

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

Asamblea General Ordinaria de
Accionistas

Mexico, D.F. 4 de Abril de 2016

- I. Presentación y en su caso, aprobación de los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias preparados con motivo del ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2015, resoluciones al respecto.
- II. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales de la Sociedad.
- III. Presentación y en su caso, aprobación del decreto y pago de un dividendo en efectivo, considerando la política de dividendos vigente y la recomendación del consejo de administración, resoluciones al respecto.
- IV. Presentación, discusión y en su caso, aprobación de la nueva política de dividendos de la Sociedad de conformidad con lo resuelto por la asamblea de accionistas del 25 de septiembre de 2012, resoluciones al respecto.
- V. Presentación y en su caso, aprobación del informe del director general elaborado conforme al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores y opinión del consejo de administración, resoluciones al respecto.
- VI. Presentación y en su caso aprobación, del informe del consejo de administración a que se refiere el inciso e) de la fracción IV del artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 172 inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles en el que se contienen las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera de la Sociedad, así como sobre las operaciones y actividades en las que intervino el Consejo de Administración conforme a la Ley del Mercado de Valores, resoluciones al respecto.

- VII. Presentación y en su caso, aprobación del informe del comité de auditoría, del comité de prácticas societarias, del comité de inversión, del comité de ética, del comité de deuda y capital y del comité de responsabilidad social y ambiental, por el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2015, resoluciones al respecto.
- VIII. Discusión, y en su caso, ratificación o nombramiento de los miembros que integrarán el consejo de administración de la Sociedad, así como de los presidentes de los comités de auditoría y prácticas societarias, para el ejercicio social de 2016 y las remuneraciones aplicables, resoluciones al respecto.
- IX. Discusión, y en su caso, aprobación de un programa de recompra de acciones propias de la Sociedad, resoluciones al respecto.
- X. Designación de delegados especiales de la asamblea

- I. **Presentación y en su caso, aprobación de los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias preparados con motivo del ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2015, resoluciones al respecto.**

Ver Documento Anexo

**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.

Informe de los Auditores Independientes sobre los estados financieros consolidados

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.

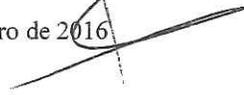
Consideramos que la evidencia que hemos obtenido en nuestras auditorías proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

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 extranjeras		<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	(953,487)	(838,684)	(910,616)
Utilidad bruta		75,032,322	65,732,940	55,070,728
Gastos de administración	12.2	(9,832,480)	(8,302,946)	(6,799,948)
Depreciación		(188,267)	(40,536)	(78,485)
Otros ingresos y gastos:				
Ingreso por intereses		6,138,652	5,712,082	6,951,568
Otros ingresos (gastos)		639,637	(290,063)	(62,365)
Gasto por intereses		(23,373,256)	(22,186,990)	(23,441,300)
(Pérdida) ganancia cambiaria		(45,820,677)	(19,433,700)	1,187,010
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión		31,444,058	29,955,242	95,054,246
Total otros (gastos) ingresos		(30,971,586)	(6,243,429)	79,689,159
Utilidad antes de impuestos		34,039,989	51,146,029	127,881,454
Impuestos a la utilidad	13.1	(37,865,161)	(26,924,032)	(38,447,937)
(Pérdida) utilidad del año		(3,825,172)	24,221,997	89,433,517
Otros resultados integrales:				
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente</i>				
- Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras – neta		(20,930,806)	451,262	(76,795)
(Pérdida) utilidad integral del año		\$ (24,755,978)	\$ 24,673,259	\$ 89,356,722
(Pérdida) utilidad básica y diluida por acción	11	\$ (0.006)	\$ 0.05	\$ 0.20

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	-	-	89,433,517	-	(76,795)	89,356,722
Saldos al 31 de diciembre de 2013	370,368,712	211,869,157	204,265,028	-	3,082,509	789,585,406
Pagos basados en acciones	-	-	-	323,764	-	323,764
Dividendos decretados	-	-	(16,846,565)	-	-	(16,846,565)
Utilidad integral del año	-	-	24,221,997	-	451,262	24,673,259
Saldos al 31 de diciembre de 2014	370,368,712	211,869,157	211,640,460	323,764	3,533,771	797,735,864
Incremento de capital	85,749,137	138,310,418	-	-	-	224,059,555
Pagos basados en acciones	-	-	-	1,067,316	-	1,067,316
Dividendos decretados	-	-	(22,321,140)	-	-	(22,321,140)
Recompra de acciones	(376,114)	(622,519)	-	-	-	(998,633)
Pérdida integral del año	-	-	(3,825,172)	-	(20,930,806)	(24,755,978)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	\$ 455,741,735	\$ 349,557,056	\$ 185,494,148	\$ 1,391,080	\$ (17,397,035)	\$ 974,786,984

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 reconocido por pagos basados en acciones	1,067,316	323,764	-
Ajustes al Capital de Trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	3,357,117	(798,467)	(2,421,757)
Impuestos por recuperar	(1,492,217)	(13,967,534)	(10,650,158)
Pagos anticipados	(58,298)	(123,165)	(323,987)
Depósitos en garantía otorgados	(379,428)	83,863	(194,003)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	736,254	(180,055)	(684,684)
Depósitos en garantía recibidos	1,499,869	182,940	445,234
Gastos acumulados	62,049	(31,639)	1,367,482
Impuestos a la utilidad pagados	(1,943,319)	128,652	(4,295,313)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<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	<u>6,138,652</u>	<u>5,712,082</u>	<u>6,951,568</u>
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 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 de la reclasificación de su deuda con Blackstone (Ver nota 9) al pasivo circulante debido a que la fecha de vencimiento del mismo es Agosto de 2016. 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, para obtener el financiamiento necesario para pagar su deuda y espera finalizar dichas negociaciones antes del vencimiento de su deuda. La Entidad también está considerando acceder a los mercados internacionales de capital, como alternativa para obtener los fondos necesarios para este propósito.

2. Políticas contables significativas

2.1 *Declaración de cumplimiento*

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

2.2 *Bases de preparación*

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros que se valúan a su valor razonable al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

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

2.3 *Bases de consolidación de los estados financieros*

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

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

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

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

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

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

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación			Actividad
	2015	2014	2013	
QVC, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación			Actividad
	2015	2014	2013	
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 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 adquirente como parte de una combinación de negocios en la cual se aplique IFRS 3, (ii) cuando se conservan para ser negociados o (iii) se designan como FVTPL.

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

- Se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un periodo corto; o
- En su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no está designado y es efectivo como instrumento de cobertura.

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

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

2.16 *Impuestos a la utilidad*

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

2.16.1 Impuesto a la utilidad causados

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

2.16.2 Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondientes a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el 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 período 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 período 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 período, 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 período. 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 período 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 períodos 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 remplazará 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 valuar algunas de las partidas de los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Entidad, aplicando el juicio profesional, se basa en las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Los resultados actuales pueden diferir de éstas estimaciones.

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

3.1 *Valuación de propiedades de inversión*

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

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

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

4. Efectivo, 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>-</u>	<u>-</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 ("NOP" por sus siglas en Inglés), tasas de inflación, periodos de absorción y rentas de mercado.

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

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento 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: 3.4% U.S.: 2.1%	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Rentas de mercado	De 12 meses en promedio	A menor periodo de absorción mayor valor razonable
			Tipo de cambio – peso mexicano por 1\$	Dependiendo del parque/Estado Diciembre 2015: 16.03 Diciembre 2014: 13.60	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable. A mayor tipo de cambio, menor valor razonable
			Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre \$134,473	A mayor precio por acre, mayor valor razonable.
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado			

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

	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	30,053,305
Abril 2008	867,704	6.47%	3,756	Agosto 2016	1,437,785	1,484,686	1,528,529
Abril 2008 *	7,339,899	6.62%	183,115*	Agosto 2016	11,718,557	12,097,602	12,451,855
Agosto 2008	3,372,467	6.47%	11,936	Agosto 2016	4,570,012	4,719,073	4,858,416
Agosto 2008	6,286,453	6.47%	14,187	Agosto 2016	5,431,327	5,608,491	5,774,105
Abril 2009	19,912,680	7.17%	36,436	Agosto 2016	16,167,177	16,615,833	17,031,879
Diciembre 2009	30,000,000	7.17%	56,729	Agosto 2016	24,171,582	24,870,114	25,517,873
Julio 2012	19,768,365	7.17%	39,521	Agosto 2016	16,778,331	17,264,976	17,716,254
Julio 2012	27,960,333	7.17%	55,899	Agosto 2016	24,392,657	25,080,968	25,719,248
Julio 2012	5,000,000	6.15%	13,145	Agosto 2016	4,364,210	4,526,111	4,678,376
Marzo 2013	5,918,171	5.80%	15,008	Agosto 2016	5,248,924	5,438,091	5,616,473
					298,069,960	306,739,068	318,027,746
					(298,069,960)	(8,629,108)	(8,222,341)
Menos: porción circulante						298,109,960	309,805,405
Deuda a largo plazo con Blackstone						-	-
Deuda a largo plazo con MetLife	47,500,000	4.35%		Abril 2022	47,500,000	-	-
Menos: Costo de la emisión de deuda					(810,951)	-	-
Deuda a largo plazo neta con MetLife					46,689,049	-	-
					\$ 46,689,049	\$ 298,109,960	\$ 309,805,405

