

**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

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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2015, 2014 y 2013

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

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

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la “Entidad”), los cuales comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 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		<u>2,750,579</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total del activo circulante		<u>259,534,798</u>	<u>141,365,430</u>	<u>264,926,838</u>
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		<u>1,210,131</u>	<u>2,883,972</u>	<u>2,967,835</u>
Total del activo no circulante		<u>1,217,982,604</u>	<u>1,104,658,134</u>	<u>955,196,960</u>
Total activos		<u>\$ 1,477,517,402</u>	<u>\$ 1,246,023,564</u>	<u>\$ 1,220,123,798</u>
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		<u>1,698,410</u>	<u>1,636,361</u>	<u>1,668,000</u>
Total del pasivo circulante		<u>304,694,861</u>	<u>28,830,511</u>	<u>23,691,215</u>
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	<u>144,140,530</u>	<u>115,641,120</u>	<u>91,518,603</u>
Total del pasivo a largo plazo		<u>198,035,557</u>	<u>419,457,189</u>	<u>406,847,177</u>
Total del pasivo		<u>502,730,418</u>	<u>448,287,700</u>	<u>430,538,392</u>
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 extranjerías		<u>(17,397,035)</u>	<u>3,533,771</u>	<u>3,082,509</u>
Total del capital contable		<u>974,786,984</u>	<u>797,735,864</u>	<u>789,585,406</u>
Total		<u>\$ 1,477,517,402</u>	<u>\$ 1,246,023,564</u>	<u>\$ 1,220,123,798</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 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	<u>(953,487)</u>	<u>(838,684)</u>	<u>(910,616)</u>
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		<u>31,444,058</u>	<u>29,955,242</u>	<u>95,054,246</u>
Total otros (gastos) ingresos		<u>(30,971,586)</u>	<u>(6,243,429)</u>	<u>79,689,159</u>
Utilidad antes de impuestos		34,039,989	51,146,029	127,881,454
Impuestos a la utilidad	13.1	<u>(37,865,161)</u>	<u>(26,924,032)</u>	<u>(38,447,937)</u>
(Pérdida) utilidad del año		<u>(3,825,172)</u>	<u>24,221,997</u>	<u>89,433,517</u>
Otros resultados integrales:				
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente</i>				
- Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras – neta		<u>(20,930,806)</u>	<u>451,262</u>	<u>(76,795)</u>
(Pérdida) utilidad integral del año		<u>\$ (24,755,978)</u>	<u>\$ 24,673,259</u>	<u>\$ 89,356,722</u>
(Pérdida) utilidad básica y diluida por acción	11	<u>\$ (0.006)</u>	<u>\$ 0.05</u>	<u>\$ 0.20</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 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 de 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	<u>68,688,822</u>	<u>32,836,655</u>	<u>32,523,942</u>
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	<u>(266,503,092)</u>	<u>29,756,536</u>	<u>(208,816,785)</u>
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	<u>215,520,095</u>	<u>(50,424,089)</u>	<u>147,606,045</u>
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	<u>61,770</u>	<u>(9,792,129)</u>	<u>37,501</u>
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	<u>10,674,770</u>	<u>8,297,797</u>	<u>36,947,094</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo – Nota 4	<u>\$ 28,442,365</u>	<u>\$ 10,674,770</u>	<u>\$ 8,297,797</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 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 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 Bbasados 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 Inmobiliarias de México, S. de R. L. de C. V. (WTN) y Vesta Management, S. C. (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 el 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 adquiriente 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.

Un activo financiero que no sea un activo financiero mantenido con fines de negociación o la contraprestación contingente que sería pagada por un adquirente como parte de una combinación de negocios podría ser designado como un activo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con dicha designación se elimina o reduce significativamente una inconsistencia de valuación o reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, el cual se administra y su desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de administración de riesgos e inversión de la Entidad, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la misma base;
- Forma parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos y la IAS 39 permita que la totalidad del contrato híbrido sea designado como de valor razonable con cambios a través de resultados.

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

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

IFRS 15 *Ingresos de contratos con clientes*

En mayo de 2014 se emitió la IFRS 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor la IFRS 15 reemplazará las guías de reconocimiento de 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 [*se esperaría, o 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.

Las modificaciones de la IAS 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe ser determinada en función de los rendimientos de mercado al final del período de presentación de informes sobre los bonos corporativos de alta calidad. La evaluación de la profundidad de un mercado para calificar bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las divisas que no existe un mercado amplio para tales bonos corporativos de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado al final del período de presentación del informe sobre bonos del gobierno denominados en esa moneda.

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 las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Los resultados actuales pueden diferir de éstas estimaciones.

