

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

# Estados consolidados condensados intermedios de situación financiera

Al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014

(En dólares americanos)

<b>Activos</b>	Notas	31/03/2015 (No Auditado)	2014
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 43,578,620	\$ 10,674,770
Activos financieros con fines de negociación	5	292,775,670	95,025,988
Impuestos por recuperar	6	30,138,337	27,712,294
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	7	4,619,383	7,505,226
Pagos anticipados		<u>1,361,473</u>	<u>447,152</u>
Total del activo circulante		<u>372,473,483</u>	<u>141,365,430</u>
<b>Activo no circulante:</b>			
Propiedades de inversión	8	1,110,894,243	1,101,352,822
Equipo de oficina – Neto		403,927	421,340
Depósitos en garantía otorgados		<u>3,254,344</u>	<u>2,883,972</u>
Total del activo no circulante		<u>1,114,552,514</u>	<u>1,104,658,134</u>
<b>Total</b>		<u>\$ 1,487,025,997</u>	<u>\$ 1,246,023,564</u>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
<b>Pasivo circulante:</b>			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	9	\$ 8,776,048	\$ 8,629,108
Intereses por pagar		2,325,003	3,068,412
Cuentas por pagar		584,123	14,222,235
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta		462,101	1,274,395
Gastos acumulados		1,699,566	1,636,361
Gastos acumulados		<u>22,321,140</u>	<u>-</u>
Total del pasivo circulante		<u>36,167,981</u>	<u>28,830,511</u>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Deuda a largo plazo	9	342,183,076	298,109,960
Depósitos en garantía recibidos		6,288,053	5,706,109
Impuestos a la utilidad diferidos	13.2	<u>113,877,992</u>	<u>115,641,120</u>
Total del pasivo a largo plazo		<u>462,349,121</u>	<u>419,457,189</u>
Total del pasivo		<u>498,517,102</u>	<u>448,287,700</u>
Contingencias y litigios	15		
<b>Capital contable:</b>			
Capital social	10	456,117,849	370,368,712
Prima en suscripción de acciones		350,179,575	211,869,157
Utilidades retenidas		186,349,545	211,640,460
Reserva de pagos basados en acciones		652,371	323,764
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		<u>(4,790,445)</u>	<u>3,533,771</u>
Total del capital contable		<u>988,508,895</u>	<u>797,735,864</u>
<b>Total</b>		<u>\$ 1,487,025,997</u>	<u>\$ 1,246,023,564</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**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 tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2015 y 2014

(En dólares americanos)

	Nota	31/03/2015	31/03/2014
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por arrendamiento		\$ 19,644,146	\$ 16,390,453
<b>Costos de operación de las propiedades:</b>			
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	12.1	(617,863)	(644,935)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	12.1	<u>(232,241)</u>	<u>(194,690)</u>
Utilidad bruta		18,794,042	15,550,828
<b>Gastos de administración</b>	12.2	(2,469,560)	(1,817,763)
<b>Depreciación</b>		(2,304)	(19,832)
<b>Otros ingresos y gastos:</b>			
Ingreso por intereses		1,372,268	1,827,972
Otros gastos		60,601	(43,416)
Gasto por intereses		(5,514,734)	(5,532,700)
(Pérdida) ganancia cambiaria		(11,470,314)	506,231
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión		<u>300,360</u>	<u>1,105,409</u>
Total otros gastos		<u>(15,251,819)</u>	<u>(2,136,504)</u>
Utilidad antes de impuestos		1,070,359	11,576,729
Impuestos a la utilidad	13.1	<u>(4,040,134)</u>	<u>(922,450)</u>
(Perdida) utilidad del periodo		<u>(2,969,775)</u>	<u>10,654,279</u>
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente:</i>			
- Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras		<u>(8,324,216)</u>	<u>(1,224,817)</u>
(Perdida) utilidad integral del año		<u>\$ (11,293,991)</u>	<u>\$ 9,429,462</u>
Utilidad básica y diluida por acción	11	<u>\$ (0.005)</u>	<u>\$ 0.02</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