Total de deuda a largo plazo

* 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	-	1,917,454	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014 y 2013	507,452,012	370,368,712	211,869,157
Incremento de capital social del 28 de enero 2015	124,274,111	85,749,137	144,250,863
Costos directos por emisión de capital	-	-	(8,486,350)
Impuestos relacionados con los costos directos por emisión de capital	-	-	2,545,905
Recompra de acciones	(586,200)	(376,114)	(622,519)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	<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	\$ 24,221,997	507,452,012	\$ 0.05
	2013		
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad del periodo	\$ 89,433,517	452,368,521	\$ 0.20

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

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

12.1.1 Costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas y por 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
	<u>\$ 2,576,520</u>	<u>\$ 2,761,265</u>	<u>\$ 2,540,720</u>

12.1.2. Costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no han sido rentadas y por 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
	<u>953,487</u>	<u>838,684</u>	<u>910,616</u>
Total de los gastos de propiedades de inversión	<u>\$ 3,530,007</u>	<u>\$ 3,599,949</u>	<u>\$ 3,451,336</u>

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

	2015	2014	2013
Gastos bursátiles y costos indirectos por emisión de capital	160,695	241,284	187,609
Otros	2,812	2,339	2,320
	<u>8,765,164</u>	<u>7,979,182</u>	<u>6,799,948</u>
Incentivo a largo plazo – Nota 16	<u>1,067,316</u>	<u>323,764</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 9,832,480</u>	<u>\$ 8,302,946</u>	<u>\$ 6,799,948</u>

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)	-	-	3%
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:

	2014	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

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

	2015	2014	2013
Impacto en resultados			
Peso mexicano – 10% de incremento – ganancia	\$ (20,978,286)	\$ (9,698,458)	\$ (23,208,878)
Peso mexicano – 10% de depreciación – pérdida	25,640,127	11,853,671	28,366,407
Dólar americano – 10% de incremento – pérdida	65,951,669	4,381,318	4,061,229
Dólar americano – 10% de depreciación – ganancia	(65,951,669)	(4,381,318)	(4,061,229)

14.7 Administración del riesgo de tasas de interés

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

14.8 Administración del riesgo de crédito

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

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

Actualmente la Entidad renta dos de sus centros de distribución a un solo cliente, el área total rentada a este cliente representa el 10.8% del total de la superficie rentable de la Entidad (no auditado), y el 20%, el 75% y 89% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos y el 12%, 17% y 20% de sus ingresos por arrendamiento al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, respectivamente. Si la Entidad perdiera este cliente, podría sufrir pérdidas significativas en sus ingresos por arrendamiento futuros.

14.9 Administración del riesgo de Liquidez

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

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

	Tasa promedio ponderada a %	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.

14.10 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

Los activos financieros con fines de negociación de la Entidad están clasificados en el nivel 1 según la jerarquía de valor razonable de acuerdo a IFRS 13, esto debido a que son negociados en un mercado activo.

14.10.2 Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

El valor razonable de la deuda a largo plazo y su porción circulante al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 es de \$357,219,742, \$328,637,868 y de \$325,471,021 respectivamente. La administración considera que el valor en libros de los activos financieros y de los otros pasivos financieros se aproxima a sus valores razonables. Esta medición de Valor razonable se clasifica en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable de IFRS debido a que la administración usa tasa de intereses observable ajustada para determinarla.

15. Transacciones y saldos con partes relacionadas

15.1 Compensación del personal clave de la administración:

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

	2015	2014	2013
Beneficios a corto plazo	\$ 3,932,214	\$ 3,386,779	\$ 2,770,883
Pagos basados en acciones	<u>1,067,316</u>	<u>323,764</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 4,999,530</u>	<u>\$ 3,710,543</u>	<u>\$ 2,770,883</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, fue registrado un gasto por compensación basado en acciones de \$773,382. Este gasto fue calculado como el valor razonable de las acciones otorgadas en la fecha de otorgamiento usando un modelo de valuación “Monte Carlo” el cual incluyó la consideración del desempeño de las acciones de la Entidad durante el año. Debido a que este desempeño se considera una condición de Mercado de acuerdo con la IFRS 2, *pagos basados en acciones*, el gasto por la compensación, determinado en la fecha de otorgamiento, 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 lo 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.

* * * * *

II. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales de la Sociedad.

Se informa que a la fecha Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias, han presentado en tiempo y forma todas y cada una de las declaraciones de impuestos que les corresponden, y han hecho todos y cada uno de los pagos de los impuestos y contribuciones que de acuerdo a la ley aplicable están obligados a pagar.

A la fecha no existe abierto procedimiento legal o administrativo alguno por parte de las autoridades fiscales en contra de ninguna de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. ni de sus subsidiarias, con motivo de la omisión de alguna obligación de tipo fiscal.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Juan Felipe Sottill Achutegui". The signature is written over a horizontal line.

Juan Felipe Sottill Achutegui
Director de Finanzas

III. Presentación y en su caso, aprobación del decreto y pago de un dividendo en efectivo, considerando la política de dividendos vigente y la recomendación del consejo de administración, resoluciones al respecto.

All Figures are in USD\$	12 M	12 M
	31/12/2015	31/12/2014
Cálculo de Dividendo		
Mas (Pérdida) / Menos (Utilidad)	34,039,989	51,146,029
Depreciación	188,267	40,536
Perdida por tipo de Cambio (Utilidad)	45,820,677	19,433,700
Plan de Compensación 2015 (No-Monetarios)	773,382	-
Perdida (Ganancia) en revaluación	(31,444,058)	(29,955,242)
Ajustes No Monetarios	15,338,268	(10,481,006)
	0	0
Efectivo Disponible	49,378,257	40,665,023
Pago de Principal	(5,221,141)	(8,629,108)
Impuestos pagados en efectivo	(1,943,319)	(1,274,395)
Mantenimiento - Reserva pago bróker	(2,000,000)	(1,000,000)
Ajustes por pagos en efectivo	(9,164,460)	(10,903,503)
Efectivo distribuible	40,213,797	29,761,520
Recomendación de Dividendo	<u>28,825,690</u>	<u>22,321,140</u>
Razón de Dividendo	72%	75%
	-	-
Dividendo por acción (US\$-acción)	0.0456	0.0353
	29.1%	-17.5%
Numero Total de Acciones	631,726,123	631,726,123

IV. Presentación, discusión y en su caso, aprobación de la nueva política de dividendos de la Sociedad de conformidad con lo resuelto por la asamblea

El consejo de administración de la Sociedad, a través de resoluciones adoptadas en su sesión del 27 de enero de 2016 continuada y concluida el 17 de febrero de 2016, resolvió recomendar a los accionistas de la Sociedad, la adopción de la siguiente política de dividendos para los ejercicios de 2016 a 2020:

“La política de dividendos para los ejercicios fiscales de 2016 a 2020 consistirá en la distribución de hasta el 75% de la “Utilidad Distribuible” anual, comenzando con los resultados del ejercicio de 2016 (pagaderos en 2017). Una porción de dividendo así determinado podrá ser pagada en efectivo y el remanente, si la asamblea de accionistas así lo aprueba, en la forma de un programa de recompra de acciones, el cual operará bajo los términos y condiciones a ser establecidos por el consejo de administración dentro de los rangos y montos que establezca la asamblea de accionistas.

Después del año 2020, el consejo de administración, considerando la condición financiera de la Sociedad, así como el curso del negocio, recomendará a la asamblea de accionistas, de tiempo en tiempo, una nueva política de dividendos.

Utilidad Distribuible significa la Utilidad (Pérdida) antes de impuestos por el año, ajustado por los conceptos no generadores de flujo de efectivo y los Gastos de Capital Presupuestados. Esto es la Utilidad (Pérdida) antes del impuesto sobre la renta del año, ajustado mediante la adición o sustracción, según sea el caso, de la Depreciación, Ganancia (Pérdida) Cambiaria, Ganancia (Pérdida) por revaluación de inversión, otras Ganancias (Pérdidas) no generadoras de flujo de efectivo, Repago de Préstamos, Impuesto sobre la Renta pagado, y restando el Presupuesto de Gastos de Capital para el siguiente año, tales como mejoras a los inmuebles arrendados y pagos de comisiones a corredores inmobiliarios por arrendamientos y renovaciones.”

- V. Presentación y en su caso, aprobación del informe del director general elaborado conforme al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores y opinión del consejo de administración, resoluciones al respecto.**

Ver Reporte Anexo

INFORME ANUAL DEL DIRECTOR GENERAL CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B DE C.V.

Ejercicio Social 2015

A través de la historia operativa de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Compañía") ha establecido un historial inigualable de crecimiento consistente y de sólido desempeño financiero, para convertirse en el líder del desarrollo inmobiliario industrial. Me enorgullece compartirles que alcanzamos las metas de nuestro plan estratégico Vesta Visión 20/20 durante el primer año de su ejecución.