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

3.1 *Valuación de propiedades de inversión*

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

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

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

4. **Efectivo, 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 periodo 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	<u>6,112,770</u>	<u>3,826,392</u>	<u>4,531,782</u>
	27,745,055	10,674,770	8,297,797
Efectivo restringido no circulante	<u>697,310</u>	-	-
	<u>\$ 28,442,365</u>	<u>\$ 10,674,770</u>	<u>\$ 8,297,797</u>

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

5. **Activos financieros con fines de negociación**

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

6. Impuestos por recuperar

	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	<u>64,641</u>	<u>66,415</u>	<u>55,524</u>
	<u>\$ 20,822,580</u>	<u>\$ 27,712,294</u>	<u>\$ 16,546,275</u>

7. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

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

	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	<u>435,923</u>	<u>163,478</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 4,148,109</u>	<u>\$ 7,505,226</u>	<u>\$ 6,706,759</u>

De acuerdo con los contratos de arrendamiento que celebra la Entidad con sus clientes, los pagos de las rentas se deben recibir dentro de los 30 días posteriores a la facturación; después de esto, la cuenta por cobrar se considera vencida. Como se muestra en la tabla incluida arriba, el 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 30 días pero menos de 60 representan el 10%, 11% y 1.8% del total el 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 rescisión, la cual le da el derecho a la Entidad a recibir el total de las rentas futuras por el periodo remanente en el contrato en caso de que el arrendatario incumpla en el pago de las rentas, se salga de la propiedad, cancele el contrato de arrendamiento o entre en bancarrota o proceso de insolvencia. Todos los contratos de arrendamiento son clasificados como operativos y no incluyen opciones para la compra de las propiedades, con excepción de dos contratos los cuales contienen una cláusula que le da derecho al arrendatario a comprar la propiedad a valor de mercado al termino del contrato de arrendamiento.

7.5 Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables

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

	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	<u>140,891,280</u>	<u>118,579,372</u>	<u>120,904,109</u>
	<u>\$ 519,681,066</u>	<u>\$ 426,747,742</u>	<u>\$ 424,597,356</u>

8. **Propiedades de inversión**

La Entidad usa valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Los valuadores externos, quienes cuentan con credenciales profesionales reconocidas y relevantes y además cuentan con amplia experiencia en el tipo de propiedades de inversión de la Entidad, utilizan técnicas de valuación como el enfoque de flujos de efectivo descontados, valor de reposición y el enfoque de método de capitalización de rentas. Las técnicas de valuación utilizadas incluyen supuestos, los cuales no son directamente observables en el mercado, como son tasas de descuento, flujos netos de operación esperados (“NOI” por sus siglas en 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	9.50%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			NOI	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	Mexico: 3.4% U.S.: 2.1%	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	De 12 meses en promedio	A mayor 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	<u>58,602,000</u>	<u>64,740,000</u>	<u>57,990,000</u>
	1,259,581,142	1,157,560,904	986,925,606
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	<u>(44,651,137)</u>	<u>(56,208,082)</u>	<u>(35,041,021)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 1,214,930,005</u>	<u>\$ 1,101,352,822</u>	<u>\$ 951,884,585</u>

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	<u>31,444,058</u>	<u>29,955,242</u>	<u>95,054,246</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 1,214,930,005</u>	<u>\$ 1,101,352,822</u>	<u>\$ 951,884,585</u>

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	<u>5,248,924</u>	<u>5,438,091</u>	<u>5,616,473</u>
					<u>298,069,960</u>	<u>306,739,068</u>	<u>318,027,746</u>
Menos: porción circulante					<u>(298,069,960)</u>	<u>(8,629,108)</u>	<u>(8,222,341)</u>
Deuda a largo plazo con Blackstone					<u>-</u>	<u>298,109,960</u>	<u>309,805,405</u>
Deuda a largo plazo con MetLife	47,500,000	4.35%		Abril 2022	<u>47,500,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Menos: Costo de la emisión de deuda					<u>(810,951)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Deuda a largo plazo neta con MetLife					<u>46,689,049</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de deuda a largo plazo					<u>\$ 46,689,049</u>	<u>\$ 298,109,960</u>	<u>\$ 309,805,405</u>

* Estos documentos por pagar se amortizan semestralmente.

