

Estados consolidados condensados intermedios de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015
(En dólares americanos)

Activos	Notas	30/09/2016 (No Auditado)	31/12/2015
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 59,364,340	\$ 27,745,055
Activos financieros con fines de negociación	5	32,831,839	203,563,025
Impuestos por recuperar	6	24,705,332	20,822,580
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	7	4,683,450	4,148,109
Pagos anticipados		863,184	505,450
Depósitos en garantía otorgados		-	<u>2,750,579</u>
Total del activo circulante		<u>122,448,145</u>	<u>259,534,798</u>
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	8	1,364,340,448	1,214,930,005
Equipo de oficina – Neto		1,620,326	1,842,468
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		<u>2,842,274</u>	<u>1,210,131</u>
Total del activo no circulante		<u>1,368,803,048</u>	<u>1,217,982,604</u>
Total activos		<u>\$ 1,491,251,193</u>	<u>\$ 1,477,517,402</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	9	\$ -	\$ 298,069,960
Intereses por pagar		1,500,548	3,202,040
Cuentas por pagar y anticipos de clientes		1,190,088	1,409,555
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta		152,773	314,896
Gastos acumulados		<u>1,502,524</u>	<u>1,698,410</u>
Total del pasivo circulante		4,345,933	304,694,861
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	9	340,730,956	46,689,049
Depósitos en garantía recibidos		8,397,652	7,205,978
Impuestos a la utilidad diferidos	13.2	<u>177,014,417</u>	<u>144,140,530</u>
Total del pasivo a largo plazo		<u>526,143,025</u>	<u>198,035,557</u>
Total del pasivo		<u>530,488,958</u>	<u>502,730,418</u>
Contingencias y litigios	15		
Capital contable:			
Capital social	10	455,741,735	455,741,735
Prima en suscripción de acciones		349,557,056	349,557,056
Utilidades retenidas		181,383,194	185,494,148
Reserva de pagos basados en acciones		2,099,002	1,391,080
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		<u>(28,018,752)</u>	<u>(17,397,035)</u>
Total del capital contable		<u>960,762,235</u>	<u>974,786,984</u>
Total		<u>\$ 1,491,251,193</u>	<u>\$ 1,477,517,402</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales (No auditados)

Por los periodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2016 y 2015
(En dólares americanos)

	Nota	Nueve meses al 30/09/2016	Nueve meses al 30/09/2015	Tres meses al 30/09/2016	Tres meses al 30/09/2015
Ingresos:					
Ingresos por arrendamiento		\$ 65,963,038	\$ 57,772,426	\$ 22,854,930	\$ 19,968,148
Costos de operación de las propiedades:					
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	12.1.1	(2,208,528)	(1,919,221)	(873,792)	(633,214)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	12.1.2	<u>(730,040)</u>	<u>(695,905)</u>	<u>(223,180)</u>	<u>(229,315)</u>
Utilidad bruta		63,024,470	55,157,300	21,757,958	19,105,619
Gastos de administración	12.2	(8,107,143)	(7,916,697)	(2,849,493)	(3,101,422)
Depreciación		(212,587)	(86,148)	(71,246)	(30,379)
Otros ingresos y gastos:					
Ingreso por intereses		3,305,812	4,692,011	544,384	1,525,733
Otros ingresos - neto		513,993	454,519	26,379	157,450
Costos por emisión de deuda		(713,694)	-	(227,135)	-
Gasto por intereses		(15,827,305)	(17,451,058)	(4,106,570)	(6,057,012)
Pérdida cambiaria		(21,221,258)	(35,418,357)	(2,899,230)	(17,778,564)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	8	<u>42,793,800</u>	<u>42,536,715</u>	<u>17,934,357</u>	<u>4,829,724</u>
Total otros ingresos (gastos)		<u>8,851,348</u>	<u>(5,186,170)</u>	<u>11,272,185</u>	<u>(17,322,669)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos		63,556,088	41,968,285	30,109,404	(1,348,851)
Impuestos a la utilidad	13.1	<u>(38,841,352)</u>	<u>(42,929,246)</u>	<u>(12,610,928)</u>	<u>(14,825,693)</u>
Utilidad (pérdida) del periodo		24,714,736	(960,961)	17,498,476	(16,174,544)
Otros resultados integrales:					
Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente:					
- Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras					
		<u>(10,621,717)</u>	<u>(24,164,116)</u>	<u>(953,865)</u>	<u>(12,204,483)</u>
Utilidad (pérdida) integral del año		<u>\$ 14,093,019</u>	<u>\$ (25,125,077)</u>	<u>\$ 16,544,611</u>	<u>\$ (28,379,027)</u>
Utilidad (pérdida) básica por acción	11	<u>\$ 0.03916</u>	<u>\$ (0.00157)</u>	<u>\$ 0.02773</u>	<u>\$ (0.02563)</u>
Utilidad (pérdida) diluida por acción		<u>\$ 0.03913</u>	<u>\$ (0.00157)</u>	<u>\$ 0.02769</u>	<u>\$ (0.02563)</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