A lo largo de 2015 la Compañía alcanzó un nivel récord en el incremento de su superficie bruta arrendable (SBA) de 19.4% con 1.8 millones de metros cuadrados. Esto refleja la expansión del portafolio con más de 302 mil metros cuadrados, consistente con el plan de crecimiento de seis años. De manera crucial, se rentaron más de 286 mil metros cuadrados de espacio vacante. Si se incluyen las renovaciones de arrendamientos firmadas con vencimiento en 2015 y 2016, la actividad total de arrendamiento durante el año fue de más de 516 mil metros cuadrados. La ocupación de mismas tiendas creció en un 95.9% comparada al 93.8% del 2014, mientras que la ocupación total del portafolio se conservó en 86.7%.

Este logro confirma la estrategia global de la Compañía de duplicar su tamaño para 2020. Tal fuerte crecimiento, apuntalado por nuestras sólidas métricas financieras, refleja el trabajo de nuestro enfocado equipo y la demanda por bienes raíces industriales en los mercados donde operamos.

En términos de fondos de operaciones (FFO), me complace reportar que tuvimos un crecimiento de 23.6% durante el año a US\$40.1 millones o 51% de ventas. EBITDA fue de US\$65 millones, con 84% de margen, creciendo 14.9% en 2015, superando la guía proporcionada al mercado. Este robusto desempeño sigue reflejando la estructura única de la Compañía, dado que no se cuentan con cuotas de administración, todo el crecimiento en el margen se traduce directamente en EBITDA y FFO.

Considerando el 2015, el periodo puede caracterizarse como el más fuerte que se ha tenido en términos de desempeño operacional desde nuestra oferta pública inicial, se ejecutaron importantes metas estratégicas, mejorando la eficiencia operacional y preparando la Compañía para una expansión continua. Este año se contrataron 19 nuevos empleados, la mayoría en el área de *Asset Management*, permitiendo a los Directores Regionales enfocarse en oportunidades de crecimiento, al mismo tiempo que se mantuvo el enfoque centrado en el cliente. De la misma manera, se contrató personal de desarrollo adicional, para facilitar el crecimiento esperado. También se mejoraron los controles internos a través de la implementación de nuevos sistemas de CRM y MIS.

La exitosa colocación subsecuente por US\$230 millones dotó a la Compañía de una fuerte base de capital necesaria para lograr las metas de crecimiento, al mismo tiempo que se fortaleció el balance para ayudar a renegociar la deuda que vence en 2016.

La Compañía se esfuerza de manera sostenida para presentar las métricas más relevantes y se cuenta con el compromiso de mejorar la transparencia al reportar de acuerdo a las mejores prácticas de la industria. En este sentido, se empezarán a publicar métricas con base en el portafolio mismas tiendas usando el estándar de NAREIT, mientras que se seguirán reportando métricas del portafolio total.

Con la mejora del ambiente económico para los bienes raíces inmobiliarios, México representa una oportunidad sin paralelo para los mercados globales. El país ofrece el mejor acceso a los bienes manufacturados para la economía más grande del mundo, una fuerza laboral joven y preparada y el tipo de cambio ha favorecido nuestra ventaja competitiva. En la Compañía tenemos las habilidades, recursos y

experiencia para adaptarnos cuando sea necesario, al mismo tiempo que mantenemos metas realistas. Como siempre, nuestra filosofía está basada en el crecimiento sostenible.

Una vez dicho esto, y en términos de lo dispuesto por el artículo 44 de la Ley del Mercado de Valores, el suscrito en mi carácter de director general de la Compañía, presento el informe anual correspondiente al ejercicio social que terminó el 31 de Diciembre de 2015.

I. Estrategia de Negocio

El negocio de la Compañía y de sus subsidiarias durante el ejercicio social de 2015, se llevó a cabo de conformidad con la matriz de objetivos organizacionales que fue establecida para dicho propósito. Una copia de dicha matriz se acompaña como Anexo "1".

Para el ejercicio social que terminará el 31 de Diciembre de 2016, se han fijado nuevos objetivos organizacionales y estrategias de negocio, que servirán como directriz de las acciones de la Compañía y sus subsidiarias durante dicho ejercicio social.

En adición, la estrategia de negocios de la Compañía sigue los objetivos establecidos en el Plan Vesta Visión 20-20, el cual fue debidamente aprobado por el consejo de administración.

II. Cumplimiento de acuerdos de la Asamblea y del Consejo

A este respecto se informa que todos los acuerdos y resoluciones adoptados por la asamblea de accionistas y por el consejo de administración durante el ejercicio social de 2015, fueron debidamente cumplidos y ejecutados dentro de dicho ejercicio social, excepto aquellos que por su propia naturaleza requieren de más tiempo para su ejecución; sin embargo, respecto de estos últimos la Compañía y sus subsidiarias han tomado las acciones correspondientes para su cumplimiento.

III. Auditoría Interna

En el ejercicio social que abarca el presente informe, la Compañía contrató un auditor interno con la finalidad de revisar a detalle los procesos internos de la Compañía, respecto de los cuales no se reportó ninguna anomalía ni incumplimiento al respecto.

Asimismo, durante el ejercicio social de 2015, se ha dado seguimiento a la certificación en sistemas de calidad ISO 9001:2008 y se ha trabajado en actualizar dichos procesos.

En adición el auditor externo ha revisado los procesos de reporte de información de la Compañía, sin que se hubiera emitido ninguna observación al respecto.

IV. Información y Eventos Relevantes

Toda la información y eventos relevantes de la Compañía y de sus subsidiarias, han sido debidamente presentados e informados a los órganos corporativos de la Compañía y a las autoridades correspondientes en términos de lo previsto por la legislación aplicable y en cumplimiento a los requerimientos de las autoridades correspondientes.

A la fecha no existe ninguna información relevante que haya sido reservada en términos de la Ley del Mercado de Valores.

V. Operaciones de Adquisición de Acciones Propias

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Compañía celebrada el 25 de marzo de 2015, aprobó el programa de recompra de acciones de la Compañía con la finalidad de implementar el plan de compensación de los ejecutivos de la Compañía hasta por la cantidad de US\$3,000,000.00 (tres millones 00/100) dólares, moneda legal de los Estados Unidos de América.

Durante el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2015, la Compañía llevó a cabo las siguientes operaciones de recompra de acciones:

- El 4 de junio de 2015 la compra de 292,000 acciones a un precio de \$26.6773 pesos que equivale a la cantidad de \$7,789,771.60 (siete millones setecientos ochenta y nueve mil setecientos setenta y un pesos 60/100) Moneda Nacional; y
- El 9 de junio de 2015 la compra de 294,200 acciones a un precio de \$26.4280 pesos que equivale a la cantidad de \$7,775,117.60 (siete millones setecientos setenta y cinco mil cinco diecisiete pesos 60/100) Moneda Nacional.

VI. Acciones Correctivas y de Responsabilidad

Durante el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2015 y hasta la fecha, no ha habido la necesidad de ejercer ningún tipo de acción correctiva en la administración, ni tampoco se ha iniciado acción de responsabilidad alguna en contra de las personas involucradas en la administración de la Compañía.

VII. Aportaciones de Capital

Todas las aportaciones de capital por parte de los accionistas de la Compañía han sido debidamente realizadas y a esta fecha, no existen aportaciones pendientes de pago.

VIII. Pagos de Dividendos

Los dividendos decretados por la Compañía provenientes de ejercicios sociales anteriores, fueron pagados en su integridad de acuerdo con las resoluciones adoptadas por la asamblea de accionistas de la Compañía a recomendación del consejo de administración, y en cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.

IX. Sistemas de Contabilidad e Información

Los sistemas de contabilidad e información de la Compañía y de sus subsidiarias, son mantenidos de manera completa y correcta, y en cumplimiento con las reglas de información financiera aplicables y a los procedimientos internos.

X. Información Financiera

Para efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores y al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, se informa que la marcha del negocio de la Compañía y de sus subsidiarias, ha estado en todo momento, apegado a los objetivos y metas estratégicas establecidas por la administración al inicio de cada año calendario y conforme al Plan Vesta Visión 20-20.

Como Anexo "2" de este informe, se acompañan: (i) los estados financieros consolidados y auditados de la Compañía y sus subsidiarias, mismos que reflejan de manera veraz, completa y correcta la situación financiera de la Compañía y de sus subsidiarias, (ii) el estado de resultados consolidados de la Compañía y de sus subsidiarias, (iii) un estado de cambios en la situación financiera de la Compañía y de sus subsidiarias durante el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2015, (iv) un estado de cambios en las partidas que integran el patrimonio social, expresado de modo consolidado, durante el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2015, (v) las notas necesarias para completar y aclarar la información, y (vi) el reporte del auditor externo de la Compañía respecto de su revisión a los estados financieros consolidados de la Compañía y de sus subsidiarias por el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2015.

XI. Acciones de Responsabilidad en contra de Terceras Personas

Durante el ejercicio social terminado al 31 de diciembre de 2015, ni la Compañía, ni ninguna de sus subsidiarias se vio en la necesidad de iniciar procedimiento legal alguno en contra de terceros por daños ocasionados a la Compañía y/o a cualquiera de las subsidiarias.