El 9 de Marzo de 2015, la Entidad firmó un préstamo garantizado con Metlife. Los recursos brutos de este préstamo fueron \$47,500,000 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		<u>(810,951)</u>
Total de la deuda a largo plazo	\$	<u>46,689,049</u>

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	<u>631,134,923</u>	<u>455,738,039</u>	<u>507,447,012</u>	<u>370,365,016</u>	<u>507,447,012</u>	<u>370,365,016</u>
Total	<u>631,139,923</u>	<u>\$455,741,735</u>	<u>507,452,012</u>	<u>\$370,368,712</u>	<u>507,452,012</u>	<u>\$370,368,712</u>

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes. 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	-	<u>1,917,454</u>	-
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 accines	<u>(586,200)</u>	<u>(376,114)</u>	<u>(622,519)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	<u>631,139,923</u>	<u>455,741,735</u>	<u>349,557,056</u>

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 Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (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	<u>\$ (3,825,172)</u>	<u>622,206,426</u>	<u>\$ (0.006)</u>
	2014		
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad del periodo	<u>\$ 24,221,997</u>	<u>507,452,012</u>	<u>\$ 0.05</u>

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
	\$ 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
	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
	8,765,164	7,979,182	6,799,948
Incentivo a largo plazo – Nota 16	1,067,316	323,764	-
	\$ 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	<u>35,363,577</u>	<u>24,122,516</u>	<u>30,919,613</u>
Total de impuestos diferidos	<u>\$ 37,865,161</u>	<u>\$ 26,924,032</u>	<u>\$ 38,447,937</u>

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

	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)	-	-	<u>3%</u>
Otros	<u>3%</u>	<u>2%</u>	<u>2%</u>
Tasa efectiva	<u>111%</u>	<u>53%</u>	<u>30%</u>

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	<u>863,558</u>	<u>1,027,385</u>	<u>900,398</u>
Total del pasivo por ISR diferido	<u>\$ (144,140,530)</u>	<u>\$ (115,641,120)</u>	<u>\$ (91,518,603)</u>

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

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

	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
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 integrals	<u>4,318,262</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Pasivo por impuestos diferido al cierre del año	<u>\$ (144,140,530)</u>	<u>\$ (115,641,120)</u>	<u>\$ (91,518,604)</u>

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 2014 son:

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

14. Instrumentos financieros

14.1 Administración de capital

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

La estructura de capital de la Entidad consiste en deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 9 compensados por saldos de efectivo y efectivo restringido) y capital de la Entidad (compuesto por capital social, prima en suscripción de acciones, resultados acumulados y la utilidad integral como se muestra en la Nota 10). La Entidad no está sujeta a ningún requerimiento externo de capital.

14.2 Índice de endeudamiento

El consejo de administración revisa la estructura de capital de la Entidad de forma regular. Como parte de esta revisión, el consejo de administración considera el costo de capital y los riesgos asociados con cada uno de los tipos de capital. El índice de endeudamiento al final de cada uno de los años es el siguiente:

	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	<u>(203,563,025)</u>	<u>(95,025,988)</u>	<u>(233,052,020)</u>
Deuda neta	112,735,619	201,038,310	76,677,929
Capital	<u>974,786,984</u>	<u>797,735,864</u>	<u>789,585,406</u>
Índice de deuda neta a capital	<u>12%</u>	<u>25%</u>	<u>10%</u>

14.3 Categorías de instrumentos financieros

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

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

14.4 Administración del riesgo financiero

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

14.5 Riesgo de mercado

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

14.6 Administración del riesgo cambiario

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

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

	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

14.7 Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

	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)

14.8 Administración del riesgo de tasas de interés

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

14.9 Administración del riesgo de crédito

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

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

Actualmente la Entidad renta dos de sus centros de distribución a un solo cliente, el área total rentada a este cliente representa el 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.

14.10 Administración del riesgo de Liquidez

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

El vencimiento de la deuda a largo plazo así como la parte circulante de la misma y los intereses por devengar al 31 de diciembre de 2015 es como sigue:

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

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.

14.11 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	\$ 2,770,884
Pagos basados en acciones	<u>1,067,316</u>	<u>323,764</u>	<u> </u>
	<u>\$ 4,999,530</u>	<u>\$ 3,710,543</u>	<u>\$ 2,770,884</u>

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:

- i. Bajo el plan de incentivo a largo plazo Vesta 20-20 (El plan de Incentivo Vesta 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 para 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.

- ii. 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

- i. Plan de Incentivo Vesta 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 a basada en acciones de \$773,382 fue registrado. Este gasto fue calculado como el valor razonable de las acciones otorgadas en la fecha de otrogamiento 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 el gasto por la compensación, determinado en la fecha de otrogamiento, nunca 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.
- ii. 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 recibirán 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 los años que terminaron al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	31/12/2015	31/12/2014
Plan de Incentivo Vesta 20-20	\$ 773,382	\$ -
Plan de Incentivo 2014	<u>293,934</u>	<u>323,764</u>
Total	<u>\$ 1,067,316</u>	<u>\$ 323,764</u>

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 parque industrial Querétaro y en DPS park, tiene la obligación de regresar al gobierno del Estado de Querétaro y a Nissan al final la concesión, lo cual tiene un plazo de 43 y 37 años respectivamente.

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 estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *