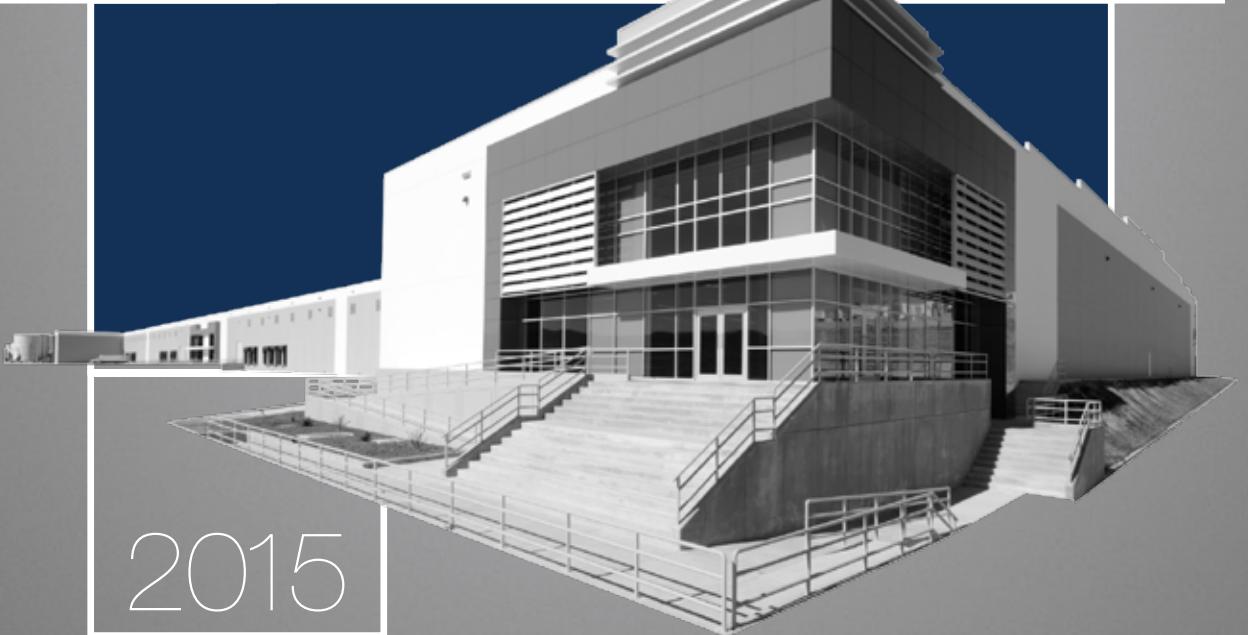


INNO VEST TEAM

INFORME
ANUAL



2015

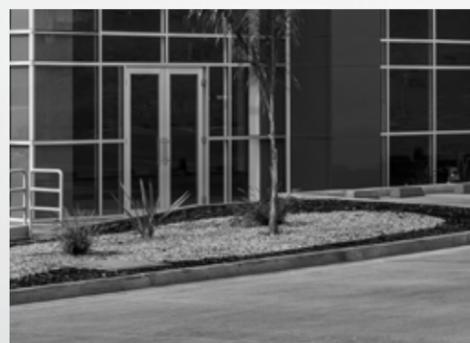
ÍNDICE	01	04	08	26	38	62	76
	Perfil de la organización	Mensaje del Presidente del Consejo de Administración y Director General	Un equipo, una misma visión	Un equipo, una misma dirección	Un equipo, una misma pasión	Un equipo, un mismo compromiso	Un equipo, una misma meta



En Vesta nos dedicamos al desarrollo, arrendamiento y administración de parques y edificios industriales, así como centros de distribución en México. Con esto brindamos soluciones integrales y sustentables a nuestra amplia gama de clientes multinacionales, a quienes ofrecemos gran diversidad de ubicaciones que cumplen con los requerimientos de la industria con arrendamientos de largo plazo, bajo una plataforma de crecimiento segura y rentable.

Nuestra oferta de 125 propiedades industriales se encuentra en las regiones geográficas más dinámicas de México, lo que nos coloca en una posición para aprovechar el impulso manufacturero y logístico de nuestro país; además es administrada por nuestro equipo de profesionales experimentados en materia inmobiliaria industrial.

Corporación inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. "Vesta" es una empresa pública que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) desde 2012.



MISIÓN
SER UNA EMPRESA DE EXCELENCIA EN EL DESARROLLO INMOBILIARIO INDUSTRIAL, A TRAVÉS DE UN EQUIPO EMPRENDEDOR QUE GENERE SOLUCIONES INMOBILIARIAS EFICIENTES Y SUSTENTABLES.

VISIÓN
DESARROLLAR BIENES RAÍCES INDUSTRIALES SUSTENTABLES, CONSAGRADOS AL PROGRESO DE LA HUMANIDAD.

INNOVEST TEAM

LAS APORTACIONES DE CADA PERSONA SON ÚNICAS Y CADA QUIEN CONTRIBUYE CON SUS PROPIOS TALENTOS, PERO CUANDO LA COLABORACIÓN ES LO QUE LE DA SENTIDO A NUESTRA LABOR, LAS VIRTUDES INDIVIDUALES SE POTENCIALIZAN PARA ALCANZAR GRANDES METAS.

EN VESTA NOS SENTIMOS ORGULLOSOS DE TRABAJAR BAJO EL *ESPRIT DE CORPS*, EL ESPÍRITU DEL EQUIPO MANIFESTADO EN LA LEALTAD, EL ENTUSIASMO Y EL COMPAÑERISMO DE CADA UNO DE NOSOTROS QUE PRODUCE LOS GRANDES RESULTADOS DE NUESTRA EMPRESA EN EL DÍA A DÍA.

Para Vesta, la innovación es parte de nuestra estrategia y está en el centro de nuestro ADN. Por ello trabajamos bajo el concepto **INNOVESTING**, en el que se conjuga la innovación con la inversión. Este nos impulsa a agilizar y a escalar nuestro ecosistema, potencializar las nuevas ideas con flexibilidad y tolerancia, y trabajar en equipo para evolucionar nuestros productos y servicios en beneficio de nuestros clientes.

ESTE AÑO CELEBRAMOS ESTE ESPÍRITU DE COLABORACIÓN, AL QUE DENOMINAMOS **INNOVESTTEAM**.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA

UN PORTAFOLIO DIVERSIFICADO LOCALIZADO EN LAS REGIONES MÁS DINÁMICAS DE MÉXICO

PRESENCIA EN **12** ESTADOS DE LA REPÚBLICA MEXICANA

1,862,981 M² DE SUPERFICIE BRUTA ARRENDABLE



Región	Superficie m ²	Participación del portafolio	Número de clientes	Reserva territorial m ²
Norte	351,680.8	18.9%	31	357,517.5
Centro	553,661.0	29.7%	29	230,086.0
Bajío	957,639.6	51.4%	54	1,175,152.6

1 Superficie Bruta Arrendable
2 Renta Base Anual

MENSAJE DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECTOR GENERAL



Estamos orgullosos de conformar un equipo bajo una filosofía de desarrollo e innovación. Nos hemos propuesto afrontar los retos que nos presenta el entorno económico internacional e industrial en el país, trabajando con una estrategia organizacional redefinida para lograr las metas que nos hemos planteado. Nuestra forma de hacer las cosas y la Visión de Vesta están diseñadas para marcar la diferencia en el futuro y seguir atrayendo talento y oportunidades de negocio.

El mundo progresa a una velocidad vertiginosa gracias a avances tecnológicos tales como la inteligencia artificial y colectiva, nanotecnología, robótica, vehículos autónomos, impresión 3D, biotecnología y el internet de las cosas, que son parte de la tendencia Manufactura 4.0, generando una producción más eficiente que nos llevará a industrias y regiones geográficas cada vez más interconectadas. La innovación disruptiva es cada vez más poderosa y está cambiando la forma en la que hacemos negocios, en la que nos transportamos, nos comunicamos y vivimos. Este cambio de paradigma, también conocido como la cuarta revolución industrial, significará una redefinición de espacios de trabajo, de profesiones y de la utilización de mano de obra.

México se encuentra en una posición cada vez más sólida como la principal plataforma de exportación dentro de la región más competitiva del mundo, lo que le da al país una mayor proyección internacional en lo económico y comercial. Este posicionamiento se seguirá potencializando en función de la implementación y maduración de las reformas estructurales, de la participación del país en el Acuerdo Estratégico Transpacífico de Asociación Económica (TPP por sus siglas en inglés), y de que está siendo liderado por un gobierno más austero y eficaz, que hace importantes esfuerzos en la rendición de cuentas y en la lucha contra la corrupción.

Si bien 2015 fue un año de retos del entorno económico, en Vesta fuimos capaces de afrontarlos y capitalizarlos gracias al enfoque e implementación de nuestra Vesta Visión 20/20. Como uno de los pilares de esta Visión, nuestro equipo ha sido reforzado con talento joven y preparado, con capacidad de adaptarse y adelantarse a la velocidad del cambio que las nuevas formas de hacer negocio requieren. Es justo con esta estrategia ejecutada por nuestro **INNOVESTEAM** como nuestra organización confirma su compromiso para prepararse e invertir en el desarrollo de capacidades para tomar ventaja de la cuarta revolución industrial y así seguir contribuyendo a la consolidación de México como país eminentemente exportador.

Este año, realizamos exitosamente una nueva oferta pública subsecuente (*follow-on*) a través de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) por US\$230 millones y completamos un acuerdo de crédito de siete años por US\$47.5 millones. A raíz de estas acciones tenemos una posición financiera sólida para seguir creciendo y afrontar los retos macroeconómicos.

Hemos invertido en dos nuevas regiones: Puebla y Veracruz, y adquirimos terrenos en Aguascalientes y en Ciudad Juárez. La compañía aumentó su superficie bruta arrendable (SBA) en 19.4% pasando de 1,560,021 m² a 1,862,981 m². Esto, gracias a que se terminaron 15 edificios y a la adquisición de una propiedad industrial por un total de 302,960 m².

Nuestros ingresos por arrendamiento crecieron 13.3%, de US\$69.33 millones en 2014 a US\$78.56 millones en 2015. El ingreso neto operativo (NOI) fue de US\$75.98 millones, comparado con los US\$66.57 millones del año anterior. Al cierre del año, el valor del portafolio de propiedades de inversión de nuestra empresa ascendió a US\$1,214.93 millones, arriba de los US\$1,101.35 millones registrados al cierre de 2014.

De esta manera, 2015 se caracterizó como el periodo más fuerte que hemos tenido en términos de desempeño operacional desde nuestra oferta pública inicial: hemos ejecutado importantes metas estratégicas, mejorado la eficiencia en nuestra operación y preparado a la compañía para una expansión continua. Todo esto, nos ha permitido avanzar de forma competitiva dentro del entorno de la economía mexicana, formando parte de la cadena de valor de industrias de gran importancia para el desarrollo de nuestro país.

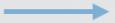
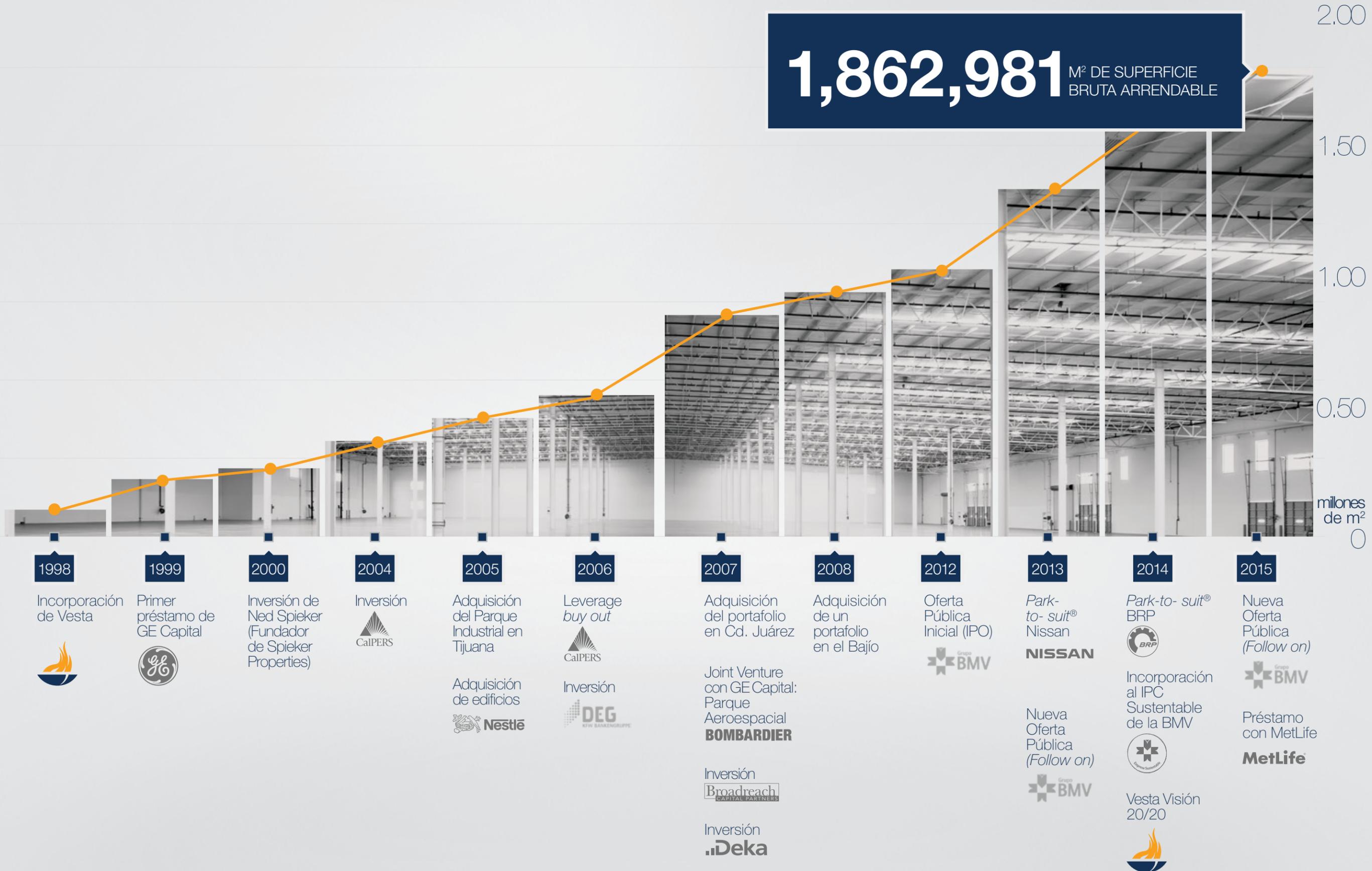
Con el deseo de ir un paso adelante en pro del bienestar de nuestros empleados, y en apoyo de nuestra filosofía **INNOVESTEAM**, en 2015 llevamos a cabo un cambio estratégico al reubicar nuestras oficinas corporativas. Durante 2016, obtendremos la certificación LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) y la certificación *WELL Building Standard*[®] para nuestras nuevas oficinas. Con esta decisión ratificamos que el espacio físico en donde desarrollamos las ideas favorece el bienestar y la salud de nuestro equipo. Asimismo, somos signatarios de los principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, que promueve mejores prácticas laborales y de derechos humanos.

Somos una empresa joven, dinámica y con alta capacidad de aprendizaje, por ello, tomamos en cuenta las experiencias del pasado y el panorama económico actual de nuestro país para asegurar la sustentabilidad de nuestro negocio en el futuro. Desde que nos constituimos hemos puesto especial énfasis para incrementar nuestro equipo de empleados a la par del crecimiento de nuestro negocio, captar recursos, retener y atraer clientes de clase mundial, así como innovar e invertir, y continuaremos haciéndolo.

Con esto en mente, me comprometo y comprometo a mi equipo para distinguirmos por ser una compañía en constante movimiento, que busca continuamente la innovación en todos los procesos de negocio, seguir generando valor para nuestros inversionistas, empleados, grupos de interés y continuar contribuyendo para posicionar a México como la plataforma de exportación más importante de Norteamérica.

Lorenzo Berho C.
Presidente del Consejo de Administración
y Director General

TRAYECTORIA



UN EQUIPO
→ UNA
MISMA
VISIÓN

A través del trabajo en equipo y de la innovación que cada uno aporta a nuestra estrategia, buscamos el crecimiento y expansión de Vesta para duplicar nuestro portafolio de propiedades para 2020.

NUESTRA META 20/20

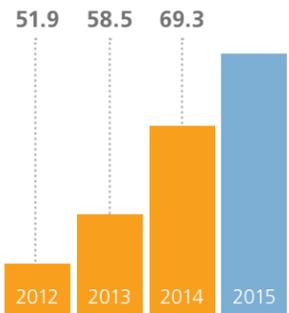


NUESTRO DESEMPEÑO EN CIFRAS

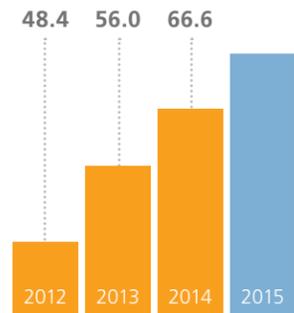


FINANCIERO

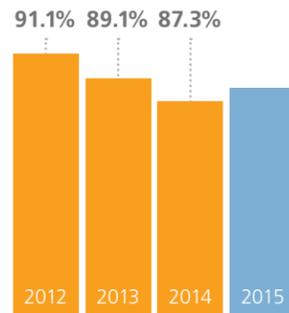
1,862,981 M² DE SUPERFICIE BRUTA ARRENDABLE



US \$78.6
MILLONES EN INGRESOS POR ARRENDAMIENTO



US \$76.0
MILLONES EN INGRESOS NETOS DE OPERACIÓN (NOI)



86.7%
TASA DE OCUPACIÓN

5 AÑOS DE VENCIMIENTO PROMEDIO DE NUESTROS CONTRATOS ⁽¹⁾

77.2% DE LOS CONTRATOS CUENTAN CON GARANTÍAS CORPORATIVAS

US \$1,214.9 MILLONES VALOR DEL PORTAFOLIO

US \$66.0 MILLONES UAFIDA

89.9% DE RENOVACIÓN DE CONTRATOS DE CLIENTES ACTUALES

85.6% DE CAPITAL FLOTADO EN EL MERCADO PÚBLICO

90.5% DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DENOMINADOS EN US ⁽²⁾

(1) En términos de ingresos.
(2) Basado en el número de contratos.



GOBIERNO CORPORATIVO

10 CONSEJEROS

80% DE NUESTROS CONSEJEROS SON INDEPENDIENTES

83% DE NUESTROS COMITÉS TIENEN COMO PRESIDENTE A UN CONSEJERO INDEPENDIENTE

100%

COMITÉS OPERATIVOS PRESIDIDOS POR CONSEJEROS

- COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS
- COMITÉ DE AUDITORÍA
- COMITÉ DE ÉTICA
- COMITÉ DE INVERSIÓN
- COMITÉ DE RESPONSABILIDAD SOCIAL Y AMBIENTAL
- COMITÉ DE DEUDA Y CAPITAL

NUESTRO DESEMPEÑO EN CIFRAS



SOCIAL

53 EMPLEADOS CONFORMAN NUESTRO EQUIPO

36% DE NUESTROS EMPLEADOS SON MUJERES

100% DE NUESTROS EMPLEADOS SON DE CONFIANZA

100% DE NUESTROS EMPLEADOS TIENEN SUELDOS SUPERIORES AL SALARIO MÍNIMO

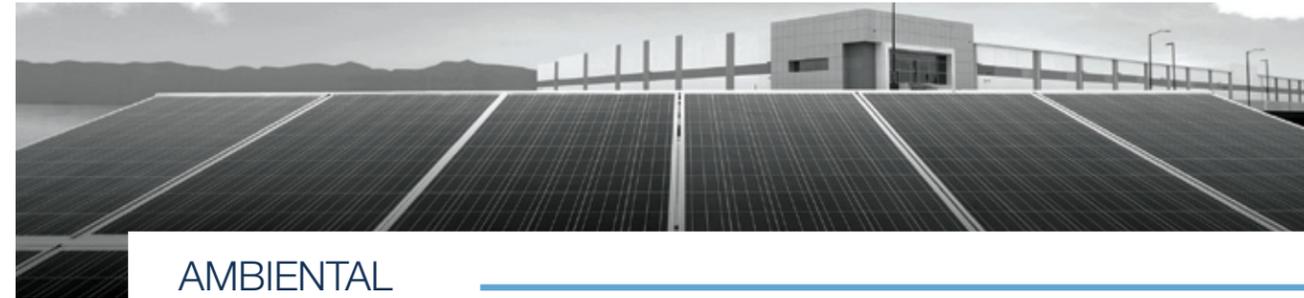
US \$251,554 INVERSIÓN EN SALUD DE NUESTROS EMPLEADOS

US \$146,667 INVERSIÓN EN PROYECTOS SOCIALES

US \$50 mil INVERSIÓN EN CAPACITACIÓN DE EMPLEADOS NIVEL MEDIO

96.8% RETENCIÓN ANUAL DE CAPITAL HUMANO

64,653 HORAS HOMBRE DESTINADAS A PROYECTOS SOCIALES DE MANERA VOLUNTARIA



AMBIENTAL

US \$1,216,896 EN INVERSIONES AMBIENTALES

4.7% DE SUPERFICIE BRUTA ARRENDABLE CON CERTIFICACIÓN LEED

40% DE NUESTRAS OFICINAS CON CERTIFICACIÓN LEED

23% DE EMPLEADOS TRABAJAN EN OFICINAS CERTIFICADAS LEED

108.9 TON DE CO₂ REDUCIDAS

3,702.8 M³ DE AGUA RECICLADA

VESTA VISIÓN 20/20

Nuestra visión 20/20 es el plan que establece las estrategias de crecimiento y expansión de la compañía para los próximos años, al que todos los esfuerzos de la organización están alineados. Esta visión se estableció en 2014 y tiene como objetivo principal duplicar el portafolio de Vesta para 2020.

EN ESTE PLAN SE FIJARON TRES OBJETIVOS CLAVE A CUMPLIR:

0 1

DUPLICAR EL TAMAÑO DE NUESTRO PORTAFOLIO DE PROPIEDADES.

0 2

POTENCIAR NUESTRAS ACCIONES DE RESPONSABILIDAD CORPORATIVA Y DE GESTIÓN DE RIESGOS.

0 3

INCREMENTAR LA INVERSIÓN EN EL DESARROLLO DEL ACTIVO MÁS IMPORTANTE: NUESTRO CAPITAL HUMANO.

PARA ALCANZAR ESTOS OBJETIVOS CONTAMOS CON CAPACIDADES ORGANIZACIONALES CLAVE, QUE CONTINUAMENTE REVISAMOS Y GESTIONAMOS PARA POTENCIALIZAR NUESTROS RESULTADOS.



Para poder cumplir nuestros objetivos sabemos que es necesario contar con un negocio económicamente rentable y sustentable; por ello, basamos nuestro crecimiento en políticas de apalancamiento prudentes, garantizando la óptima combinación de deuda y capital. Al mismo tiempo, tenemos proyectos tangibles y reservas de tierra estratégicas para el crecimiento de nuestros desarrollos.

ALGUNOS DE NUESTROS GRUPOS DE INTERÉS MÁS IMPORTANTES PARA LLEVAR A CABO NUESTRA VESTA VISIÓN 20/20 SON LOS SIGUIENTES:

COMPONENTES VISIÓN 20/20



GOBIERNO CORPORATIVO

El Consejo de Administración es el órgano de gobierno más importante de Vesta. Está compuesto por miembros independientes e institucionales, que se reúnen por lo menos cuatro veces durante el año para ejecutar y vigilar el cumplimiento de las decisiones que toman los accionistas, al igual que para determinar las políticas generales de administración de la compañía.

Está formado por 10 consejeros que cumplen con los lineamientos de la Ley del Mercado de Valores para ser considerados como tales; de ellos, ocho son independientes, y cada uno cuenta con su respectivo suplente. La diversidad en nuestro Consejo se ve representada por una mujer y tres extranjeros, un consejero de Alemania y dos de Estados Unidos.

Todos los miembros son seleccionados por su experiencia, trayectoria y solvencia moral, siendo aprobados, y/o re-elegidos, por la Asamblea General Ordinaria.

Con la finalidad de transparentar nuestras operaciones, contamos con políticas asociadas a las operaciones que realicen los consejeros, directivos y empleados con acceso a información confidencial o privilegiada con valores de Corporación Inmobiliaria Vesta S.A.B. de C.V. De igual forma, hay claros lineamientos para el programa de recompra de acciones de la compañía, en cumplimiento con lo dispuesto por la Ley de Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras y Otros Participantes en el Mercado.

REUNIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Año	Fecha	Asistencia de los miembros
2013	24 de enero	Completa
	21 de febrero	
	25 de abril	Completa
	25 de junio	
	25 de julio	Completa
	30 de septiembre	
2014	24 de octubre	Completa
	30 de enero	
	26 de febrero	Completa
	24 de abril	
	14 de julio	Completa
	23 de octubre	
2015	2 de enero	Completa
	5 de enero	
	28 de enero	
	19 de febrero	
	23 de abril	
	23 de julio	
22 de octubre		



86.0%	MERCADO ACCIONARIO
4.7%	BROADREACH
8.1%	FAMILIA BERHO
1.1%	DIRECTIVOS
0.1%	TESORERÍA

*A marzo 2016



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Consejero	Edad	Desde	Asistencia	País	Suplente	Edad	Desde	Asistencia	País
1 Lorenzo Manuel Berho Corona**	56	2001	85%	México	Lorenzo Dominique Berho Carranza	33	2001	15%	México
2 Stephen B. Williams*	65	2001	100%	EUA	Michael Peckham*	57	2014	0%	EUA
Javier Fernández Guerra***	59	2001	70%	México	11 José Humberto López Niederer*	55	2011	30%	México
3 Marlene Hormes*	37	2012	85%	Alemania	10 Jose Manuel Dominguez Díaz Ceballos*	56	2015	15%	México
4 Enrique Carlos Lorente Ludlow*	44	2007	100%	México	Luis Javier Solloa*	49	2015	0%	México
5 John Andrew Foster	57	2011	100%	EUA	Craig Gladstone Vought	54	2012	0%	EUA
6 Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada*	74	2014	85%	México	José Antonio Pujals Fuentes*	78	2006	15%	México
7 Oscar Francisco Cazares Elias*	56	2014	100%	México	Daniela Berho Carranza	31	2014	0%	México
8 Francisco Uranga*	52	2011	85%	México	Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera*	69	2011	15%	México
9 Luis De la Calle Pardo*	56	2011	85%	México	Javier Mancera Arrigunaga*	56	2011	15%	México

*Miembros independientes

**Presidente del Consejo de Administración/ Es quien aprueba el informe de sustentabilidad

***Renunció a su cargo como consejero



En Vesta nos apegamos al artículo 26 de la LMV, en el que se señala que los consejeros independientes y, en su caso, los respectivos suplentes, deberán ser seleccionados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos.