México, Distrito Federal, a 17 de febrero de 2016

Lorenzo Manuel Belho Corona
Director General
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.

2016			
1		2	
OBJETIVOS ORGANIZACIONALES		META 2016	AREA RESPONSABLE
1	Formar parte del IPC de la BMV	1.Pasar de la posición 38 a la 35 (Anual)	LB/JS/IW
2	Mejorar el NOI del portafolio	Circuit Breaker: 95% Min. Revenues: US \$86.87 MM Max. Revenues: US \$87.64 MM	TODOS
		Min Level: NOI = 82.53 MM EBITDA = 72.97 MM	LDB/NB/AM
		Max Level: NOI = 83.26 MM EBITDA = 73.62 MM	LDB/NB/AM
3	Lograr una estrategia de Deuda / Capital que optimice el rendimiento de los accionistas	Refinanciar la deuda de agosto en 1er semestre 2016	JS / AI
4	Ser la empresa pública inmobiliaria "Best In Class"	1. Apreciación de la Acción 2. Quedar por arriba de la mediana (los primeros cuatro)	LB/JS
5	Mantener una alta Tasa de Retención	1. Renovar y/o substituir el 75% (de 844,110 SF) del 2016 2. Renovar el 50% del 2017	LDB/JCC
6	Permanecer en el IPC Sustentable / Proyectos de RSC	1.1 Certificación BRP (junio) 1.2 Desarrollar 358,000SF (TPI) para certificación LEED en 2017 1.3. Iniciar/buscar desarrollo Leed (Safran, Thyssen, otro) para 2017 1.4 Garantizar que el 100% de los edificios inventarios nuevos sean "Eco-efficient" 2. Incrementar la capacidad instalada de energía fotovoltaica de 184.28kWp a 274.73kWp 3. Llevar a cabo los proyectos de Responsabilidad Social Corporativa aprobados por el CRSA por región 4. Obtener certificación WELL del corporativo (julio)	ALL, RT
7	Mejora continua de los procesos internos de Vesta	1. Desarrollo del modulo de Asset Management y Gastos Administrativos (Vesta Management) en SADI 2. Junta Argus, Legosoft, Vesta en febrero 2. Certificación ISO 9001-2015 en o antes de junio	JS/IR
8	Satisfacción de Clientes	1.1 Aplicar la encuesta de mantenimiento en octubre de 2016 1.2 Aplicar la encuesta comercial en mayo de 2016 1.3. Aplicar encuesta de proveedores septiembre 2016 2. Mantener el índice de satisfacción de clientes en 90%	JCC, RA, CM, IR

VI. Presentación y en su caso aprobación, del informe del consejo de administración a que se refiere el inciso e) de la fracción IV del artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 172 inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles en el que se contienen las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera de la Sociedad, así como sobre las operaciones y actividades en las que intervino el Consejo de Administración conforme a la Ley del Mercado de Valores, resoluciones al respecto.

Ver Reporte Anexo

**INFORME ANUAL DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE
CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.**

EJERCICIO SOCIAL 2015

Con fundamento en el artículo 28 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 172 (b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el consejo de administración de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), por este medio presenta a la asamblea general de accionistas de la Sociedad, el siguiente:

INFORME ANUAL

I. Informe del Comité de Prácticas Societarias.

Como Anexo "1" de este documento, se acompaña el informe presentado por el comité de prácticas societarias de la Sociedad, en términos de lo previsto por el artículo 43 fracción I de la Ley del Mercado de Valores.

Al respecto, el consejo de administración de la Sociedad manifiesta haber revisado dicho informe y estar de acuerdo con el contenido del mismo en todas sus partes, por lo que recomienda a la asamblea general de accionistas la aprobación del mismo.

II. Informe del Comité de Auditoría.

Como Anexo "2" de este documento, se acompaña el informe presentado por el comité de auditoría de la Sociedad, en términos de lo previsto por el artículo 43 fracción II de la Ley del Mercado de Valores.

Al respecto, el consejo de administración de la Sociedad manifiesta haber revisado dicho informe y estar de acuerdo con el contenido del mismo en todas sus partes, por lo que recomienda a la asamblea general de accionistas la aprobación del mismo.

III. Informe del Director General.

Como Anexo "3" de este documento, se acompaña el informe presentado por el director general de la Sociedad, en términos de lo previsto por el artículo 44 de la Ley del Mercado de Valores, así como copia del dictamen emitido por el auditor externo de la Sociedad al momento de llevar a cabo la auditoría correspondiente a los estados financieros de la Sociedad y de sus subsidiarias elaborados con motivo del ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2015.

En relación con dicho informe, después de haber concluido la revisión del mismo, este consejo de administración opina que el informe del Director General: (i) cumple con los requisitos establecidos en la Ley del Mercado de Valores especialmente con lo establecido en el art 42 fracción II inciso e), (ii) confirma la debida aplicación de los controles internos en relación con la información y el registro de las operaciones de la Sociedad y sus subsidiarias, (iii) expresa de modo claro los asuntos relativos a la marcha del negocio y (iv) incluye la información financiera que la

Sociedad y sus subsidiarias deben de someter a la aprobación de la asamblea general de accionistas.

Por lo anterior, este consejo de administración aprueba y recomienda a la asamblea general de accionistas, aprobar el informe del director general en los términos del documento adjunto.

IV. Informe del Comité de Inversión.

Como Anexo "4" de este documento, se acompaña el informe de actividades presentado por el comité de inversión de la Sociedad.

Al respecto, el consejo de administración de la Sociedad manifiesta haber revisado dicho informe y por lo mismo, lo aprueba, toda vez que dicha facultad corresponde al consejo de administración.

V. Informe del Comité de Ética

Como Anexo "5" de este documento, se acompaña el informe de actividades presentado por el comité de ética de la Sociedad.

Al respecto, el consejo de administración de la Sociedad manifiesta haber revisado dicho informe y por lo mismo, lo aprueba, toda vez que dicha facultad corresponde al consejo de administración.

VI. Informe del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental

Como Anexo "6" de este documento, se acompaña el informe de actividades presentado por el comité de responsabilidad social y ambiental de la Sociedad.

Al respecto, el consejo de administración de la Sociedad manifiesta haber revisado dicho informe y por lo mismo, lo aprueba, toda vez que dicha facultad corresponde al consejo de administración.

VII. Informe del Comité de Deuda y Capital

Como Anexo "7" de este documento, se acompaña el informe de actividades presentado por el comité de deuda y capital de la Sociedad.

Al respecto, el consejo de administración de la Sociedad manifiesta haber revisado dicho informe y por lo mismo, lo aprueba, toda vez que dicha facultad corresponde al consejo de administración.

VIII. Principales Políticas y Criterios Contables y de Información.

Para efectos de lo previsto en el inciso b) del artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, este consejo manifiesta que las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera son:

- a) Los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias son preparados de conformidad con los Estándares Internacionales de Información Financiera ("IFRS") (*por sus siglas en inglés*).
- b) Los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias han sido preparados sobre la base de costos históricos; excepto por lo que hace a la inversión en bienes inmuebles e instrumentos financieros, los cuales se miden conforme a su precio justo de mercado.
- c) Los estados financieros de la Sociedad consolidan a las entidades respecto de las cuales la Sociedad tiene el poder de imponer las políticas financieras y de operación.
- d) Todas las transacciones intercompañías son eliminadas una vez que son consolidadas financieramente.
- e) Al llevar a cabo adquisiciones, los activos y las responsabilidades asumidas son reconocidas con base en sus valores de mercado, excepto por lo que hace a impuestos diferidos o pasivos laborales.
- f) El dólar de los Estados Unidos de América ha sido establecido como la moneda funcional de la Sociedad y sus subsidiarias, excepto por WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V., cuya moneda funcional es el Peso. No obstante lo anterior, los registros contables de mantienen en Pesos, moneda nacional. Las diferencias en activos monetarios son reconocidas como ganancia o pérdida en el periodo en el que suceden.
- g) Las responsabilidades laborales son registradas conforme se devengan.
- h) Los activos y responsabilidades financieras, son reconocidas a su valor de mercado y cuando la Sociedad o la subsidiaria de que se trate son parte de cualquier contrato celebrado al respecto.
- i) Los bienes inmuebles de la Sociedad y de sus subsidiarias, son destinados al arrendamiento. Las inversiones en bienes inmuebles son inicialmente consideradas con base en su costo, posteriormente se consideran con base en su valor de mercado.
- j) Los arrendamientos respecto de los bienes inmuebles de la Sociedad y de sus subsidiarias son considerados como arrendamientos operativos, ya que la Sociedad y sus subsidiarias mantienen todos los beneficios y riesgos de la propiedad de sus bienes.
- k) Los ingresos por rentas son reconocidos a lo largo del plazo del arrendamiento respectivo.
- l) El impuesto sobre la renta es reconocido en los resultados del año en que se incurre.
- m) Los ingresos por impuestos diferidos sólo se reconocen cuando hay una alta probabilidad de que sean recuperados.