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

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2015 y 2014  
(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 2014	\$ 370,368,712	\$ 211,869,157	\$ 204,265,028	\$ -	\$ 3,082,509	\$ 789,585,406
Dividendos decretados	-	-	(16,846,566)	-	-	(16,846,566)
Utilidad integral del periodo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,654,279</u>	<u>-</u>	<u>(1,224,817)</u>	<u>9,429,462</u>
Saldos al 31 de Marzo de 2014	<u>\$ 370,368,712</u>	<u>\$ 211,869,157</u>	<u>\$ 198,072,741</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,857,692</u>	<u>\$ 782,168,302</u>
Saldos al 1 de enero de 2015	370,368,712	211,869,157	211,640,460	323,764	3,533,771	797,735,864
Incremento de capital	85,749,137	138,310,418	-	-	-	224,059,555
Reserva de pagos basados en acciones	-	-	-	328,607	-	328,607
Dividendos decretados	-	-	(22,321,140)	-	-	(22,321,140)
Pérdida integral del periodo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,969,775)</u>	<u>-</u>	<u>(8,324,216)</u>	<u>(11,293,991)</u>
Saldos al 31 de marzo de 2015	<u>\$ 456,117,849</u>	<u>\$ 350,179,575</u>	<u>\$ 186,349,545</u>	<u>\$ 652,371</u>	<u>\$ (4,790,445)</u>	<u>\$ 988,508,895</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

# 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 tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2015 y 2014  
(En dólares americanos)

	31/03/2015	31/03/2014
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad antes de impuestos	\$ 1,070,359	\$ 11,576,729
Ajustes por:		
Depreciación	2,304	19,832
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(300,360)	(1,105,409)
Efectos de conversión	3,146,098	(1,323,060)
Ganancia por venta de propiedades de inversión	-	(278,757)
Ingreso por intereses	(1,372,268)	(1,827,972)
Gasto por intereses	5,514,734	6,023,557
Gasto reconocido respecto al plan de pagos basados en acciones	328,607	-
<b>Ajustes al Capital de Trabajo:</b>		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	2,885,843	2,811,080
Impuestos por recuperar	(5,797,828)	(3,284,421)
Pagos anticipados	(914,321)	(975,834)
Depósitos en garantía otorgados	(370,372)	281,557
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar	411,818	(9,961)
Depósitos en garantía recibidos	581,944	296,075
Gastos acumulados	63,205	(728,691)
Impuestos a la utilidad pagados	(697,866)	(1,897,319)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>4,551,897</u>	<u>9,577,406</u>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Adquisición de propiedades de inversión	(30,789,575)	(29,670,040)
Adquisición de equipo de oficina	-	(120,363)
Activos financieros con fines de negociación	(197,749,682)	29,797,464
Precio de venta de propiedades de inversión	(194,855)	4,196,957
Intereses cobrados	<u>1,372,268</u>	<u>1,827,972</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(227,361,844)</u>	<u>6,031,990</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Emisión de capital	221,513,650	-
Intereses pagados	(6,258,143)	(6,780,826)
Pago de deuda a largo plazo	(2,333,835)	(5,297,677)
Prestamos obtenidos	<u>46,553,891</u>	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>259,475,563</u>	<u>(12,078,503)</u>
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	<u>(3,761,766)</u>	<u>98,242</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	32,903,850	3,629,135
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	<u>10,674,770</u>	<u>8,297,797</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 43,578,620</u>	<u>\$ 11,926,932</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

# **Notas a los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados**

**Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2015 y 2014  
(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 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 de acciones en los mercados internacionales bajo la regla 144A de los Estados Unidos de Norteamérica y la Regla “S” bajo el “Securities Act of 1933”. El precio de la oferta fue de 27 pesos Mexicanos por acción y los recursos recibidos por esta emisión ascendieron a \$224,059,555, neto de gastos directos de emisión, fueron recibidos el 4 de Febrero de 2015.

## **2. Políticas contables significativas**

### **2.1 Bases de preparación**

Los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados 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 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.

## 2.2 ***Estados financieros intermedios condensados***

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 31 de Marzo de 2015 y por los tres meses terminados al 31 de Marzo de 2015 y 2014 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 2014.

Las políticas contables y los métodos de computo son consistentes con los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de Diciembre de 2014, excepto por lo que es mencionado en la nota 3

## 2.3 ***Bases de consolidación***

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

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

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

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

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

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

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	31/03/2015	31/12/2014	
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 DSP, 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

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

#### 3.1 *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<sup>1</sup></i>
IFRS 15	<i>Ingresos por Contratos con Clientes<sup>2</sup></i>

<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

<sup>2</sup>Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, se permite su aplicación anticipada

#### IFRS 9, Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 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.

## 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 ingreso 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.

### 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos del estado de flujo de efectivo consolidado, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo en caja y bancos, netos de sobregiros bancarios. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en los estados consolidados de flujo de efectivo pueden ser reconciliados en el estado consolidado de situación financiera como sigue:

	31/03/2015 (No auditado)	31/12/2014
Equivalentes de efectivo	\$ 38,653,290	\$ 6,848,378
Efectivo restringido	<u>4,925,330</u>	<u>3,826,392</u>
	<u>\$ 43,578,620</u>	<u>\$ 10,674,770</u>

El efectivo restringido se integra por saldos de efectivo mantenidos por la Entidad los cuales están disponibles para su uso al cumplir con ciertas condiciones incluidas en los contratos de los préstamos celebrados por la Entidad. Estas condiciones incluyen pago de los intereses de la deuda así como el cumplimiento con ciertas restricciones incluidas en los contratos de la deuda.