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

Por los periodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2016 y 2015

(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 2015	\$ 370,368,712	\$ 211,869,157	\$ 211,640,460	\$ 323,764	\$ 3,533,771	\$ 797,735,864
Incremento de capital	85,749,137	138,310,418	-	-	-	224,059,555
Reserva de pagos basados en acciones	-	-	-	1,006,805	-	1,006,805
Dividendos decretados	-	-	(22,321,140)	-	-	(22,321,140)
Recompra de acciones	(376,114)	(622,519)	-	-	-	(998,633)
Utilidad integral del periodo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(960,961)</u>	<u>-</u>	<u>(24,164,116)</u>	<u>(25,125,077)</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2015	<u>\$ 455,741,735</u>	<u>\$ 349,557,056</u>	<u>\$ 188,358,359</u>	<u>\$ 1,330,569</u>	<u>\$ (20,630,345)</u>	<u>\$ 974,357,374</u>
Saldos al 1 de enero de 2016	\$ 455,741,735	\$ 349,557,056	\$ 185,494,148	\$ 1,391,080	\$ (17,397,035)	\$ 974,786,984
Reserva de pagos basados en acciones	-	-	-	707,922	-	707,922
Dividendos decretados	-	-	(28,825,690)	-	-	(28,825,690)
Utilidad integral del periodo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,714,736</u>	<u>-</u>	<u>(10,621,717)</u>	<u>14,093,019</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2016	<u>\$ 455,741,735</u>	<u>\$ 349,557,056</u>	<u>\$ 181,383,194</u>	<u>\$ 2,099,002</u>	<u>\$ (28,018,752)</u>	<u>\$ 960,762,235</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo (No auditados)

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2016 y 2015

(En dólares americanos)

	30/09/2016	30/09/2015
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	\$ 63,556,088	\$ 41,968,285
Ajustes por:		
Depreciación	212,587	86,148
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(42,793,800)	(42,536,715)
Efectos de conversión	21,221,258	35,418,357
Ingreso por intereses	(3,305,812)	(4,692,011)
Gasto por intereses	15,827,305	17,451,058
Gasto reconocido respecto al plan de pagos basados en acciones	707,922	1,006,805
Ajustes al Capital de Trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – neto	(535,341)	4,247,488
Impuestos por recuperar	29,290,117	(15,950,225)
Pagos anticipados	(357,734)	(76,955)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar	(1,227,149)	(172,267)
Depósitos en garantía recibidos	1,191,674	1,311,638
Gastos acumulados	(38,871,760)	277,788
Impuestos a la utilidad pagados	(617,028)	(1,460,798)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>44,298,327</u>	<u>36,878,596</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(121,044,066)	(93,012,948)
Adquisición de equipo de oficina	-	(250,899)
Activos financieros con fines de negociación	149,509,928	(148,810,889)
Intereses cobrados	<u>3,305,812</u>	<u>4,692,011</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>31,771,674</u>	<u>(237,382,725)</u>
Actividades de financiamiento:		
Prestamos obtenidos	300,000,000	46,553,891
Emisión de capital	-	224,059,555
Depósitos en garantía otorgados	(666,962)	(371,246)
Deposito en garantía cobrados	2,750,579	-
Intereses pagados	(17,528,797)	(18,079,874)
Pago de deuda a largo plazo	(298,069,960)	(6,583,250)
Dividendos pagados	(28,825,690)	(22,321,140)
Recompra de acciones de tesorería	-	(998,633)
Costos pagados en la emisión de la deuda	<u>5,958,093</u>	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(48,298,923)</u>	<u>222,259,303</u>
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	<u>4,813,388</u>	<u>(520,864)</u>
Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	32,584,466	21,234,310
Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo al principio del periodo	<u>27,745,055</u>	<u>10,674,770</u>
Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 60,329,521</u>	<u>\$ 31,909,080</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2016 y 2015
(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 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.