IX. Operaciones en las que el Consejo de Administración haya intervenido

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2015, el consejo de administración desahogó los asuntos ordinarios relacionados con la administración de la Sociedad, y adoptó resoluciones específicas en relación con los temas que a continuación se listan, los cuales no corresponden al curso ordinario de la administración de la Sociedad.

- La determinación de la definición de "Cambio de Control" para complementar el plan de compensación de ejecutivos de la Sociedad aprobado.
- La aprobación para la celebración de un contrato de crédito con *Metropolitan Life Insurance* ("Metlife") por la cantidad de US\$50,000,000.00 (cincuenta millones de dólares, moneda del curso legal de los Estados Unidos de América y la constitución de un fideicomiso de garantía y aportación de inmuebles por parte de algunas de las subsidiarias de la Sociedad para garantizar dicho crédito.
- La participación en el proceso de colocación de acciones de la Sociedad concluido el 29 de enero de 2015 y la determinación del precio de las acciones.
- La aprobación de la emisión de acciones para el plan de compensación de los ejecutivos y la recomendación a la Asamblea General de Accionistas para su aprobación.
- La aprobación respecto a la adición de un miembro al comité de responsabilidad social y ambiental y al comité de auditoría.
- Aprobación del programa de recompra de acciones de la Sociedad y recomendación a la Asamblea General de Accionistas para su aprobación.
- Aprobación de la estructura organizacional de la Sociedad.
- Aprobación del proyecto consistente en el desarrollo de un edificio a la medida para la empresa TPI Composites Inc, en ciudad Juárez Chihuahua
- Aprobación de los términos y condiciones del programa de deuda de la Sociedad.
- Aprobación de la contratación de una línea de crédito revolvente para la Sociedad.

X. Eventos Subsecuentes

El día 22 de septiembre de 2015, la Asamblea General Ordinaria de Accionistas aprobó por recomendación del Consejo de Administración el programa de deuda de la Sociedad para el pago de la deuda con GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. y el financiamiento de los proyectos del programa Vesta Visión 20/20.

México, Distrito Federal, a 17 de febrero de 2016

Lorenzo Manuel Berho Corona
Presidente del Consejo de Administración de
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.

VII. Presentación y en su caso, aprobación del informe del comité de auditoría, del comité de prácticas societarias, del comité de inversión, del comité de ética, del comité de deuda y capital y del comité de responsabilidad social y ambiental, por el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2015, resoluciones al respecto.

Ver Reportes Anexos



**CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORIA
Ejercicio Social 2015**

En términos de lo dispuesto por el artículo 43 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el suscrito en mi carácter de presidente del comité de auditoría de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), me permito presentar al Consejo de Administración el informe anual de actividades del comité que presidí durante el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2015.

I. Actividades

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2015, el comité de auditoría se reunió en las siguientes fechas:

A. 17 de febrero de 2015, con las siguientes resoluciones:

1. Recomendar al consejo de administración aprobar los estados financieros de la Sociedad y sus subsidiarias preparados con motivo del cierre del ejercicio 2014 y que los mismos fueran utilizados para el reporte del cuarto trimestre y en el reporte anual a presentar en la Bolsa Mexicana de Valores y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
2. Se tomó nota del reporte del presupuesto de la Sociedad y sus subsidiarias preparado por la administración para el ejercicio social de 2015.

B. 21 de abril de 2015, con las siguientes resoluciones:

1. Se resolvió recomendar al consejo de administración aprobar los estados financieros de la Sociedad y sus subsidiarias preparados por el primer trimestre del ejercicio 2015 y que los mismos fueran utilizados para el reporte trimestral correspondiente al primer trimestre de 2015 en los reportes a presentar en la Bolsa Mexicana de Valores y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
2. Se tomó nota de los cambios reflejados en el presupuesto de la Sociedad y sus subsidiarias preparado por la administración para el ejercicio social de 2015.

C. 22 de julio de 2015, con las siguientes resoluciones:

1. Se resolvió recomendar al consejo de administración aprobar los estados financieros de la Sociedad y sus subsidiarias preparados por el segundo trimestre del ejercicio 2015 y que los mismos fueran utilizados para el reporte trimestral correspondiente al segundo trimestre de 2015 en los reportes a presentar en la Bolsa Mexicana de Valores y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
2. Se tomó nota del reporte del presupuesto de la Sociedad y sus subsidiarias preparado por la administración para el ejercicio social de 2015.



D. 21 de octubre de 2015 con las siguientes resoluciones:

1. Se resolvió recomendar al consejo de administración aprobar los estados financieros de la Sociedad y sus subsidiarias preparados por el tercer trimestre del ejercicio 2015 y que los mismos fueran utilizados para el reporte trimestral correspondiente al tercer trimestre de 2015 en los reportes a presentar en la Bolsa Mexicana de Valores y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
2. Se aprobó la contratación de Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C. (miembro de Deloitte Touche Tomatsu Limited) como auditor externo de la Sociedad para el ejercicio social de 2015, junto con la descripción de los servicios prestados por dicho auditor externo.
3. Está en proceso la negociación de la contratación del valuador de inmuebles de la Sociedad.

Asimismo, se informa que el comité de auditoría ha tenido en todo momento, acceso y comunicación directa con el auditor externo de la Sociedad, cuando y como se ha considerado adecuado.

II. Control Interno de la Sociedad

La Sociedad cuenta con políticas y procedimientos de control interno diseñados para asegurar el adecuado registro y reporte de operaciones conforme a los estándares contables de información adoptados por la Sociedad y con un área de auditoría interna encargada exclusivamente de verificar la aplicación de dichas políticas y procedimientos de control interno.

Adicionalmente, dichos controles internos y políticas de información han sido revisadas por el auditor externo de la Sociedad, y el mismo no ha manifestado desviación o no conformidad al respecto, dentro de su reporte de auditoría.

A la fecha no se tiene identificada alguna desviación o deficiencia en los procesos de control interno ni de registro de la información, ni por parte del auditor externo ni por el auditor interno.

III. Medidas Preventivas y Correctivas

Durante el ejercicio 2015, no se notaron deficiencias en las políticas de operación, de registro contable y de operación de la Sociedad, ni de sus subsidiarias, por lo que no fue aplicada ninguna medida preventiva o correctiva al respecto.

IV. Evaluación del Auditor Externo

El auditor externo de la Sociedad durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2015 fue Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C. (miembro de Deloitte Touche Tomatsu Limited), cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma 489, Piso 6, Colonia Cuauhtémoc, Mexico, D.F., C.P. 06500.

A esta fecha el desempeño del auditor externo en el proceso de auditoría de la Sociedad y de sus subsidiarias, así como en la preparación de los estados financieros correspondientes conforme a los estándares de información financiera adoptados por la Sociedad, ha sido aceptable y de acuerdo a lo esperado y contratado con dicho auditor externo.



En virtud de lo anterior, este comité no tiene objeción respecto del desempeño del auditor durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2015.

V. Servicios Complementarios del Auditor Externo

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, el auditor externo proveyó servicios relativos a la verificación de cifras para presentación de reportes fiscales ante autoridades correspondientes, los que fueron prestados en condiciones de mercado y en los términos pactados en cada caso entre la Sociedad y el auditor.

Adicionalmente, el auditor externo proveyó servicios relativos a la conciliación de los números financieros presentados en el prospecto de colocación del mes de enero de 2015 y diciembre de 2015 en relación a una posible emisión de instrumentos de deuda por parte de la Sociedad. Dichos servicios fueron prestados en términos y condiciones de mercado.

Se hace constar que los demás servicios que prestaron otros asesores de la Sociedad, fueron contratados dentro del curso normal del negocio, con alcances y costos de mercado.

VI. Resultados de las Revisiones a los Estados Financieros

El auditor externo de la Sociedad en sus revisiones respecto de los estados financieros consolidados de la Sociedad y de sus subsidiarias, no ha presentado salvedades ni observaciones.

VII. Modificaciones a las Políticas Contables.

Durante el ejercicio social terminado al 31 de diciembre de 2015, no hubo modificaciones a las políticas contables seguidas por la Sociedad.

Los estándares internacionales de información financiera han sido consistentemente aplicados por la Sociedad y sus subsidiarias en la preparación de sus estados financieros y en el control interno de sus operaciones.

VIII. Observaciones en Relación a Auditorías Internas y Externas.

Se hace constar que en el ejercicio social que abarca el presente informe, la Sociedad contrató un auditor interno con la finalidad de revisar a detalle los procesos internos de la Sociedad, respecto de los cuales no se reportó ninguna anomalía ni incumplimiento al respecto.

A su vez se hace constar que en el ejercicio social que abarca el presente informe, este comité no recibió observaciones por parte de accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados o de terceros en relación con los controles internos y temas relacionados con auditoría interna y externa, ni tampoco recibió denuncia de algún hecho irregular.

IX. Seguimiento de Acuerdos.

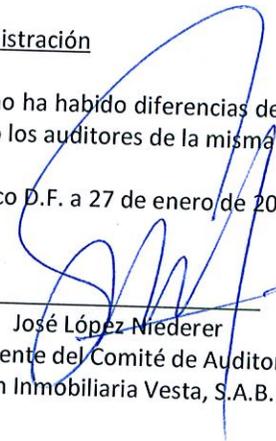
Los acuerdos adoptados por la asamblea general de accionistas y por el consejo de administración de la Sociedad, han sido debidamente cumplidos. Aquellos acuerdos que implican acciones de tracto sucesivo, se encuentran en proceso de cumplimiento y no se notan retrasos al respecto.