### 5. Activos financieros con fines de negociación

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

## 6. Impuestos por recuperar

	31/03/2015 (No auditado)	31/12/2014
Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) por recuperar	\$ 23,760,760	\$ 22,043,687
ISR por recuperar	6,285,834	5,602,192
Otras cuentas por cobrar	<u>91,743</u>	<u>66,415</u>
	<u>\$ 30,138,337</u>	<u>\$ 27,712,294</u>

## 7. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

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

	31/03/2015 (No auditado)	31/12/2014
0-30 días	\$ 3,883,318	\$ 6,392,749
30-60 días	556,609	861,273
60-90 días	1,994	87,726
Más de 90 días	<u>177,462</u>	<u>163,478</u>
Total	<u>\$ 4,619,383</u>	<u>\$ 7,505,226</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 84% y 85% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre 2014, respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retrasos son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas entre 30 a 90 días se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más 30 días pero menos de 60 representan el 12% y 11% del total el saldo al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014, respectivamente. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días pero menos de 90 representan el 0% y 1% del total del saldo al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más 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. Durante 2015, no se realizaron incrementos a la reserva de cuentas incobrables.

### 7.3 Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014, uno de los clientes de la Entidad adeuda \$2,703,866 que equivale al 58% y \$5,646,339 que equivale al 74%, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 14% y 17% del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014, 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:

	<b>31/03/2015</b>
Antes de un año	\$ 49,906,640
Después de un año y antes de 3 años	91,177,667
Después de 3 años y antes de 5 años	90,021,723
Después de 5 años	<u>98,377,510</u>
	<u>\$ 329,483,540</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 Ingles), 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 NOI	9.75%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasas de inflación	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	Mexico: 3.5% U.S.: 2.3%	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Rentas de mercado	De 3 a 9 meses	A menor periodo de absorción mayor valor razonable
			Tipo de cambio	Dependiendo del parque/Estado 14.40 pesos mexicanos por \$1	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable. A mayor tipo de cambio, menor el valor razonable
			Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre \$248,206	A mayor precio por acre, mayor valor razonable.
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado			

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

	31/03/2015 (No auditado)	31/12/2014
Terreno y construcción	\$ 1,085,523,983	\$ 1,092,424,983
Anticipos para la adquisición de terrenos	-	395,921
Reserva territorial	<u>66,472,000</u>	<u>64,740,000</u>
	1,151,995,983	1,157,560,904
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	<u>(41,101,740)</u>	<u>(56,208,082)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 1,110,894,243</u>	<u>\$ 1,101,352,822</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	31/03/2015 (No auditado)	31/12/2014
Saldo al inicio del periodo	\$ 1,101,352,822	\$ 951,884,585
Adiciones	16,934,501	123,431,195
Propiedades de inversión vendidas	-	(3,918,200)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(7,693,439)	-
Ganancia por revaluación	<u>300,359</u>	<u>29,955,242</u>
Saldo al final del periodo	<u>\$ 1,110,894,243</u>	<u>\$ 1,101,352,822</u>

Un total de \$14,049,930 correspondientes a adiciones a propiedades de inversión relacionadas con reservas territoriales fueron adquiridas durante el año 2014 y fueron pagadas durante el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2015. 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 primer trimestre 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 43 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 43 años al 31 de diciembre de 2015). 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 2014, 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 marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 17,573,213 pies cuadrados (1,632,605 metros cuadrados) y 16,791,931 pies cuadrados (1,560,021 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 87% y 87%, respectivamente. Al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014 las propiedades de inversión con una área bruta rentable de 1,027,262 pies cuadrados (95,636 metros cuadrados) y 1,960,548 pies cuadrados (182,141 metros cuadrados) respectivamente estaban en construcción, las cuales representan un 5.84% y 11.68% 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”) y con Metropolitan Life Insurance Company (“MetLife”):

