,822 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 87% y 91%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 las propiedades de inversión con una área bruta rentable de 1,960,548 pies cuadrados (182,141 metros cuadrados) y 2,060,958 pies cuadrados (191,469 metros cuadrados) respectivamente estaban en construcción, las cuales representan un 11.68% y 14.33% del total del área rentable de la Entidad.

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	2014	2013
Septiembre 2003	7,637,927	7.17%	\$ 11,736	Agosto 2016	\$ 5,134,727	\$ 5,268,740
Abril 2005	2,000,000	7.17%	3,281	Agosto 2016	1,433,480	1,470,949
Agosto 2005	6,300,000	7.17%	10,441	Agosto 2016	4,566,048	4,685,269
Agosto 2005	14,500,000	7.17%	24,146	Agosto 2016	10,544,502	10,820,214
Noviembre 2005	32,000,000	7.17%	274,440*	Agosto 2016	21,807,521	22,336,748
Marzo 2006	15,000,000	7.17%	25,336	Agosto 2016	8,079,295	11,434,933
Julio 2006	50,000,000	7.17%	99,961	Agosto 2016	48,487,816	49,629,220
Julio 2006	12,000,000	7.17%	23,991	Agosto 2016	10,905,370	11,179,306
Septiembre 2006	10,800,000	7.17%	19,948	Agosto 2016	9,207,363	9,435,138
Octubre 2006	8,300,000	7.17%	15,330	Agosto 2016	7,076,029	7,251,078
Noviembre 2006	12,200,000	7.17%	17,717	Agosto 2016	8,224,187	8,591,656
Noviembre 2006	28,091,497	7.17%	25,234	Agosto 2016	11,653,920	11,942,061
Mayo 2007	6,540,004	7.17%	12,182	Agosto 2016	5,625,506	5,764,612
Septiembre 2007	8,204,039	7.17%	15,359	Agosto 2016	7,094,132	7,269,509
Abril 2008	32,811,066	6.47%	73,846	Agosto 2016	29,193,227	30,055,305
Abril 2008	867,704	6.47%	3,756	Agosto 2016	1,484,686	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	4,719,073	4,858,416
Agosto 2008	6,286,453	6.47%	14,187	Agosto 2016	5,608,491	5,774,105
Abril 2009	19,912,680	7.17%	36,436	Agosto 2016	16,615,833	17,031,879
Diciembre 2009	30,000,000	7.17%	56,729	Agosto 2016	24,870,114	25,517,873
Julio 2012	19,768,365	7.17%	39,521	Agosto 2016	17,264,976	17,716,254
Julio 2012	27,960,333	7.17%	55,899	Agosto 2016	25,080,968	25,719,248
Julio 2012	5,000,000	6.15%	13,145	Agosto 2016	4,526,111	4,678,376
Marzo 2013	5,918,171	5.80%	15,008	Agosto 2016	5,438,091	5,616,473
					306,739,068	318,027,746
Menos: porción circulante					<u>(8,629,108)</u>	<u>(8,222,341)</u>
					<u>\$ 298,109,960</u>	<u>\$ 309,805,405</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 2014.

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>298,109,960</u>
	<u>\$ 306,739,068</u>

## 10. Capital social

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

	2014		2013	
	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>507,447,012</u>	<u>370,365,016</u>
Total	<u>507,452,012</u>	<u>\$ 370,368,712</u>	<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.

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.

### 10.2 Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 1 de enero de 2013	\$ 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 2014 y 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 13 de Marzo de 2014, se decretó el pago de un dividendo de \$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 \$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)

## 11. **Utilidad por acción**

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

	<b>2014</b>		
	<b>Utilidad</b>	<b>Promedio ponderado de acciones</b>	<b>Dólares por acción</b>
Utilidad del periodo	\$ <u>24,221,997</u>	<u>507,452,012</u>	\$ <u>0.05</u>
	<b>2013</b>		
	<b>Utilidad</b>	<b>Promedio ponderado de acciones</b>	<b>Dólares por acción</b>
Utilidad del periodo	\$ <u>89,433,517</u>	<u>452,368,521</u>	\$ <u>0.20</u>

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

### 12.1 Los costos de operación de las propiedades se integran como sigue:

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

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Impuesto predial	\$ 881,644	\$ 810,893
Seguros	312,383	301,997
Mantenimiento	484,080	382,576
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>1,083,158</u>	<u>1,045,254</u>
	<u>2,761,265</u>	<u>2,540,720</u>

#### 12.1.2. 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:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Impuesto predial	\$ 269,412	\$ 286,687
Seguros	47,606	44,211
Mantenimiento	43,648	56,007
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>478,018</u>	<u>523,711</u>
	<u>838,684</u>	<u>910,616</u>
Total de los gastos de propiedades de inversión	<u>\$ 3,599,949</u>	<u>\$ 3,451,336</u>