Al 31 de Diciembre de 2015 los pasivos circulantes de la Entidad exceden a sus activos circulantes por \$45,160,063, como resultado de la reclasificación de su deuda con BRE Debt México II, S. A. de C. V., SOFOM,E.N.R. ("Blackstone" Ver nota 9) al pasivo circulante debido a que la fecha de vencimiento del mismo era el 1 de agosto de 2016. El día 22 de julio de 2016 la Administración de la Entidad obtuvo un contrato de crédito por cinco años con varias instituciones financieras por un monto total de \$150,000,000; los recursos de estos préstamos fueron recibidos el mismo día. Estos contratos de crédito también incluyen una línea de crédito revolvente de hasta \$100,000,000 que al 30 de septiembre de 2016, no ha sido usada. El 27 de Julio de 2016, la Entidad contrato una nueva deuda a 10 años con Metropolitana Life Insurance Company ("Metlife") por \$150,000,000. Los recursos de ambos créditos mencionados fueron utilizados por la Entidad para el pago de la deuda con Blackstone.

El 28 de Enero de 2015, la Entidad emitió un total de 124,274,111 acciones, incluyendo la opción de sobreasignación, a través de una oferta pública de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores y a través de una oferta privada de acciones en los mercados internacionales bajo la regla 144A de los Estados Unidos de Norteamérica y la Regla "S" bajo el "Securities Act of 1933". El precio de la oferta fue de 27 pesos mexicanos por acción y los recursos recibidos por esta emisión ascendieron a \$224,059,555 neto de gastos directos de emisión, fueron recibidos el 4 de Febrero de 2015.

2. Políticas contables significativas

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros, los cuales están valuados a valor razonable al final de cada periodo de reporte como se explica en las políticas contables abajo.

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, con excepción de las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, *Pagos Basados en Acciones*.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 3 con base en al grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 - Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 - Considera datos de entrada no observables.

2.2 *Estados financieros intermedios condensados*

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 30 de Septiembre de 2016 y por los nueve y tres meses terminados al 30 de Septiembre de 2016 y 2015 no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015.

Las políticas contables y los métodos de computo son consistentes con los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015, excepto por lo que es mencionado en la nota 3

2.3 *Bases de consolidación*

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

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

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

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

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
	30/09/2016	31/12/2015	
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.-	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos

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

3.1 Nuevas y revisadas IFRSs ya promulgadas y que aún no entran en vigor

La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido emitidas pero aún no están vigentes:

IFRS 9	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

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

²Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, se permite su aplicación anticipada

³Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, se permite su aplicación anticipada

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	30/09/2016 (Unaudited)	31/12/2015
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 58,299,324	\$ 21,632,285
Efectivo restringido	<u>1,065,016</u>	<u>6,112,770</u>
	59,364,340	27,745,055
Efectivo restringido no circulante	<u>965,181</u>	<u>697,310</u>
Total	<u>\$ 60,329,521</u>	<u>\$ 28,442,365</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. Estas restricciones son clasificadas de acuerdo al periodo de restricción: menor a doce meses y mayores a un año, considerando el periodo de tiempo en el cual dichas restricciones son cumplidas. El efectivo restringido no circulante fue clasificado dentro de los depósitos en garantía otorgados en el estado consolidado de situación financiera adjunto.