La Asamblea General de Accionistas en la que se designe o ratifique a los miembros del Consejo de Administración o, en su caso, aquella en la que se informe sobre dichas designaciones o ratificaciones, calificará la independencia de sus consejeros. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso podrán designarse ni fungir como consejeros independientes las personas siguientes:

- I. Los directivos relevantes o empleados de la sociedad o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que aquella pertenezca, así como los comisarios de estas últimas.
- II. Las personas físicas que tengan influencia significativa o poder de mando en la sociedad o en alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que dicha sociedad pertenezca.
- III. Los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantenga el control de la sociedad.
- IV. Los clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante.
- V. Se considera que un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante, cuando las ventas de la sociedad representen más del diez por ciento de las ventas totales del cliente, del prestador de servicios o del proveedor, durante los doce meses anteriores a la fecha del nombramiento.
- VI. Las que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina y el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en las fracciones I a IV de este artículo.

Nuestros consejeros se involucran en los asuntos críticos de la compañía de forma activa, prueba de ello es que nuestros seis comités operativos son presididos por miembros el consejo, quienes reportan sus actividades al Consejo de Administración.

- **Comité de Auditoría:** vigila que la información financiera y operativa refleje la realidad de la empresa, apoyándose del auditor externo; además, es el encargado de elaborar el informe anual que se presenta ante el Consejo de Administración y la Asamblea de Accionistas. El comité es presidido por el consejero independiente: José López Niederer.
- **Comité de Prácticas Societarias:** revisa las políticas administrativas de la empresa, la remuneración a nuestros empleados y los posibles conflictos de interés; además elabora una opinión anual con relación al desempeño de nuestros funcionarios y sus compensaciones, la cual se presenta al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas. El comité es presidido por el consejero independiente: Javier Mancera Arrigunaga.
- **Comité de Inversión:** evalúa, analiza y autoriza las principales inversiones de la compañía y aprueba el financiamiento para tales proyectos. Para el desarrollo de nuestros edificios este comité cuenta con la participación conjunta de un miembro del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental. El comité es presidido por el consejero patrimonial: John A. Foster.
- **Comité de Ética:** recibe y procesa las quejas o denuncias relacionadas con la aplicación de nuestro Código de Ética, al igual que cualquier falta o violación a las reglas de la organización o grupo de interés. El comité es presidido por el consejero independiente: José Antonio Pujals.
- **Comité de Responsabilidad Social y Ambiental:** desarrolla la estrategia de aplicación de la política ambiental y social de la compañía, aprueba y rinde un informe anual al Consejo de Administración. El comité es presidido por el consejero independiente: Jorge Delgado Herrera.
- **Comité de Deuda y Capital:** analiza el mercado para elaborar la estrategia general y las políticas de financiamiento para el crecimiento de la empresa. El comité es presidido por el consejero independiente: Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada.

MIEMBROS DE LOS COMITÉS OPERATIVOS

	PRESIDENTE	MIEMBROS	
COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS	Javier Mancera Arrigunaga	José A. Pujals Fuentes* Stephen B. Williams* Óscar F. Cázares Elías*	CONSEJERO INDEPENDIENTE CONSEJERO PATRIMONIAL
COMITÉ DE AUDITORÍA	José López Niederer	Stephen B. Williams José Manuel Domínguez Marlene Hormes	CONSEJERO SUPLENTE PATRIMONIAL PRESIDENTE DEL CONSEJO
COMITÉ DE ÉTICA	José A. Pujals	Alejandro Pucheu R. Elías Laniado L.	ABOGADO GENERAL DIRECTOR REGIONAL
COMITÉ DE INVERSIÓN	John A. Foster	Stephen B. Williams Lorenzo Berho	PROJECT MANAGER DIRECTOR DE DESARROLLO
COMITÉ DE RESPONSABILIDAD SOCIAL Y AMBIENTAL	Jorge A. Delgado Herrera	José Manuel Domínguez Roque Trujillo Daniela Berho Diego Berho	
COMITÉ DE DEUDA Y CAPITAL	Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada	John Andrew Foster Stephen B. Williams Lorenzo Berho	

FECHA DE SESIONES Y ASISTENCIA COMITÉS OPERATIVOS

	Fecha	Asistencia
AUDITORÍA	17 de febrero	100%
	21 de abril	100%
	22 de julio	100%
	21 de octubre	100%
PRÁCTICAS SOCIETARIAS	17 de febrero	100%
	10 de marzo	100%
	20 de abril	100%
INVERSIONES	12 de febrero	100%
	11 de marzo	100%
	10 de abril	100%
	17 de abril	100%
	15 de mayo	100%
	15 de junio	100%
	25 de septiembre	100%
	19 de octubre	100%
	6 de noviembre	100%
	15 de diciembre	100%
ÉTICA	21 de octubre	100%
RESPONSABILIDAD SOCIAL Y AMBIENTAL	14 de enero	100%
	9 de julio	80%
	10 de noviembre	100%
DEUDA Y CAPITAL	14 de abril	100%
	10 de junio	100%
	21 de septiembre	100%

TEMAS MATERIALES TRATADOS EN CADA UNO DE LOS COMITÉS DURANTE 2015

Auditoría	Prácticas Societarias	Inversión
Estados Financieros	Revisión y aprobación del reporte sobre el pago de bonos para los empleados	Análisis de proyectos
Auditoría Externa	Análisis y recomendación del plan de compensación del Director General	Aprobación de inversiones
Valuación de inmuebles	Análisis y aprobación de la matriz organizacional	Aprobación de proyectos por el área de sustentabilidad
	Aprobación y recomendación del monto de acciones correspondientes al plan de incentivos a largo plazo para los directivos relevantes	Revisión de porcentaje de desocupación del portafolio
	Análisis y aprobación de la implementación de la nueva estructura organizacional	

Ética	Responsabilidad Social y Ambiental	Deuda y Capital
Reporte de actividades y seguimiento a denuncias presentadas	Aprobación de presupuesto y objetivos	Análisis de mercado
Actualización del Código de Ética	Participación en regiones en proyectos sociales	Estrategia general y políticas de financiamiento y plan de deuda
	Certificaciones WELL y LEED	Refinanciamiento de la deuda
	Aprobación de lineamientos para proyectos sociales y ambientales	

En 2015 se creó el área de Auditoría Interna encargada de llevar a cabo la revisión de los procesos internos de la Sociedad, para detectar la existencia de anomalías o incumplimientos y, en su caso, reportarlas al Consejo de Administración.

En Vesta estamos en comunicación continua con nuestros grupos de interés, para ello damos acceso para que puedan comunicarse con nuestro máximo órgano de gobierno a través del área de relación con inversionistas: investor.relations@vesta.com.mx, o bien mediante el medio para recibir temas relacionados con el cumplimiento ético: etica@vesta.com.mx.

OTROS TEMAS RELACIONADOS CON EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:

- La retribución que se otorga a los consejeros está apegada a lo dispuesto en la fracción I del Artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores y en los estatutos sociales de Vesta. Además es revisada por la Asamblea de Accionistas conforme a las recomendaciones del Comité de Prácticas Societarias.

- Las retribuciones a los directivos son determinadas de acuerdo con su responsabilidad, así como al cumplimiento de sus metas y objetivos. Las compensaciones son aprobadas por el Comité de Prácticas Societarias y, cuando es requerido, por el Consejo de Administración.
- Para reafirmar el conocimiento de nuestros consejeros en temas sociales, ambientales y económicos, en cada sesión se imparte una plática de actualización. Estas pláticas pueden ser acompañadas de una visita a obra, nave industrial o empresas de interés. Algunos temas abordados en 2015 fueron: situación macroeconómica de México, mercados financieros, desempeño del sector automotriz y capitalización de cadenas de suministro.
- El Comité de Responsabilidad Social y Ambiental rinde un informe anual al Consejo de Administración, en el cual se presenta un resumen de actividades y del grado de cumplimiento de los proyectos de la compañía respecto a las políticas ambientales y de responsabilidad social de la empresa. Este informe se incluye en el informe anual que el Consejo de Administración presenta a la Asamblea de Accionistas.
- Para asegurar la correcta aplicación de la política ambiental e identificar riesgos ambientales y sociales en los nuevos proyectos, un miembro del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental y el responsable del área de sustentabilidad asisten a las sesiones del Comité de Inversión.

ACCIONISTAS

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



DESARROLLO SUSTENTABLE



RIESGOS

Mantenemos una estrecha vigilancia de aquellos temas que pueden representar riesgos para la operación de nuestro negocio. Como parte del ejercicio realizado para el desarrollo de la Visión Vesta 20/20, se consideraron riesgos y oportunidades de la empresa relacionados con el cambio climático y las implicaciones hacia nuestros grupos de interés.

Riesgos relacionados con el negocio	Situación económica de otros países
	Situación económica de la industria inmobiliaria
	Factores socio-políticos y ambientales que afectan prospectos de negocio o proyectos en curso
	Volatilidad de mercados financieros
	Cumplimiento de obligaciones contractuales
	Desaceleración del sector de nuestros clientes
	Obtención de financiamiento
	Fenómenos naturales y cambio climático
	Disposiciones legales, ambientales y de seguridad
	Sucesión de funcionarios clave
Competencia	
Riesgos relacionados con México	Condición macroeconómica de México
	Eventos socio-políticos
	Situación macroeconómica
	Tipo de cambio, inflación, tasas de interés
	Cambios en la legislación
Riesgos relacionados con nuestras acciones y con nuestros accionistas	Fluctuaciones en el precio de nuestra acción
	Influencia de los principales accionistas en la operación
	Pago de dividendos
	Venta masiva de acciones

COMPROMISO ÉTICO Y TRANSPARENCIA

Tenemos la convicción de que hacer bien las cosas nos hace ser mejores personas y mejores empresarios. Por eso, todo lo que hacemos lo hacemos comprometidos con nuestros valores éticos, criterio que compartimos con nuestros clientes y grupos de interés.

Sabemos que solo a través de la construcción de relaciones de beneficio mutuo, confianza, lealtad y justicia, así como reconociendo que todas las personas son dignas de respeto, es como podemos ejecutar negocios íntegros que rindan resultados positivos a la sociedad y a su vez contribuyan al progreso de México.

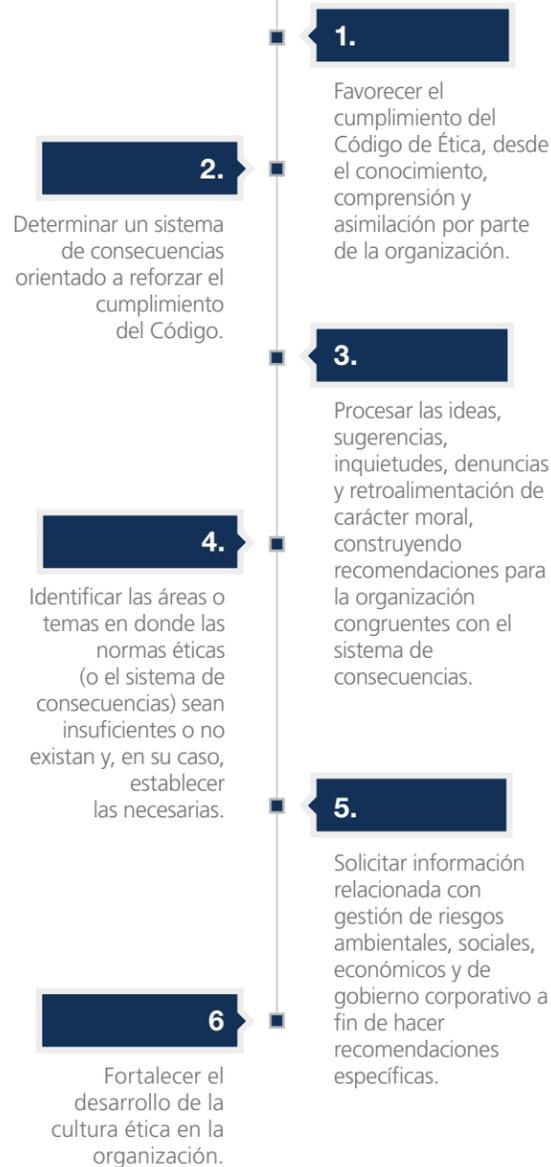
Por lo anterior, todos los que colaboramos en Vesta, incluyendo a nuestros consejeros, nos apegamos a las prácticas establecidas en el Código de Ética, documento que nos sirve de guía y referencia en la toma de decisiones y actuar en nuestro trabajo, y en las relaciones que establecemos con terceros. Este documento expresa nuestro compromiso ante la empresa, sus empleados, clientes, proveedores, industria, sociedad, gobierno, medio ambiente y accionistas.

En 2015 llevamos a cabo la actualización del Código de Ética para el cual se contó con la participación de los miembros del Comité de Ética, empleados y grupos de interés. El documento actualizado está disponible para consulta en la página web www.vesta.com.mx

Para reportar casos de desviación o denuncia respecto a este código, la vía de comunicación es etica@vesta.com.mx. A través de ésta, el denunciante tiene la libertad de exponer el caso de forma anónima o dando sus datos, con la plena certeza de que serán tratados con absoluta confidencialidad y utilizados solamente para resolver el caso denunciado. Estas denuncias son recibidas por los miembros del Comité de Ética, quienes son los responsables de establecer las sanciones correspondientes, que pueden ir desde una llamada de atención o terminación de la relación laboral, hasta una denuncia que resulte de la aplicación de las leyes vigentes.

Tenemos buenos resultados en términos del comportamiento ético de nuestra empresa, pero seguimos fomentando continuamente su cumplimiento y promoviendo buenas prácticas corporativas.

PARA AYUDAR EN ESTA FUNCIÓN EL COMITÉ DE ÉTICA TRABAJA BAJO LOS SIGUIENTES OBJETIVOS:



Este Comité se reúne cuando menos cada tres meses, sin importar si hubo o no casos de faltas al Código de Ética, y reporta a la Presidencia del Consejo. Es importante aclarar que el Comité no ejecuta ninguna sanción, responsabilidad que recae sobre los directivos de la organización.

En Vesta realizamos todas nuestras actividades de acuerdo a los marcos normativos aplicables a los mercados en donde tenemos actividad. Durante 2015 la empresa no fue objeto de revisiones, denuncias o sanciones relacionadas con prácticas monopólicas o contra la libre competencia.

Tampoco recibimos multas significativas por incumplimiento de leyes, o por incumplimiento de códigos relacionados con la seguridad y salud ocasionados por nuestros productos o la prestación de nuestros servicios, ni reclamaciones relacionadas con la privacidad y fuga de datos personales de nuestros clientes. Con relación a este último tema, nos apegamos a la legislación vigente de nuestro país y nos aseguramos de dar el tratamiento adecuado a la información de nuestros clientes, dando acceso a ella solo a los empleados que requieran atenderla para el desempeño de sus funciones.

DERECHOS HUMANOS

En 2011 nos adherimos al Pacto Mundial de las Naciones Unidas, comprometiéndonos a dar cumplimiento a sus 10 principios relacionados con derechos humanos, derechos fundamentales en el trabajo, medio ambiente y lucha contra la corrupción.

Nuestros valores, la transparencia de nuestras actividades productivas y nuestro Código de Ética, refrendan la convicción de Vesta de generar un ambiente armónico y cordial en la sociedad, así como dar un trato digno y respetuoso a todas las personas, sin distinción de género, edad, raza, etnia, origen, nacionalidad, estado civil, embarazo, enfermedades, ideas, opiniones o libertad de expresión, discapacidad, preferencias políticas o sexuales, religión y situación social o económica. Incorporamos las prácticas de nuestros clientes y proveedores a estas condiciones mediante cláusulas de protección de derechos humanos.

Como parte de las acciones que hemos tomado para fortalecer nuestras operaciones en el marco de la normatividad, damos cumplimiento a la Ley para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, solicitando a nuestros clientes y proveedores que hagan lo mismo. Además, hemos incluido una cláusula a los contratos de arrendamiento sobre la protección de los derechos humanos, en la que las partes se comprometen a que en todas sus relaciones respetarán los derechos humanos de sus empleados y de todas las personas en general.

DURANTE 2015 NO RECIBIMOS DENUNCIAS O INCUMPLIMIENTOS AL CÓDIGO DE ÉTICA, NO HEMOS ESTADO INVOLUCRADOS EN ACTOS DE CORRUPCIÓN Y NINGÚN EMPLEADO HA SIDO DESPEDIDO POR COMETER ALGUNA FALTA AL CÓDIGO.

De igual forma, tanto en Vesta como en nuestras relaciones comerciales con clientes y proveedores, estamos comprometidos a actuar bajo principios éticos, a no emplear mano de obra infantil o ser partícipes de la generación de trabajo forzado, por lo que todos nuestros contratos con terceros incluyen cláusulas de Derechos Humanos. Además, durante 2015 no recibimos denuncias por reclamaciones sobre impactos sociales, incidentes de discriminación, violación a los derechos humanos, ni detectamos riesgos reales o potenciales de incidentes de explotación infantil o trabajo forzado en ninguna de nuestras ubicaciones.



CASO DE EXITO

TALLER DE CÓDIGO DE ÉTICA

La ética es un valor fundamental para Vesta. Estamos comprometidos con todos nuestros grupos de interés para actuar con integridad, fomentar la competitividad sana, cuidar el medio ambiente y proponer buenas prácticas de negocio. Este valor es reflejo de nuestra filosofía: **INNOVTEAM**.

Como cada dos años, en 2015 actualizamos nuestro código a través de un ejercicio presencial en el que participó el 100% de los empleados de Vesta, tanto del corporativo, como de las oficinas regionales. Asimismo, participaron todos los miembros del Comité, inversionistas, clientes y otros grupos de interés.

El taller fue gestionado por un experto en temas de ética con el propósito de ser intermediario y mediador.

En el taller se invirtieron 400 horas hombre y el objetivo principal fue reforzar los valores en los que creemos y la conducta esperada de quienes formamos parte de la compañía; además, estuvo orientado a la toma de decisiones frente a los dilemas éticos concretos que se nos presentan en el trabajo cotidiano.



Arturo Campos, IT Manager
Empleado participante del taller de código de ética

“Me comprometo a estar más relajado y cumplir con todas mis metas de trabajo”

400

HORAS HOMBRE

100%

DE LOS EMPLEADOS PARTICIPARON



Pamela Neri, Office Manager
Empleada participante del taller de código de ética

“Voy a favorecer que todos nos llevemos bien, seré un agente de cambio”





UN EQUIPO
→ UNA
MISMA
DIRECCIÓN

Nuestro portafolio inmobiliario industrial es el más moderno en la República Mexicana gracias a la excelencia de cada una de las soluciones que brindamos a nuestros clientes, a quienes ofrecemos ubicaciones estratégicas para su desarrollo.

114
CLIENTES
MULTINACIONALES

PRODUCTOS A LA MEDIDA

OFRECEMOS PRODUCTOS A LA MEDIDA CONSTRUIDOS CON CRITERIOS SUSTENTABLES, COMPUESTOS EN SU MAYORÍA POR EDIFICIOS CLASE A, ES DECIR, QUE CUENTAN CON LA MÁS ALTA CALIDAD EN EL MERCADO, ADMINISTRADOS POR UN EQUIPO EXPERIMENTADO EN EL NEGOCIO INMOBILIARIO INDUSTRIAL.

DISEÑAMOS PRODUCTOS FLEXIBLES PARA ANTICIPAR EL CRECIMIENTO DE NUESTROS CLIENTES



EDIFICIOS INVENTARIO (MULTI-TENANT):

Construidos conforme a especificaciones estándar de la industria, para clientes que necesitan disponer de espacio en el corto plazo. Ofrecen la flexibilidad de cubrir casi cualquier requisito en términos de diseño de espacios para almacenamiento y manufactura. Pueden ser adaptados para dos o más inquilinos. Están ubicados estratégicamente en las regiones industriales más dinámicas del país.

EDIFICIO A LA MEDIDA (BTS / BUILD TO SUIT®):

Edificios diseñados y construidos con especificaciones para cubrir las necesidades particulares de cada cliente. Participamos en el proceso de diseño y elaboramos sugerencias basadas en nuestra propia experiencia, así como en el conocimiento de los mejores estándares internacionales. Elaboramos soluciones integrales que permiten incorporar elementos para lograr certificaciones LEED.



PARQUE A LA MEDIDA (PTS / PARK TO SUIT®):

Parques industriales que ofrecen soluciones innovadoras, ya que son diseñados y construidos a la medida de los clientes con el fin de crear espacios adecuados para varios integrantes de cadenas de suministro (*clusters*) o para proveedores, agrupando empresas de la misma industria que surten a un solo integrador. Entre las industrias que albergan actualmente nuestros *Park to Suit*®, se encuentran la aeroespacial y automotriz. Nuestros diseños especializados y altos estándares permiten incrementar la competitividad de las empresas que se instalan dentro de estos parques.



CADENA DE VALOR

NUESTRAS PRINCIPALES COMPETENCIAS

Nuestras competencias básicas se centran en mantener esfuerzos de inteligencia comercial y anticipación estratégica para nuevos desarrollos y la atracción de nuevos clientes. Con nuestros clientes existentes buscamos mantener la renovación de los contratos de arrendamiento en el largo plazo, así como su recomendación para la atracción de nuevas compañías que nos permitan lograr el crecimiento futuro proyectado.

SERVICIOS EXTERNALIZADOS

En lo que se refiere a los servicios de construcción y mantenimiento, contamos con proveedores que nos brindan servicios profesionales de acuerdo a nuestros requerimientos. En el caso del diseño de los edificios, buscamos aquellos que garanticen la mejor y más rápida entrega, así como quienes cumplan con las métricas de costos y tiempos. En el caso de trámites legales y permisos, contratamos especialistas locales para que nos brinden apoyo en su gestión.





CASO DE EXITO

PARK TO SUIT®

EL CONCEPTO DE *PARK TO SUIT*® FUE DESARROLLADO PENSANDO EN LA TENDENCIA GLOBAL DE ACERCAR A LAS OPERACIONES DE LAS EMPRESAS DE MANUFACTURA AVANZADA LA PROVEEDURÍA QUE REQUIERE SU CADENA DE VALOR, HACIENDO MÁS SUSTENTABLES Y EFICIENTES LOS PROCESOS LOGÍSTICOS.

Park to Suit® ofrece soluciones de bienes raíces industriales para concentrar proveedores o *clusters*. Su objetivo principal es lograr confiabilidad, ahorro de tiempo, colaboración, reducción de costos y sinergias en la producción de las industrias que se encuentran instaladas en estos parques.

En el caso de los *clusters*, las compañías que los conforman proveen productos y servicios a diversas manufactureras (OEMs), logrando establecer economías de escala en una región geográfica específica; mientras que en los parques de proveedores, cuyas compañías instaladas proveen a la misma manufacturera, se alcanza sincronía en los procesos de producción.

Además de favorecer la eficiencia, productividad y competitividad de nuestros clientes, estos son algunos de los beneficios de *Park to Suit*®:

- **Infraestructura compartida**
- **Entrega, programación y secuencia confiables**
- **Procesos colaborativos**
- **Acceso ampliado a servicios públicos**
- **Especialización de talento *ad hoc* a la industria**
- **Ahorros en costos de transportación**
- **Aumento en la disponibilidad de incentivos públicos**
- **Potencial vínculo en las redes de cadena de suministro**

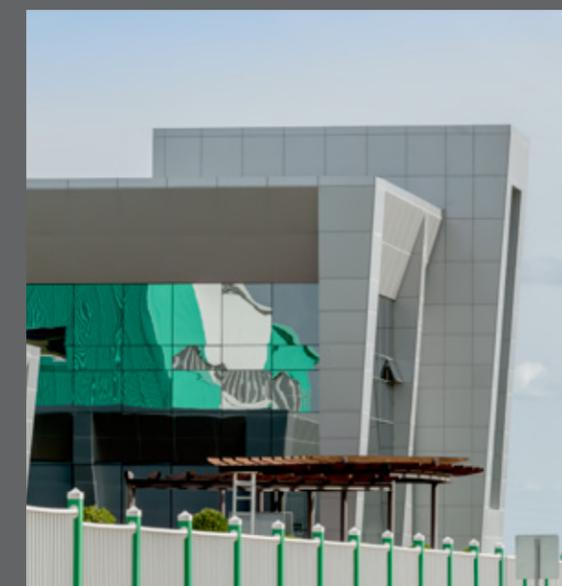
El éxito del parque se logra a través de procesos de negociación entre las autoridades y los usuarios; apego a los términos, condiciones y leyes aplicables para cada caso e industria; beneficios financieros en cuanto a ahorros y eficiencia en costos para nuestros clientes; desarrollo adecuado de los inmuebles de acuerdo con el diseño e ingeniería que cada industria necesita; administración compartida del parque, así como condiciones sustentables de uso.

"Puedo decir que Vesta fue la mejor selección que pudimos haber hecho, ya que no solo nos entregó a tiempo un producto de alta calidad, sino que cuando tenemos visitantes, ellos mencionan que tenemos el efecto "wow" y dicen que es el mejor sitio de Bombardier".



Real Gervais,
VP Operaciones, Bombardier
Aerospace México

BOMBARDIER ES EL PRIMER CLÚSTER AEROSPAcial EN MÉXICO. FUE ESTABLECIDO EN 2007 EN QUERÉTARO, RESULTADO DEL ESFUERZO CONJUNTO DEL GOBIERNO FEDERAL, BOMBARDIER, VESTA Y EL ESTADO DE QUERÉTARO.



"A tan sólo 19 semanas de operación, Nissan A2 estableció un récord histórico de vehículos ensamblados. Esto no hubiera sido posible sin el parque de proveedores DSP y su ubicación estratégica, que ha permitido una integración y sincronía avanzada entre los procesos productivos de A2".

Armando Ávila
VP de Manufactura de Nissan Mexicana y
Presidente del Consejo Directivo de COMPAS

DOUKI SEISAN PARK (DSP) ES EL PARQUE DE PROVEEDORES DE NISSAN MEXICANA, ADYACENTE A SU PLANTA AGUASCALIENTES 2. EN ÉL ESTÁN INSTALADOS SUS PROVEEDORES, QUIENES TRABAJAN DE MANERA SINCRONIZADA PARA REDUCIR COSTOS DE PRODUCCIÓN MEDIANTE AHORROS EN LOGÍSTICA Y NIVELES DE INVENTARIO.

ALGUNOS DE NUESTROS CLIENTES POR INDUSTRIA:

AUTOMOTRIZ	ALIMENTOS Y BEBIDAS	AEROSPAZIAL	LOGÍSTICA

114

CLIENTES MULTINACIONALES

ATENDEMOS INDUSTRIAS DINÁMICAS Y DE GRAN CRECIMIENTO, QUE A SU VEZ SON PARTE DEL MOTOR INDUSTRIAL EN NUESTRO PAÍS Y GENERADORES DE EMPLEO.



- 40.4% Automotriz
- 13.1% Alimentos y bebidas
- 13.1% Otros
- 10.2% Aeroespacial
- 9.3% Logística
- 5.2% Plásticos
- 5.4% Vehículos recreativos
- 3.3% Dispositivos médicos

NUESTRO PORTAFOLIO OFRECE EL 34% DE NUESTRAS INSTALACIONES A EMPRESAS LOGÍSTICAS Y 66% A EMPRESAS DE MANUFACTURA.