12.2 Los gastos de administración se integran como sigue:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Gastos de mercadotecnia	\$ 48,676	\$ 61,344
Gastos legales, de auditoría y consultoría	873,927	723,108
Honorarios de adquisición de propiedades	214,986	195,001
Beneficios directos a empleados y otros	6,921,734	5,630,566
Gastos bursátiles y costos indirectos por emisión de capital	241,284	187,609
Otros	<u>2,339</u>	<u>2,320</u>
	<u>\$ 8,302,946</u>	<u>\$ 6,799,948</u>

**13. Impuestos a la utilidad**

La Entidad está sujeta al ISR y hasta 2013 al IETU, por lo tanto el impuesto a la utilidad causado es el ISR y el que resultó mayor entre el ISR y el IETU hasta 2013.

ISR – Conforme a la nueva Ley de ISR de 2014 (Ley 2014) la tasa fue 30% para 2014 y 2013 y continuará al 30% para 2014 los 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%. Debido a la abrogación del IETU, la Entidad canceló en 2013 el efecto diferido del IETU en los resultados del ejercicio.

13.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Gasto por ISR:		
Causado	\$ 2,801,516	\$ 6,947,623
ISR acreditable de dividendos que expiró	-	580,701
Diferido	<u>24,122,516</u>	<u>30,919,613</u>
Total de impuestos diferidos	<u>\$ 26,924,032</u>	<u>\$ 38,447,937</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:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Tasa legal	30%	30%
Efecto de los tipos de cambio en valores fiscales	33%	(1)%
Efectos de la inflación	(12)%	(4)%
Efectos del cambio en la tasa ISR (Ley 2014)	-	3%
Otros	<u>-</u>	<u>2%</u>
Tasa efectiva	<u>53%</u>	<u>30%</u>

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

	2014	2013
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (124,338,843)	\$ (107,817,334)
Pérdidas fiscales por amortizar	7,670,338	15,398,333
Otras provisiones y pagos anticipados	<u>1,027,384</u>	<u>900,398</u>
Total del pasivo por ISR diferido	<u>\$ (115,641,120)</u>	<u>\$ (91,518,603)</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 2014 son:

Año de vencimiento	Pérdidas fiscales
2020	\$ 2,128,531
2023	11,076,323
2024	<u>12,362,941</u>
	<u>\$ 25,567,795</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:

	2014	2013
Deuda	\$ 306,739,068	\$ 318,027,746
Efectivo y equivalentes de efectivo	(10,674,770)	(8,297,797)
Activos financieros con fines de negociación	<u>(95,025,988)</u>	<u>(233,052,020)</u>
Deuda neta	201,038,310	76,677,929
Capital	797,735,864	789,585,406
Índice de deuda neta a capital	<u>25%</u>	<u>10%</u>

#### 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 con fines de negociación 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 así como los tipos de cambio son los siguientes:

	2014	2013
<b>Tipos de cambio:</b>		
Pesos por dólar al final del periodo	14.7180	13.0765
Pesos por dólar promedio durante el año	13.2996	12.7681
<b>Activos monetarios</b>		
Pesos Mexicanos (MxP)	1,592,246,030	3,354,707,083
Dólares Americanos	\$ 229,640	\$ 261,858
<b>Pasivos monetarios</b>		
Pesos Mexicanos (MxP)	22,085,067	16,307,237
Dólares Americanos	\$ 39,820,378	\$ 40,874,151

### 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.

	2014	2013
<b>Impacto en resultados</b>		
Peso mexicano – 10% de incremento – ganancia	\$ (9,698,458)	\$ (23,208,878)
Peso mexicano – 10% de depreciación – pérdida	11,853,671	28,366,407
Dólar americano – 10% de incremento – pérdida	4,381,318	4,061,229
Dólar americano – 10% de depreciación – ganancia	(4,381,318)	(4,061,229)

#### 14.7 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.

#### 14.8 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 10.8% del total de la superficie rentable de la Entidad (no auditado), el 75% y 89% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos y el 17% y 20% de sus ingresos por arrendamiento al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente. Si la Entidad perdiera este cliente, podría sufrir pérdidas significativas en sus ingresos por arrendamiento futuros.

#### 14.9 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 por devengar al 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

	Tasa promedio ponderada	3 meses a				Total
		Menos de 1 mes	1 a 3 meses	1 año	1 a 5 años	
Deuda a largo plazo	7.02	\$ 625,125	\$ 1,708,713	\$ 6,295,270	\$ 198,109,960	\$ 306,739,068
Intereses		<u>1,807,921</u>	<u>3,599,598</u>	<u>16,000,378</u>	<u>12,206,488</u>	<u>33,614,385</u>
		<u>\$ 2,433,046</u>	<u>\$ 5,308,311</u>	<u>\$ 22,295,648</u>	<u>\$ 210,316,448</u>	<u>\$ 340,353,453</u>

#### 14.10 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

Los activos financieros con fines 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.