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

	30/09/2016 (No auditado)	31/12/2015
Impuesto al Valor Agregado ("IVA") por recuperar	\$ 9,980,406	\$ 9,216,603
ISR por recuperar	14,683,264	11,541,336
Otras cuentas por cobrar	<u>41,662</u>	<u>64,641</u>
	<u>\$ 24,705,332</u>	<u>\$ 20,822,580</u>

7. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

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

	30/09/2016 (No auditado)	31/12/2015
0-30 días	\$ 2,680,256	\$ 2,955,085
30-60 días	1,158,175	424,763
60-90 días	284,951	332,338
Más de 90 días	<u>560,068</u>	<u>435,923</u>
Total	<u>\$ 4,683,450</u>	<u>\$ 4,148,109</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 57% y 71% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 30 de Septiembre de 2016 y 31 de diciembre 2015, respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retrasos son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas entre 30 a 90 días se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más 30 días pero menos de 60 representan el 25% y 10% del total el saldo al 30 de Septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, respectivamente. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días pero menos de 90 representan el 6% y 8% del total del saldo al 30 de Septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 12% y 11% del total el saldo al 30 de Septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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; sin embargo, durante los tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2016, hubo una cancelación contra resultados de cuentas incobrables por \$132,315.

7.3 Concentración de riesgo de crédito

Al 30 de Septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, uno de los clientes de la Entidad adeuda \$664,806 que equivale al 16% y \$830,135 que equivale al 20%, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 9% y 17% del total de los ingresos por arrendamiento por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de Septiembre de 2016 y 31 de Diciembre de 2015, respectivamente. Al 30 de Septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 dos de los clientes de la entidad adeudan el 12% y 18% respectivamente del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos; sin embargo, ninguno de estos clientes representan más del 10% del total de los ingresos por arrendamiento por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de Septiembre de 2016 y 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:

	30/09/2016
	(no auditado)
Antes de un año	\$ 102,385,107
Después de un año y antes de 3 años	178,421,048
Después de 3 años y antes de 5 años	186,745,203
Después de 5 años	<u>167,146,537</u>
	<u>\$ 634,697,895</u>

8. Propiedades de inversión

La Entidad usa valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Los valuadores externos, quienes cuentan con credenciales profesionales reconocidas y relevantes y además cuentan con amplia experiencia en el tipo de propiedades de inversión de la Entidad, utilizan técnicas de valuación como el enfoque de flujos de efectivo descontados, valor de reposición y el enfoque de método de capitalización de rentas. Las técnicas de valuación utilizadas incluyen supuestos, los cuales no son directamente observables en el mercado, como son tasas de descuento, flujos netos de operación esperados (“NOI” por sus siglas en Ingles), tasas de inflación, periodos de absorción y rentas de mercado.

Los valores determinados por los valuadores externos de manera anual, son registrados como valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad al final de cada año. Los valuadores utilizan el enfoque de flujos de efectivo descontados para determinar el valor razonable de los terrenos y edificios construidos (usando el NOI) y utilizan el enfoque de comparables de mercado para determinar el valor razonable de las reservas territoriales. La ganancia o pérdida por los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en los resultados del ejercicio en el que se determinan.

Las propiedades de inversión están localizadas en México y son clasificadas en el Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable bajo IFRS. La siguiente tabla proporciona información acerca de cómo los valores razonables de las propiedades de inversión fueron determinados (en particular, la técnica de valuación y los parámetros utilizados).

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento NOI	9.50%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasas de inflación	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	Mexico: 3.2% U.S.: 2.2%	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Rentas de mercado	De 3 a 9 meses	A menor periodo de absorción mayor valor razonable
			Tipo de cambio	Dependiendo del parque/Estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable.
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre	18.35 pesos mexicanos por \$1 Precio promedio ponderado por acre \$94,379	A mayor tipo de cambio, menor el valor razonable. 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:

	30/09/2016 (No auditado)	31/12/2015
Terreno y construcción	\$ 1,384,493,983	\$ 1,198,208,983
Anticipos para la adquisición de terrenos	299,038	2,770,159
Reserva territorial	<u>61,677,000</u>	<u>58,602,000</u>
	1,446,470,021	1,259,581,142
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	<u>(82,129,573)</u>	<u>(44,651,137)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 1,364,340,448</u>	<u>\$ 1,214,930,005</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	30/09/2016 (No auditado)	31/12/2015
Saldo al inicio del periodo	\$ 1,214,930,005	\$ 1,101,352,822
Adiciones	122,051,748	103,125,702
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(15,435,105)	(20,992,577)
Ganancia por revaluación	<u>42,793,800</u>	<u>31,444,058</u>
Saldo al final del periodo	<u>\$ 1,364,041,448</u>	<u>\$ 1,214,930,005</u>

Un total de \$1,007,682 correspondientes a adiciones a propiedades de inversión relacionadas con reservas territoriales que fueron adquiridas de terceros, no fueron pagadas al 30 de septiembre de 2016. Al 31 de diciembre de 2014, un total de \$14,049,930 correspondientes a adiciones de propiedades de inversión que fueron adquiridas de terceros, fueron pagadas durante el segundo trimestre que terminó el 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 30 de septiembre de 2016, el tiempo remanente es de 42 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 30 de Septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 20,923,337 pies cuadrados (1,943,842 metros cuadrados) y 20,052,909 pies cuadrados (1,862,981 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 89.53% y 86.7%, respectivamente. Al 30 de Septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 las propiedades de inversión con una área bruta rentable (no auditada) de 2,923,820 pies cuadrados (271,632 metros cuadrados) y 1,272,670 pies cuadrados (118,235 metros cuadrados) respectivamente estaban en construcción, las cuales representan un 13.97% y 14.31% 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

El 22 de Julio de 2016 la Entidad contrato deuda a cinco años con diversas instituciones financieras por \$150,000,000 (el "Crédito Sindicado") recibiendo los recursos el mismo día. El Crédito Sindicado también incluye una línea de crédito revolvente de hasta \$100,000,000 que al 30 de Septiembre de 2016 no ha sido utilizada. El 27 de Julio de 2016, la Entidad contrató una nueva deuda por 10 años con Metlife por un monto de \$150,000,000. Los recursos de ambas deudas fueron utilizados por la Entidad para pagar la deuda con Blackstone la cual tenía como fecha de vencimiento el 1 de Agosto de 2016. La deuda a largo plazo está representado por los siguientes documentos por pagar:

Fecha de inicio	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	30/09/2016 (No auditado)	31/12/2015
		Variable más un				
22 Julio 2016	\$ 150,000,000	margen	\$ (1)	Julio 2021	\$ 150,000,000	
27 Julio 2016	150,000,000	4.55%	(2)	Agosto 2026	150,000,000	-
Abril 2015	47,500,000	4.35%	(3)	Abril 2022	47,500,000	\$ 47,500,000
Septiembre 2003	7,637,927	7.17%	12,656	Agosto 2016	-	4,990,210
Abril 2005	2,000,000	7.17%	3,539	Agosto 2016	-	1,393,073
Agosto 2005	6,300,000	7.17%	11,259	Agosto 2016	-	4,437,481
Agosto 2005	14,500,000	7.17%	26,039	Agosto 2016	-	10,247,179
Noviembre 2005	32,000,000	7.17%	295,608*	Agosto 2016	-	21,237,473
Marzo 2006	15,000,000	7.17%	27,322	Agosto 2016	-	7,767,320
Julio 2006	50,000,000	7.17%	107,796	Agosto 2016	-	47,256,946
Julio 2006	12,000,000	7.17%	25,871	Agosto 2016	-	10,609,960
Septiembre 2006	10,800,000	7.17%	21,511	Agosto 2016	-	8,961,734
Octubre 2006	8,300,000	7.17%	16,532	Agosto 2016	-	6,887,259
Noviembre 2006	12,200,000	7.17%	19,106	Agosto 2016	-	8,006,030
Noviembre 2006	28,091,497	7.17%	27,212	Agosto 2016	-	11,343,196
Mayo 2007	6,540,004	7.17%	13,137	Agosto 2016	-	5,475,496
Septiembre 2007	8,204,039	7.17%	16,563	Agosto 2016	-	6,905,008
Abril 2008	32,811,066	6.47%	84,504	Agosto 2016	-	28,271,033
Abril 2008	867,704	6.47%	4,928	Agosto 2016	-	1,437,785
Abril 2008 *	7,339,899	6.62%	195,930*	Agosto 2016	-	11,718,557
Agosto 2008	3,372,467	6.47%	13,659	Agosto 2016	-	4,570,012
Agosto 2008	6,286,453	6.47%	16,234	Agosto 2016	-	5,431,327
Abril 2009	19,912,680	7.17%	39,292	Agosto 2016	-	16,167,177
Diciembre 2009	30,000,000	7.17%	61,175	Agosto 2016	-	24,171,582
Julio 2012	19,768,365	7.17%	42,619	Agosto 2016	-	16,778,331
Julio 2012	27,960,333	7.17%	60,280	Agosto 2016	-	24,392,657
Julio 2012	5,000,000	6.15%	13,977	Agosto 2016	-	4,364,210
Marzo 2013	5,918,171	5.80%	16,877	Agosto 2016	-	5,248,924
					347,500,000	298,069,960
Menos: porción circulante					-	(298,069,960)
Menos: costos de emisión de deuda					(6,769,044)	(810,951)
Total deuda largo plazo			-		\$ 340,730,956	\$ 46,689,049