NUESTROS CLIENTES PRINCIPALES

% SBA*	8.8%	4.7%	3.8%	3.5%	3.1%	2.5%	2.3%	1.9%	1.8%	1.6%
Años con Vesta	12	3	7	2	8	2	6	7	3	3
Raiting de crédito	AA	N/A	N/A	A-	B	BB-	N/A	A	BB-	N/A

* SBA - Superficie Bruta Arrendable

Ponemos énfasis en el perfil de crédito de nuestros clientes y garantes. En una parte importante de nuestros contratos de arrendamiento se cuenta con garantías:

- 77.2% de los contratos cuentan con garantías.
- La mayoría de nuestros arrendamientos cuentan con soporte doble o triple, lo cual significa que el cliente es responsable de la mayor parte de los gastos de mantenimiento, e impuesto predial.

Para asegurar la satisfacción de nuestros clientes nos mantenemos en comunicación continua mediante diferentes mecanismos. Una estrategia para mejorar y lograr la cercanía en la relación con nuestros inquilinos, fue la creación en 2015 de la dirección de *Asset Management*, cuya plantilla de 11 empleados está enfocada en brindar servicios de renovación de contratos, mantenimiento, inversiones, así como de la administración y operación de los parques.

A través de la Política de Seguridad Patrimonial garantizamos la seguridad de todos nuestros inquilinos dentro de las instalaciones de Vesta y en las naves industriales.



También, nos aseguramos de brindar espacios que cumplen con las necesidades de los clientes ofreciéndoles certificaciones como ISO 9001 en el 100% de nuestras operaciones, o bien la facilidad para que éstos lleven a cabo los procesos de certificación que requieren individualmente. Nos estamos preparando para obtener dos certificaciones durante el primer trimestre de 2016: para Vesta Park Toluca I, la de Calidad Ambiental otorgada por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA); y para Vesta Park Tlaxcala, la certificación OEA (Operador Económico Autorizado), otorgada por la Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP). Asimismo, contamos con certificación LEED en 4.7% de nuestros edificios y en 33% de nuestras oficinas.

La cercanía y atención a las empresas a quienes damos servicio son un diferenciador fundamental basado en nuestra filosofía de negocio, y son llevadas a cabo a través de nuestras oficinas regionales, quienes proporcionan atención integral y personalizada a nuestros clientes. Con cada uno de ellos realizamos anualmente una encuesta de satisfacción que nos permite evaluar el nivel de percepción de calidad, diseño de los inmuebles, servicio, así como la capacidad de respuesta de nuestros empleados ante sus inquietudes. De esta manera identificamos oportunidades de mejora y crecimiento, no solo en los productos que les ofrecemos a nuestros clientes, sino también en la forma en la que trabajamos como equipo. En 2015 el nivel de satisfacción de clientes, resultado de la encuesta aplicada, fue de 91%.

Los resultados generales de la encuesta se resumen de la siguiente manera:

- El 91% de nuestros clientes encuestados piensa que el trato y la disponibilidad del personal administrativo, comercial y de operaciones fue bueno / excelente.
- El 75% de nuestros clientes encuestados piensa que la efectividad con la que les damos solución a sus problemas fue bueno / excelente.
- El 92% de nuestros clientes encuestados quedan satisfechos con el servicio que les brinda Vesta.

Durante 2015 también desarrollamos mecanismos de evaluación de proveedores que nos brindan servicios de construcción y mantenimiento de los parques, ya que nos interesa que todos ellos se apeguen a nuestras políticas y cuenten con los requisitos necesarios para asegurar la calidad requerida. Algunos de los criterios que tomamos en cuenta son: experiencia y reputación en construcción similar a la que requerimos, capacidad financiera probada, buena relación con sus proveedores, empleo de técnicas de construcción e ingeniería avanzadas, alto nivel de rigor técnico, calidad y entrega puntual de los desarrollos.

Todos nuestros proveedores de construcción son seleccionados a través de concursos en donde se evalúan requisitos de sustentabilidad que nos permiten asegurar que sus procesos y actividades estén alineados con nuestras políticas de sustentabilidad, con compromisos internacionales y a los principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, así como que den cumplimiento a todas las obligaciones derivadas de la legislación aplicable, incluida la Ley Federal del Trabajo en México. En 2015 no detectamos faltas o violaciones a los derechos humanos o a la libertad de asociación por parte de nuestros proveedores.

UN EQUIPO
→ **UNA
MISMA
PASIÓN**

A través del trabajo en equipo y de la innovación que cada uno aporta inspirados por nuestra estrategia, buscamos el crecimiento y expansión de Vesta para duplicar nuestro portafolio de propiedades para 2020.

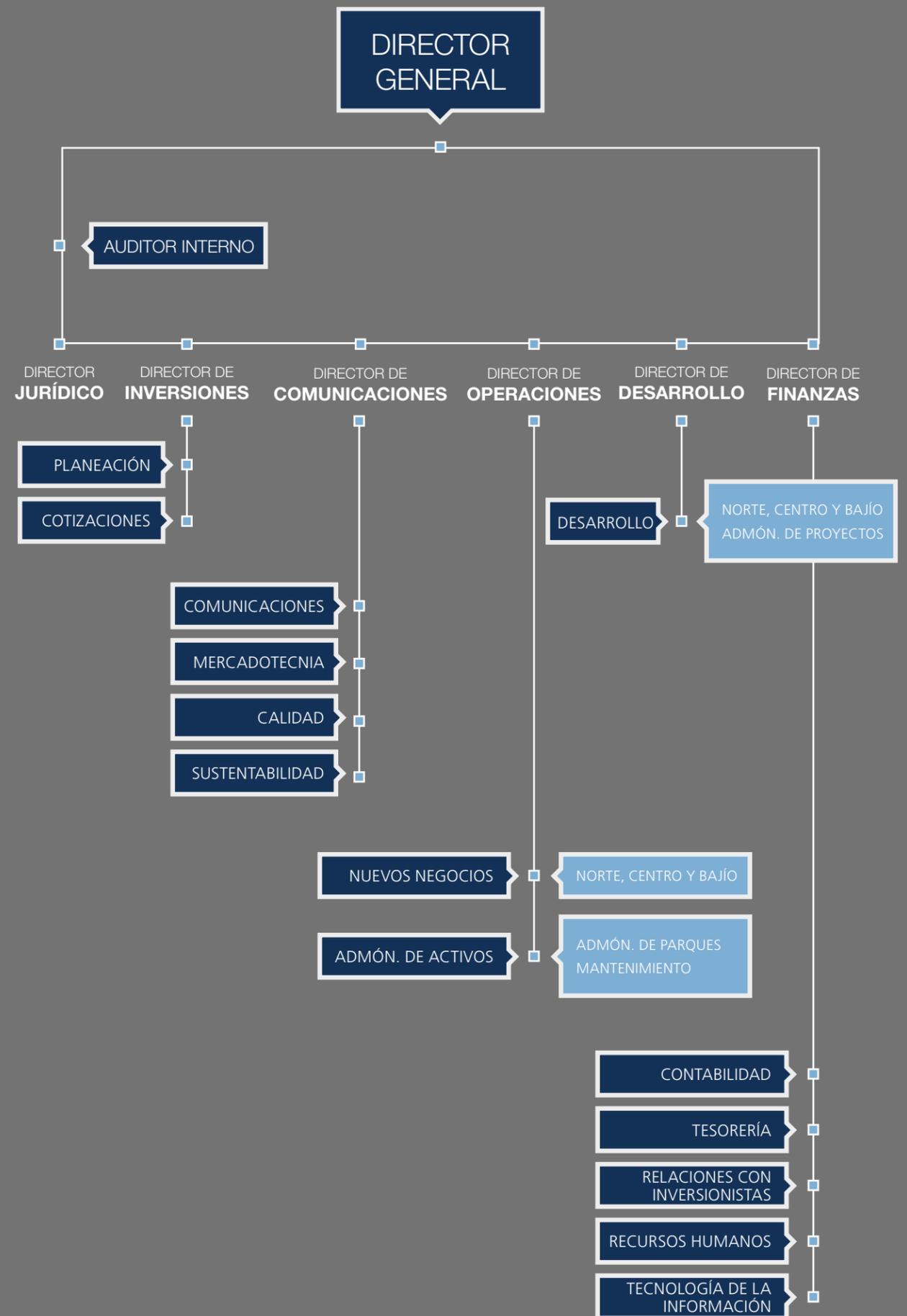


EQUIPO DE EXCELENCIA

LA ESTRUCTURA CORPORATIVA DE VESTA ESTÁ CONFORMADA POR UN DIRECTOR GENERAL, 12 DIRECTORES, 15 GERENTES, 24 EMPLEADOS DE STAFF Y UN AUDITOR INTERNO.

Una empresa en crecimiento y con grandes oportunidades requiere de un equipo experto que brinde trabajo de excelencia para satisfacer los requerimientos del mercado y de nuestros clientes. Por esta razón, en Vesta contamos con personas talentosas, apasionadas y sobre todo con experiencia en el sector inmobiliario, que día a día dan lo mejor de sí, lo cual nos ha permitido tener al mejor equipo de desarrollo de bienes raíces industriales en México, trabajando bajo el espíritu de **INNOVESTEAM**.

A lo largo de nuestra historia, el equipo ha crecido consistentemente, al adecuarnos al crecimiento y requerimientos del negocio. En 2015 nuestra plantilla estuvo compuesta por 53 empleados que cuentan con contrato permanente, de los cuales 64% son hombres y 36% son mujeres. Este equipo está apoyado por contratistas independientes, ya que en Vesta únicamente llevamos a cabo el desarrollo y administración de los inmuebles, mientras que la construcción y el mantenimiento de los mismos se lleva a cabo por compañías que subcontratamos.



Todos nuestros empleados se consideran de confianza y son contratados directamente por Vesta Management, S. de R.L. de C.V., por lo que no contamos con convenios colectivos, comités de seguridad y salud conjuntos, o acuerdos de seguridad y salud con sindicatos. En el caso de los trabajos de construcción de nuestros inmuebles, llevados a cabo por contratistas independientes, estos deben acreditar que cuentan con contratos colectivos de trabajo que cubren a todo el personal que trabajará en la obra.

EN 2015 INCREMENTAMOS NUESTRA PLANTILLA LABORAL EN 47%,

en gran parte gracias a la creación de una nueva dirección llamada *Asset Management*, cuyo equipo tiene como principal función mantener la relación directa con nuestros clientes y atenderlos en todos sus requerimientos.



Número de empleados por género	2011	2012	2013	2014	2015
Hombres	16	17	19	23	34
Mujeres	8	9	11	13	19
Mujeres a nivel directivo	0	0	0	0	1
Mujeres a nivel gerencia	0	0	4	3	3
Mujeres a nivel staff	0	0	7	10	15

Número de empleados por rango de edad	2011	2012	2013	2014	2015
<25	3	4	3	0	2
26-30	3	4	7	9	10
31-35	4	3	3	6	14
36-40	5	6	4	7	7
>41	9	9	13	14	20
Total	24	26	30	36	53
Edad promedio	43	42	43	41	39

Número de empleados por cargo	2011	2012	2013	2014	2015
Dirección	11	11	11	11	13
Gerencia	8	9	11	13	16
Staff	5	6	8	12	24
Total	24	26	30	36	53

Composición de la plantilla laboral por género y edad			
Rango de edad	Género		Total
	Hombre	Mujer	
Menor de 30	5	7	12
30-40	15	6	21
41-50	6	3	9
Mayor de 50	8	3	11
Total	34	19	53

Número de empleados por región y género	2014			2015		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Ciudad de México	13	8	21	20	13	33
Tijuana	2	3	5	2	3	5
Cd. Juárez	1	0	1	1	0	1
Querétaro	5	1	6	5	2	7
Centro	2	1	3	5	1	7
Aguascalientes	0	0	0	1	0	1
Total	23	13	36	34	19	53
Porcentaje	64%	36%	100%	64%	36%	100%

Para analizar y gestionar las necesidades de la compañía y de nuestros empleados, en junio de 2015 creamos el área de Recursos Humanos, que tiene entre otras funciones la capacitación y desarrollo del personal, el cumplimiento del crecimiento programado y la contratación de los nuevos puestos, desarrollo de esquemas de sueldos y compensaciones competitivos, actividades de integración, así como la actualización del Manual de Empleados de Vesta.

Con relación a los salarios otorgados, en Vesta ningún empleado recibe el salario mínimo. El sueldo más alto se coloca 143 salarios mínimos por arriba del tabulador nacional, mientras que el más bajo en 6.22 salarios mínimos, es decir, el salario promedio en nuestra empresa es 43 veces mayor al salario mínimo. Y para garantizar que otorgamos sueldos y prestaciones competitivos, durante 2015 se realizó una descripción de todos los puestos de la empresa para crear tabuladores de acuerdo al comparativo nacional.

Respecto a la equidad de sueldos entre hombres y mujeres, el sueldo de los hombres es mayor al de las mujeres en las diferentes categorías laborales como se muestra en la siguiente tabla:

Nivel	Diferencia de sueldos (hombres vs mujeres)
Director	181%
Gerente	14%
Staff	47%

RECURSOS HUMANOS

PLANEACIÓN A LARGO PLAZO

- POLÍTICA Y LINEAMIENTOS DE RECLUTAMIENTO
- DEFINICIÓN DE PLAN DE CARRERA A TODOS LOS NIVELES
- CRITERIOS Y EVALUACIÓN DE EMPLEADOS
- CRITERIOS Y SISTEMAS DE COMPENSACIÓN E INCENTIVOS
- PÓLIZAS DE SEGUROS
- CRITERIOS DE PROMOCIÓN
- PROGRAMAS DE ENTRENAMIENTO
- POLÍTICA DE PLAN PARA EL RETIRO Y TERMINACIÓN DE CONTRATO
- CULTURA ORGANIZACIONAL Y RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA
- KPIs



La Dirección General, de Finanzas y el Comité de Prácticas Societarias son responsables de revisar los mecanismos de compensación de manera que estén alineados a los objetivos de la empresa y a las responsabilidades de cada uno de los directivos. Esta compensación está ligada a los resultados económicos de la empresa, así como a los objetivos relacionados con responsabilidades personales previamente acordadas.

Desde hace más de un año hemos contado con la colaboración de terceros externos en el diseño de un plan estratégico con mecanismos de compensación variables a corto y largo plazo para directivos. El 100% de los empleados de Vesta cuenta con un mecanismo de compensación variable a corto plazo.

Nuestro plan de compensación, adicional al salario base de directivos, está estructurado de acuerdo a un componente dual consistente en:



Un esquema de remuneración en efectivo a corto plazo (STI), tomando en cuenta el sueldo base del directivo y ligado a retornos operativos y salario integrado, así como métricas de desempeño individual.



Un esquema de incentivo a largo plazo (LTIP) pagadero en acciones de la compañía, ligado al rendimiento total durante los últimos tres años generado para los accionistas relativo al que pudieran haber generado en otras inversiones en empresas públicas de bienes raíces.

Los beneficios sociales y prestaciones otorgadas a todos nuestros empleados se apegan a lo que la ley establece, e incluso, en algunos casos, exceden las obligaciones legales. Como ejemplo, se otorga al 100% del personal: seguro social, seguro de gastos médicos mayores para los empleados y su familia (cónyuge e hijos menores de 24 años), seguro de vida, prima vacacional, incapacidad, aguinaldo, reembolso por gastos de combustible, incentivos de activación física, seguro de automóvil y refrigerios saludables en la oficina, entre otros.

Por otra parte, consideramos de gran importancia el balance entre el trabajo y la familia, por lo que contamos con una Política de Maternidad y Paternidad en donde se establecen los beneficios otorgados a padres y madres aplicables en caso de nacimiento o adopción de hijos. Estos beneficios exceden los requeridos por ley e incluyen para las madres:



Flexibilidad para determinar el inicio de su incapacidad legal por maternidad (en todo caso la incapacidad legal por maternidad deberá sumar un total de 12 semanas).



Derecho de trabajo con horario flexible, hasta por seis meses después del término de la incapacidad legal, gozando de sueldo completo durante dicho periodo. Este horario flexible se acuerda con el jefe inmediato de acuerdo a las necesidades del área e incluye la posibilidad de trabajar desde casa.

UNO DE NUESTROS PRINCIPALES COMPROMISOS ES PROVEER EL MEJOR AMBIENTE DE TRABAJO EN UN SITIO SALUDABLE Y SEGURO, EN EL QUE TRATAMOS DE ELIMINAR CUALQUIER RIESGO PARA NUESTROS EMPLEADOS



En el caso de permiso por paternidad, los empleados cuentan con un periodo de 10 días hábiles que podrán ser utilizados en un lapso de seis meses a partir de la fecha del nacimiento o adopción del hijo/a. En 2015 hubo un caso de paternidad y uno de maternidad, que gozaron de todos los beneficios correspondientes. Como en años anteriores, el índice de retención después de permiso de paternidad o maternidad fue de 100%.

En Vesta consideramos que la seguridad y la salud de nuestros empleados son prioritarias, por lo que la nueva dirección de *Asset Management* realizó un ejercicio de actualización de las brigadas de evacuación y seguridad para las instalaciones de la empresa, en donde tres empleados por centro de trabajo se capacitaron como brigadistas para liderar las actividades en caso de sismo, incendio, inundaciones o emergencias; como parte de este ejercicio, también se adquirió nuevo equipo de evacuación para los brigadistas, consistente en chalecos, megáfono y brazaletes. En 2016 se formará la brigada técnica y de primeros auxilios y se implementará un programa de protección civil.

Como parte de las medidas de prevención de salud de nuestros empleados, cada dos años el equipo directivo que representa el 21% de nuestra plantilla, se somete a un chequeo físico en instituciones médicas, mientras que el 100% de los empleados cuentan con seguro de gastos médicos mayores. La inversión en salud para nuestros empleados fue la siguiente:

Seguro médico de gastos mayores			
	Cobertura	Inversión 2015	Inversión 2014
Empleados	100%	US\$20,020.93	US\$19,735.18
Directores	100%	US\$216,879.47	US\$264,145.3

Seguro de vida			
	Cobertura	Inversión 2015	Inversión 2014
Total Empleados	100%	US\$14,654.16	US \$17,215.92

Total invertido en salud			
	Cobertura	Inversión 2015	Inversión 2014
Total Empleados	100%	US\$251,554.56	US\$301,096.40

Uno de nuestros principales compromisos es proveer el mejor ambiente de trabajo en un sitio saludable y seguro, en el que tratamos de eliminar cualquier riesgo para nuestros empleados, contratistas y visitantes, al mismo tiempo que buscamos generar una cultura de trabajo justa y equilibrada. Por esta razón nos adherimos voluntariamente a los principios y mejores prácticas del *International Living Future Institute* a través de su programa *JUST*, el cual provee una plataforma innovadora de transparencia para que organizaciones de cualquier tamaño revelen información sobre su forma de operar, cómo tratan a sus empleados y en dónde hacen inversiones financieras y comunitarias.

Ausentismo, enfermedades profesionales, días perdidos y víctimas mortales en 2015				
Indicador	2012	2013	2014	2015
Número de fatalidades Vesta	0	0	0	0
Número de fatalidades contratistas	0	1	0	0
Total de horas trabajadas	0	67,000	81,648	122,112
Tasa de lesiones	0	0	0	0
Tasa de días perdidos	0	0	0	0
Tasa de ausentismo Vesta	0	0	0	0



CASO DE ÉXITO

CONSTRUCCIÓN DE CASAS

En Vesta nos preocupamos por el desarrollo de una conciencia social en nuestros empleados alineada con nuestro giro empresarial. Bajo esta premisa, en 2015 un equipo de voluntarios del corporativo y de las regiones sentaron los cimientos para la construcción de 11 casas, 10 de ellas en Santa Ana Jilotzingo, una comunidad ubicada a 20 minutos de Vesta Park Toluca II, en el Estado de México; y otra más en Tijuana, Baja California.

Con esta iniciativa no solo ayudamos a un grupo de familias en situación de pobreza en nuestro país, sino que fomentamos la integración de nuestros colegas, sobre todo con los nuevos talentos. Esta actividad se realizó en un día laboral y participaron el 100% de los empleados de corporativo, de la región Centro y Tijuana.

Las casas cimentadas consisten de un módulo prefabricado de 18 metros cuadrados que se construye en tres días. El proceso de construcción genera un encuentro entre los voluntarios, Vesta y las familias de la comunidad, en el que se promueve una reflexión crítica y propositiva frente a la pobreza. Esta actividad permitió a nuestros empleados no solo concientizarse sobre las necesidades de familias en condiciones vulnerables que forman parte de las comunidades cercanas a las instalaciones de Vesta, sino también fortalecer el trabajo en equipo y la colaboración entre colegas.

ESTAS ACCIONES HACEN VIVO NUESTRO COMPROMISO ÉTICO CON LAS COMUNIDADES EN DONDE OPERAMOS, BUSCANDO UNA SOCIEDAD MÁS JUSTA EN NUESTRO PAÍS.



Ana Luisa Arroyo,
Gerente del Departamento Legal

"Es una sensación muy bonita el saber que pusimos un grano de arena para ayudar a alguien a vivir en mejores condiciones".



11

FAMILIAS BENEFICIADAS

47

EMPLEADOS PARTICIPANTES

192

VOLUNTARIOS

4,272

HORAS HOMBRE



Víctor Manuel Jara,
Asset Manager Región Centro

"Fue un día muy satisfactorio en el que ayudamos, pero sobre todo, la pasamos en grande como equipo".

ATRACCIÓN Y RETENCIÓN DE TALENTO

Para ser un equipo de alto desempeño debemos asegurar que contamos con las mejores personas para aumentar nuestro potencial operativo. Es por ello que a diferencia de otros años, con la creación del área de Recursos Humanos, logramos importantes avances con el programa de Atracción de Talento, en el cual participa el Director General como parte del proceso de entrevistas previas a la selección, el cual se realiza a través de la técnica STAR: situación, tarea, acción y resultados por competencias.

Bajo este esquema, en 2015 se contrataron 19 nuevos empleados con el perfil adecuado no solo para cubrir la posición buscada, sino también para formar parte de nuestra filosofía **INNOVESTEAM**, en el que todos trabajamos bajo un objetivo común y compartimos valores.

Dentro de este proceso también se implementaron indicadores que nos permiten evaluar el tiempo que tardamos en reclutar y contratar a un nuevo empleado, logrando una eficacia del 97% sobre el tiempo promedio del mercado.

2015				
Tipo de vacante	Objetivos en el mercado para cubrir vacantes 2015 (en días)	Días efectivos en Vesta para cubrir vacantes 2015	Porcentaje de cumplimiento vs indicador	Efectividad a diciembre de 2015
Operativa	20	21	95%	96%
Administrativa	30	29	100%	96%
Ejecutiva	45	48	94%	96%

Una vez que los empleados se integran a nuestro equipo, es esencial que se desarrollen y crezcan profesionalmente, por lo que ofrecemos capacitación de acuerdo a sus necesidades de preparación, las cuales se determinan conforme a las evaluaciones de desempeño. Estas evaluaciones definen las competencias de los empleados de nuevo ingreso al finalizar el primer trimestre de trabajo, lo que nos permite generar una retroalimentación inicial, así como detectar sus fortalezas y áreas de oportunidad para ayudarlos a que potencien su carrera hacia la excelencia.

Los aspectos evaluados en el primer trimestre de trabajo son: actitud, planeación y organización, orientación a resultados, trabajo en equipo, comunicación y conocimiento del área.

Por otra parte, el 100% de nuestros empleados en puestos directivos recibieron una evaluación ligada a su desempeño profesional. El 23% de los empleados cuentan con objetivos de sustentabilidad ligados a su bono por desempeño.

Todo lo anterior nos permite redoblar esfuerzos para que nuestro equipo se supere y logre la preparación profesional requerida, por lo que otorgamos a nuestros empleados flexibilidad de horarios para asistir a cursos, diplomados o maestrías, e incluso para que impartan clases en diferentes instituciones educativas.

También ofrecemos capacitación interna alineada a las necesidades de cada una de las áreas organizacionales con la finalidad de cumplir con los objetivos de la compañía, así como con nuestra Vesta Visión 20/20. Algunos de los temas que se impartieron durante 2015 fueron:

- ISO-9001
- SADI
- CRM
- Innovación para la Alta Dirección
- Administración de Parques Industriales
- Promoción y Desarrollo Económico
- Asistente Ejecutivo de Alta Dirección
- Código de Ética

Dado que somos un equipo apasionado, en Vesta sabemos que hay personas con gran experiencia y conocimiento en ciertos temas que pueden aportar gran valor a nivel interno, por lo que promovemos que estos empleados impartan talleres o cursos a sus colegas.

Este año cumplimos con mil 109 horas hombre (HH) de capacitación, un crecimiento del 740% (150 HH) con respecto a 2014. Esto representa 21 horas de capacitación por empleado, 500% más que lo impartido en 2014.

CAPACITACIÓN

HORAS HOMBRE POR EMPLEADO



Todas las acciones, proyectos y beneficios enfocados en nuestros empleados se ven reflejados en su permanencia en Vesta a través de los años, ya que esto es importante para determinar si encuentran en la empresa el desarrollo que están buscando. Nuestro Índice de Permanencia de los empleados (IPC), que calcula el número de empleados que dejan la compañía a menos de un año de laborar en ella, fue de cero, ya que las dos bajas que se tuvieron en 2015 fueron de empleados con un mayor tiempo de trabajar en la empresa. El promedio de permanencia de los empleados en Vesta es de 4.1 años.

Bajas	2015
No voluntarias	1
Voluntarias	1

En 2015 realizamos 19 contrataciones y tuvimos dos bajas, lo que nos da como resultado un índice de rotación anual de 3.2%, cuatro veces menor al promedio en México, que se encuentra en 12%.

Esto lo hemos logrado gracias al proceso de atracción y retención de talento que seguimos, el cual se centra en una eficiente selección de personal, integración, orientación, formación, acompañamiento en su curva de aprendizaje y motivación constante.

CURVA DE APRENDIZAJE

- RECLUTAMIENTO
- SELECCIÓN
- INTEGRACIÓN
- CAPACITACIÓN





CASO DE EXITO



CERTIFICACIÓN WELL

Estamos orgullosos de ocupar las primeras oficinas corporativas en México que van a certificarse en 2016, bajo el *WELL Building Standard®* otorgado por el *International WELL Building Institute*, certificación que mide y monitorea el desempeño de las construcciones en aspectos como aire, agua, luz, comodidad, nutrición, salud física y mental en la oficina, para garantizar el bienestar de las personas que hacen uso de la instalación.

Asimismo, desarrollamos una campaña de comunicación que promueve hábitos saludables de alimentación y ejercicio, además de que comparte técnicas de relajación para una vida más equilibrada, a la que tiene acceso todo el personal.

WELL se basa en un cuerpo de investigación médica que explora la conexión entre los edificios donde las personas pasan más del 90% de su tiempo y los impactos que esto tiene en la salud y bienestar de sus ocupantes. La certificación se otorga bajo rigurosas pruebas y una auditoría del *Green Business Certification Inc. (GBCI)*, cuerpo certificador independiente de *WELL*, quien se asegura que se cumplen todos los requerimientos de desempeño de la certificación.

El esfuerzo de Vesta en buscar esta distinción está enfocado en el bienestar de todos nuestros empleados, favoreciendo su salud y sano desarrollo en nuestras oficinas corporativas, fungiendo como ejemplo a seguir para nuestras demás construcciones.