##### 14.10.2 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 2014 y 2013 es de \$328,637,868 y de \$325,471,021 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 2 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 Compensación del personal clave de la administración:

La remuneración del personal clave de la administración y los ejecutivos clave es determinada por el Comité de remuneraciones con base en el desempeño de los individuos y las tendencias del mercado. La remuneración del personal clave de la administración durante el año fue la siguiente:

	2014	2013
Beneficios a corto plazo	\$ 3,386,779	\$ 2,770,884
Pagos basados en acciones	<u>323,764</u>	<u>                    </u>
	<u>\$ 3,710,543</u>	<u>\$ 2,770,884</u>

## 16. Pagos basados en acciones

### 16.1 Plan de acciones restringidas para los ejecutivos de la Entidad

#### *Detalles del plan de acciones restringidas para los ejecutivos de la Entidad*

La Entidad tiene un esquema de acciones restringidas para ciertos ejecutivos de la Entidad. De acuerdo con los términos del plan, aprobado por el Consejo de Administración en una junta de consejo previa, este plan está basado en ciertas métricas, La Entidad concedió a ciertos ejecutivos un incentivo a largo plazo que será liquidado usando las acciones propias de la Entidad. Bajo este plan, los ejecutivos elegibles recibirán un pago basado en acciones liquidables mediante instrumentos de capital y entregables durante un periodo de tres años. Usando un monto de efectivo determinado con base en métricas de desempeño, la Entidad comprará sus propias acciones en el mercado y las aportará a un fideicomiso, estas acciones serán entregadas a los ejecutivos en tres fechas de liquidación a los ejecutivos después de 26, 38 y 50 meses a partir de la fecha de otorgamiento, sujetos a que los ejecutivos elegibles permanezcan como empleados de la Entidad.

El valor razonable de las acciones otorgadas fue de \$954,749. El gasto acumulado con respecto a este plan por el año terminado al 31 de Diciembre de 2014 fue de \$323,764. Los gastos de comeprnsaciones relacionadas con este plan se continuarán reconociendo durante de los siguientes periodos hasta que la última de las entregas sea liquidada en Febrero de 2018.

Los siguientes acuerdos de pagos basados en acciones estuvieron en existencia durante el año actual.

#### *Valor razonable de las acciones restingidas otorgadas en el año.*

El valor razonable de las acciones otorgadas durante el año fue determinado con base en un valor fijo de efectivo determinado de acuerdo con el plan de la Entidad. Se asumió que los ejecutivos ejercerán retirarán las acciones de inmediato después de la fecha de adjudicación.

## 17. Contingencias, litigios y compromisos

### 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. 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.

### Compromisos

Como se menciona en la Nota 8, los derechos de construcción, mejoras y la infraestructura construida por la Entidad en parque industrial Querétaro y en DPS park, tiene la obligación de regresar al gobierno del Estado de Querétaro y a Nissan al final la concesión, lo cual tiene un plazo de 44 y 38 años respectivamente.

Durante Noviembre de 2014, la entidad firmó una carta de intención para adquirir reservas territoriales. El monto del compromiso por la compra de dichas reservas territoriales es de \$10,785,417.

El 18 de Diciembre de 2014, la entidad firmó una carta de intención para obtener una línea de crédito con Metropolitan Life Insurance Company Real Estate Investments (“Metlife”) de hasta \$50,000,000. Este préstamo, si es obtenido por la Entidad, devengará intereses a una tasa anual del mayor entre (a) la suma de (i) el rendimiento de los títulos a la fecha de vencimiento igual a los bonos del tesoro de los Estados Unidos a 7 años mas (ii) 250 puntos base o (b) 4.35%. El préstamo tendrá solo pagos de intereses mensuales por los primeros 40 meses y después tendrá amortizaciones mensuales de principal e intereses.

**18. Eventos después del periodo de reporte**

El 28 de Enero de 2015, la Entidad emitió un total de 124,274,111 acciones, incluyendo la opción de sobreasignación, a través de una oferta pública de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores y a través de una oferta privada simultánea de acciones en los mercados internacionales bajo la regla 144A de los Estados Unidos de Norteamérica y la regulación S de acuerdo con Ley del Mercado de Valores de 1933 . El precio de colocación de la oferta fue de 27 pesos mexicanos por acción y el total de los recursos obtenidos en esta colocación fueron recibidos el el 4 de Febrero de 2015

**19. Autorización de la emisión de los estados financieros**

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 16 de febrero de 2015, 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.

\* \* \* \* \*