- (1) Para el Crédito Sindicado, los intereses serán pagados trimestralmente y calculados utilizando la tasa LIBOR, (London interbank offered rate por su nombre en ingles) más un margen aplicable. El margen aplicable varía dependiendo de la razón de aplanamiento de la Entidad (mayor o menor a 40%) y el número de meses duante los cuales el Crédito Sindicado ha estado vigente. Actualmente el margen aplicable es de 200 puntos base; si el margen de deuda es mayor al 40% el margen aplicable incrementa a 225 puntos base. La amortización del principal se empezará a pagar el 22 de Julio de 2019de forma trimestral por el equivalente al 1.25% del monto del Crédito Sindicado.
- (2) Los intereses de este crédito se pagan de manera mensual. El pago de la amortización del principal se pagará a partir del 1 de Septiembre de 2023. Este crédito está garantizado por 48 propiedades de la Entidad.
- (3) Este crédito devenga intereses al 4.35%. El préstamo tiene solo pago de intereses mensuales durante 42 meses y después amortizaciones mensuales del principal e intereses hasta su liquidación el 1 de abril de 2022.
- (4) Este documento por pagar se amortizaba 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 6 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 obliga a la Entidad a mantener ciertas razones financieras (como tasa de retorno sobre la inversión y servicios de cobertura de deuda) y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 30 de Septiembre de 2016.

El contrato de crédito también le otorga el derecho a Metlife a retener algunos montos como depósitos en garantía para el pago de los intereses de la deuda así como para el mantenimiento de las propiedades de inversión de la Entidad. Estos montos se presentan como activos por depósitos en garantía en los estados consolidados de situación financiera.

El vencimiento de la deuda a largo plazo es como sigue:

Al 30 de septiembre 2019	\$	691,014
Al 30 de septiembre 2020		783,294
Al 30 de septiembre 2021		824,291
Al 30 de septiembre 2022		45,201,401
Al 30 de septiembre 2023		176,782
Al 30 de septiembre 2024		2,291,992
Al 30 de septiembre 2025		2,419,250
Posteriores		295,111
Menos: Costos directos de emisión		<u>(6,769,044)</u>
Total deuda a largo plazo	\$	<u>340,730,956</u>

10. Capital social

10.1 El capital social al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es como sigue:

	2016	
	Número de acciones	Importe
Capital Fijo Series A	5,000	\$ 3,696
Capital Variable Series B	<u>631,134,923</u>	<u>455,738,039</u>
Total	<u>631,139,923</u>	<u>\$ 455,741,735</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 30 de septiembre de 2016, 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 30 de septiembre de 2016 y 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 4 de abril de 2016, se decretó el pago de un dividendo de \$0.046 por acción, equivalente a \$28,825,690. Los dividendos se pagaron el 19 de abril de 2016 en efectivo.