Fecha de inicio	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/03/2015 (No auditado)	31/12/2014
Septiembre 2003	\$ 7,637,927	7.17%	\$ 11,736	Agosto 2016	\$ 5,099,518	\$ 5,134,727
Abril 2005	2,000,000	7.17%	3,281	Agosto 2016	1,423,635	1,433,480
Agosto 2005	6,300,000	7.17%	10,441	Agosto 2016	4,534,724	4,566,048
Agosto 2005	14,500,000	7.17%	24,146	Agosto 2016	10,472,064	10,544,502
Noviembre 2005	32,000,000	7.17%	274,440*	Agosto 2016	21,533,081	21,807,521
Marzo 2006	15,000,000	7.17%	25,336	Agosto 2016	8,033,288	8,079,295
Julio 2006	50,000,000	7.17%	99,961	Agosto 2016	48,187,934	48,487,816
Julio 2006	12,000,000	7.17%	23,991	Agosto 2016	10,833,397	10,905,370
Septiembre 2006	10,800,000	7.17%	19,948	Agosto 2016	9,147,519	9,207,363
Octubre 2006	8,300,000	7.17%	15,330	Agosto 2016	7,030,038	7,076,029
Noviembre 2006	12,200,000	7.17%	17,717	Agosto 2016	8,171,037	8,224,187
Noviembre 2006	28,091,497	7.17%	25,234	Agosto 2016	11,578,217	11,653,920
Mayo 2007	6,540,004	7.17%	12,182	Agosto 2016	5,588,958	5,625,506
Septiembre 2007	8,204,039	7.17%	15,359	Agosto 2016	7,048,055	7,094,132
Abril 2008	32,811,066	6.47%	73,846	Agosto 2016	28,197,691	29,193,227
Abril 2008	867,704	6.47%	3,756	Agosto 2016	2,217,424	1,484,686
Abril 2008 *	7,339,899	6.62%	183,115*	Agosto 2016	11,914,487	12,097,602
Agosto 2008	3,372,467	6.47%	11,936	Agosto 2016	4,683,264	4,719,073
Agosto 2008	6,286,453	6.47%	14,187	Agosto 2016	5,565,931	5,608,491
Abril 2009	19,912,680	7.17%	36,436	Agosto 2016	16,506,525	16,615,833
Diciembre 2009	30,000,000	7.17%	56,729	Agosto 2016	24,699,927	24,870,114
Julio 2012	19,768,365	7.17%	39,521	Agosto 2016	17,146,413	17,264,976
Julio 2012	27,960,333	7.17%	55,899	Agosto 2016	24,913,271	25,080,968
Julio 2012	5,000,000	6.15%	13,145	Agosto 2016	4,486,675	4,526,111
Marzo 2013	5,918,171	5.80%	15,008	Agosto 2016	5,392,160	5,438,091
					304,405,233	306,739,068
Menos: porción circulante					(8,776,048)	(8,629,108)
Deuda con Ge Capital					<u>295,629,185</u>	<u>\$ 298,109,960</u>
Deuda Largo Plazo con MetLife	47,500,000	4.35%		Abril 2022	47,500,000	-
Menos: costos de emisión					(946,109)	-
Deuda neta a largo plazo con MetLife					<u>46,553,891</u>	-
Total deuda Largo Plazo					<u>\$ 342,183,076</u>	<u>\$ 298,109,960</u>

\* Estos documentos por pagar se amortizan semestralmente

El 9 de Marzo de 2015, la Entidad firmó un préstamo garantizado con Metlife. Los recursos brutos de este préstamo fueron \$47,500,000. Este préstamo devenga intereses a una tasa anual equivalente al mayor de (a) la suma de (i) el rendimiento de los títulos con un vencimiento igual a “on the run” tasa de interés a 7 años del Tesoro de los Estados Unidos más (ii) 250 puntos base o (b) 4.35%. El préstamo tiene solo pagos de intereses mensuales por 42 meses y después amortizaciones mensuales del principal e intereses hasta el vencimiento del préstamo el 1 de Abril de 2022. El préstamo está garantizado por 9 de las propiedades de inversión de la Entidad.

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:

Al 31 de marzo de 2017	\$ 295,629,185
Al 31 de marzo 2018	-
Al 31 de marzo 2019	317,797
Al 31 de marzo 2020	766,102
Posteriores	46,416,101
Menos: Costos directos de emisión	<u>(946,109)</u>
Total deuda a largo plazo	<u>\$ 342,183,076</u>

## 10. Capital social

10.1 El capital social al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

	2015		2014	
	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe
Capital Fijo				
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Capital Variable				
Series B	<u>631,721,123</u>	<u>456,114,153</u>	<u>507,447,012</u>	<u>370,365,016</u>
Total	<u>631,726,123</u>	<u>\$ 456,117,849</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.