X. Diferencias con la Administración

A la fecha del presente informe no ha habido diferencias de opinión entre este comité de auditoría y los directivos relevantes de la Sociedad o los auditores de la misma.

Mexico D.F. a 27 de enero de 2016



José López Niederer
Presidente del Comité de Auditoría
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.



**CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS
Ejercicio Social 2015**

En términos de lo dispuesto por el artículo 43 fracción I de la Ley del Mercado de Valores, el suscrito en mi carácter de presidente del comité de prácticas societarias de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), me permito presentar el informe anual de actividades del comité que presidí durante el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2015.

I. Actividades

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2015, el comité de Prácticas Societarias, se reunió los días 17 de febrero de 2015, 10 de marzo de 2015 y 20 de abril de 2015.

En dichas sesiones el comité atendió y resolvió sobre los asuntos que se listan a continuación, los cuales en su mayoría fueron analizados a lo largo de las sesiones que se tuvieron en el año.

- a) Recomendación para incluir al Sr. José Manuel Domínguez Díaz Ceballos como miembro adicional de comité de responsabilidad social y ambiental.
- b) Revisión y aprobación del reporte sobre el pago de bonos para los empleados de la Sociedad por el ejercicio social 2014.
- c) Análisis y aprobación del plan de compensación del director general por el ejercicio social 2014.
- d) Análisis y aprobación de la matriz organizacional de la Sociedad para el ejercicio social 2015.
- e) Aprobación y recomendación del monto de acciones correspondientes al plan de incentivos a largo plazo para los directivos relevantes.
- f) Análisis y aprobación de la implementación de la nueva estructura organizacional de la Sociedad.

II. Desempeño de los Directivos Relevantes

Este comité revisó y aprobó los criterios de evaluación que se utilizaron durante el ejercicio social 2014, conforme a las matrices de objetivos planteadas y acordadas para cada ejecutivo. Así como las matrices de objetivos para 2015.



III. Operaciones con Partes Relacionadas

Durante el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2015, no fue informado sobre la existencia de operaciones relevantes entre partes relacionadas.

En virtud de lo anterior, las operaciones entre la Sociedad y sus subsidiarias fueron hechas dentro del curso ordinario del negocio y fueron reveladas y analizadas por el auditor externo de la Sociedad al momento de llevar a cabo la revisión de los correspondientes estados financieros y dicho auditor no informó al comité sobre ninguna irregularidad.

IV. Emolumentos o Remuneraciones a Directivos Relevantes

Basado en la información presentada por la administración y en los estudios hechos por los consultores externos contratados en relación con la revisión del plan de compensaciones y de incentivos a largo plazo, se determinó que los planes de compensación propuestos para los ejecutivos de la Sociedad son adecuados.

V. Dispensas

Durante el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2015, este comité de prácticas societarias no otorgó dispensa alguna a consejeros, directivos relevantes o personas con poder de mando en la Sociedad y/o en sus subsidiarias, para aprovechar oportunidades de negocio que correspondieran a la Sociedad y/o a sus subsidiarias.

Mexico D.F. a 27 de enero de 2016

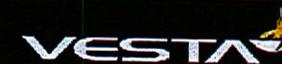
Javier Mancera Arrigunaga
Presidente del Comité de Prácticas Societarias
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.



**CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
ANNUAL REPORT OF THE INVESTMENT COMMITTEE
Fiscal Year 2015**

The undersigned as President of the Investment Committee of Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (the "Company"), I hereby present to the Board of Directors the annual report of activities of the committee I chaired during the fiscal year 2015:

Meeting Date	Project	Amount USD	Surface	Mkt Report	Status
February 12, 2015	Situation of LJ85 Building	---	---	---	---
	Update on Problematic Spaces	---	---	---	---
	Update Aguascalientes (Ejido Montoro)	---	---	---	---
	BTS Magnetti Marelli	\$28,600,000.00	500,424 SF	---	---
March 11, 2015	Inventory Building San Miguel	\$5,200,000.00	137,615 SF	Yes	Completed
	BTS Tysen Krupp	---	---	---	---
	Inventory Building Juarez	\$7,900,000.00	214,128 SF	Yes	In Process
April 10, 2015	Poligono Empresarial San Miguel (additional investment to the one approved in 2014)	Approved \$2,971,853.00 Resulting in a total investment of \$12,659,550.00	100.135 acres	Yes	Completed
April 17, 2015	Inventory Building El Florido F-2	\$9,300,000.00	304,016 SF	Yes	Completed
	Amendments to Inventory Building San Miguel	+\$920,000.00 = \$6,120,000.00	+20,000 SF	---	Completed
	Acquisition Land Reserve Toluca	\$11,000,000.00	24.56 acres	Yes	Project Cancelled
	Acquisition Land Veracruz	\$6,500,000.00	236,751 SF	Yes	Completed
	BTS OXXO Veracruz	---	111,800 SF	Yes	In process





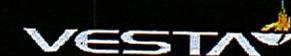
Meeting Date	Project	Amount USD	Surface	Mkt Report	Status
May 15, 2015	Acquisition of Los Bravos CD Juarez (2 buildings + 1 expansion)	US\$19,300,000.00	379,851 SF + 161,460 SF (expansión Schenker)	Yes	Project Cancelled
	Acquisition of Land in Puebla (including Infrastructure)	US\$10,500,000.00	23 hectares	Yes	Completed. Infrastructure in Process
June 15, 2015	Acquisition of Alamar I and Infrastructure Report and Status Safran	US\$15,100,000.00	123,722 SF	---	Completed
September 25, 2015	(Approved to recommend to the Board) BTS TPI (Land acquisition)	US\$7,400,000.00	1,345,489 SF	Yes	In Process
Board Approval (Oct 22, 2015)	(Development of 2 buildings) BTS Ryder	US\$37,400,000.00	Total Surface Area of Buildings 660,366 SF		
		US\$7,700,000.00	225,555 SF	Yes	Project Cancelled
October 19, 2015	Land Reserve Ciudad Juarez (Quevedo)	US\$6,030,000.00	15.42 has	---	Completed
	Tenant Improvements Harman (Queretaro)	US\$1,250,000.00	140,361 SF	---	Completed. Investment was made by tenant
November 6, 2015	Imperial Toy (Acquisition)	US\$7,250,000.00	194,885 SF	Yes	Completed. In Process of TI's
	(Tenant Improvements)	US\$212,000.00	---		
	Refurbish of Queretaro Buildings (QVC1, QVC2, QVC3)	US\$435,760.00	---	Yes	In process of QVC 1



Meeting Date	Project	Amount USD	Surface	Mkt Report	Status
December 15, 2015	Approval of Multitenant Buildings				
	a. 1 Inventory Building in Tijuana F-3	US\$5,300,000.00	164,740 SF	---	<i>Subject to Leasing Condition</i>
	b. 2 Inventory Buildings in San Miguel de Allende	US\$11,200,000	131,000 SF and 206,000 SF	---	<i>Subject to Leasing Condition</i>
	c. 2 Inventory Buildings Puerto Interior	US\$10,800,000.00	Total Surface for 2 buildings 319,000 SF	---	<i>Subject to Leasing Condition</i>
	d. 2 Inventory Buildings Puebla	US\$12,300,000.00	Total Surface for 2 buildings 380,725 SF	---	<i>In process</i>
	e. 2 Inventory Buildings in Querétaro PIQSA	US\$9,600,000.00	88,000 SF and 192,000 SF	---	<i>In process</i>
	f. 1 Inventory Building San Luis Potosí PTN	US\$5,000,000.00	150,000 SF	---	<i>Subject to Leasing Condition</i>

Mexico, Federal District, this 28th day of January of 2016

John Andrew Foster
President of the Investment Committee





CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
REPORTE ANUAL DEL COMITE DE ETICA
Ejercicio Social 2015

El suscrito en mi carácter de presidente del Comité de Ética de la sociedad Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), me permito presentar al Consejo de Administración el reporte anual de actividades del comité que presidí durante el ejercicio social 2015.

I. Actividades

El 24 de noviembre de 2015, se realizó una sesión organizada por el Comité de Ética y con la colaboración de un asesor externo, con la finalidad de revisar, editar y reforzar el Código de Ética. En dicha sesión participaron tanto los colaboradores de la Sociedad como algunos miembros del consejo, proveedores y accionistas de la Sociedad. Como resultado de dicha sesión el 11 de diciembre de 2015 se publicó la nueva versión del código de ética y se repartió entre todos los colaboradores de la Sociedad.

II. Acciones de Responsabilidad

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2015, el Comité de Ética no recibió ningún comunicado respecto al incumplimiento al contenido del Código de Ética de la Sociedad, ni reclamación alguna respecto al comportamiento de los empleados de la Sociedad.