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 25 de marzo de 2015, se decretó el pago de un dividendo de \$0.035 por acción, equivalente a \$22,321,140. Los dividendos se pagaron el 30 de abril de 2015 en efectivo.

11. Utilidad por acción

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

	<u>Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016</u>		
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad básica por acción del periodo	<u>\$ 24,714,736</u>	<u>631,139,923</u>	<u>\$ 0.03916</u>
Utilidad diluida por acción del periodo	<u>\$ 24,714,736</u>	<u>631,635,659</u>	<u>\$ 0.03913</u>

Por los nueve meses terminados al 30 de Septiembre de 2015		
Pérdida	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Pérdida básica y diluida por acción del periodo	\$ (960,961)	\$ (0.002)

Por los tres meses terminados al 30 de Septiembre de 2016		
Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad básica por acción del periodo	\$ 17,498,476	\$ 0.02773
Utilidad diluida por acción del periodo	\$ 17,498,476	\$ 0.02769

Por los tres meses terminados al 30 de Septiembre de 2015		
Pérdida	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Pérdida básico y diluida por acción del periodo	\$ (16,174,544)	\$ (0.02563)

La pérdida básica y diluida por acción para los periodos nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2015 son iguales debido a que los instrumentos potencialmente dilutivos de la entidad resultan ser antidilutivos.

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:

	Nueve meses terminados 30/09/2016	Nueve meses terminados 30/09/2015	Tres meses terminados 30/09/2016	Tres meses terminados 30/09/2015
Impuesto predial	\$ 689,290	\$ 734,874	\$ 273,141	\$ 233,256
Seguros	228,515	246,305	79,025	80,174
Mantenimiento	527,519	301,064	214,256	96,498
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>763,204</u>	<u>636,978</u>	<u>343,370</u>	<u>223,286</u>
	<u>\$ 2,208,528</u>	<u>\$ 1,919,221</u>	<u>\$ 873,792</u>	<u>\$ 633,214</u>

12.1.2. Costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no han sido rentadas y de las cuales no se generaron ingresos durante el año son:

	Nueve meses terminados 30/09/2016	Nueve meses terminados 30/09/2015	Tres meses terminados 30/09/2016	Tres meses terminados 30/09/2015
Impuesto predial	\$ 223,510	\$ 249,520	\$ 56,567	\$ 78,644
Seguros	42,548	35,252	11,988	10,530
Mantenimiento	85,437	50,343	22,813	19,294
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>378,545</u>	<u>360,790</u>	<u>131,812</u>	<u>120,847</u>
	<u>730,040</u>	<u>695,905</u>	<u>223,180</u>	<u>229,315</u>
Total	<u>\$ 2,938,568</u>	<u>\$ 2,615,126</u>	<u>\$ 1,096,972</u>	<u>\$ 862,529</u>

12.2 Los gastos de administración se integran como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2016	Nueve meses terminados 30/09/2015	Tres meses terminados 30/09/2016	Tres meses terminados 30/09/2015
Beneficios directos a empleados y otros	\$ 4,452,123	\$ 4,117,034	\$ 1,588,476	\$ 1,375,386
Gastos legales, de auditoría y consultoría	971,468	687,716	347,710	202,550
Honorarios de adquisición de propiedades	251,330	296,200	93,231	133,515
Gastos bursátiles	140,433	125,129	47,218	50,673
Gastos de mercadotecnia	781,581	819,503	285,572	244,689
Otros	<u>902,146</u>	<u>864,310</u>	<u>323,534</u>	<u>255,336</u>
Subtotal	7,499,081	6,909,892	2,685,741	2,262,149
Incentivo a largo plazo - Nota 14.3	<u>608,062</u>	<u>1,006,805</u>	<u>163,752</u>	<u>839,273</u>
	<u>\$ 8,107,143</u>	<u>\$ 7,916,697</u>	<u>\$ 2,849,493</u>	<u>\$ 3,101,422</u>

13. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR la tasa fue del 30%.