Para el establecimiento de nuestras nuevas oficinas se tomó en cuenta el lugar en el que están ubicadas, un edificio moderno con diversas vías de acceso; por el que la construcción se hizo utilizando materiales amigables con el ambiente y el uso de tecnologías avanzadas que incluyen filtración de aire; purificación del agua; controles de luz que se adaptan a los ciclos del cuerpo; persianas automatizadas y controles de oscurecimiento, entre otros. Adicionalmente, se cuenta con mobiliario ergonómico, fomento de protocolos de limpieza sustentable, opciones de refrigerios sanos para nuestros empleados y programas para incentivar la activación física.



Roque Trujillo,
Director de desarrollo

“Con estas oficinas llevamos la eficiencia al siguiente nivel”.



Maria Luisa Aguilar,
Directora de Tesorería

“Un lugar así para trabajar te motiva, con su vista espectacular, los espacios cómodos para reunirse, la luz natural y los escritorios para trabajar de pie”.

ESTRATEGIA DE SUSTENTABILIDAD

En Vesta gestionamos la sustentabilidad a lo largo de toda nuestra operación, es por ello que las decisiones al respecto se toman desde el máximo órgano de gobierno, dando seguimiento a las iniciativas a través del Comité de Ética, del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental, y del área de sustentabilidad.

El Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (CRSA) es un comité permanente, responsable de determinar la estrategia, verificar el cumplimiento y evaluar el desempeño de la empresa en cuanto a sustentabilidad. Está integrado por expertos en el tema e incluye por lo menos un miembro del Consejo de Administración de Vesta. Los miembros de este comité son:

Buscamos vincular nuestro compromiso ambiental y social como parte de las decisiones de inversión que realizamos, de forma que todos los proyectos de desarrollo que necesitan ser aprobados por el Comité de Inversión, deben contar previamente con el visto bueno del CRSA, el cual garantiza el cumplimiento de la política ambiental, así como identifica posibles riesgos socio-ambientales.

Asimismo, con el objetivo de permear la sustentabilidad a todas las decisiones de la compañía, un miembro del CRSA y el responsable del área de sustentabilidad participa en todos los Comités de Inversión para asegurarse que todas las inversiones vayan en línea con la política ambiental y de impacto social.

El departamento de sustentabilidad fue creado recientemente con la finalidad de velar por el rumbo estratégico sustentable de la empresa. Este departamento le reporta directamente al Comité de Responsabilidad Social y Ambiental, y al Director General de la compañía.

MIEMBROS

COMITÉ DE RESPONSABILIDAD SOCIAL Y AMBIENTAL

-  PRESIDENTE: JORGE A. DELGADO HERRERA
-  JOSÉ MANUEL DOMÍNGUEZ
-  DANIELA BERHO
-  ROQUE TRUJILLO
-  DIEGO BERHO

-  CONSEJERO INDEPENDIENTE
-  CONSEJERO SUPLENTE PATRIMONIAL
-  PROJECT MANAGER
-  DIRECTOR DE DESARROLLO





ANTES DE DECIDIR PARTICIPAR EN ALGÚN PROYECTO, EL COMITÉ DE RESPONSABILIDAD SOCIAL Y AMBIENTAL LO EVALÚA BAJO LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS:



FIRMES EN NUESTRO COMPROMISO DE REDUCIR EL IMPACTO AMBIENTAL DE NUESTROS DESARROLLOS Y NUESTRAS OPERACIONES EN BENEFICIO DE NUESTROS INQUILINOS, NUESTRO PORTAFOLIO, LA INDUSTRIA DE BIENES RAÍCES Y LA SOCIEDAD, APROBAMOS LA POLÍTICA AMBIENTAL VESTA, EN LA QUE NOS COMPROMETEMOS A:

Reducir el impacto ecológico de nuestros desarrollos impulsando prácticas de mejora continua en diseño bioclimático y construcción de inmuebles eco-eficientes, trabajando en conjunto con nuestros proveedores y contratistas para satisfacer las necesidades de nuestros clientes.

Optimizar consumos en energía, agua, materiales de nuestras operaciones y minimizar los impactos hacia la biodiversidad y emisiones al aire, agua y tierra.

Proveer los recursos necesarios para la capacitación y supervisión, con el fin de gestionar apropiadamente los aspectos ambientales de nuestras operaciones.

Mantener una comunicación abierta con nuestros grupos de interés.

Cumplir con las políticas y procedimientos de la compañía, así como con todas las leyes y regulaciones locales vigentes aplicables y, en su caso, exceder los estándares ambientales de la región.

Realizar esfuerzos estratégicos para fomentar el uso de energía de fuentes renovables en nuestros desarrollos y con nuestros grupos de interés.

Identificar, planear y gestionar oportunamente posibles riesgos ambientales en los inmuebles, los desarrollos y nuestras operaciones.

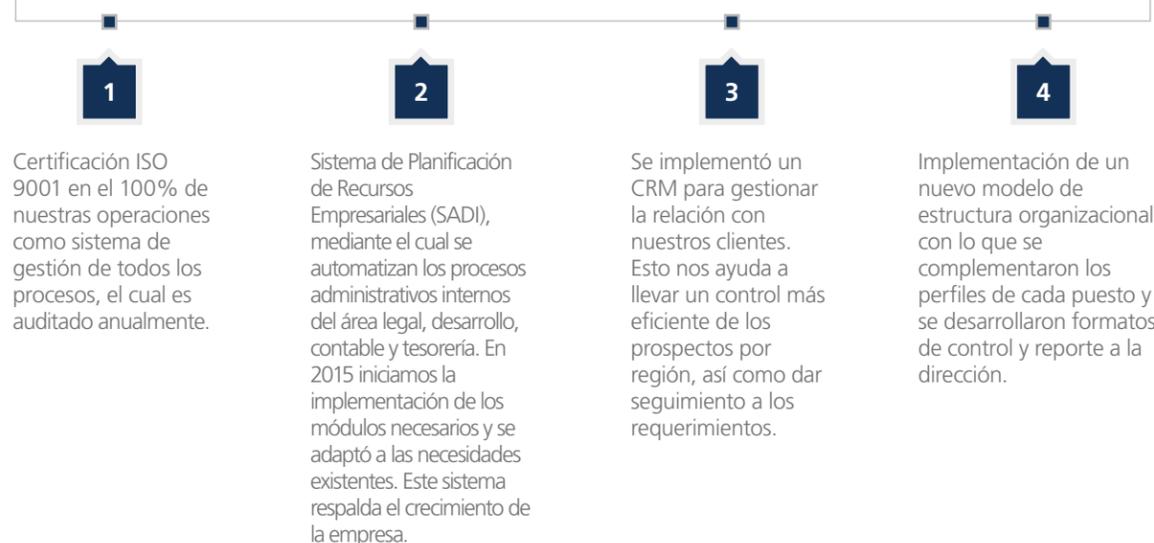
Promover acciones que propicien una conciencia ambiental y combate al cambio climático, entre nuestros grupos de interés.

Definir, monitorear y reportar nuestro desempeño ambiental abiertamente mediante objetivos y metas medibles y alcanzables.

GESTIÓN DE LA SUSTENTABILIDAD

Como resultado de todos los esfuerzos realizados en la gestión de la sustentabilidad en Vesta, en 2015 fuimos seleccionados por segundo año consecutivo para formar parte del IPC Sustentable de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), el cual toma en cuenta estándares internacionales en temas de desempeño ambiental, social y gobierno corporativo. Esta evaluación nos coloca como una de las 30 empresas públicas más sustentables de México. La integración a este Índice nos compromete a seguir monitoreando, reportando y ligando el desempeño no financiero a la toma de decisiones, ya que a través de este Índice la compañía se vuelve más visible ante los ojos de nuevos inversionistas nacionales e internacionales.

EN VESTA SABEMOS QUE LA MEJORA CONTINUA DE NUESTROS PROCESOS ES UN DETONADOR IMPORTANTE PARA HACER MÁS EFICIENTE LA ADMINISTRACIÓN DE NUESTRO PORTAFOLIO. ENTRE LOS ESFUERZOS IMPLEMENTADOS EN PROCESOS Y SISTEMATIZACIÓN CONTAMOS CON:



SEGURIDAD CIBERNÉTICA

Dada nuestra constante interacción con el mundo cibernético, cada vez más nos encontramos frente a retos y posibles amenazas en este ámbito. Por lo que, decidimos dar una capacitación al 100% de los empleados en este tema, contando con la presencia de un reconocido experto quien impartió un taller en el que empleamos 104 horas hombre y que estuvo enfocado en los riesgos a los que estamos expuestos, con el objetivo de emprender acciones para proteger nuestros datos.

En el taller se expuso información sobre los aspectos de seguridad del mundo cibernético con ejemplos ilustrativos de la industria a la que pertenecemos. Asimismo, se realizaron ejercicios para que cada empleado se apropiara del tema y se comprometiera a cuidar tanto sus datos personales como la información de la empresa.

A raíz de este ejercicio Vesta decidió por voluntad propia realizar un análisis de riesgos cibernéticos como prevención y poder tomar medidas a corto y mediano plazo. Las acciones derivadas de este plan serán implementadas durante 2016.



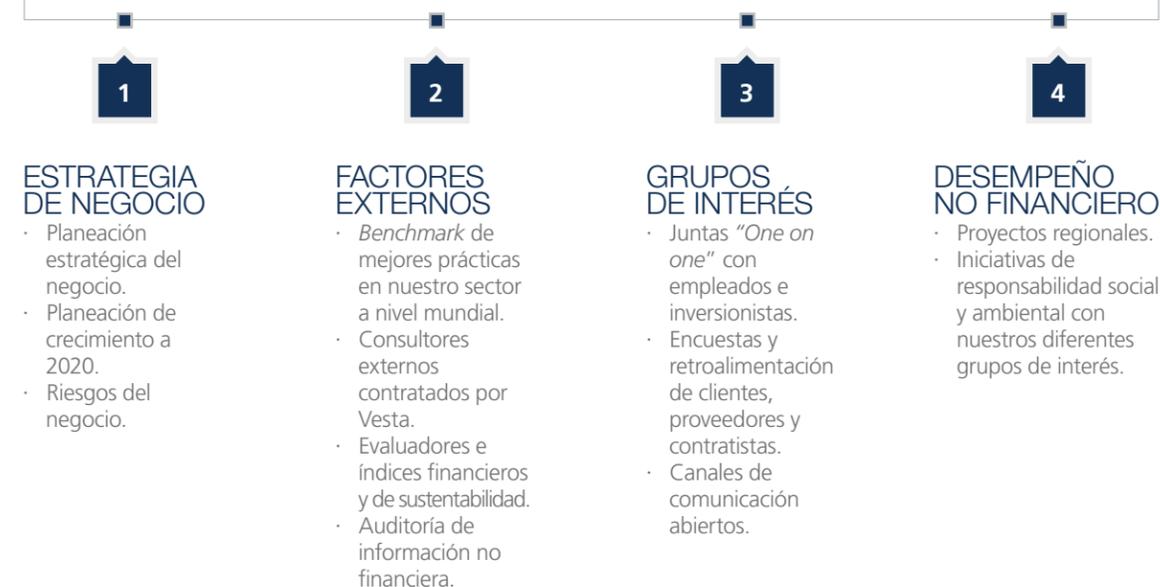
COMPROMISO CON NUESTROS GRUPOS DE INTERÉS

La sustentabilidad de nuestra empresa no sería posible sin la sólida relación que construimos a diario con nuestros grupos de interés y que buscamos se mantenga en el largo plazo, a través del diálogo constante para conocer sus inquietudes y atenderlas bajo los principios de equidad, corresponsabilidad y respeto, satisfaciendo así sus requerimientos y superando sus expectativas.

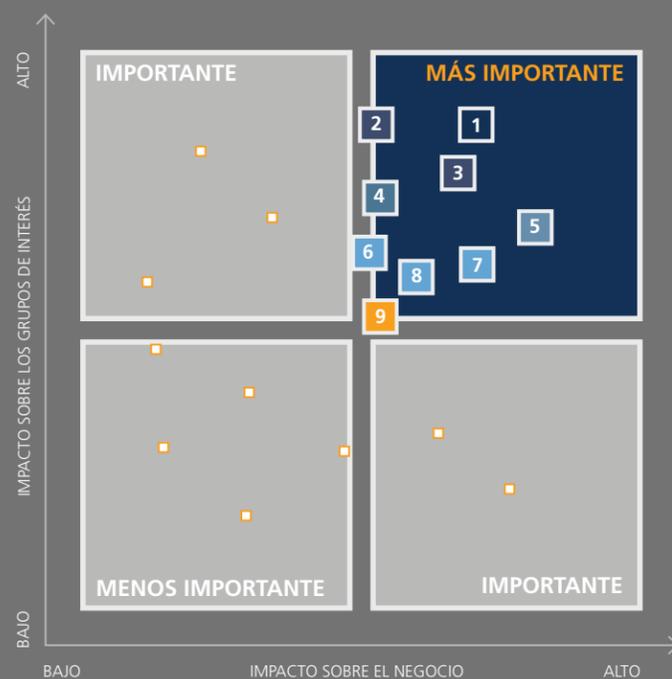
Como el año anterior, para la elaboración de nuestro Informe de Sustentabilidad se llevó a cabo un ejercicio de materialidad a nivel interno que reveló los aspectos económicos, ambientales, sociales y de gobierno corporativo que más influyen en nuestros grupos de interés y por consiguiente en nuestro negocio.

ASÍ FUE COMO DETERMINAMOS LOS TEMAS MÁS IMPORTANTES PARA VESTA Y PARA NUESTROS GRUPOS DE INTERÉS:

ESTA MEZCLA DE FACTORES NOS LLEVÓ A IDENTIFICAR LOS TEMAS PRIORITARIOS EN SUSTENTABILIDAD, A LOS CUALES SE LES DA SEGUIMIENTO CON BASE EN SU NIVEL DE RIESGO E IMPORTANCIA PARA EL NEGOCIO Y PARA LOS GRUPOS DE INTERÉS.



MATERIALIDAD



En Vesta tenemos claramente identificados a nuestros grupos de interés, a quienes definimos así porque son las personas o entidades con las que tenemos contacto permanente y a quienes impactan nuestras operaciones, directa o indirectamente.

Grupo de Interés y frecuencia de contacto	Tipo de comunicación	Propuesta de valor Vesta
Cientes (Contacto permanente)	<ul style="list-style-type: none"> Encuesta de Satisfacción de Clientes. Reuniones continuas grupales e individuales. Programa de mantenimiento de edificios y renovación de contratos. Contacto corporativo y regional periódico, adicional a los requerimientos puntuales, con el área de <i>Asset Management</i>. Participación en eventos y foros de la industria en las diferentes regiones. <i>Tenant's Appreciation Day</i>. Participación en proyectos de responsabilidad social local en conjunto. Presencia en medios. Artículos de investigación en revistas de la categoría. Inauguraciones y primeras piedras de nuestros desarrollos. Página web. Boletín electrónico de comunicación externa trimestral. 	<ul style="list-style-type: none"> Ofrecer edificios y parques industriales Clase A con la mejor ubicación. Ofrecer la mejor calidad de ingeniería y arquitectura. Alto grado de servicio al cliente y capacidad de ejecución. Respuesta expedita a necesidades puntuales. Servicio y contacto periódicos previendo necesidades.
Accionistas (Contacto permanente)	<ul style="list-style-type: none"> Asamblea de accionistas. Llamada trimestral con interacción con los directivos. Informe anual integrado. Reporte anual a la BMV y CNBV. Oficina de relación con inversionistas y sustentabilidad. Participación en foros de inversión. Juntas personales con accionistas, inversionistas, analistas financieros, tenedores de deuda y bancos, globalmente. Visitas a las propiedades y parques industriales. Página web. 	<ul style="list-style-type: none"> Portafolio moderno. Altas tasas de retorno. Intereses alineados del equipo directivo y accionistas. Transparencia en la forma de reportar. Reputación.
Proveedores (Contacto permanente)	<ul style="list-style-type: none"> Interacción abierta y cercanía en el lanzamiento del concurso para la selección de contratistas. Reuniones de trabajo y llamadas. Envío de reporte semanal durante el proceso de construcción. Desarrollo de proveedores a través de manual de construcción sustentable de Vesta. Selección de proveedores de promocionales, diseño e impresión a concurso anualmente. Elaboración de reuniones para temas de mercadotecnia y comunicación. Reuniones periódicas para revisión de objetivos de comunicación. Seguimiento a proyectos de diseño, comunicación, mercadotecnia y marca. 	<ul style="list-style-type: none"> Credibilidad. Solvencia de pagos. Procesos transparentes. Selección según criterios preestablecidos.
Empleados (Contacto permanente)	<ul style="list-style-type: none"> Revisión directiva trimestral. Participación en eventos y conferencias. Programas de capacitación. Evaluaciones de desempeño. Correo de denuncias. Boletín electrónico de comunicación interna mensual. Página web. Política de puertas abiertas con directivos. Contenido motivacional específico en videowall. Contenido de bienestar en pantalla de cafetería. 	<ul style="list-style-type: none"> Proporcionar el mejor lugar para trabajar. Ambiente de trabajo que fomenta el aprendizaje. Desarrollo profesional y personal. Compensación justa y responsable.
Socios del sector inmobiliario (Contacto permanente)	<ul style="list-style-type: none"> Participación activa en asociaciones del sector. Participación como conferencistas y patrocinios en eventos del sector. Reuniones continuas con <i>brokers</i>. Visitas a edificios y parques industriales. Entrevistas en medios. Artículos de investigación en revistas de la categoría. Presencia en revistas de promoción de inversión extranjera y temas sustentables. <i>Brokers day</i> por región. 	<ul style="list-style-type: none"> Relaciones de largo plazo. Capacidad de respuesta.
Sociedad (Contacto permanente)	<ul style="list-style-type: none"> Participación en proyectos locales con la comunidad en donde operamos. Comunicación abierta antes y durante el desarrollo de nuestros parques industriales. Correo de denuncias. Publirreportajes en periódicos de difusión en las regiones donde estamos presentes. Artículos de investigación en revistas de la categoría. Invitación a prensa a eventos de inauguraciones y primeras piedras de nuestros desarrollos. Presencia en revistas de promoción de inversión extranjera y temas sustentables. Página web. 	<ul style="list-style-type: none"> Relación de largo plazo. Credibilidad. Impacto económico directo e indirecto.
Gobierno (Contacto permanente)	<ul style="list-style-type: none"> Participación activa en foros y eventos enfocados a la atracción de inversión extranjera. Reuniones y llamadas. Artículos de investigación en revistas de la categoría. Presencia en revistas de promoción de inversión extranjera y temas sustentables. Participación en foros municipales y estatales. Invitación a autoridades relevantes a inauguraciones y primeras piedras de nuestros desarrollos. Cumplimiento de la legislación aplicable. 	<ul style="list-style-type: none"> Relaciones estrechas para ayudar al desarrollo social, económico y capitalizar proyectos clave.



UN EQUIPO
→ UN
MISMO
COMPROMISO

Llevamos a cabo **acciones eco-eficientes** para reducir nuestro impacto ambiental y mejorar las condiciones de vida en las comunidades en donde estamos presentes.



US
\$146,667
INVERSIÓN EN PROYECTOS SOCIALES

DESEMPEÑO SOCIAL

Nuestra filosofía **INNOVESTTEAM** nos caracteriza no solo porque integramos un equipo de trabajo sólido, sino también porque juntos buscamos involucrarnos en las comunidades aledañas a nuestros parques e instalaciones de manera activa.

Llevamos a cabo programas con la comunidad en los que todos nuestros empleados forman parte, al mismo tiempo participamos en el desarrollo de infraestructura e invertimos en desarrollo social.

Los programas que hemos desarrollado en las comunidades en las que operamos tienen múltiples beneficios como la generación de empleo local, transferencia de conocimientos, derrama económica, así como beneficios tangibles en la educación de las personas que viven en ellas y mejoras en el medio ambiente.

Estas iniciativas las hemos implementado en el 80% de las regiones en donde operamos, en algunos casos, trabajando en conjunto con diferentes actores de la sociedad con los que nos hemos aliado para lograr un mayor impacto, beneficiando a mil 403 personas directa o indirectamente, con una aportación de 64 mil 653 horas hombre y una inversión de US\$146,667. Lo anterior lo realizamos siguiendo nuestra política de inversión en acciones de impacto social, en la que tenemos como premisa destinar en ello US\$0.01 centavo por pie cuadrado rentado al año.

En lo que se refiere a desarrollo de infraestructura en las comunidades aledañas, hemos realizado trabajos en la vía pública, principalmente enfocadas a las vías de acceso a los desarrollos, lo cual ha traído diversos beneficios para la conectividad de las mismas.

Como parte de las inversiones que hemos llevado a cabo destacan: pavimentación, construcción de calles, entronques, infraestructura eléctrica, alumbrado y banquetas, colocación de señalizaciones, accesibilidad para personas discapacitadas, accesos para transporte público, así como reductores de velocidad, entre otros. Es importante mencionar que todos nuestros desarrollos se encuentran en zonas industriales designadas para este fin por los gobiernos locales, por lo cual no se han presentado casos de desplazamiento o reubicación, voluntaria o involuntaria, de personas o comunidades.

Para asegurar que nuestras iniciativas sociales y ambientales generen impactos positivos, contamos con un proceso en el que analizamos que cumplan con los lineamientos establecidos por Vesta, los cuales son avalados y aprobados por el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (CRSA), así como por el Director General de la compañía.

Como ejemplo de los programas sociales en los que trabajamos en 2015, nuestras operaciones en Tijuana, Baja California, apoyaron un proyecto que pretende reducir la utilización de bolsas de plástico en los supermercados; también participaron en el proyecto *Baja Challenge*, en el que se apoyó en la construcción de una vivienda básica para una familia de escasos recursos; y se realizaron actividades, en conjunto con proveedores invitados, para la mejora de la infraestructura de la escuela pública Ignacio Zaragoza.

Resumen de desempeño y prioridades sociales

Pasado		Presente		Futuro	
2013	2014	2015	Estatus	Mediano Plazo	Largo Plazo
· Calificación inicial del Índice IPC Sustentable de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) por evaluador: · Universidad Anáhuac: 3.80/10 · EIRIS: 15/60 · Calificación en ESG de Bloomberg: 21.90.	· Por primera vez formamos parte del Índice IPC Sustentable de la BMV. · Calificación IPC Sustentable: · Universidad Anáhuac: 7.27/10 · EIRIS: 28/60 · Calificación en ESG de Bloomberg: 33.88.	· Por segunda vez consecutiva formamos parte del Índice IPC Sustentable de la BMV. · Calificación de la evaluación: · Universidad Anáhuac 8.35/10 · Calificación en ESG de Bloomberg: 40.50.		· Permanecer en el Índice IPC Sustentable de la BMV.	· Ser líder en sustentabilidad en la industria.
· Iniciativas sociales en el 50% de las regiones donde operamos, bajo lineamientos de acción social.	· Iniciativas sociales en el 75% de las regiones donde operamos bajo lineamientos de acción social	· Iniciativas sociales en el 80% de las regiones donde operamos. · El comité de RSA aprobó los lineamientos para iniciativas sociales. · Se capacitó al 100% de los empleados en ética corporativa y en seguridad cibernética.		· Mantener nuestra calificación en ESG de Bloomberg.	· Ser referente en la industria por transparencia de la información.
· El 50% de nuestros empleados participaron en acciones voluntarias.	· En proyectos sociales se benefició a 193 personas con una inversión de 842 horas hombre y US \$102,442.	· En proyectos sociales se benefició a 1,403 personas con una inversión de 64,653 horas hombre y US \$146,667.		· Mantener mecanismos de medición de impacto social.	· Contar con inversión social en el 100% de nuestras regiones.
· Se creó el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (CRSA) que reporta directamente al Consejo de Administración.	· Se llevaron a cabo dos sesiones del CRSA y una junta de trabajo a la cual asistieron el 100% de sus miembros.	· Se integró un nuevo consejo independiente al CRSA. · Se llevaron a cabo tres sesiones del CRSA a los que asistieron como invitados el CEO y el CFO.		· Fortalecer la relación con los grupos de interés a través de proyectos conjuntos.	· Establecer una estrategia de verificación del desempeño de la inversión social.
· Se impartió un taller de ética para el 100% de nuestros empleados. Además, 30% de los empleados recibió evaluación de desempeño.	· El 100% de los empleados cuenta con un sistema de compensación variable de corto plazo. Y 30% cuenta con un sistema de compensación variable de largo plazo.	· Se contrató una persona encargada del departamento de Recursos Humanos. El 100% de los empleados cuenta con un sistema de compensación variable de corto plazo, y 25% cuenta con un sistema de compensación variable de largo plazo.		· Establecimiento de objetivos estratégicos de Recursos Humanos. Implementar una encuesta de satisfacción/ clima laboral de empleados. Aumentar al 100% el porcentaje de empleados que recibe revisión anual de desempeño.	· Establecer un Plan de Carrera para todos nuestros empleados.
---	· 4.2 horas hombre de capacitación por empleado.	· 21 horas hombre de capacitación por empleado.		· Implementación del proyecto DNC (Detección de Necesidades de Capacitación) para todos los empleados.	· 25 horas hombre de capacitación por empleado.
---	---	· 127 horas hombre de capacitación interna.		· Participación de empleados en la impartición de capacitaciones en temas específicos.	· 200 horas hombre de capacitación interna.
· Se monitorea, reporta y publica la información no financiera en nuestro reporte integrado y en la página web.	· Se publicó nuestro segundo Informe Anual Integrado bajo lineamientos GRI 3.1. · A petición de un inquilino se auditó la información pública no financiera mediante un tercero independiente.	· Se publicó nuestro tercer Informe Anual Integrado y por primera vez bajo lineamientos GRI G4. · A petición de un inquilino se auditó la información pública no financiera mediante un tercero independiente.		· Ampliar la cobertura de indicadores de desempeño. · Continuar comunicando a grupos de interés.	· Auditar cada año nuestros indicadores de desempeño.
---	· Se creó el <i>Newsletter</i> para el 100% de los empleados.	· Se mandaron 7 <i>Newsletters</i> al 100% de los empleados.		· Aumentar la frecuencia de publicaciones para que sean mensuales.	· Ampliar alcance del <i>Newsletter</i> a distintos grupos de interés.
---	· Participamos activamente en 2 conferencias internacionales con inversionistas responsables.	· Participamos activamente en el Foro de Emisoras de la BMV. Se exploró la posibilidad de emisión de deuda verde a largo plazo.		· Mantener participación en conferencias nacionales e internacionales. Atraer potenciales inversionistas responsables a la compañía.	· Explorar diferentes mecanismos de financiamiento de largo plazo con lineamientos de sustentabilidad.



CASO DE EXITO

ADOPTA UNA ESCUELA

Vesta Adopta una Escuela es uno de nuestros programas de responsabilidad social en el que hemos trabajado desde 2013, adoptando escuelas públicas cerca de nuestros desarrollos para proveerlas de mejores condiciones que contribuyan al buen desempeño escolar de los niños, convirtiéndonos en verdaderos aliados de la comunidad.

Uno de los planteles beneficiados es la escuela pública primaria Profesor Faustino Arciniega Morales, en Toluca, Estado de México, la cual se encuentra a 350 metros de Vesta Park Toluca II, en la que además de contribuir a la mejora de infraestructura, generamos actividades de desarrollo para los niños, maestros y padres de familia.