Mexico D.F. a 27 de enero de 2016

Ing. Jose Antonio Pujals Fuentes
Presidente del Comité de Ética



CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE RESPONSABILIDAD SOCIAL Y AMBIENTAL
Ejercicio Social 2015

El suscrito en mi carácter de presidente del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental de la sociedad Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), me permito presentar al Consejo de Administración el reporte anual de actividades del comité que presidí durante el ejercicio social 2015.

I. Sesiones del Comité

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2015, el comité de Responsabilidad Social y Ambiental, se reunió los días: (i) 14 de enero de 2015, (ii) 09 de julio de 2015 y (iii) 10 de noviembre de 2015.

En dichas sesiones el comité atendió y resolvió sobre el análisis de la situación actual y futura de los proyectos y presupuesto de responsabilidad social y ambiental de la Sociedad, destacando los siguientes puntos:

- El presupuesto para las actividades anuales del comité es asignado apegado a la política aprobada por la Asamblea General de Accionistas: USD\$ 0.01 por pie cuadrado arrendado.
- El presupuesto asignado fue invertido en distintos proyectos de alto impacto en las diferentes regiones donde la Sociedad tiene presencia.
- Durante el 2015 por recomendación del Comité de Practicas Societarias de la Sociedad el consejero independiente José Manuel Domínguez se integró al Comité de Responsabilidad Social y Ambiental.
- En el ejercicio social comprendido del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2015 la Sociedad llevó a cabo ciertos proyectos extraordinarios en línea con nuestro plan de crecimiento Vesta Visión 20/20 que como resultado de dichas actividades se excedió el presupuesto asignado a este comité para este periodo.

II. Actividades

Proyecto	Grupo de interés	Descripción	Región
IPC Sustentable de la Bolsa Mexicana de Valores	Inversionistas	Vesta pertenece al IPC Sustentable y participa en el proceso anual de evaluación. Calificación: 2014: 8.35/10	Corporativo

		2013: 28/60 y 7.27/10 2012:15/60 y 3.80/10 *Información del año previo	
Bloomberg ESG	Inversionistas	Vesta incrementa su calificación ESG (Environment, social and governance) en Bloomberg. ESG Disclosure score: 2014 - 40.50 2013 - 33.88 2012 - 21.90 *Información del año previo	Corporativo
Gobierno corporativo	Inversionistas, colaboradores	El Comité de Responsabilidad Social y Ambiental sesiona periódicamente.	Corporativo
Gobierno corporativo	Comunidad	El Comité de Responsabilidad Social y Ambiental creó los lineamientos para selección de proyectos ambientales y sociales. El Comité trabaja en la implementación de proyectos sociales en todas las regiones.	Corporativo
Green Real Estate Sustainability Benchmark	Inversionistas	Vesta participó por segunda vez en este índice comparativo de sustentabilidad internacional en el sector de bienes raíces. 2015: 43/100 2014: 32/100	Corporativo
Informe anual integrado 2014	Inversionistas, colaboradores, clientes y medios.	Se publicó el tercer informe anual integrado de Vesta el cual sigue los lineamientos internacionales GRI.	Corporativo
Comunicación	Comunidad, inversionistas	Vesta publica periódicamente notas de sustentabilidad en periódicos, revistas y medios especializados.	Corporativo
Foro de Emisoras de la Bolsa Mexicana de Valores	Inversionistas	Invitación del CEO de Vesta a participar como ponente.	Corporativo
Capacitación	Colaboradores	Colaboradores y grupos de interés participaron en el taller de ética. Replica de capacitación de Ética en Tijuana.	Corporativo Tijuana
Ética	Colaboradores	Actualización del Código de Ética.	Corporativo
Capacitación	Colaboradores	Capacitación de colaboradores en Seguridad Cibernética. Capacitación de colaborador en innovación.	Corporativo



Participación en Comité de Inversión	Colaboradores	Participación de miembro del Comité de RSYA en el Comité de Inversión.	Corporativo
Certificaciones	Colaboradores	Proceso de certificación de la oficina corporativa en WELL Building Standard y LEED.	Corporativo
Certificaciones	Medio Ambiente	Proceso de obtención de certificación LEED de un edificio.	Cd. Juárez
Reciclaje de Bolsas	Medio Ambiente	Reciclaje de bolsas en conjunto con ONG.	Tijuana
Construcción de casas	Comunidad, Colaboradores	Construcción de 11 casas en conjunto con grupos de interés.	Corporativo, Tijuana
Adopta una Escuela	Comunidad	Participación activa con talleres para maestros, estudiantes y padres de familia. Adecuación de infraestructura para escuela y donación de zapatos para estudiantes en conjunto con contratistas.	Centro Tijuana
Evaluación de prácticas de sustentabilidad	Clientes	Auditoría-evaluación de prácticas de sustentabilidad por nuestro cliente Nestlé a través de un tercero. 2015: 69/100 2014: 64/100	Corporativo
Pacto Mundial	Comunidad	Vesta apoya al pacto mundial y reitera la adopción de sus 10 principios.	Corporativo
Apadrina un niño	Cliente, Comunidad	Vesta apadrinó a 50 niños de bajos recursos en conjunto con Nestlé.	Corporativo

Mexico D.F. a 28 de enero de 2016



Jorge Delgado Herrera
 Presidente del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental



**CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
REPORTE ANUAL DEL COMITE DE DEUDA Y CAPITAL
Ejercicio Social 2015**

El suscrito en mi carácter de presidente del Comité de Deuda y Capital de la sociedad Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), me permito presentar al Consejo de Administración el reporte anual de actividades del comité que presidí durante el ejercicio social 2014.

I. Actividades

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2015, el comité de Deuda y Capital, se reunió los días: (i) 14 de abril de 2015, (ii) 10 de junio de 2015 y (iii) 21 de septiembre de 2015.

En dichas sesiones el comité atendió y resolvió sobre el análisis de la situación actual de GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. ("GEREM") y la cesión del portafolio inmobiliario a Blackstone Group así como el vencimiento del pago de dicha deuda.

Adicionalmente, el comité evaluó los diferentes escenarios posibles para la emisión de deuda pública de la Sociedad y para la aprobación del programa de deuda de la Sociedad para el pago de la deuda con GEREM y el financiamiento de los proyectos del programa Vesta Visión 20/20, sin que al final del ejercicio se hubiera hecho una recomendación final al respecto.

II. Otros

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2015, el Comité de Deuda y Capital no recibió ninguna notificación y/o comunicado respecto de sus actividades.

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2015, el presidente del Comité de Deuda y Capital presentó su renuncia siendo el suscrito electo por mayoría de los miembros integrantes de este comité.

Mexico D.F. a 27 de enero de 2016

**Wilfrido Castillo Sanchez Mejorada
Presidente del Comité de Deuda y Capital**

VIII. Discusión, y en su caso, ratificación o nombramiento de los miembros que integrarán el consejo de administración de la Sociedad, así como de los presidentes de los comités de auditoría y prácticas societarias, para el ejercicio social de 2016 y las remuneraciones aplicables, resoluciones al respecto.

Miembro del Consejo de Administración a Designar

Miembro a Sustituir	Motivo	Sustituto Propuesto
Vacante del Ing. Javier Fernández Guerra	Personales	Jose Manuel Dominguez Díaz Ceballos

Miembro a Sustituir	Motivo	Sustituto Propuesto
Vacante del Sr. José Manuel Dominguez Díaz Ceballos	Ascenso a miembro Propietario	Craig Wieland*

**Ver Curriculum Anexo*

Miembros a Ratificar

Propietario	Carácter	Suplente	Carácter	Cargo
Lorenzo Manuel Berho Corona	Patrimonial	Lorenzo Dominique Berho Carranza	Patrimonial	Presidente
Stephen B. Williams	Independiente	Michael Peckham	Independiente	Miembro
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Independiente	José Humberto López Niederer	Independiente	Miembro
Enrique Carlos Lorente Ludlow	Independiente	Luis Javier Solloa Hernández	Independiente	Miembro
Marlene Hormes (antes Marlene Carvajal)	Independiente	-----	-----	Miembro
Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada	Independiente	José Antonio Pujals Fuentes	Independiente	Miembro
John Andrew Foster	Patrimonial	Craig Gladstone Vought	Patrimonial	Miembro
Oscar Francisco Cazares Elías	Independiente	Daniela Berho Carranza	Patrimonial	Miembro
Francisco Uranga Thomas	Independiente	Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera	Independiente	Miembro
Luis de la Calle Pardo	Independiente	Javier Mancera Arrigunaga	Independiente	Miembro
Alejandro Pucheu Romero	No miembro	Ana Luisa Arroyo Castellanos	No miembro	Secretario

Integración Propuesta

Propietario	Carácter	Suplente	Carácter	Cargo
Lorenzo Manuel Berho Corona	Patrimonial	Lorenzo Dominique Berho Carranza	Patrimonial	Presidente
Stephen B. Williams	Independiente	Michael Peckham	Independiente	Miembro
José Manuel Dominguez Díaz Ceballos	Independiente	José Humberto López Niederer	Independiente	Miembro
Enrique Carlos Lorente Ludlow	Independiente	Luis Javier Solloa Hernández	Independiente	Miembro
Marlene Hormes (antes Marlene Carvajal)	Independiente	Craig Wieland	Independiente	Miembro
Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada	Independiente	José Antonio Pujals Fuentes	Independiente	Miembro
John Andrew Foster	Patrimonial	Craig Gladstone Vought	Patrimonial	Miembro
Oscar Francisco Cazares Elias	Independiente	Daniela Berho Carranza	Patrimonial	Miembro
Francisco Uranga Thomas	Independiente	Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera	Independiente	Miembro
Luis de la Calle Pardo	Independiente	Javier Mancera Arrigunaga	Independiente	Miembro
Alejandro Pucheu Romero	No miembro	Ana Luisa Arroyo Castellanos	No miembro	Secretario