13.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2016	Nueve meses terminados 30/09/2015	Tres meses terminados 30/09/2016	Tres meses terminados 30/09/2015
ISR gasto (beneficio):				
Corriente	\$ 2,145,615	\$ 2,211,346	\$ 159,174	\$ (914,717)
Crédito de ISR por dividendos	640,039	-	207,911	-
Diferido	<u>36,055,698</u>	<u>40,717,900</u>	<u>12,243,843</u>	<u>15,740,410</u>
Total de impuestos a la utilidad	<u>\$ 38,841,352</u>	<u>\$ 42,929,246</u>	<u>\$ 12,610,928</u>	<u>\$ 14,825,693</u>

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

	30/09/2016 (No auditado)	31/12/2015
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (194,461,021)	\$ (160,640,067)
Pérdidas fiscales por amortizar	18,686,039	15,635,979
Otras provisiones y pagos anticipados	<u>(1,239,435)</u>	<u>863,558</u>
Total del pasivo por ISR diferido	<u>\$ (177,014,417)</u>	<u>\$ (144,140,530)</u>

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

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

	30/09/2016 (No auditado)	31/12/2015
Impuesto diferido pasivo al inicio del periodo	\$ (144,140,530)	\$ (115,641,120)
Movimientos incluidos en utilidades y pérdidas	(36,055,698)	(35,363,577)
Movimientos incluidos en el capital	3,181,811	2,545,905
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	<u>-</u>	<u>4,318,262</u>
 Total del pasivo por ISR diferido	 <u>\$ (177,014,417)</u>	 <u>\$ (144,140,530)</u>

13.4 El beneficio de las pérdidas fiscales por amortizar, puede recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 30 de septiembre de 2016 son:

Año de Vencimiento	Pérdidas Fiscales
2023	7,523,132
2024	8,000,239
2025	25,719,987
2026	<u>21,043,440</u>
	<u>\$ 62,286,798</u>

14. Pagos basados en acciones

14.1 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 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.

14.2 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. El gasto relacionado fue calculado como el valor razonable de las acciones otorgadas en la fecha de otorgamiento usando un modelo de valuación “Monte Carlo” el cual incluyó la consideración del desempeño de las acciones de la Entidad durante el año. Debido a que este desempeño se considera una condición de mercado de acuerdo con la IFRS 2, *pagos basados en acciones*, el gasto por la compensación, determinado en la fecha de otorgamiento, no se reversa aún y cuando ninguna acción haya sido otorgada. Este gasto no tiene impacto en la posición de efectivo de la Entidad ni tampoco ningún efecto de dilución para los accionistas actuales de la Entidad.
- 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.

14.3 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2016	Nueve meses terminados 30/09/2015	Tres meses terminados 30/09/2016	Tres meses terminados 30/09/2015
Plan de Incentivo Vesta 20-20	\$ 613,846	\$ 782,066	\$ 165,680	\$ 651,931
Plan de Incentivo 2014	<u>(5,784)</u>	<u>224,739</u>	<u>(1,928)</u>	<u>187,342</u>
Total	<u>\$ 608,062</u>	<u>\$ 1,006,805</u>	<u>\$ 163,752</u>	<u>\$ 839,273</u>

Gasto por compensación relacionado con estos planes continuará siendo reconocido hasta el final del periodo de servicio del plan.

15. **Contingencias, litigios y compromisos**

Litigios

La Entidad tiene litigios derivados de sus operaciones normales, los cuales en opinión de la administración y del departamento jurídico de la Entidad, no afectarán en forma significativa su situación financiera y el resultado de sus operaciones. La Entidad no está involucrada en ningún litigio o proceso de arbitraje por el cual la Entidad considere que no está suficientemente asegurada o indemnizada, o en su caso, que pudiera tener un efecto material adverso en la situación financiera de la Entidad, sus resultados de operación o sus flujos de efectivo.

Compromisos

Como se menciona en la Nota 8, los derechos de construcción, mejoras y la infraestructura construida por la Entidad en el Parque Industrial Querétaro y en el Vesta Park, DPS, tiene la obligación de regresar al gobierno del Estado de Querétaro y a Nissan al final la concesión, lo cual tiene un plazo de 43 y 37 años respectivamente.

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

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 26 de octubre de 2016, por el consejo de administración de la Entidad, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

* * * * *