En años previos se realizó la reestructuración de la instalación eléctrica de la escuela, en la que en conjunto con proveedores de Vesta, se instalaron paneles solares con la finalidad de reducir al mínimo la cuota de pago de energía eléctrica. En 2015 se instalaron cuatro paneles más. De esta manera, la escuela primaria Profesor Faustino Arciniega Morales se convierte en la única escuela pública multigrado del Estado de México en contar con paneles para la generación de energía renovable, al mismo tiempo que se fomenta en sus alumnos el beneficio del ahorro de energía y la importancia del aprovechamiento de las fuentes naturales de energía.

Por otro lado, durante 2015, con el apoyo de una organización de la sociedad civil, se implementaron durante todo el ciclo escolar talleres semanales de desarrollo de habilidades para la vida, que tienen como fin prevenir la violencia y adicciones entre los estudiantes, favorecer el rendimiento y clima escolar, al mismo tiempo que buscan el empoderamiento de la sociedad. En los talleres participaron tres docentes, dos pasantes universitarios, 69 niños, así como 20 madres y padres de familia, reuniendo un trabajo total de 9 mil 287 horas hombre. También se apadrinó a la generación que se graduó de sexto grado de primaria, invitándolos a divertirse en un parque de diversiones.

Adopta una Escuela incluye actividades complementarias de formación de docentes y padres de familia, adaptación de material didáctico, así como educación en temas ambientales y ahorro de energía. Como resultado del involucramiento de toda la comunidad estudiantil se logró la organización y coordinación de los padres de familia para dar clases de inglés en la escuela y mejorar la seguridad de la comunidad. En 2016 ampliaremos el programa a una escuela en Querétaro y otra en Ciudad Juárez.



“Una de las mayores satisfacciones que he tenido es que un alumno se me acercó para decirme que él quiere estudiar lo que yo estudié cuando sea grande, ya que quiere ayudar al planeta como lo estamos haciendo ahora”

Sebastián Chávez,
Proveedor de paneles solares.

“El autoconocimiento y la reflexión fueron los mayores aprendizajes de estos talleres”

Carlos Calderón,
Director de la escuela primaria.



DESEMPEÑO AMBIENTAL

Por la naturaleza de nuestro negocio, enfocamos la mejora de nuestro desempeño ambiental principalmente en el desarrollo de nuestros inmuebles, ya que es en ese rubro en donde generamos mayor impacto.

Para proporcionar productos eficientes, desde 2012 desarrollamos en conjunto con un socio estratégico nuestro **Manual de Construcción Sustentable**, cuya metodología fue realizada siguiendo estándares de sustentabilidad reconocidos mundialmente.

Este manual fue creado para incorporar principios de sustentabilidad en nuestras propiedades y parques industriales, el cual compartimos con proveedores como contratistas, con el fin de reforzar el compromiso de la compañía con el medio ambiente y la sociedad, contribuyendo al fortalecimiento de la imagen de Vesta ante los inversionistas, socios estratégicos, clientes potenciales y grupos de interés.

Las estrategias sustentables cubiertas por este documento se enfocan en promover mejores prácticas para la selección y desarrollo del sitio, eficiencia energética, gestión de materiales y recursos, así como la verificación de que los sistemas de energía del proyecto fueron instalados, calibrados y realizados como se estableció en el manual.

En 2015 invertimos más de un millón 200 mil dólares en diversas iniciativas para mejorar nuestro desempeño ambiental.

Inversiones ambientales (US)		
Iniciativa	2014	2015
Energía fotovoltaica	276,753	166,471
Cambios de luminarias LED	54,112.5	0
Alumbrado LED en edificios nuevos	460,902	1,050,425
Otras	0	0
Total	791,767 0	1,216,896 0

*Edificios nuevos 2014 = 90,267m²
 *Edificios nuevos 2015 = 238,009m²

Las medidas incluidas en este manual proporcionan un marco para incorporar las prácticas de construcción sustentable en las propiedades inmobiliarias de Vesta. Las recomendaciones se clasifican en las siguientes categorías:

- Sitios Sustentables**
 - Establece medidas para la reducción de la contaminación y afectación al sitio, tales como la implementación de planes de control de erosión y sedimentación durante la construcción; especificación de materiales que contribuyen al control de agua de lluvia y a reducir los incrementos en la temperatura; así como la implementación de estrategias para promover el uso de transporte alternativo.
- Eficiencia en Agua**
 - Incluye la instalación de aparatos eficientes en consumo de agua, una propuesta de paisaje a base de vegetación nativa o adaptativa con requerimientos mínimos de irrigación, sistemas de captación y reutilización de agua pluvial, así como tratamiento de aguas residuales para reducir el consumo de agua potable.
- Energía y Atmósfera**
 - El manual establece especificaciones de materiales en muros, cubiertas, ventanas y domos para un mejor desempeño energético de la nave, al igual que los requerimientos mínimos de sistemas de HVAC *Heating Ventilation Air Conditioning* e iluminación para reducir el consumo energético del edificio ocasionado por los sistemas de calefacción y aire acondicionado, además de mantener niveles de confort e iluminación óptimos.
 - Asimismo, incluye una propuesta de sistema de luminarias LED para alumbrado exterior en naves y parques industriales, y de energía renovable para la producción de energía eléctrica.
- Materiales y Recursos**
 - El manual incluye la propuesta para el uso de materiales regionales con contenido reciclado para reducir el impacto ambiental de la construcción y al mismo tiempo contribuir al desarrollo económico del lugar, así como planes para el manejo eficiente de residuos producto de la construcción.
- Calidad Ambiental de Interiores**
 - Se busca que los acabados de los inmuebles contengan la menor cantidad de compuestos orgánicos volátiles que afectan la salud y la productividad de los empleados. Además se promueve la accesibilidad a luz natural y vistas naturales para generar ambientes más saludables y con mayor confort para sus ocupantes.



GESTIÓN DE MATERIALES

Las principales materias primas que se utilizan en la construcción de nuestros desarrollos son concreto, acero estructural y lámina, los cuales son adquiridos directamente por los proveedores que contratamos para la construcción, pero que deben seguir los lineamientos de nuestro Manual de Construcción Sustentable.

El volumen de materiales estratégicos utilizados en naves industriales durante 2015 está distribuido de la siguiente manera:

Producto	Unidad	2014	2015
Concreto	m ³	74,989	95,826
Acero estructural	Ton	4,745	5,852
Lámina	Ton	1,268	1,529

En 2015 promovimos la utilización de materiales de construcción con alto potencial para ser reciclados y reutilizados al final de su vida útil.

GESTIÓN ENERGÉTICA

El consumo de energía de los desarrollos inmobiliarios se deriva principalmente del consumo de nuestros clientes, ya que la intensidad de la energía depende de sus procesos en los cuales no tenemos control. Sin embargo, como parte de nuestro compromiso ambiental llevamos a cabo recomendaciones de eco-tecnologías y eco-eficiencias.

Aunado a esto, desde 2015 las construcciones de nuestras naves cuentan con la iluminación exterior más eficiente en el mercado. Además, nos hemos dado a la tarea de instalar sistemas de energía renovable en algunas ubicaciones y monitoreamos, reportamos y analizamos los consumos de nuestros inmuebles mediante el uso de tecnología y equipos de trabajo, obteniendo información cada vez más exacta.

Por tanto, el consumo de energía interno en Vesta es derivado de la operación de las áreas comunes de los parques industriales y el consumo en las oficinas corporativas.

Al 2015, 40% de nuestras oficinas, que corresponden a las ubicaciones de Ciudad Juárez y Querétaro, cuentan con certificación LEED *Leadership in Energy and Environmental Design*, lo cual quiere decir que son edificios que usan eficientemente los recursos, usan menos agua y energía, y emiten menos gases de efecto invernadero. Tenemos como objetivo para 2016 certificar también nuestras oficinas corporativas.

Consideramos que tener este tipo de certificaciones sirve como ejemplo para que nuestros clientes decidan implementarlas en sus operaciones para tener una mayor eficiencia en el uso de los recursos y lograr un efecto multiplicador en pro del medio ambiente.

Por otro lado, comprometidos con la eficiencia de nuestras naves y parques industriales, desde 2013 hemos instalado sistemas para el aprovechamiento de la energía solar, teniendo en la actualidad una capacidad instalada de 184.28 kWp.

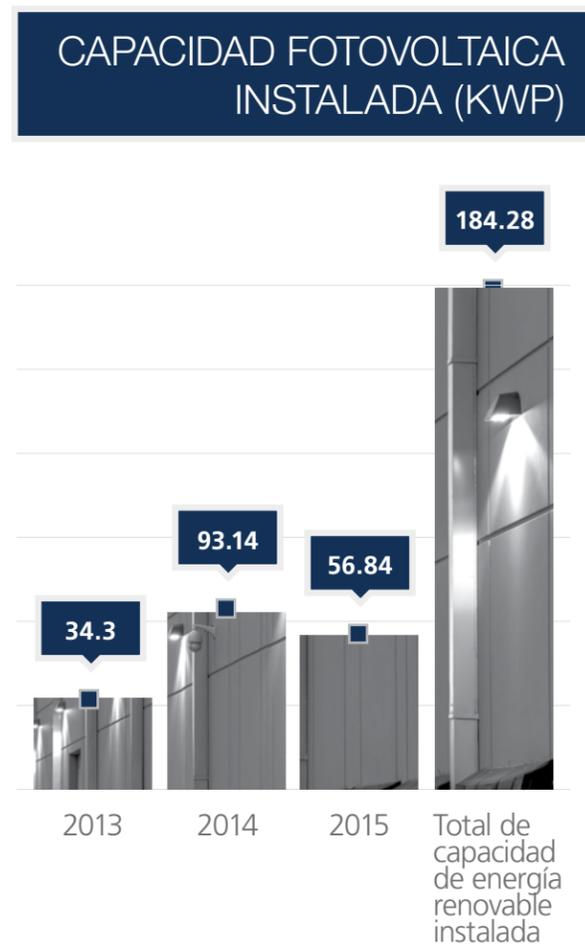
Consumo directo de energía						
	2013		2014		2015	
	kWh	GJ	kWh	GJ	kWh	GJ
Oficinas					75,892	273.21
Consumo energético ubicaciones existentes	116,427	419.13	243,620	877.03	251,826	906.57
Consumo energético ubicaciones nuevas	10,972	39.49	193,603	502.57	111,655	401.96
Total (kWh)	127,399	458.63	383,223	1,379.60	439,373	1,581.74
Pago a CFE	US\$ 26,297.2		US\$ 99,967.3		US\$ 83,712.72	

- En 2015 se decidió desglosar el consumo de las oficinas y el de los parques.
- Tipo de cambio al cierre del año.

Consumo indirecto de energía				
Capacidad fotovoltaica instalada	2013	2014	2015	Objetivo Mediano Plazo
kWp	34.30	93.14	56.84	
Acumulado	34.30	127.44	184.28	216.99

*Sujeto a crecimiento esperado del portafolio.

Intensidad de la energía en inmuebles			
	2013	2014	2015
kWh por empleado	4,248.6	9,942.8	8,290.05
kWh por m ²	0.1	0.2	0.2



GESTIÓN DEL AGUA

Como compromiso con la transparencia en todo lo que hacemos, trabajamos por mejorar la gestión de la información, de esta forma tendremos la posibilidad de implementar acciones para mejorar la eficiencia. En el caso del agua, desde 2013 iniciamos un ejercicio para medir el consumo de agua en todas las operaciones, lo cual conlleva un gran reto debido a su complejidad.

Derivado de esto, y como muestra de nuestro compromiso por la obtención de información confiable, optamos por extender el alcance de medidores de agua de última generación en los parques con la intención de medir con mayor exactitud los consumos de este recurso, a lo cual se ha dado seguimiento a través del equipo de mantenimiento de *Asset Management*, establecido en 2015, quien se encarga de monitorear y verificar nuestros consumos. Nuestro compromiso para el futuro es ampliar su alcance y seguir invirtiendo en el monitoreo del agua.

La mayoría de los parques que operamos cuentan con pozos de agua potable con las concesiones y permisos de explotación correspondientes. Además, desde hace algunos años, en los parques se han implementado iniciativas para captar agua de lluvia, tratarla y utilizarla para riego, lo cual ha resultado en una reducción considerable en el consumo de agua potable.

Porcentaje y volumen de agua reciclada y reutilizada		
Parque	Porcentaje	Volumen (m ³)
Vesta Park Toluca I	35%	2,845 m ³
Vesta Park Toluca II	40%	857 m ³

Intensidad de uso de agua	
Parque	Intensidad
m ³ por empleado	806.66
m ³ por m ²	0.023

Consumo de agua en parques (m ³)		
Oficinas	2014	2015
Vesta Park Toluca	7,213	8,129
El Coecillo	29,382	26,617
Vesta Park Toluca II		2,144
Vesta Park Tlaxcala I		2,173
El Florido		1,653
La Mesa		2,036
Parque Aeroespacial	NA	NA
DSP	NA	NA
Total		42,753



GESTIÓN DE EMISIONES, VERTIDOS Y RESIDUOS

Por la naturaleza de nuestro negocio, las principales emisiones que generamos y las que medimos provienen del uso de energía eléctrica.

Emisiones derivadas del consumo directo de energía eléctrica (toneladas de CO ₂)		
2013	2014	2015
64	179	220

Sin embargo, conscientes del creciente impacto de nuestro negocio, estamos en proceso de ampliar la cuantificación del alcance de nuestras emisiones de gases de efecto invernadero.

Sobre este tema, aunque la medición de la totalidad de nuestras emisiones representa un gran reto, hemos llevado a cabo importantes iniciativas para reducirlas, como la certificación LEED en algunas de nuestras ubicaciones, la certificación interna para edificios inventario llamada *Eco-efficient* y la utilización de nuestro Manual de Construcción Sustentable para contratistas.

A través de nuestros *Project Managers* nos aseguramos que los contratistas a quienes asignamos los proyectos cumplan con todos los requerimientos de construcción sustentable, entre los cuales se incluye la utilización de refrigerantes ecológicos para reducir el impacto en caso de fugas, así como transformadores sin PCBs (policlorobifenilos).

Asimismo, los resultados de los esfuerzos en inversiones en energía renovable se han visto reflejados al obtener una reducción en emisiones de CO₂. En 2014 se redujeron 99.96 toneladas, y en 2015, 108.86.

Región	Proyecto	Capacidad kWp	Generación Anual kWh	Reducción toneladas CO ₂
Querétaro	PIQ Oficinas	6.37	10,192	5.09
	PIQ Sur	4.9	7,840	3.92
	QAP Aeropuerto	8.82	14,112	7.05
	PIQSA	6.37	10,192	5.09
	BRP Suppliers	4.9	7,840	3.92
Aguascalientes	DSP	24.5	39,635	19.8
Silao	Colinas 1	9.8	15,680	7.84
	Colinas 2	10.0	16,000	8
Toluca	Toluca Park (Alumbrado)	28.5	42,750	21.37
	Toluca Park (S3, S4)	12.5	18,750	9.37
	Toluca Park (S1, S2)	12.0	18,000	8.9
San Luis Potosí	SLP Inventory	10.78	17,032	8.51
Total		139.44 kWp	218 MWh	108.86 ton

Para mejorar nuestra gestión y promover reducciones en las emisiones, estamos en proceso de definir el criterio para cuantificar el impacto de nuestras operaciones.

Intensidad de las emisiones de gases efecto invernadero			
Indicador	2013	2014	2015
Ton CO ₂ por empleado	1.1	2.6	4.2
Kg CO ₂ por m ²	0.04	0.11	0.12

*Alcance: Consumo directo de energía eléctrica.

Por otro lado, derivado de las nuevas construcciones y la remodelación de edificaciones, se obtuvieron los siguientes resultados sobre la intensidad de emisiones de gases de efecto invernadero.

Intensidad de emisiones por ventas		
2013	2014	2015
1.1	2.6	2.8

*Alcance: Consumo directo de energía eléctrica.

En lo que se refiere a aguas residuales, todos nuestros vertidos generados en las áreas de servicio cumplen con lo que las normas mexicanas establecen, y además, constantemente se llevan a cabo mediciones para monitorear la calidad del agua, la cual cuenta con las condiciones para ser vertida dentro de ríos nacionales.

En Vesta tenemos un sistema de revisión y monitoreo de calidad de agua tratada. Durante 2015 no reportamos afectaciones derivadas por nuestras actividades, ni se registraron derrames significativos.



Los residuos más significativos son los lodos de las plantas de tratamiento de aguas residuales y mantenimiento de los parques y oficinas, los cuales son retirados por una empresa certificada que se dedica a su tratamiento; mientras que el resto de los residuos son retirados por empresas certificadas para su adecuada gestión.

Por la naturaleza de nuestro negocio, no generamos residuos peligrosos que pudieran ser transportados, importados, exportados o tratados según la clasificación del Convenio de Basilea. Asimismo, durante 2015 no tuvimos que remediar ningún suelo o tierra como resultado de nuestras operaciones.

En 2015 recibimos una multa por un monto de US\$6,117 por retraso en la recomposición de un medidor, y otra multa por US\$37,547 por pago extemporáneo de licencia de construcción e impacto vial, las cuales fueron cubiertas y se han tomado todas las medidas necesarias para su prevención.

Los productos que ofrece Vesta son muy nuevos considerando su vida útil de aproximada de 30 a 50 años, ningún producto ha llegado al final de su vida útil ni se ha puesto en venta.

BIODIVERSIDAD

A pesar de que Vesta únicamente desarrolla inmuebles industriales para renta en terrenos con uso industrial, antes de la construcción de los edificios llevamos a cabo un análisis de riesgo ambiental fase I, por lo que sabemos que ninguno de nuestros parques afecta zonas naturales protegidas ni zonas con un alto valor en biodiversidad, y por lo tanto, no hemos afectado hábitats naturales ni amenazado especies en peligro de extinción.

Resumen de desempeño y prioridades ambientales

Pasado		Presente		Futuro	
2013	2014	2015	Estatus	Mediano Plazo	Largo Plazo
· Creamos el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (CRSA) que le reporta directamente al Consejo de Administración.	· Se llevaron a cabo dos sesiones del CRSA y una junta de trabajo al cual asistieron el 100% de sus miembros.	· Se integró un nuevo consejero independiente al comité de RSA. Se llevaron a cabo tres sesiones del CRSA y asistieron como invitados el CEO y el CFO.	■	· Sesionar por lo menos dos veces al año. · Dar seguimiento a las iniciativas estratégicas de la compañía.	· Dar seguimiento a las iniciativas y objetivos de la organización. Verificar el cumplimiento de la política ambiental.
· Contamos con indicadores y objetivos ambientales.	· Participamos por primera vez en el <i>Green Real Estate Sustainability Benchmark</i> (GRESB): 32/100.	· Participamos por segunda vez en el <i>Green Real Estate Sustainability Benchmark</i> (GRESB): 43/100.	■	· Continuar participando en índices internacionales del sector.	· Atraer inversiones a través de la participación en índices de desempeño.
· Certificamos nuestro primer edificio industrial LEED (17,064m²). · 20% de nuestras oficinas son certificadas LEED.	· Certificamos tres edificios LEED (56,448m²). · 40% de nuestras oficinas son certificadas LEED.	· Estamos en procedimiento de certificación LEED de un edificio (29,200m²), además nuestras oficinas corporativas serán certificadas LEED y <i>WELL Building Standard</i> .	■	· Incrementar el porcentaje de m² con certificación LEED en edificios <i>Build-to-Suit</i> . · Certificar nuestras oficinas corporativas en: LEED y <i>WELL Building Standard</i> .	· Incrementar el porcentaje de m² con certificación LEED en línea con nuestro plan de crecimiento.
· Aplicamos eco-eficiencias basadas en estándares desarrollados internamente <i>Eco-efficient</i> .	· Aplicamos en el 100% de nuestros edificios inventario nuestros nuevos lineamientos <i>Eco-efficient</i> .	· Aplicamos en el 100% de nuestros edificios inventario nuestros lineamientos <i>Eco-efficient</i> .	■	· Continuar con el 100% de edificios inventario bajo estándares <i>Eco-efficient</i> , basados en el Manual de Construcción Sustentable de Vesta.	· Implementar los lineamientos <i>Eco-efficient</i> en edificios con más de 15 años.
· Impartimos capacitación ambiental al equipo directivo de Vesta, con enfoque en la certificación LEED. Capacitamos a empleados en gestión de recursos y energía.	· Se llevó a cabo un programa de capacitación de 60 horas hombre en energía renovable en conjunto con proveedores y comunidad.	· Se llevó a cabo un programa de capacitación de 100 horas hombre en energía renovable en conjunto con proveedores y comunidad.	■	· Implementar programas e iniciativas de energía renovable en conjunto con nuestros grupos de interés.	· Extender programas de capacitación a nuestros grupos de interés.
· ---	· Estudio de medición y monitoreo de agua. · Consumo de agua en dos parques: Vesta Park I: 7,213m³ y El Coecillo: 29,382m³.	· Consolidación del departamento de <i>Asset Management</i> corporativo y regional. Consumo de agua en ocho parques: 42,753.01m³.	■	· Asegurar la medición y monitoreo del consumo de agua en nuestros parques.	· Crear el alcance de medición y monitoreo de agua en todos nuestros desarrollos.
· Consumo total de energía: 127,399 kWh. · Capacidad instalada de energía renovable (FV): 34.3 kWp acumulado.	· Consumo total de energía: 383,223 kWh. · Capacidad instalada de energía renovable (FV): 127.44 kWp acumulado.	· Consumo de energía: 439,373 kWh. · Capacidad instalada de energía renovable (FV): 184.24 kWp acumulado.	■	· Crear a 217 kWp la capacidad instalada acumulada de energía renovable.	· Asegurar el crecimiento de la capacidad instalada de energía en línea con el plan de crecimiento de Vesta.
· Emisión de gases efecto invernadero por uso de energía: 64 tons de CO ₂ .	· Emisión de gases efecto invernadero por uso de energía: 179 tons de CO ₂ .	· Emisión de gases efecto invernadero por uso de energía: 220 tons de CO ₂ .	■	· Ampliar alcance de mediciones de CO ₂ a toda la compañía	· Ser una compañía neutral en emisiones de CO ₂ .
· Elaboración de Política Ambiental y de inversión ambiental y social.	· Inversión en Medio Ambiente: US \$791,767.	· Inversión en Medio Ambiente: US \$1,216,896.	■	· Mantener inversión en eco-eficiencias ambientales en los rubros estratégicos para la empresa.	· Crear la inversión en Medio Ambiente en línea con el plan de crecimiento de Vesta.

VALOR ECONÓMICO DISTRIBUIDO

	2014		2015	
Total ingreso	100%	\$ 69,332,889	100%	\$78,562,329
Ingresos por arrendamiento	97%	\$ 67,628,637	98%	\$76,837,211

Costos desglosados por insumo		
	2014	2015
Gastos de operación de propiedades	\$ 3,508,009	\$ 3,578,135.00
Electricidad	290,362	218,156.00
Agua	140,213	144,968.00
Seguridad	481,042	494,635.00
Mantenimiento	166,229	145,735.00
Materiales	47,891	43,344.00
Recolección de basura	2,233	1,990.00
Gas	10,822	6,293.00
Impuestos de bienes raíces	1,151,056	1,286,942.00
Seguros	359,989	375,210.00
Mantenimiento	527,728	559,685.00
Membresía a parques industriales	268,698	245,446.00
Gastos legales	61,746	54,359.00
Gastos de administración	1,822,903	2,339,543.00
Arrendamientos	141,033	342,780.00
Comunicaciones	136,427	18,246.00
Asesorías y soporte técnico	128,876	226,090.00
Otros gastos corrientes	483,657	537,603.00
Mercadotecnia	862,734	1,049,742.00
No deducibles	70,176	65,084.00
Parque limpio	0	0.00

*Cantidades en dólares.



UN EQUIPO

UNA MISMA META

Creamos valor y excelentes retornos para nuestros accionistas



US\$78.6

MILLONES EN INGRESOS
POR ARRENDAMIENTO

ANÁLISIS FINANCIERO Y BURSÁTIL

INGRESOS

INGRESOS POR RENTAS

Los ingresos por arrendamiento al cierre del 31 de diciembre de 2015 fueron de E.U.\$78.56 millones, comparado con E.U.\$69.33 millones al cierre del 31 de diciembre de 2014, lo cual representa un incremento de E.U.\$9.23 millones, o 13.3%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a:

- Un incremento de 17.4%, en los ingresos por arrendamiento derivados de clientes nuevos rentando nuevos espacios o de contratos nuevos en espacio que había estado desocupado durante el 2014; y
- Un incremento de 2.2% en ingresos por renta que resultaron de ajustes a la renta por inflación tal como se prevé en los contratos de arrendamiento. La mayoría de nuestros contratos de arrendamiento incluye una disposición por virtud de la cual las rentas se ajustan automáticamente en forma anual para reflejar los cambios en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos, si los pagos de renta están denominados en dólares, o el INPC de México si los pagos de renta están denominados en pesos. El cambio en el INPC fue de 2.1% y 4.1% en 2015 y 2014, respectivamente, y la inflación de E.U.A. fue de 0.7% y 0.8% en 2015 y 2014 respectivamente.

Estos aumentos fueron parcialmente compensados por:

- Un decremento del 3.5% debido a los efectos de conversión de moneda de aquellas rentas denominadas en pesos;
- Una disminución de E.U.\$ 1.75 millones, o 2.5%, en los ingresos por arrendamiento derivada de los contratos que expiraron en 2014 y que no fueron renovados en 2015;
- Una disminución de 0.4%, en gastos relacionados con pagos que hicimos a nombre de nuestros clientes, y que posteriormente nos han sido reembolsados por ellos y que han sido considerados como ingresos por arrendamiento; y
- Una disminución de E.U.\$ 0.16 millones, o 0.2%, en los ingresos por arrendamiento de aquellos contratos donde para conservar al cliente se redujo el precio de la renta por metro cuadrado al momento de la renovación.

COSTOS DE OPERACIÓN

Nuestro costo de operación de las propiedades para el periodo del 31 de diciembre de 2015 fue de E.U.\$ 3.53 millones, comparado con E.U.\$ 3.60 millones al cierre del 31 de diciembre de 2014, el cual representa un decremento de E.U.\$ 0.07 o del 1.9%.

De esta disminución, E.U.\$ 0.19 millones, está relacionada con la cuenta de costo de operación directo sobre propiedades de inversión rentadas y las cuales generaron ingresos por arrendamiento. Durante 2015 este costo fue de E.U.\$ 2.57 millones, mientras que en el 2014 ascendió a E.U.\$ 2.76 millones.

Este cambio se atribuye principalmente a:

- Otros gastos relacionados con las propiedades disminuyeron en E.U.\$ 0.20 millones, o 18.1%. Durante 2014 los otros gastos relacionados con las propiedades fueron de E.U.\$ 1.08 millones mientras que en 2015 alcanzaron E.U.\$ 0.89 millones;
- Una disminución de E.U.\$ 0.04 millones o 12.1% en los seguros de las propiedades de inversión; durante el 2013 el seguro pagado fue de E.U.\$ 0.30 millones y de E.U.\$ 0.31 millones durante el 2014;
- Un decremento de E.U.\$ 0.02 millones, o 3.3%, en los costos por mantenimiento. Los costos por mantenimiento fueron de E.U.\$ 0.38 millones y E.U.\$0.48 millones en 2013 y 2014, respectivamente;
- Un aumento de E.U.\$ 0.06 millones o 7.0%, en los impuestos a la propiedad, los cuales fueron E.U.\$ 0.94 millones en el 2015 y E.U.\$ 0.88 millones en el 2014. Los impuestos prediales son pagados en pesos. Durante 2015 los impuestos prediales pagados en pesos ascendieron a Ps.\$ 14.96 millones, mientras que en 2014 fueron de Ps.\$ 11.73 millones, resultando en un incremento de Ps.\$ 3.23 millones, o el 21.6%. Cabe subrayar que a este incremento en pesos se le agrega el efecto de la depreciación del peso frente al dólar el cual paso del Ps.\$ 13.2996 pesos por dólar durante 2014 a Ps.\$ 15.8546 por dólar durante el 2015

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no han sido rentadas y las cuales no generaron ingresos por arrendamiento incrementaron en E.U.\$ 0.11 millones. De este aumento:

- Impuestos prediales de E.U.\$ 0.07 millones en propiedades que no generaron ningún ingreso.
- Mantenimiento de E.U.\$ 0.05 millones sobre las propiedades que no generaron ningún ingreso.
- Seguros relacionados con las propiedades subieron E.U.\$ 0.01 millones, estos gastos se originan de las comisiones pagadas a parques industriales donde mantenemos las reservas territoriales.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración al cierre del 31 de diciembre de 2015 fueron de E.U.\$ 9.83 millones, comparados con E.U.\$ 8.30 millones al cierre del 31 de diciembre de 2014, lo cual representan un aumento de E.U.\$ 1.53 millones, o el 18.4%.

El incremento se debe principalmente a los costos de incorporación del equipo de administración de la empresa.

- Un aumento de E.U.\$ 0.14 millones, en comisiones por adquisiciones de las propiedades.
- Durante el 2015 se registró un aumento de E.U.\$ 0.45 millones, o el 6.5%, con relación al 2014, debido a gastos relacionados con los sueldos y gastos de administración del personal.

Estos incrementos fueron parcialmente compensados por:

- Una disminución en E.U.\$ 0.02 millones, o el 41.1% en los gastos de mercadotecnia.
- Una disminución de E.U.\$ 0.03 millones, o el 3.2% en gastos legales y de auditoría.

Al fin de mantener las fuertes prácticas del gobierno corporativo, el Consejo de Administración aprobó un plan de compensación para los altos ejecutivos, basado en el retorno creado para los accionistas.

De acuerdo con el rendimiento del precio de la acción para la Compañía al 31 de diciembre de 2015, bajo el plan de Vesta Visión 20/20 no se concedió ninguna acción. Sin embargo, se reconoció un gasto basado en acciones de US\$ 0.77 millones. Este gasto se calcula como el valor razonable a la fecha de concesión de los premios y se determina utilizando un modelo de Monte Carlo, que toma en cuenta la probabilidad del rendimiento de las acciones de la compañía. El plan de incentivos a largo plazo no representa una salida de efectivo y no afecta el EBITDA. Para obtener mayor información leer la Nota 16 de los Estados Financieros.

DEPRECIACIÓN

Los gastos por depreciación al cierre del 31 de diciembre de 2015 fueron de E.U.\$0.19 millones, comparado con E.U.\$0.04 millones al cierre del 31 de diciembre de 2014.

OTROS INGRESOS Y GASTOS

Los otros ingresos y gastos en los doce meses del año disminuyeron a un gasto de US\$ 30.97 millones en 2015, en comparación con un ingreso de US\$ 6.25 millones del mismo periodo el año anterior. La disminución se debe principalmente a la pérdida cambiaria que aumentó a US\$ 45.82 millones comparadas con US\$19.43 millones por el mismo periodo del año anterior, derivado de la depreciación del peso frente al dólar; esta disminución se vio compensada con un aumento en la ganancia por revaluación de las propiedades de inversión que ascendió a US\$31.44 millones en comparación con US\$29.95 millones del año anterior; el avalúo que fue hecho al 31 de diciembre de 2015 refleja las condiciones de mercado de bienes raíces observada a esta fecha.

El avalúo de 2015 muestra una ganancia en revaluación de E.U.\$ 31.44 millones, comparado con E.U.\$ 29.96 millones en 2014. El avalúo fue hecho a finales de diciembre de 2015 y refleja las condiciones del mercado de bienes raíces observadas a finales de 2014.

Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados Integrales	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de,	
	2015	2014
	(miles de dólares)	
Otros ingresos y gastos		
Ingreso por intereses	6,138.65	5,712.08
Otros ingresos (gastos)	639.64	(290.06)
Gastos por intereses	(23,373.26)	(22,186.99)
Pérdida cambiaria	(45,820.68)	(19,433.70)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	31,444.06	29,955.24
Total otros (gastos) ingresos	(30,971.59)	(6,243.43)

Los ingresos por intereses aumentaron en US\$ 0.43 millones durante el año 2015 pasando de E.U.\$ 5.71 millones en 2014 a E.U.\$ 6.41 millones en 2015. Este incremento es un resultado de los intereses provenientes de la inversión de los recursos de las ofertas públicas realizadas, los cuales están siendo invertidos en valores gubernamentales de corto plazo. La empresa sigue invirtiendo en desarrollo de nuevas propiedades por lo cual se espera la reducción de la caja en los próximos trimestres.

La pérdida cambiaria en 2015 fue de US\$ 45.82 millones comparada con una pérdida en 2014 de US\$ 19.43 millones. La pérdida o ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN, y el saldo en pesos de los recursos de la oferta pública inicial que mantiene CIV.

Los gastos por intereses aumentaron en US\$ 0.35 millones, ó 6.3%, al cierre del cuarto trimestre del 2015 comparado con el mismo trimestre del año anterior. El incremento se explica por un mayor saldo promedio en la deuda durante el trimestre terminado en el 31 de diciembre de 2015 comparado con el cuarto trimestre del 2014. Los resultados del cuarto trimestre de 2015 incluyen los pagos de intereses correspondientes al contrato de préstamo con Metropolitan Life Insurance Company, que fue firmado en el primer trimestre de 2015.

Las ganancias derivadas de la revaluación de las propiedades generadoras de ingresos para el 31 de diciembre de 2015 aumentaron en E.U.\$ 1.48 millones, comparado con el 2014.

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS

Debido a las razones previamente descritas, nuestra utilidad antes de impuestos al cierre del 31 de diciembre de 2015 fue de E.U.\$ 34.04 millones, que se compara con una ganancia de E.U.\$ 51.15 millones al cierre del 31 de diciembre de 2014.

IMPUESTOS A LA UTILIDAD

El gasto por impuestos a la utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2015 resultaron en un gasto de E.U.\$ 37.86 millones comparado con un gasto de E.U.\$26.92 millones al cierre del 31 de diciembre de 2014. Esto se explica principalmente por los efectos del impuesto diferido que fue de US\$ 35.36 millones. Los impuestos diferidos reflejan principalmente: (i) el efecto de la variación del tipo de cambio al cierre del año que se utiliza para convertir los activos en nuestro balance de pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar) a dólares americanos, (ii) a un beneficio que resulta del impacto de la inflación en la base de impuestos de nuestros activos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar), de acuerdo a lo permitido bajo la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y (iii) a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los activos para efectos de los impuestos permanece en su costo histórico y luego se deprecia.

UTILIDAD DEL AÑO

Por las razones descritas anteriormente, la pérdida al cierre del 31 de diciembre de 2015 fue de E.U.\$ 24.76 millones, que se compara con una utilidad de E.U.\$ 24.67 millones al cierre del 31 de diciembre de 2014.

UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO

La utilidad integral refleja el impacto de la variación cambiaria de un año a otro sobre la cuenta de capital en WTN, que es nuestra única subsidiaria que utiliza el peso como moneda funcional. Al cierre del 31 de diciembre de 2015 registramos una pérdida en la utilidad integral de E.U.\$ 20.93 millones que se compara con una pérdida de E.U.\$ 0.45 millones al cierre del 31 de diciembre de 2014.

FLUJO DE EFECTIVO

La tabla siguiente muestra la generación y uso de efectivo al cierre del 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015		
	2015	2014
	(miles de dólares)	
Flujo de efectivo de actividades operativas	68,688.82	32,836.65
Flujo de efectivo de actividades de inversión	-266,503.09	29,756.53
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento	215,520.09	-50,424.09
Efectos de variaciones en el tipo de cambio	61.77	-9,792.13
Flujo de efectivo neto (utilizado) generado	17,767.59	2,376.96

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS

Los principales factores en la generación de flujos de efectivo de nuestras operaciones fueron el producto de las rentas cobradas a nuestra base de arrendatarios. El flujo de efectivo de actividades operativas fue de E.U.\$68.69 millones y de E.U. \$32.84 millones en el 2015 y 2014, respectivamente. El flujo de efectivo generado por las actividades operativas en el 2015 se vio afectado principalmente por tipo el incremento de efecto de tipo de cambio por un total de E.U.\$45.82 millones.

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

El flujo de actividades de inversión fue de E.U.\$ 266.50 millones y E.U.\$ 29.76 millones al cierre del 31 de diciembre del 2015 y 2014, respectivamente. Durante el 2015, las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción de nuevos edificios en la zona del Bajío, Norte y del Centro. Las inversiones totales pagadas en el periodo ascendieron a E.U.\$ 116.67 millones durante el 2015 y E.U.\$ 118.51 millones durante el 2014.

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

El flujo de efectivo de las actividades de financiamiento en 2015 y 2014 fue un uso de E.U.\$ 215.52 millones, y un uso de E.U.\$ 50.42 millones, respectivamente. La emisión de 124.27 millones de acciones, en 2015, permitió a la Emisora agregar E.U.\$ 224.06 millones a su capital.

DEUDA

Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de la deuda fue de US\$ 344.76 millones. De estos US\$ 298.07 millones, 86.5%, representan el principal de la deuda a corto plazo, mientras que los US\$ 46.70 millones, ó 13.5%, representan deuda a largo plazo. El total de la deuda está garantizada con la mayoría de nuestras propiedades de inversión así como con los cobros derivados de la renta de las mismas. Al cierre del 31 de diciembre de 2015, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares.

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo de la deuda a largo plazo fue de US\$ 306.74 millones. De estos US\$ 8.63 millones, ó 2.8%, representan el principal de la deuda a corto plazo, mientras que los US\$ 298.11 millones, ó 97.2%, representan deuda a largo plazo.

PRINCIPALES ACTOS CORPORATIVOS EN 2015

El 17 de diciembre de 2015 Vesta ha completado la adquisición de un edificio industrial de 18,105 m² (194,885 ft²) en Tijuana, ha firmado cuatro contratos de arrendamiento que amparan en total 50,519 m² (543,779 ft²) para sus edificios inventario en Toluca, Querétaro y Tijuana, y finalizó la compra de 15.4 hectáreas de reserva territorial en Ciudad Juárez para la expansión de Vesta Park Las Torres.

El 11 de diciembre de 2015 Vesta completó la compra de una reserva territorial de 72 hectáreas para la construcción de un nuevo parque industrial denominado Vesta Park Aguascalientes. En el parque Vesta Park Aguascalientes la empresa planea desarrollar aproximadamente 268,580 m² (2,890,968 ft²) lo cual representa una inversión total de hasta 115 millones de dólares, incluyendo los costos de la reserva territorial y de infraestructura. Este nuevo desarrollo se prevé estará dedicado principalmente a proveedores de la industria automotriz, los cuales surtirán, entre otros, a los fabricantes automotrices NISSAN, COMPAS (empresa formada por Renault-NissanDaimler), así como a otros establecidos en la región Bajío. Una de las ventajas más importantes que ofrecerá este parque es el acceso directo que tendrá al Vesta Park DSP y de ahí a las líneas de producción de Nissan A2 y COMPAS. La primera planta está enfocada en la fabricación de automóviles compactos y la segunda ensamblará a partir de 2017 autos premium para las marcas Infiniti y Mercedes-Benz. La inversión se llevará lo largo de los próximos 5 años, comenzando con la infraestructura en 2017. Los edificios se irán construyendo conforme se dé la demanda. Adicionalmente, Vesta invertirá hasta 20 millones de dólares en la construcción de nuevos edificios en la tierra existente del parque actual Vesta Park DSP ubicado dentro del complejo de Nissan Aguascalientes 2. La inversión comprende el desarrollo de aproximadamente 52,341 m² (563,397 ft²).

El 1 de diciembre de 2015 Vesta firmó un acuerdo maestro de arrendamiento con TPI Composites, S. de R.L. de C.V. ("TPI") para desarrollar dos edificios industriales en Ciudad Juárez. El área rentable total para este desarrollo será aproximadamente de 55,776m² (660,366 ft²) dividida en dos edificios de igual tamaño. El plazo del contrato de arrendamiento será de 10 años. La renta estabilizada de este desarrollo será de aproximadamente US\$ 386,000 por mes. El desarrollo de este proyecto implicará una inversión total por parte de Vesta de alrededor de US\$ 44.4 millones, de los cuales, US\$ 7.4 millones corresponden a la adquisición de 25 hectáreas de tierra y US\$ 37 millones a costos de construcción. La primera etapa del desarrollo empezará en febrero de 2016 y la renta de esta fase se empezará a pagar en octubre de 2016. La construcción de la segunda etapa empezará en octubre de 2016 y la renta empezará a pagarse en julio de 2017.

El 22 de septiembre de 2015 la Asamblea General Ordinaria de Accionistas aprobó un programa de deuda con el fin de refinanciar los vencimientos de deuda durante el 2016 y la emisión de deuda adicional para el financiamiento del programa de crecimiento denominado Vesta Visión 20/20, el monto total de la emisión de deuda podría ser de hasta US\$675,000,000. Aparte de la deuda por refinanciar durante el próximo año, el programa comprende un emisión hasta US\$350,000,000 de la deuda adicional.

El 10 de septiembre, Vesta anunció la adquisición de la reserva territorial en Veracruz para desarrollar 11,210 m² (120,674 ft²) en un proyecto de edificio a la medida para la Cadena Comercial Oxxo, uno de los inquilinos actuales de la compañía. La inversión total será de \$6.6 millones de dólares. El contrato de arrendamiento será de 15 años y la renta empezará a pagarse en abril de 2016. Vesta también adquirió 12.3 hectáreas de tierra en Tijuana, Baja California, con un costo total de \$15.1 millones de dólares, incluyendo los costos de infraestructura. La Compañía planea desarrollar aproximadamente 55,742 m² (600,000 ft²) en tres edificios durante los próximos 36 meses, representando una inversión total de hasta \$35.6 millones de dólares. Adicionalmente, Vesta adquirió reservas territoriales de 23 hectáreas en Puebla. La tierra se usará para desarrollar aproximadamente 102,193 m² (1,100,000 ft²) en seis edificios, representando una inversión total de hasta \$49.5 millones de dólares a lo largo de los próximos 36 meses.

El 10 de marzo, Vesta firmó de un nuevo préstamo con Metropolitan Life Insurance Company Met Life. El crédito de 47.5 millones de dólares fue firmado por siete años con la tasa de interés fija de 4.35%. Durante los primeros tres años y medio, el servicio de la deuda comprenderá únicamente intereses, posteriormente los pagos mensuales incluirán la amortización del principal y los intereses correspondientes. La tabla de amortización está calculada en base a un plazo de vencimiento de 30 años. El préstamo está garantizado por cinco propiedades industriales con una superficie bruta arrendable de 1,433,305 pies cuadrados.

El 3 de febrero Vesta anunció que fue seleccionada para ser parte del Índice IPC Sustentable de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV). Las emisoras que integran el índice fueron seleccionadas de entre 70 emisoras que

conforman el Índice de Precios y Cotizaciones (IPC) de la BMV y calificaron con un puntaje mayor al promedio de las 3,500 empresas internacionales evaluadas.

El 29 de enero Vesta anunció los resultados favorables de su oferta pública primaria, que se concluyó a un precio de Ps. 27.00 por acción. La oferta pública se hizo en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores y mediante una oferta internacional en los Estados Unidos de América y en otros países, con base en los dispuesto en la Regla 144A y la Regulación S de la Ley del Mercado de Valores de 1933 (Securities Act of 1933) de los Estados Unidos de América y de la legislación aplicable en las diferentes jurisdicciones. Los recursos brutos de la oferta sumaron Ps. 2,917,740,015. La oferta global incluye la oferta pública primaria de 108,064,445 de acciones y una opción de sobreasignación de hasta un 15% calculado respecto del número de acciones objeto de la oferta primaria, es decir, 16,209,666 acciones adicionales, opción que podrá ejercerse por los intermediarios colocadores dentro de los siguientes 30 días a esta fecha

SEGUIMIENTO DE LA ACCIÓN

En cumplimiento a lo dispuesto por el Reglamento Interior de la BMV en el artículo 4.033.01 Fracc. VIII, informamos que la cobertura de análisis es proporcionada por:

- Casa de Bolsa Credit Suisse, S.A. de C.V.
- Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V.
- HSBC México, S.A. de C.V.
- Barclays Bank Mexico, S.A.
- Itaú Corretora de Valores, S.A
- J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
- UBS Casa de Bolsa, S.A.
- Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
- BTG Pactual US Capital LLC
- Grupo Financiero Interacciones, S.A. de C.V.
- GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V.
- Merrill Lynch México, S.A. de C.V.

84

Informe de los auditores independientes

85

Estados consolidados de situación financiera

86

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

87

Estados consolidados de cambios en el capital contable

88

Estados consolidados de flujos de efectivo

89

Notas a los estados financieros consolidados



CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, e Informe de los auditores independientes del 17 de Febrero de 2016

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 2015, 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 en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

La administración de la Entidad 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, y del control interno que la administración de la Entidad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales 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 requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planeemos y realicemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados están libres de errores materiales.

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 material en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgos, 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 apropiado de las políticas contables utilizadas 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 materiales, la situación financiera consolidada de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años que terminaron 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
17 de Febrero de 2016

CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

(En dólares americanos)

ACTIVOS	Notas	2015	2014	2013
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	4	\$ 27,745,055	\$ 10,674,770	\$ 8,297,797
Activos financieros con fines de negociación	5	203,563,025	95,025,988	233,052,020
Impuestos por recuperar	6	20,822,580	27,712,294	16,546,275
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	7	4,148,109	7,505,226	6,706,759
Pagos anticipados		505,450	447,152	323,987
Depósitos en garantía		2,750,579	-	-
Total del activo circulante		259,534,798	141,365,430	264,926,838
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	8	1,214,930,005	1,101,352,822	951,884,585
Equipo de oficina – Neto		1,842,468	421,340	344,540
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		1,210,131	2,883,972	2,967,835
Total del activo no circulante		1,217,982,604	1,104,658,134	955,196,960
Total activos		\$ 1,477,517,402	\$ 1,246,023,564	\$ 1,220,123,798
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	9	\$ 298,069,960	\$ 8,629,108	\$ 8,222,341
Intereses por pagar		3,202,040	3,068,412	3,170,268
Cuentas por pagar y anticipos de clientes		1,409,555	14,222,235	9,484,863
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta		314,896	1,274,395	1,145,743
Gastos acumulados		1,698,410	1,636,361	1,668,000
Total del pasivo circulante		304,694,861	28,830,511	23,691,215
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	9	46,689,049	298,109,960	309,805,405
Depósitos en garantía recibidos		7,205,978	5,706,109	5,523,169
Impuestos a la utilidad diferidos	13.3	144,140,530	115,641,120	91,518,603
Total del pasivo a largo plazo		198,035,557	419,457,189	406,847,177
Total del pasivo		502,730,418	448,287,700	430,538,392
Contingencias y litigios	17			
Capital contable:				
Capital social	10	455,741,735	370,368,712	370,368,712
Prima en suscripción de acciones		349,557,056	211,869,157	211,869,157
Utilidades retenidas		185,494,148	211,640,460	204,265,028
Reserva de pagos basados en acciones		1,391,080	323,764	-
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(17,397,035)	3,533,771	3,082,509
Total del capital contable		974,786,984	797,735,864	789,585,406
Total		\$ 1,477,517,402	\$ 1,246,023,564	\$ 1,220,123,798

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

(En dólares americanos)

Nota	2015	2014	2013
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento	\$ 78,562,329	\$ 69,332,889	\$ 58,522,064
Costos de operación de las propiedades:			
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	12.1 (2,576,520)	(2,761,265)	(2,540,720)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	12.1 (953,487)	(838,684)	(910,616)
Utilidad bruta	75,032,322	65,732,940	55,070,728
Gastos de administración	12.2 (9,832,480)	(8,302,946)	(6,799,948)
Depreciación	(188,267)	(40,536)	(78,485)
Otros ingresos y gastos:			
Ingreso por intereses	6,138,652	5,712,082	6,951,568
Otros ingresos (gastos)	639,637	(290,063)	(62,365)
Gasto por intereses	(23,373,256)	(22,186,990)	(23,441,300)
(Pérdida) ganancia cambiaria	(45,820,677)	(19,433,700)	1,187,010
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	31,444,058	29,955,242	95,054,246
Total otros (gastos) ingresos	(30,971,586)	(6,243,429)	79,689,159
Utilidad antes de impuestos	34,039,989	51,146,029	127,881,454
Impuestos a la utilidad	13.1 (37,865,161)	(26,924,032)	(38,447,937)
(Pérdida) utilidad del año	(3,825,172)	24,221,997	89,433,517
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente</i>			
- Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras - neta	(20,930,806)	451,262	(76,795)
(Pérdida) utilidad integral del año	\$ (24,755,978)	\$ 24,673,259	\$ 89,356,722
(Pérdida) utilidad básica y diluida por acción	11 \$ (0.006)	\$ 0.05	\$ 0.20

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015, 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 (pérdida) integral del año	-	-	89,433,517	-	(76,795)	89,356,722
Saldos al 31 de diciembre de 2013	370,368,712	211,869,157	204,265,028	-	3,082,509	789,585,406
Pagos basados en acciones	-	-	-	323,764	-	323,764
Dividendos decretados	-	-	(16,846,565)	-	-	(16,846,565)
Utilidad integral del año	-	-	24,221,997	-	451,262	24,673,259
Saldos al 31 de diciembre de 2014	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
Pagos basados en acciones	-	-	-	1,067,316	-	1,067,316
Dividendos decretados	-	-	(22,321,140)	-	-	(22,321,140)
Recompra de acciones	(376,114)	(622,519)	-	-	-	(998,633)
Pérdida integral del año	-	-	(3,825,172)	-	(20,930,806)	(24,755,978)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	\$ 455,741,735	\$ 349,557,056	\$ 185,494,148	\$ 1,391,080	\$ (17,397,035)	\$ 974,786,984

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

(En dólares americanos)

	2015	2014	2013
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos	\$ 34,039,989	\$ 51,146,029	\$ 127,881,454
Ajustes por:			
Depreciación	188,267	40,536	78,485
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(31,444,058)	(29,955,242)	(95,054,246)
Efectos de conversión	45,820,677	10,243,391	(114,297)
Ingreso por intereses	(6,138,652)	(5,712,082)	(6,951,568)
Ganancia por venta de propiedades de inversión	-	(731,326)	-
Gasto por intereses	23,373,256	22,186,990	23,441,300
Gasto reconocido por pagos basados en acciones	1,067,316	323,764	-
Ajustes al Capital de Trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	3,357,117	(798,467)	(2,421,757)
Impuestos por recuperar	(1,492,217)	(13,967,534)	(10,650,158)
Pagos anticipados	(58,298)	(123,165)	(323,987)
Depósitos en garantía otorgados	(379,428)	83,863	(194,003)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	736,254	(180,055)	(684,684)
Depósitos en garantía recibidos	1,499,869	182,940	445,234
Gastos acumulados	62,049	(31,639)	1,367,482
Impuestos a la utilidad pagados	(1,943,319)	128,652	(4,295,313)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	68,688,822	32,836,655	32,523,942
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(116,674,635)	(118,513,768)	(102,936,169)
Adquisición de equipo de oficina	(1,609,395)	(117,336)	(125,185)
Activos financieros con fines de negociación	(154,357,714)	138,026,032	(112,706,999)
Precio de venta de propiedades de inversión	-	4,649,526	-
Intereses cobrados	6,138,652	5,712,082	6,951,568
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(266,503,092)	29,756,536	(208,816,785)
Actividades de financiamiento:			
Emisión de capital	224,059,555	-	191,551,233
Intereses pagados	(23,239,628)	(22,288,846)	(23,642,514)
Pago de deuda a largo plazo	(8,629,108)	(11,288,678)	(9,834,501)
Dividendos pagados	(22,321,140)	(16,846,565)	(10,468,173)
Recompra de acciones	(998,633)	-	-
Emisión de deuda	47,500,000	-	-
Costos de la emisión de deuda	(850,951)	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	215,520,095	(50,424,089)	147,606,045
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	61,770	(9,792,129)	37,501
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	17,767,595	2,376,973	(28,649,297)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	10,674,770	8,297,797	36,947,094
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo – Nota 4	\$ 28,442,365	\$ 10,674,770	\$ 8,297,797

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2015, 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 Paseo de los Tamarindos N° 90, piso 28, 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.

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.

Al 31 de Diciembre de 2015, los pasivos circulantes de la Entidad exceden a sus activos circulantes por \$45,160,063, como resultado del vencimiento de su deuda con Blackstone (Ver nota 9). La administración de la Entidad considera que obtendrá los recursos financieros necesarios para cumplir con sus obligaciones del pago de la deuda. La Entidad está realizando negociaciones con varias instituciones financieras con las que tiene relaciones, incluida Blackstone, para obtener el financiamiento necesario para renegociar su deuda y espera finalizar dichas negociaciones antes del vencimiento de su deuda. La Entidad también está considerando acceder a los mercados para emitir deuda pública para estos propósitos.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

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 que se valúan a su valor razonable al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

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, a 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 Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada 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 que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- 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 de los estados financieros

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

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesto, o tiene derecho, a 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 tiene o no el control en 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 se transfiere el control 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 que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, 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
	2015	2014	2013	
QVC, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R. L. de C. V.	99.99%	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%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Vesta DSP, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Servicio de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R. L. de C. V.	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 Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V. (WTN) y Vesta Management, S. de R. L. de C. V. (VM), las cuales tiene el peso mexicano (MX) como su moneda funcional y por lo tanto son consideradas 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 cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen 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 se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias de tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo en el periodo en que se originan.

Para los propósitos de presentar los estados financieros consolidados, los activos y pasivos de WTN y VM han sido convertidos en US\$ usando los tipos de cambio vigentes al cierre de cada año. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa durante el periodo, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales.

2.5 Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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 la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

2.6.1 Método de interés efectivo en activos financieros

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

Los ingresos se reconocen con base en al interés efectivo para instrumentos de deuda distintos a aquellos activos financieros clasificados como FVTPL.

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 FVTPL

Los activos financieros se clasifican como FVTPL los activos son (i) la contraprestación contingente que sería pagada por un adquirente como parte de una combinación de negocios en la cual se aplique IFRS 3, (ii) cuando se conservan para ser negociados o (iii) se designan como FVTPL.

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

- Se compra 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 valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo en resultados cualquier utilidad o pérdida que surge de su revaluación. La utilidad o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de 'otros ingresos y gastos en el estado de resultados integral.

2.6.4 Baja de un activo financiero

La Entidad deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.7 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, 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 resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

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 Efectivo restringido

El efectivo restringido representa efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos por la Entidad que están disponibles para uso solo bajo ciertas condiciones de acuerdo con el contrato de la deuda a largo plazo firmado por la Entidad (como se menciona en la Nota 9). Estas restricciones son clasificadas de acuerdo a su periodo de restricción: menos de 12 meses y más de un año, considerando el periodo de tiempo en que dichas restricciones se cumplan, por lo tanto, el efectivo restringido a corto plazo fue clasificado dentro del activo a corto plazo dentro del efectivo y equivalentes de efectivo y el efectivo restringido a largo plazo fue clasificado dentro de los depósitos en garantía realizados

2.10 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

2.11 Pasivos financieros

2.11.1 Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros.

2.11.2 Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

2.11.3 Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

2.12 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.

2.13 Beneficios a empleados por terminación

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

2.14 Pagos basados en acciones

Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados 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.

2.15 Arrendamientos

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

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

Como arrendador, la Entidad reconoce los pagos por rentas de arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de prorrateo para reflejar más adecuadamente el patrón de consumo de los beneficios del activo arrendado.

2.16 Impuestos a la utilidad

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

2.16.1 Impuesto a la utilidad causados

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta ("ISR") y se registra en los resultados del año en que se causa.

2.16.2 Impuestos a la utilidad diferidos

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 periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente 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).

2.16.3 Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

2.17 Deterioro de activos intangibles distintos al crédito mercantil

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Posteriormente, cuando una pérdida por deterioro se revierte, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

2.18 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 a menos que los efectos de dichos instrumentos sean considerados anti dilutivos (por ejemplo en un periodo en el cual la Entidad haya incurrido en una pérdida neta).

2.19 Aplicación de nuevas y revisadas IFRS's e interpretaciones que son efectivas en este año

En el año actual, la Entidad ha aplicado las modificaciones a IFRS's y nuevas interpretaciones publicadas por el IASB que son obligatorias por los periodos contables que comienzan en o después del 1 de Enero de 2015, ninguna de estas modificaciones han tenido un impacto material en los estados financieros consolidados

2.20 IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha

La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

IFRS 9	Instrumentos Financieros ²
IFRS 15	Ingresos de Contratos con Clientes ²
IFRS 16	Arrendamientos ³
Modificaciones a la IAS 1	Iniciativa de Revelaciones ¹
Modificaciones a las IFRS	Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014 ¹

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 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2015 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 generalmente 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 entidades 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 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.

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 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.

IFRS 16, Arrendamientos

La IFRS 16 Arrendamientos fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 Arrendamientos, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera para los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para los arrendadores permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento. La IFRS 16 es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se haya adoptado la IFRS 15.

Bajo la IFRS 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la IAS 17 donde se reconocían gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo.

También, el pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos mínimos pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento siempre que pueda ser determinada. Si dicha tasa no puede determinarse, el arrendatario deberá utilizar una tasa de interés incremental de deuda.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

La Entidad se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma, aunque por la naturaleza de sus operaciones no se esperaría un impacto significativo.

Modificaciones a la IAS 1 Iniciativa de Revelaciones

Las modificaciones a la IAS 1 dan algunas orientaciones sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica. Las modificaciones a la IAS 1 son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones a la IAS 1 tendrá un impacto material en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014

Las mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014 incluyen varias IFRS que se resumen a continuación:

Las modificaciones de la IFRS 5 presentan una orientación específica en la IFRS 5 para cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo para disposición) de mantenidos para la venta a mantenidos para distribuir a los propietarios (o viceversa). Las modificaciones aclaran que ese cambio se debe considerar como una continuación del plan original de los requisitos de eliminación y por lo tanto lo establecido en la IFRS 5 en relación con el cambio de plan de venta no es aplicable. Las enmiendas también aclaran la guía para cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.

Las modificaciones a la IFRS 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato de servicio implica involucración continua en un activo transferido con el propósito de hacer las revelaciones requeridas en relación con los activos transferidos.

La administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de estas enmiendas tendrá un efecto material en los estados financieros consolidados de la Entidad.

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 estas estimaciones.

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

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, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO

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 período como se muestra en los estados consolidados de flujo de efectivo pueden ser reconciliados en el estado consolidado de situación financiera como sigue:

	2015	2014	2013
Equivalentes de efectivo	\$ 21,632,285	\$ 6,848,378	\$ 3,766,015
Efectivo restringido circulante	6,112,770	3,826,392	4,531,782
	27,745,055	10,674,770	8,297,797
Efectivo restringido no circulante	697,310	-	-
	\$ 28,442,365	\$ 10,674,770	\$ 8,297,797

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

	2015	2014	2013
Impuesto al Valor Agregado ("IVA") por recuperar	\$ 9,216,603	\$ 22,043,687	\$ 14,899,233
ISR por recuperar	11,541,336	5,602,192	1,591,518
Otras cuentas por cobrar	64,641	66,415	55,524
	\$ 20,822,580	\$ 27,712,294	\$ 16,546,275

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:

	2015	2014	2013
0-30 días	\$ 2,955,085	\$ 6,392,749	\$ 6,580,998
30-60 días	424,763	861,273	103,202
60-90 días	332,338	87,726	22,559
Más de 90 días	435,923	163,478	-
Total	\$ 4,148,109	\$ 7,505,226	\$ 6,706,759

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 71%, 85% y 97% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de diciembre 2015, 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 de 30 días pero menos de 60 representan el 10%, 11% y 1.8% del total del saldo al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, respectivamente. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días pero menos de 90 representan el 8%, 1% y 1.4% del total del saldo al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 11%, 2% y 20% del total del saldo al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, respectivamente.

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 diciembre de 2015, 2014 y 2013, uno de los clientes de la Entidad adeuda \$830,135 que equivale al 20%, \$5,646,339 que equivale al 75% y \$5,991,674 que equivale al 89%, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representaba el 12, 17% y 20% del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, respectivamente. Al 31 de Diciembre de 2015, dos de los clientes de la entidad representaban el 18% y 14% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos; sin embargo, ninguno de estos clientes representaron más del 10% del total de los ingresos por arrendamientos al 31 de Diciembre de 2015.

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 recisión, 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:

	2015	2014	2013
Antes de un año	\$ 85,322,145	\$ 70,629,698	\$ 67,282,095
Después de un año y antes de 3 años	145,954,674	122,117,261	118,549,785
Después de 3 años y antes de 5 años	147,512,967	115,421,411	117,861,367
Después de 5 años	140,891,280	118,579,372	120,904,109
	\$ 519,681,066	\$ 426,747,742	\$ 424,597,356

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	9.50% Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable. A mayor NOI mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	Mexico: 3.4% U.S.: 2.1%	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	De 12 meses en promedio	A menor periodo de absorción mayor valor razonable
			Rentas de mercado	Dependiendo del parque/Estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable.
			Tipo de cambio – peso mexicano por 1\$	Diciembre 2015: 16.03 Diciembre 2014: 13.60	A mayor tipo de cambio, menor valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre \$134,473	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:

	2015	2014	2013
Terreno y construcción	\$ 1,198,208,983	\$ 1,092,424,983	\$ 928,935,606
Anticipos para la adquisición de terrenos	2,770,159	395,921	-
Reserva territorial	58,602,000	64,740,000	57,990,000
	1,259,581,142	1,157,560,904	986,925,606
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	(44,651,137)	(56,208,082)	(35,041,021)
Saldo al final del año	\$ 1,214,930,005	\$ 1,101,352,822	\$ 951,884,585

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	2015	2014	2013
Saldo al inicio del año	\$ 1,101,352,822	\$ 951,884,585	\$ 744,761,666
Adiciones	103,125,702	123,431,195	112,068,673
Propiedades de inversión vendidas	-	(3,918,200)	-
Efecto de conversión de moneda extranjera	(20,992,577)	-	-
Ganancia por revaluación	31,444,058	29,955,242	95,054,246
Saldo al final del año	\$ 1,214,930,005	\$ 1,101,352,822	\$ 951,884,585

Un total de \$500,996 correspondientes a adiciones a propiedades de inversión relacionadas con reservas territoriales fueron adquiridas de terceros durante el año 2015 y no habían sido pagadas al 31 de diciembre de 2015. Al 31 de diciembre de 2014, un total de \$14,049,930 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 2015.

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 2015, 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 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 2015, 2014 y 2013, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 20,052,909 pies cuadrados (1,862,981 square meters), 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 86.7%, 87.3% y 91%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 las propiedades de inversión con una área bruta rentable (no auditada) de 1,272,670 pies cuadrados (118,235 metros cuadrados), 2,870,847 pies cuadrados (266,710 metros cuadrados) y 2,060,958 pies cuadrados (191,469 metros cuadrados) respectivamente estaban en construcción, las cuales representan un 14.31%, 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

Durante agosto de 2015, BRE Debt México II, S. A. de C. V., SOFOM, E.N.R. ("Blackstone") adquirió la deuda a largo plazo que la entidad previamente debía a GE Real Estate de México, S. de R. L. de C. V. La deuda a largo plazo está representado por los siguientes documentos por pagar a Blackstone y a Metropolitan Life Insurance Company ("Metlife"):

Fecha de inicio	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	2015	2014	2013
Septiembre 2003	7,637,927	7.17% \$	11,736	Agosto 2016	\$ 4,990,210	\$ 5,134,727	\$ 5,268,740
Abril 2005	2,000,000	7.17%	3,281	Agosto 2016	1,393,073	1,433,480	1,470,949
Agosto 2005	6,300,000	7.17%	10,441	Agosto 2016	4,437,481	4,566,048	4,685,269
Agosto 2005	14,500,000	7.17%	24,146	Agosto 2016	10,247,179	10,544,502	10,820,214
Noviembre 2005	32,000,000	7.17%	274,440*	Agosto 2016	21,237,473	21,807,521	22,336,748
Marzo 2006	15,000,000	7.17%	25,336	Agosto 2016	7,767,320	8,079,295	11,434,933
Julio 2006	50,000,000	7.17%	99,961	Agosto 2016	47,256,946	48,487,816	49,629,220
Julio 2006	12,000,000	7.17%	23,991	Agosto 2016	10,609,960	10,905,370	11,179,306
Septiembre 2006	10,800,000	7.17%	19,948	Agosto 2016	8,961,734	9,207,363	9,435,138
Octubre 2006	8,300,000	7.17%	15,330	Agosto 2016	6,887,259	7,076,029	7,251,078
Noviembre 2006	12,200,000	7.17%	17,717	Agosto 2016	8,006,030	8,224,187	8,591,656
Noviembre 2006	28,091,497	7.17%	25,234	Agosto 2016	11,343,196	11,653,920	11,942,061
Mayo 2007	6,540,004	7.17%	12,182	Agosto 2016	5,475,496	5,625,506	5,764,612
Septiembre 2007	8,204,039	7.17%	15,359	Agosto 2016	6,905,008	7,094,132	7,269,509
Abril 2008	32,811,066	6.47%	73,846	Agosto 2016	28,271,033	29,193,227	30,055,305
Abril 2008	867,704	6.47%	3,756	Agosto 2016	1,437,785	1,484,686	1,528,529
Abril 2008 *	7,339,899	6.62%	183,115*	Agosto 2016	11,718,557	12,097,602	12,451,855
Agosto 2008	3,372,467	6.47%	11,936	Agosto 2016	4,570,012	4,719,073	4,858,416
Agosto 2008	6,286,453	6.47%	14,187	Agosto 2016	5,431,327	5,608,491	5,774,105
Abril 2009	19,912,680	7.17%	36,436	Agosto 2016	16,167,177	16,615,833	17,031,879
Diciembre 2009	30,000,000	7.17%	56,729	Agosto 2016	24,171,582	24,870,114	25,517,873
Julio 2012	19,768,365	7.17%	39,521	Agosto 2016	16,778,331	17,264,976	17,716,254
Julio 2012	27,960,333	7.17%	55,899	Agosto 2016	24,392,657	25,080,968	25,719,248
Julio 2012	5,000,000	6.15%	13,145	Agosto 2016	4,364,210	4,526,111	4,678,376
Marzo 2013	5,918,171	5.80%	15,008	Agosto 2016	5,248,924	5,438,091	5,616,473
					298,069,960	306,739,068	318,027,746
Menos: porción circulante					(298,069,960)	(8,629,108)	(8,222,341)
Deuda a largo plazo con Blackstone					-	298,109,960	309,805,405
Deuda a largo plazo con MetLife	47,500,000	4.35%		Abril 2022	47,500,000	-	-
Menos: Costo de la emisión de deuda					(810,951)	-	-
Deuda a largo plazo neta con MetLife					46,689,049	-	-
Total de deuda a largo plazo					\$ 46,689,049	\$ 298,109,960	\$ 309,805,405

* 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 de dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Este préstamo devenga intereses a una tasa anual fija de 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 Blackstone. Adicionalmente, sin consentimiento previo por escrito de Blackstone, 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 Blackstone 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 2015.

El contrato de crédito también le otorga el derecho a Blackstone 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:

	\$
A partir de diciembre de 2017	-
A partir de diciembre de 2018	123,019
A partir de diciembre de 2019	763,388
A partir de diciembre de 2020	791,939
A partir de diciembre de 2021	833,388
Después	44,988,266
Menos: Costo de emisión directa	(810,951)
Total de la deuda a largo plazo	\$46,689,049

10. CAPITAL SOCIAL

10.1 El capital social al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 es como sigue:

	2015		2014		2013	
	Número de acciones	Importe	Numero de acciones	Importe	Numero de acciones	Importe
Capital fijo						
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Capital variable						
Series B	631,134,923	455,738,039	507,447,012	370,365,016	507,447,012	370,365,016
Total	631,139,923	\$ 455,741,735	507,452,012	\$ 370,368,712	507,452,012	\$ 370,368,712

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. Al 31 de Diciembre de 2015, había un total de 586,200 acciones en tesorería que fueron recompradas durante el año terminado el 31 de Diciembre de 2015

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	-	1,917,454	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014 y 2013	\$ 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 por emisión de capital	-	-	(8,486,350)
Impuestos relacionados con los costos directos por emisión de capital	-	-	2,545,905
Recompra de acciones	(586,200)	(376,114)	(622,519)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	631,139,923	455,741,735	349,557,056

10.3 Dividendos decretados

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 25 de Marzo de 2015, la Entidad decretó dividendos por aproximadamente \$0.035 por acción, equivalente a \$22,321,140. Los dividendos fueron pagados en efectivo el 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 \$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 CUFIN.

11. UTILIDAD POR ACCIÓN

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

2015			
	Pérdida	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Pérdida del periodo	\$ (3,825,172)	622,206,426	\$ (0.006)
2014			
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad del periodo	\$ 24,221,997	507,452,012	\$ 0.05
2013			
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad del periodo	\$ 89,433,517	452,368,521	\$ 0.20

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:

	2015	2014	2013
Impuesto predial	\$ 943,499	\$ 881,644	\$ 810,893
Seguros	274,669	312,383	301,997
Mantenimiento	468,528	484,080	382,576
Otros gastos relacionados con las propiedades	889,824	1,083,158	1,045,254
Total	\$ 2,576,520	\$ 2,761,265	\$ 2,540,720

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:

	2015	2014	2013
Impuesto predial	\$ 343,443	\$ 269,412	\$ 286,687
Seguros	52,879	47,606	44,211
Mantenimiento	91,689	43,648	56,007
Otros gastos relacionados con las propiedades	465,476	478,018	523,711
Total	\$ 953,487	\$ 838,684	\$ 910,616
Total de los gastos de propiedades de inversión	\$ 3,530,007	\$ 3,599,949	\$ 3,451,336

12.2 Los gastos de administración se integran como sigue:

	2015	2014	2013
Beneficios a los empleados y otros	\$ 7,368,266	\$ 6,597,970	\$ 5,630,566
Gastos de mercadotecnia	28,647	48,676	61,344
Gastos legales, de auditoría y consultoría	845,841	873,927	723,108
Honorarios de adquisición de propiedades	358,903	214,986	195,001
Gastos bursátiles y costos indirectos por emisión de capital	160,695	241,284	187,609
Otros	2,812	2,339	2,320
Total	\$ 8,765,164	\$ 7,979,182	\$ 6,799,948
Incentivo a largo plazo – Nota 16	1,067,316	323,764	-
Total	\$ 9,832,480	\$ 8,302,946	\$ 6,799,948

Los beneficios a los empleados y otros incluyen beneficios directos a los empleados por \$4,873,750, \$5,098,830 y \$3,895,065 por los años terminados el 31 de Diciembre de 2015, 2014 y 2013, respectivamente.

13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

La Entidad está sujeta al ISR. La tasa del impuesto sobre la renta es del 30%.

13.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2015	2014	2013
Gasto por ISR:			
Causado	\$ 2,501,584	\$ 2,801,516	\$ 6,947,623
ISR acreditable de dividendos que expiró	-	-	580,701
Diferido	35,363,577	24,122,516	30,919,613
Total de impuestos diferidos	\$ 37,865,161	\$ 26,924,032	\$ 38,447,937

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:

	2015	2014	2013
Tasa legal	30%	30%	30%
Efecto de los tipos de cambio en valores fiscales	90%	33%	(1)%
Efectos de la inflación	(12)%	(12)%	(4)%
Efectos del cambio en la tasa ISR (Ley 2014)	-	-	3%
Otros	3%	2%	2%
Tasa efectiva	111%	53%	30%

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

	2015	2014	2013
ISR diferido activo (pasivo):			
Propiedades de inversión	\$ (160,640,067)	\$ (124,338,843)	\$ (107,817,334)
Pérdidas fiscales por amortizar	15,635,979	7,670,338	15,398,333
Otras provisiones y pagos anticipados	863,558	1,027,385	900,398
Total del pasivo por ISR diferido	\$ (144,140,530)	\$ (115,641,120)	\$ (91,518,603)

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

13.4 La reconciliación de los cambios en el balance del pasivo por impuesto diferido es como sigue:

	2015	2014	2013
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (115,641,120)	\$ (91,518,604)	\$ (62,516,454)
Movimientos incluidos en pérdidas y ganancias	(35,363,577)	(24,122,516)	30,919,613
Movimientos incluidos en capital	2,545,905	-	(1,917,454)
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	4,318,262	-	-
Pasivo por impuestos diferido al cierre del año	\$ (144,140,530)	\$ (115,641,120)	\$ (91,518,604)

13.5 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 2015 son:

Año de Vencimiento	Pérdidas Fiscales
2022	\$ 576,799
2023	9,828,400
2024	9,251,050
2025	32,463,680
	\$ 52,119,929

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:

	2015	2014	2013
Deuda	\$ 344,759,009	\$ 306,739,068	\$ 318,027,746
Efectivo y equivalentes de efectivo	(28,442,365)	(10,674,770)	(8,297,797)
Activos financieros con fines de negociación	(203,563,025)	(95,025,988)	(233,052,020)
Deuda neta	112,735,619	201,038,310	76,677,929
Capital	974,786,984	797,735,864	789,585,406
Índice de deuda neta a capital	12%	25%	10%

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:

	2015	2014	2013
Tipos de cambio:			
Pesos por dólar al final del periodo	17.2065	14.7180	13.0765
Pesos por dólar promedio durante el año	15.8546	13.2996	12.7681
Activos monetarios			
Pesos Mexicanos (MxP)	3,982,261,268	1,592,246,030	3,354,707,083
Dólares Americanos	\$ 361,656	\$ 229,640	\$ 261,858
Pasivos monetarios			
Pesos Mexicanos (MxP)	11,669,674	22,085,067	16,307,237
Dólares Americanos	\$ 38,691,165	\$ 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.

	2015	2014	2013
Impacto en resultados			
Peso mexicano – 10% de incremento – ganancia	\$ (20,978,286)	\$ (9,698,458)	\$ (23,208,878)
Peso mexicano – 10% de depreciación – pérdida	25,640,127	11,853,671	28,366,407
Dólar americano – 10% de incremento – pérdida	65,951,669	4,381,318	4,061,229
Dólar americano – 10% de depreciación – ganancia	(65,951,669)	(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), y el 20%, el 75% y 89% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos y el 12%, 17% y 20% de sus ingresos por arrendamiento al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, 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 2015 es como sigue:

	Tasa promedio ponderada	Menos de 1 mes	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 5 años	Total
	%					
Deuda a largo plazo	6.84	\$ 672,760	\$ 1,838,019	\$ 295,559,185	\$ 47,500,000	\$ 345,569,964
Intereses		1,780,823	4,609,896	4,288,748	10,969,774	21,649,241
		\$ 2,453,582	\$ 6,447,915	\$ 299,847,933	\$ 58,469,774	\$ 367,219,205

La administración de la Entidad considera que obtendrá los recursos financieros necesarios para cumplir sus obligaciones de pago en 2016. La Entidad está realizando negociaciones con varias instituciones financieras con las que tiene relaciones, incluida Blackstone, para obtener el financiamiento necesario para renegociar su deuda y espera finalizar dichas negociaciones antes del vencimiento de su deuda. La Entidad también está considerando acceder a los mercados para emitir deuda pública para estos propósitos.

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 2015, 2014 y 2013 es de \$357,219,742, \$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:

	2015	2014	2013
Beneficios a corto plazo	\$ 3,932,214	\$ 3,386,779	\$ 2,770,883
Pagos basados en acciones	1,067,316	323,764	-
	\$ 4,999,530	\$ 3,710,543	\$ 2,770,883

16. PAGOS BASADOS EN ACCIONES

16.1 Detalles del plan de acciones restringidas para los ejecutivos de la Entidad

La Entidad ha otorgado acciones a sus ejecutivos y empleados bajo dos diferentes planes como sigue:

- Bajo el plan de incentivo a largo plazo Vesta Visión 20/20 (El plan de Incentivo Vesta Visión 20/20), aprobado por el Consejo de Administración, la Entidad usará una metodología de "Retorno relativo total" para calcular el número total de acciones a ser otorgadas, por lo que el número de acciones otorgadas cada año durante los próximos seis años será con base en el desempeño del Retorno relativo total anual de las acciones de la Entidad comparado con las acciones de otras compañías públicas que cotizan en bolsa. Las acciones se adjudicarán durante tres años después de la fecha de otorgamiento. Quince ejecutivos del alta y media administración son elegibles dentro de este plan.

El número total de acciones a ser otorgadas en cada uno de los seis años va desde cero a 1,738,037 acciones, en el nivel de desempeño esperado, y hasta 2,607,055 acciones, si las acciones de la Entidad tienen un desempeño máximo, el número total de acciones a ser otorgadas durante el periodo de seis años será de 10,428,222 acciones. Las acciones que serán usadas para liquidar este plan fueron emitidas por la entidad durante el mes de Enero de 2015; no se realizarán pagos en efectivo de estas acciones.

Las acciones a ser otorgadas en cada uno de los seis años serán depositadas en un fideicomiso y entregadas en tres fechas de liquidación iguales a los ejecutivos después de 24, 36 y 48 meses desde la fecha de otorgamiento, considerando que los ejecutivos elegibles permanezcan trabajando para la Entidad.

- Bajo el plan de incentivo a largo plazo 2014 (el plan de incentivo 2014), la Entidad tiene un esquema de pago basado en acciones para doce altos 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 implementó un plan de incentivos a largo plazo que será liquidado con las acciones de la Entidad que fueron recompradas en el mercado. Bajo este plan, los ejecutivos elegibles recibirán compensación, basada en su desempeño durante 2014, la cual será liquidada en acciones entregadas durante un periodo de tres años. Para este plan las acciones que se conservan en tesorería podrían ser aportadas a un fideicomiso y serán entregadas a los ejecutivos en tres fechas de adjudicación después de 24, 36 y 48 meses.

16.2 Valor razonable de las acciones otorgadas

- Plan de Incentivo Vesta Visión 20/20 – De acuerdo con el desempeño de las acciones de la Entidad por el año que terminó al 31 de diciembre de 2015, no hubo acciones otorgadas durante el año; sin embargo, un gasto por compensación basado en acciones de \$773,382 fue registrado. Este gasto fue calculado como el valor razonable de las acciones otorgadas en la fecha de otorgamiento usando un modelo de valuación "Monte Carlo" el cual incluyó la consideración del desempeño de las acciones de la Entidad durante el año. Debido a que este desempeño se considera una condición de mercado de acuerdo con la IFRS 2, pagos basados en acciones, el gasto por la compensación, determinado en la fecha de otorgamiento, no se reversa aún y cuando ninguna acción haya sido otorgada. Este gasto no tiene impacto en la posición de efectivo de la Entidad ni tampoco ningún efecto de dilución para los accionistas actuales de la Entidad.
- Plan de Incentivo 2014 – El valor razonable de las acciones otorgadas bajo este plan, fue determinado de acuerdo con un monto de efectivo calculado de acuerdo con los lineamientos del plan. La Entidad espera que los ejecutivos reciban todas las acciones otorgadas después de las fechas de adjudicación. El gasto bajo este plan tiene un impacto en la posición de efectivo de la Entidad.

16.3 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por lo años que terminaron al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	2015	2014
Plan de Incentivo Vesta Visión 20/20	\$ 773,382	\$ -
Plan de Incentivo 2014	293,934	323,764
Total	\$ 1,067,316	\$ 323,764

Gasto por compensación relacionado con estos planes continuará siendo reconocido hasta el final del periodo

de servicio del plan.

16.4 Acciones otorgadas pendientes

Al 31 de diciembre de 2015 existen un total de 586,200 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 24 meses.

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 el Parque Industrial Querétaro y en el Vesta Park DSP, 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.

Al 31 de diciembre de 2015 existen compromisos para la adquisición de reservas territoriales por \$1,997,243.

18. AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 17 de febrero de 2016, por el consejo de administración de la Entidad, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, 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.

ANEXOS

A. SOBRE ESTE INFORME

En el Informe Anual Integrado 2015 de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. presentamos, por cuarto año consecutivo, nuestro desempeño económico, ético, social, ambiental y financiero conforme a los lineamientos de *Global Reporting Initiative* y por primera vez en su versión G4 de conformidad esencial.

La información presentada corresponde al periodo comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2015 e incluye a los 12 estados de la República Mexicana en donde Vesta tiene operaciones: Aguascalientes, Baja California, Chihuahua, Estado de México, Guanajuato, Jalisco, Puebla, Querétaro, San Luis Potosí, Sinaloa, Tlaxcala y Quintana Roo.

Durante el periodo que comprende este informe no se presentaron cambios significativos en la cobertura, alcance, ni métodos de valoración que modifiquen o reformulen la información presentada en 2014. Esta información solo comprende las operaciones de Vesta.

En Vesta tenemos gran interés en transparentar nuestro desempeño de manera clara, objetiva y transparente, así como la forma en la que gestionamos la sustentabilidad, por lo que los responsables de cada área son los encargados de recopilar los indicadores que posteriormente son consolidados y validados por el área de Sustentabilidad. A raíz del interés de uno de nuestros principales inquilinos, realizamos una auditoría y evaluación de la información no financiera de forma anual por un tercero independiente (Ecovadis). Adoptamos esta práctica y lo seguiremos haciendo de forma anual.

A nivel interno realizamos un ejercicio de materialidad a través de juntas con personal interno, investigación de la industria, revisión de informes de otras compañías referentes y consultas con grupos de interés. De esta forma sabemos cuáles son los temas que cobran más relevancia para ser presentados en este documento.

B. PRINCIPIOS DEL PACTO MUNDIAL

Área	Principio	Página
Derechos Humanos	1. Las empresas deben apoyar y respetar la protección de los derechos humanos fundamentales, reconocidos internacionalmente dentro de su ámbito de influencia. 2. Las empresas deben asegurarse de que no son cómplices en la vulneración de los derechos humanos.	22
Laboral	3. Las empresas deben apoyar la libertad de afiliación y el reconocimiento efectivo del derecho de negociación colectiva. 4. Las empresas deben apoyar la eliminación de toda forma de trabajo forzoso o realizado bajo coacción. 5. Las empresas deben apoyar la erradicación del trabajo infantil. 6. Las empresas deben apoyar la abolición de prácticas de discriminación en el empleo y la ocupación.	38
Ambiente	7. Las empresas deberán mantener un enfoque preventivo que favorezca el medio ambiente 8. Las empresas deben fomentar las iniciativas que promuevan una mayor responsabilidad ambiental. 9. Las empresas deben favorecer el desarrollo y la difusión de las tecnologías respetuosas con el medio ambiente.	68
Anticorrupción	10. Las empresas deben trabajar contra la corrupción en todas sus formas, incluidas extorsión y el soborno.	22

Mediante el contacto que tenemos con nuestros grupos de interés podemos conocer sus inquietudes y los principales temas que son relevantes para ellos. Ponemos su alcance direcciones de correo electrónico para recibir sus preocupaciones, canalizándolas al área responsable: **contact@vesta.com.mx**

Premios y reconocimientos recibidos en 2015

Institución que otorga	Reconocimiento
Bolsa Mexicana de Valores	IPC Sustentable
Euromoney	7° lugar en América Latina y 2° lugar en México como compañía mejor administrada
<i>Institutional Investor</i>	Mejor equipo en categoría <i>Real Estate</i> América Latina 1er Lugar mejor CEO 2do Lugar mejor IRO 3er Lugar mejor CFO
Ecovadis	Auditoría / evaluación de sustentabilidad
Premio Nacional de Logística	Proveedor logístico

Asociaciones a las que pertenecemos

Comité de Emisoras de la Bolsa Mexicana de Valores
Comité de Sustentabilidad de la Bolsa Mexicana de Valores
Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP)
Signatarios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas (UNGC)
Comité México-Alemania de Comercio e Industria (CAMEXA)
<i>US Green Building Council</i> (USGBC)
<i>Urban Land Institute</i> (ULI)
Sustentabilidad para México (SUME)
Asociación de Parques Industriales del Bajío
Asociación Mexicana de la Industria Maquiladora y Exportación (AIM)
Desarrollo Económico e Industrial de Tijuana (DEITAC)
Comité de Promoción Industrial de Ciudad Juárez
Industria Nacional de Autopartes (INA)
Consejo de América Latina de <i>Real Estate Network</i> de YPO/WPO
Consejo Empresarial Mexicano de Comercio Exterior, Inversión y Tecnología (COMCE)
Consejo Mexicano de Asuntos Internacionales (COMEXI)
<i>US-Mexico Chamber of Commerce</i> (AMCHAM)
Federación Mexicana de la Industria Aeroespacial (FEMIA)

ÍNDICE DE CONTENIDO GRI G4



Contenidos Básicos Generales		
Contenidos Básicos Generales	Página	Descripción
Estrategia y Análisis		
G4-1	4	Declaración del Presidente del Consejo de Administración, Director General o equivalente sobre la importancia de la sostenibilidad para la organización y la estrategia para abordarla.
G4-2	54	Principales impactos, riesgos y oportunidades.
Perfil de la organización		
G4-3	0, 109	Nombre de la organización.
G4-4	28	Marcas, productos y/o servicios.
G4-5	117	Sede de la organización.
G4-6	2	Países donde la organización tiene operaciones.
G4-7	109	Naturaleza del régimen de propiedad y su forma jurídica.
G4-8	2, 34	Mercados servidos (con desglose geográfico, sectores que atiende, tipos de clientes y destinatarios).
G4-9	10, 12	Tamaño de la organización (número de empleados, de operaciones, ventas o ingresos netos, capitalización y cantidad de productos o servicios que ofrecen).
G4-10	40	Número de empleados por contrato laboral y género.
G4-11	40	Porcentaje de empleados cubiertos por convenios colectivos.
G4-12	30	Cadena de suministro de la organización.
G4-13	109	Cambios significativos durante el periodo cubierto en el tamaño, la estructura, la propiedad accionaria o la cadena de suministro de la organización.
G4-14	16	Cómo aborda la organización el principio de precaución.
G4-15	54, 64, 74	Cartas, principios e iniciativas externas sociales, ambientales y económicas que la organización suscribe o ha adoptado.
G4-16	110	Asociaciones a las que pertenece o en las que participa la organización.
Aspectos materiales y cobertura		
G4-17	16	Entidades que figuran en los estados financieros consolidados y equivalentes.
G4-18	59, 109	Definición del proceso del contenido de la memoria y cobertura de cada aspecto.
G4-19	59	Listado de aspectos materiales identificados en el proceso de definición del contenido de la memoria.
G4-20	109	Cobertura de cada aspecto material dentro de la organización o cualquier limitación que afecte la cobertura.
G4-21	109	Límite de cada aspecto material fuera de la organización.
G4-22	109	Efectos por la reformulación de información de informes anteriores.
G4-23	109	Cambios significativos en alcance y cobertura de cada aspecto con respecto a memorias anteriores.
Participación de los Grupos de Interés		
G4-24	59	Listado de los grupos de interés de la organización.
G4-25	59	En qué se basa la elección de los grupos de interés.
G4-26	59	Enfoque de la organización sobre la participación de los grupos de interés.
G4-27	59	Temas surgidos a raíz de la participación de los grupos de interés.
Perfil de la memoria		
G4-28	109	Periodo cubierto por la memoria.
G4-29	109	Fecha del último informe.
G4-30	109	Ciclo de presentación de informes (anual, bienal).
G4-31	117	Contacto para información sobre la memoria.
G4-32	109, 111	Índice de contenidos y opción de conformidad con la Guía: esencial o exhaustiva.
G4-33	No se realiza verificación externa	Políticas y prácticas con respecto a la verificación externa de la memoria.
Gobierno		
G4-34	16	Estructura de gobierno de la organización, incluyendo comités del más alto órgano de gobierno y sus responsabilidades sobre impactos sociales, económicos y ambientales.
G4-35	16, 54	Proceso del órgano superior de gobierno para delegar su autoridad a la alta dirección y otros empleados en cuestiones económicas, sociales y ambientales.
G4-36	16, 54	Cargos ejecutivos o con responsabilidad en cuestiones económicas, ambientales y sociales.
G4-37	16	Proceso de consulta de los grupos de interés y el órgano superior de gobierno sobre cuestiones económicas, sociales y ambientales.
G4-38	16	Composición del órgano superior de gobierno y sus comités.
G4-39	16	Indicar si quien ocupa el órgano superior de gobierno también tiene un puesto ejecutivo, describir sus funciones dentro de la gestión de la organización y la razón de esta disposición.
G4-40	16	Procesos de nombramiento y selección del órgano superior de gobierno y sus comités.
G4-41	16, 22	Procesos del órgano superior de gobierno en la prevención y gestión de conflicto de interés, indicar si éstos se comunican a los grupos de interés.
G4-42	16	Funciones del órgano superior de gobierno y de la alta dirección en el desarrollo, aprobación y actualización del propósito, valores o declaraciones de misión, estrategias y políticas.
G4-43	16	Medidas que se hayan adoptado para el conocimiento colectivo del órgano superior de gobierno con relación a los asuntos económicos, sociales y ambientales.
G4-44	16	Evaluación y medidas tomadas del desempeño del máximo órgano de gobierno con relación a los temas económicos, sociales y ambientales. Indicar si la evaluación es independiente o autoevaluación y su frecuencia.
G4-45	16	Identificación y gestión de impactos, riesgos y oportunidades. Indicar si se hacen consultas a los grupos de interés al respecto.
G4-46	16	Función del órgano superior de gobierno en análisis de la eficacia de los procesos de gestión del riesgo.
G4-47	16	Frecuencia con la que el órgano superior de gobierno analiza riesgos y oportunidades.
G4-48	16	Comité o cargo de mayor importancia que aprueba la memoria de sostenibilidad.
G4-49	16	Comunicación de asuntos importantes al órgano superior de gobierno.
G4-50	16	Naturaleza y número de preocupaciones que se transmitieron al órgano superior de gobierno, mecanismos para abordarlas y evaluarlas.
G4-51	16	Políticas de remuneración para el órgano superior de gobierno y la alta dirección.
G4-52	16	Procesos mediante los cuales se determina la remuneración, y si consultores independientes se involucran.
G4-53	16	Cómo se solicita y se tiene en cuenta la opinión de los grupos de interés en cuanto a la retribución.
G4-54	40	Relación entre la persona mejor pagada con la retribución total anual media de toda la plantilla sin contar a la mejor pagada, esto de cada país.
G4-55	40	Relación entre el incremento porcentual de la persona mejor pagada con el incremento porcentual de la retribución total anual media de toda la plantilla, esto de cada país.
Ética e Integridad		
G4-56	0, 14, 22	Valores, principios, estándares y normas de la organización, como el código de conducta o el código de ética.
G4-57	22	Mecanismos internos y externos de asesoramiento en pro de una conducta ética y lícita.
G4-58	22	Mecanismos internos y externos de denuncias de conductas poco éticas o ilícitas.

Contenidos Básicos Específicos			
Información sobre el enfoque de gestión e indicadores			
Indicadores	Página	Omisiones	Descripción
ECONOMÍA			
Desempeño Económico			
G4-DMA	4		Información sobre el enfoque de gestión.
G4-EC1	6, 10, 75		Valor económico directo generado y distribuido.
G4-EC2	16		Consecuencias económicas, riesgos y oportunidades para la organización debido al cambio climático.
G4-EC3	40		Plan de prestaciones.
G4-EC4	En 2015 Vesta no recibió financiamiento de instituciones gubernamentales.		Ayudas económicas otorgadas por gobiernos.
Presencia en el mercado			
G4-DMA	50		Información sobre el enfoque de gestión.
G4-EC5	40		Relación entre el salario inicial desglosado por sexo y el salario mínimo local en lugares con operaciones significativas.
G4-EC6	50		Porcentaje de contratación local de altos directivos.
Consecuencias económicas indirectas			
G4-DMA	54		Información sobre el enfoque de gestión.
G4-EC7	12, 13, 64		Desarrollo e impacto de la inversión en infraestructura y servicios.
G4-EC8	75		Impactos económicos indirectos.
Prácticas de adquisición			
G4-DMA	-		Información sobre el enfoque de gestión.
G4-EC9	-	El indicador no está disponible actualmente ya que por el momento no contamos con información documentada para dar respuesta adecuada. Estamos realizando la gestión necesaria para medir este indicador, se estima poder reportarlo en nuestro Informe Anual 2018.	Porcentaje de gasto en proveedores locales.

MEDIO AMBIENTE			
Materiales			
G4-DMA	57		Información sobre el enfoque de gestión.
G4-EN1	69		Materiales utilizados por peso y volumen.
G4-EN2	69		Porcentaje de materiales utilizados que son reciclados.
Energía			
G4-DMA	57		Información sobre el enfoque de gestión.
G4-EN3	70		Consumo energético interno.
G4-EN4	70		Consumo energético externo.
CRE1	70		Intensidad de la energía en inmuebles.
G4-EN5	70		Intensidad energética.
G4-EN6	70		Reducción del consumo energético.
G4-EN7	70		Reducciones de requisitos energéticos de productos y servicios.
Agua			
G4-DMA	57		Información sobre el enfoque de gestión.
G4-EN8	71		Captación total de agua por fuentes.
G4-EN9	71		Fuentes de agua afectadas por captación.
G4-EN10	71		Porcentaje de agua reciclada y reutilizada.
CRE2	71		Intensidad de uso de agua por edificación.
Biodiversidad			
G4-DMA	57		Información sobre el enfoque de gestión.
G4-EN11	73		Instalaciones que contengan o estén ubicadas en áreas protegidas o no de gran valor para la biodiversidad.
G4-EN12	73		Impactos en biodiversidad derivados de las actividades, productos y servicios.
G4-EN13	73		Protección o restauración de hábitats.
G4-EN14	73		Especies y hábitats afectados según el nivel de peligro de extinción de la especie.
Emisiones			
G4-DMA	57		Información sobre el enfoque de gestión.
G4-EN15	-	El indicador no está disponible actualmente ya que por el momento no contamos con información documentada para dar respuesta adecuada. Estamos analizando proveedores expertos que nos ayuden a cuantificar este indicador, se estima poder reportarlo en nuestro Informe Anual 2018.	Emisiones directas de GEI (alcance 1).
G4-EN16	72		Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2).
G4-EN17	-	El indicador no está disponible actualmente ya que por el momento no contamos con información documentada para dar respuesta adecuada. Estamos analizando proveedores expertos que nos ayuden a cuantificar este indicador, se estima poder reportarlo en nuestro Informe Anual 2018.	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3).
CRE3	72		Intensidad de las emisiones de GEI derivadas de las edificaciones.
CRE4	72		Intensidad de las emisiones de GEI derivadas de las nuevas construcciones y remodelación de edificaciones.
G4-EN18	72		Intensidad de las emisiones de GEI.
G4-EN19	72		Reducción de las emisiones de GEI.
G4-EN20	No emitimos sustancias que agotan el ozono.		Emisiones de sustancias que agotan el ozono.
G4-EN21	No emitimos NOx, SOx u otras sustancias significativas.		NOx, SOx, y otras emisiones atmosféricas significativas.

Efluentes y residuos			
G4-DMA	57		Información sobre el enfoque de gestión.
G4-EN22	71		Vertimiento total de aguas según su calidad y destino.
G4-EN23	72		Peso total de residuos según tipo y método de tratamiento.
G4-EN24	72		Número y volumen de derrames significativos.
G4-EN25	72		Peso de residuos peligrosos transportados, importados, exportados o tratados que se consideran peligrosos (anexos I, II, III y VIII Convenio de Basilea).
CRE5	72		Necesidad de remediación y remediación de la tierra para el uso actual y potencial de la tierra, de acuerdo al marco legal correspondiente.
G4-EN26	71		Recursos hídricos y hábitats afectados significativamente por vertidos y escorrentía.
Productos y servicios			
G4-DMA	57		Información sobre el enfoque de gestión.
G4-EN27	68		Mitigación de impacto ambiental de productos y servicios.
G4-EN28	-	No aplica. Por la naturaleza del negocio no embalamos nuestros productos y no se recuperan al final de su vida útil.	Recuperación de materiales de embalaje al final de su vida útil.
Cumplimiento regulatorio			
G4-DMA	57		Información sobre el enfoque de gestión.
G4-EN29	72		Multas por incumplimiento de la normativa ambiental.
Transporte			
G4-DMA	57		Información sobre el enfoque de gestión.
G4-EN30	72		Impactos ambientales por el transporte de productos, materiales y personal.
General			
G4-DMA	57		Información sobre el enfoque de gestión.
G4-EN31	68		Gastos e inversiones ambientales.
Evaluación ambiental de los proveedores			
G4-DMA	57		Información sobre el enfoque de gestión.
G4-EN32	-	El indicador no está disponible actualmente ya que por el momento no contamos con información documentada para dar respuesta adecuada. Estamos realizando la gestión necesaria para medir este indicador, se estima poder reportarlo en nuestro Informe Anual 2020.	Porcentaje de nuevos proveedores que se examinaron en función de criterios ambientales.
G4-EN33	68		Impactos ambientales negativos significativos, reales y potenciales en la cadena de suministro y medidas al respecto.
Mecanismos de reclamación ambiental			
G4-DMA	57		Información sobre el enfoque de gestión.
G4-EN34	72		Número de reclamaciones ambientales presentadas, abordadas y resueltas.
DESEMPEÑO SOCIAL			
Prácticas Laborales y Trabajo Digno			
Empleo			
G4-DMA	44		Información sobre el enfoque de gestión.
G4-LA1	40		Número y tasa de contrataciones y rotación media de empleados, desglosado por grupo etario, edad, sexo y región.
G4-LA2	40		Prestaciones a empleados de jornada completa que no se ofrecen a empleados temporales o de media jornada.
G4-LA3	40		Reincorporación al trabajo y retención por maternidad o paternidad, desglosados por sexo.
Relaciones entre los trabajadores y la dirección			
G4-DMA	44		Información sobre el enfoque de gestión.
G4-LA4	40		Preaviso de cambios organizacionales y especificación en convenios colectivos.
Salud y seguridad en el trabajo			
G4-DMA	36		Información sobre el enfoque de gestión.
G4-LA5	40		Porcentaje de trabajadores en comités de salud y seguridad.
G4-LA6	40		Tipo y tasa de lesiones, enfermedades profesionales, días perdidos, absentismo y víctimas mortales relacionadas con el trabajo por región y sexo.
G4-LA7	40		Trabajadores cuya profesión tiene incidencia o riesgo elevado de enfermedad.
CRE6	40		Porcentaje de la organización que opera bajo un sistema de gestión de seguridad y salud internacionalmente reconocido y verificable.
G4-LA8	40		Asuntos de salud y seguridad cubiertos en acuerdos formales con sindicatos.
Capacitación y educación			
G4-DMA	44		Información sobre el enfoque de gestión.
G4-LA9	50		Promedio de horas de capacitación anual por empleado, desglosado por sexo y categoría laboral.
G4-LA10	50		Programas de gestión de habilidades y formación continua.
G4-LA11	50		Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones regulares de desempeño y desarrollo profesional, desglosado por sexo y categoría profesional.
Diversidad e igualdad de oportunidades			
G4-DMA	44		Información sobre el enfoque de gestión.
G4-LA12	40		Composición de los órganos de gobierno y desglose de plantilla por categoría profesional, sexo, edad, pertenencia a minorías y otros indicadores de diversidad.
Igualdad de retribución entre hombres y mujeres			
G4-DMA	44		Información sobre el enfoque de gestión.
G4-LA13	16, 40		Relación de salario base de hombres con respecto al de mujeres, por categoría profesional.
Evaluación de las prácticas laborales de los proveedores			
G4-DMA	15, 31		Información sobre el enfoque de gestión.
G4-LA14	23		Porcentaje de nuevos proveedores que se examinaron en función de criterios laborales.
G4-LA15	23		Impactos negativos significativos, reales y potenciales en las prácticas laborales en la cadena de suministro y medidas al respecto.
Mecanismos de reclamación sobre las prácticas laborales			
G4-DMA	22		Información sobre el enfoque de gestión.
G4-LA16	23		Número de reclamaciones sobre prácticas laborales presentadas, abordadas y resueltas formalmente.

Derechos Humanos		
Inversión		
G4-DMA	22	Información sobre el enfoque de gestión.
G4-HR1	23	Contratos y acuerdos de inversión con cláusulas de derechos humanos.
G4-HR2	24	Capacitación en derechos humanos, incluido el porcentaje de empleados capacitados.
No discriminación		
G4-DMA	22	Información sobre el enfoque de gestión.
G4-HR3	23	Casos de discriminación y medidas correctivas adoptadas.
Libertad de asociación y negociación colectiva		
G4-DMA	22	Información sobre el enfoque de gestión.
G4-HR4	36, 40	Identificación de centros donde la libertad de asociación puede infringirse o estar amenazada, medidas para defender estos derechos.
Trabajo infantil		
G4-DMA	22, 109	Información sobre el enfoque de gestión.
G4-HR5	23	Medidas contra la explotación infantil.
Trabajo forzoso		
G4-DMA	22, 109	Información sobre el enfoque de gestión.
G4-HR6	23	Medidas contra el trabajo forzado.
Medidas de seguridad		
G4-DMA	22	Información sobre el enfoque de gestión.
G4-HR7	No contamos con personal de seguridad.	Formación de personal de seguridad capacitado en políticas y procedimientos de la organización en derechos humanos.
Derechos de la población indígena		
G4-DMA	109	Información sobre el enfoque de gestión.
G4-HR8	No se ha recibido ninguna queja relacionada con este tema.	Número de casos de violación a los derechos de los pueblos indígenas y medidas adoptadas.
Evaluación		
G4-DMA	22	Información sobre el enfoque de gestión.
G4-HR9	23	Porcentaje de centros evaluados en materia de derechos humanos.
Evaluación de los proveedores en materia de derechos humanos		
G4-DMA	22, 109	Información sobre el enfoque de gestión.
G4-HR10	36	Nuevos proveedores analizados en materia de derechos humanos.
G4-HR11	23	Impactos negativos significativos, reales y potenciales en derechos humanos en la cadena de suministro y medidas adoptadas.
Mecanismos de reclamación en materia de derechos humanos		
G4-DMA	22	Información sobre el enfoque de gestión.
G4-HR12	23	Número de reclamaciones sobre derechos humanos presentadas, tratadas y resueltas mediante mecanismos formales de reclamación.
Sociedad		
Comunidades locales		
G4-DMA	56	Información sobre el enfoque de gestión.
G4-SO1	64	Porcentaje de centros donde se han implantado programas de desarrollo, evaluación de impacto y participación de la comunidad local.
G4-SO2	64	Centros de operaciones con impactos negativos significativos, posibles o reales en las comunidades locales.
Lucha contra la corrupción		
G4-DMA	22	Información sobre el enfoque de gestión.
G4-SO3	22	Número y porcentaje de centros donde se han evaluado riesgos relacionados con la corrupción.
G4-SO4	22, 24	Políticas y procedimientos de comunicación y capacitación anticorrupción.
G4-SO5	22	Casos de corrupción y medidas tomadas.
Políticas públicas		
G4-DMA	22	Información sobre el enfoque de gestión.
G4-SO6	Vesta no realiza este tipo de aportaciones.	Aportaciones a partidos políticos o instituciones relacionadas por país y destinatario.
Prácticas de competencia desleal		
G4-DMA	22	Información sobre el enfoque de gestión.
G4-SO7	22	Número de demandas por competencia desleal, prácticas de monopolio o contra la libre competencia y resultado.
Cumplimiento regulatorio		
G4-DMA	22	Información sobre el enfoque de gestión.
G4-SO8	22	Valor monetario de multas y número de sanciones por incumplimiento de la legislación y normativa.
Evaluación de la repercusión social de los proveedores		
G4-DMA	15, 31	Información sobre el enfoque de gestión.
G4-SO9	-	El indicador no está disponible actualmente ya que por el momento no contamos con información documentada para dar respuesta adecuada. Estamos conscientes de la importancia del indicador y realizaremos la gestión necesaria para medirlo. Se estima poder reportarlo en nuestro Informe Anual 2020.
G4-SO10	-	El indicador no está disponible actualmente ya que por el momento no contamos con información documentada para dar respuesta adecuada. Estamos conscientes de la importancia del indicador y realizaremos la gestión necesaria para medirlo. Se estima poder reportarlo en nuestro Informe Anual 2020.

Mecanismos de reclamación por impacto social		
G4-DMA	22	Información sobre el enfoque de gestión.
G4-SO11	23	Número de reclamaciones sobre impactos sociales presentados, abordados y resueltos mediante mecanismos formales de reclamación.
CRE7	64	Número de personas voluntaria o involuntariamente desplazadas y/o reubicadas por desarrollo, desglosado por proyecto.

Responsabilidad Sobre Productos		
Salud y seguridad de los clientes		
G4-DMA	36	Información sobre el enfoque de gestión.
G4-PR1	32, 36, 68	Porcentaje de categorías de productos y servicios cuyo impacto en salud y seguridad se ha evaluado para promover mejoras.
G4-PR2	22	Número de incidentes derivados del incumplimiento a la normativa o los códigos voluntarios relativos a impactos de los productos o servicios en salud y seguridad durante su ciclo de vida.
Etiquetado de los productos y servicios		
G4-DMA	36	Información sobre el enfoque de gestión.
G4-PR3	-	No aplica. Por la naturaleza del negocio, ninguno de nuestros productos lleva etiquetado.
CRE8	36	Tipo y número de certificación de sustentabilidad y método de clasificación para nuevas construcciones, administración, ocupación y modernización.
G4-PR4	-	No aplica. Por la naturaleza del negocio, ninguno de nuestros productos lleva etiquetado.
G4-PR5	36	Resultados de encuestas para medir satisfacción del cliente.
Comunicaciones de mercadotecnia		
G4-DMA	36	Información sobre el enfoque de gestión.
G4-PR6	-	No aplica. Por la naturaleza del negocio, ninguno de nuestros productos es prohibido ni en litigio.
G4-PR7	Durante 2015 no se incumplió con ninguna regulación relacionada con publicidad o mercadotecnia.	Número de casos de incumplimiento de la normativa relativa a comunicación de mercadotecnia como publicidad, promoción y patrocinio.
Privacidad de los clientes		
G4-DMA	58	Información sobre el enfoque de gestión.
G4-PR8	22	Reclamaciones por la violación a la privacidad y fuga de datos de clientes.
Cumplimiento regulatorio		
G4-DMA	36	Información sobre el enfoque de gestión.
G4-PR9	72	Costo de multas por incumplimiento a normativa sobre uso y suministro de productos y servicios.

CONTACTO Y RETROALIMENTACIÓN

PARA CUALQUIER DUDA, PREGUNTA, SUGERENCIA O RETROALIMENTACIÓN EN RELACIÓN CON ESTE INFORME, PONEMOS A DISPOSICIÓN DE TODOS NUESTROS GRUPOS DE INTERÉS LOS SIGUIENTES CONTACTOS:

- contact@vesta.com.mx
- sustentabilidad@vesta.com.mx
- investor.relations@vesta.com.mx
- etica@vesta.com.mx

Corporativo

Paseo de Tamarindos 90
Torre 2, piso 28
Bosques de las Lomas
Cuajimalpa de Morelos 05120
Ciudad de México
Tel.: +52 (55) 5950 0070

Ciudad Juárez

Av. Paseo de la Victoria 3651-3B
Col. Partido Senecú
Ciudad Juárez, Chihuahua 32469
Tel.: +52 (656) 378 0330

Silao

Av. Mineral de Valenciana 645-D2
Col. Puerto Interior
Silao de la Victoria, Guanajuato 36275
Tel.: +52 (472) 117 9120

Toluca

Av. De las Partidas s/n,
Rancho Ojo de Agua
Col. Ex Hacienda Santín
Toluca, Estado de México, 50070
Tel.: +52 (722) 249 7283

Aguascalientes

Carretera Federal Lagos de Moreno Km 7.5
Aguascalientes, Aguascalientes 20290
Tel.: +52 (449) 688 2601

Querétaro

Av. de la Montaña 100 Km 28.5
Carretera QRO-SLP
Parque Industrial Querétaro
Santa Rosa Jáuregui, Querétaro 76220
Tel.: +52 (442) 240 9273

Tijuana

Bvd. Agua Caliente 10611-1201
Centro Corporativo Centura
Col. Aviación
Tijuana, Baja California 22420
Tel.: +52 (664) 972 9473



Diseño: www.generadordeideas.com.mx

VESTA.COM.MX