## 10.2 Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 31 de diciembre de 2014	507,452,012	\$ 370,368,712	\$ 211,869,157
Incremento de capital social del 28 de enero 2015	124,274,111	85,749,137	144,250,863
Costos directos de emisión de capital	-	-	(8,486,350)
Impuestos relacionados con los costos directos por emisión de capital	-	-	2,545,905
Saldos al 31 de marzo de 2015	<u>631,726,123</u>	<u>\$ 456,117,849</u>	<u>\$ 350,179,575</u>

## 10.3 Dividendos decretados

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 25 de marzo de 2015, se decretó el pago de un dividendo de \$0.035 por acción, equivalente a \$22,321,140. Al 31 de Marzo de 2015, los dividendos no han sido pagados y de acuerdo con la resolución de la asamblea, serán pagados antes del 30 de Abril de 2015.

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).

## 11. **Utilidad por acción**

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

	<u>Por los tres meses terminados al 31 de Marzo de 2015</u>		
	Pérdida	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Pérdida del periodo	<u>\$ (2,969,775)</u>	<u>595,421,327</u>	<u>\$ (0.005)</u>
	<u>Por los tres meses terminados al 31 de Marzo de 2015</u>		
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad del periodo	<u>\$ 10,654,279</u>	<u>507,452,012</u>	<u>\$ 0.02</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:

	Tres Meses terminados 31/03/2015	Tres Meses terminados 31/03/2014
Impuesto predial	\$ 252,362	\$ 228,846
Seguros	85,452	73,033
Mantenimiento	85,007	96,488
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>195,042</u>	<u>246,568</u>
	<u>617,863</u>	<u>644,935</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:

	Tres Meses terminados 31/03/2015	Tres Meses terminados 31/03/2014
Impuesto predial	\$ 87,193	\$ 56,029
Seguros	11,937	7,016
Mantenimiento	9,400	6,058
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>123,711</u>	<u>125,587</u>
	<u>232,241</u>	<u>194,690</u>
Total de los gastos de propiedades de inversión	<u>\$ 850,104</u>	<u>\$ 839,625</u>

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

	Tres Meses terminados 31/03/2015	Tres Meses terminados 31/03/2014
Gastos de mercadotecnia	\$ 1,420	\$ 7,618
Gastos legales, de auditoría y consultoría	298,411	117,156
Honorarios de adquisición de propiedades	78,139	69,837
Beneficios directos a empleados y otros	2,045,588	1,567,965
Gastos bursátiles	45,027	54,125
Otros	<u>975</u>	<u>1,062</u>
	<u>\$ 2,469,560</u>	<u>\$ 1,817,763</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 – La tasa fue del 30% para 2015 y 2014 y como resultado de la nueva ley del ISR de 2015 (Ley del ISR 2015), la tasa continuará al 30% para 2015 los años posteriores.

13.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Tres Meses terminados 31/03/2015	Tres Meses terminados 31/03/2014
ISR gasto:		
Corriente	\$ 3,257,356	\$ 2,046,501
Diferido	<u>782,778</u>	<u>(1,124,051)</u>
 Total de impuestos a la utilidad	 <u>\$ 4,040,134</u>	 <u>\$ 922,450</u>

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

	31/03/2015 (No auditado)	31/12/2014
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (128,010,099)	\$ (124,338,843)
Pérdidas fiscales por amortizar	13,177,518	7,670,338
Otras provisiones y pagos anticipados	<u>954,589</u>	<u>1,027,385</u>
 Total del pasivo por ISR diferido	 <u>\$ (113,877,992)</u>	 <u>\$ (115,641,120)</u>

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

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

	31/03/2015 (No auditado)	31/12/2014
Impuesto diferido pasivo al inicio del periodo	\$ (115,641,120)	\$ (91,518,603)
– Movimientos incluidos en utilidades y pérdidas	(782,778)	1,124,051
– Movimientos incluidos en capital	<u>2,545,906</u>	<u>-</u>
 Total de impuestos diferidos	 <u>\$ (113,877,992)</u>	 <u>\$ (90,394,552)</u>

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 marzo de 2015 son:

Año de Vencimiento	Pérdidas Fiscales
2020	\$ 2,077,599
2022	230,825
2023	10,580,464
2024	12,067,120
2025	<u>18,969,052</u>
	 <u>\$ 43,925,060</u>

## 14. Pagos basados en acciones

### 14.1 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.

Los gastos de pagos basados en acciones por los tres meses terminados al 31 de Marzo de 2015 relacionados con los beneficios concedidos fueron \$328,607. El gasto acumulado con respecto a este plan al 31 de Marzo de 2015 es de \$652,371. Los gastos de compensaciones 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 restringidas 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.

## 15. 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 43 y 37 años respectivamente.

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

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 20 de abril 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.

\* \* \* \* \*