Integración Propuesta para Comités

Comité de Auditoría	
José Humberto López Niederer	Presidente **
Stephen B. Williams	Miembro
Marlene Hormes (antes Marlene Carvajal)	Miembro
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Miembro

Comité de Prácticas Corporativas	
Javier Mancera Arrigunaga	Presidente **
Stephen B. Williams	Miembro
José Antonio Pujals Fuentes	Miembro
Oscar Francisco Cazares Elías	Miembro

**** Requieren aprobación de la asamblea de accionistas**

***Integración del resto de los comités
(para fines informativos)***

Comité de Inversión	
John Andrew Foster	Presidente
Stephen B. Williams	Miembro
Lorenzo Manuel Berho Corona	Miembro
Marlene Hormes (antes Marlene Carvajal)	Miembro Suplente

Comité de Etica	
José Antonio Pujals Fuentes	Presidente
Elías Laniado Laborín	Miembro
Alejandro Pucheu Romero	Miembro

Integración del resto de los Comités (para fines informativos)

Comité de Responsabilidad Social y Ambiental	
Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera	Presidente
Roque Alonso Trujillo Quintana	Miembro
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Miembro
Diego Berho Carranza	Miembro
Daniel Berho Carranza	Miembro

Comité de Deuda y Capital	
Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada	Presidente
John Andrew Foster	Miembro
Stephen B. Williams	Miembro
Lorenzo Manuel Berho Corona	Miembro

Compensaciones

Órgano Social	Compensación por Sesión
Consejo de Administración	US\$3,800.00
Presidente del Comité de Prácticas Societarias	US\$4,000.00
Presidente del Comité de Auditoria	US\$4,000.00
Miembros del Comité de Prácticas Societarias	US\$3,000.00
Miembros del Comité de Auditoria	US\$3,000.00
Presidentes y miembros de otros comités	US\$3,000.00

1. *Sólo los miembros independientes tienen derecho a recibir compensación.*
2. *Las compensaciones se adicionan con el impuesto sobre la renta que será retenido por la Sociedad.*
3. *Las compensaciones pueden ser pagadas en pesos al tipo de cambio publicado por el banco de México en la fecha de pago*
4. *Las compensaciones se pagarán sólo respecto de las sesiones efectivamente atendidas*
5. *En caso de asistencia de propietario y suplente, sólo el propietario tiene derecho a ser compensado*

IX. Discusión, y en su caso, aprobación de un programa de recompra de acciones propias de la Sociedad, resoluciones al respecto.

El consejo de administración de la Sociedad, en su sesión del día 27 de enero de 2016 continuada y concluida el 17 de febrero de 2016, emitió una recomendación para que esta Asamblea General de Accionistas apruebe un programa de recompra de acciones propias, para lo cual la Sociedad destinaría una cantidad igual al equivalente en Pesos, Moneda Nacional a US\$25,000,000, provenientes de las utilidades retenidas de la Sociedad, para adquirir acciones serie única, nominativas, representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad hasta donde alcance.

Dicho programa tendrá el propósito de: (i) en caso de que así lo apruebe la asamblea de accionistas, pagar una porción de los dividendos decretados, o (ii) proporcionar liquidez a las acciones de la Sociedad en el mercado.

Se solicita además autorizar al consejo de administración de la Sociedad para que designe a las personas que deberán llevar a cabo las operaciones de recompra de dichas acciones y para que emita las políticas y lineamientos respectivos, en términos de lo previsto por la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores.

X. Designación de delegados especiales de la asamblea.

Se propone a :

- 1) Lorenzo Manuel Berho Corona – Presidente del Consejo de Administración
- 2) Alejandro Pucheu Romero - Secretario del Consejo de Administración
- 3) Ana Luisa Arroyo Castellanos - Secretario Suplente del Consejo de Administración
- 4) Navil Rosario Marín Escamilla – Gerente Legal

Apéndice

Biografías Consejeros a Ratificar

Lorenzo Manuel Berho Corona. El Sr. Berho es uno de los co-fundadores de Vesta y ha presidido Vesta por más de 16 años. El Sr. Berho es ingeniero industrial por la Universidad Anáhuac y completó el Programa de Administración de Propietario/Presidente de Harvard Business School en 1994. Tiene más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Actualmente es Consejero Regional en Latinoamérica de la Red Inmobiliaria YPO/WPO (*Regional Chair- Latin America of Real Estate Network YPO/WP*) y presidente del comité bilateral México-Alemania.

Stephen B. Williams. Co-fundador de Vesta y fundador de SENTRE Partners, una sociedad inmobiliaria de inversión y de servicios que es propietaria de aproximadamente 4 millones de pies cuadrados de espacio en San Diego y Orange County, California. Es licenciado en administración pública por la Universidad de California en Los Ángeles y tiene una maestría en administración de empresas por la Universidad del Sur de California (*University of Southern California*). El Sr. Williams fue designado como consejero independiente en el 2014.

Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada. Es miembro del consejo de administración de Quálitas y ha sido su Director de Finanzas desde 1996. Anteriormente, ocupó diferentes posiciones en el sector financiero en México, incluidas Casa de Bolsa Cremi como Director Ejecutivo de Análisis y Finanzas Corporativas, Sociedad Bursátil Mexicana como Director Ejecutivo de Finanzas Corporativas, Mexival Casa de Bolsa, como Director General, Casa de Bolsa México como Director Ejecutivo de Finanzas Corporativas y Bursamex, Casa de Bolsa como Director Ejecutivo de Promoción y Servicios de Inversión. De 1962 a 1984 trabajó en Castillo Miranda y Cía., S.C., firma de contadores, de la cual fue socio desde 1972 y Director General en 1976. El Sr. Castillo fue designado como consejero independiente en el 2014, en sustitución del señor Alejandro Berho Corona.

John Andrew Foster. El Sr. Foster es cofundador de Broadreach Capital Partners LLC, en donde se encarga de supervisar las actividades de los fondos discretionales de inversión inmobiliaria e inversiones inmobiliarias directas de Broadreach. Antes de fundar Broadreach el Sr. Foster trabajó como director general adjunto de Spieker Properties, en donde era responsable de la supervisión de la dirección estratégica general de la empresa y de sus operaciones inmobiliarias. El Sr. Foster inició su carrera en el sector inmobiliario en Trammell Crow Company en 1985. El Sr. Foster es licenciado en Artes por la Universidad de Kalamazzo y tiene una maestría en administración de empresas de la Universidad de Stanford. Actualmente también funge como miembro del consejo de administración de Dolce Hotels and Resorts.

Marlene Hormes (antes Marlene Carvajal). La Sra. Hormes es Vicepresidente en DEG-Deutsche Investines -und Entwicklungsgesellschaft mbH, responsable de inversiones directas de capital privado y mezzanine. Supervisa una cartera multi-sector de aproximadamente E.U.\$100 millones, enfocada principalmente en América Latina. La Sra. Hormes ha trabajado en DEG desde 2008, anteriormente se desempeñaba como vicepresidente en el departamento de Administración de Activos de Goldman Sachs & Co. en Nueva York. La Sra. Hormes cuenta con el nombramiento de *Chartered Financial Analyst*. Actualmente funge también como miembro del consejo de administración de Harmon Hall Holdings, S.A. de C.V. en México y fue miembro del consejo de administración de Minds Matter of NYC, Inc. La Sra. Hormes fue designada como consejero independiente en el 2014.

Oscar Cazares Elías. Actualmente se desempeña como Fundador y Director de Industrias Cazal, De 1999- 2007 fue presidente y Director General de Pepsico de México y Pepsi-Cola Mexicana. Es licenciado en Ingeniería Industrial por el Tecnológico de Chihuahua, asimismo estudio la Maestría en Dirección de Empresas en el IPADE. Ha participado en varios programas de especialización (i) mercadotecnia en la Universidad de Stanford en California; Management for CEO's en la Universidad del Estado de Pennsylvania; (iii) Program for management development en Babson College; (iv) Programa de negociación en Harvard y (v) Owners Program Management de Harvard University. Adicionalmente funge como miembro del consejo de administración de Bafar y de Cultiba, ambas empresas que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores. El Sr. Cazares fue designado como consejero independiente en el 2014, en sustitución del señor Stefan Franz Josef Herb.

Enrique Carlos Lorente Ludlow. Es abogado egresado de la Escuela Libre de Derecho que se especializa en proyectos inmobiliarios y de infraestructura, con más de 16 años de experiencia profesional participando en el desarrollo de los proyectos, incluyendo la conceptualización y estructuración; la contratación a través de procedimientos de licitación pública o contratación privada. Asimismo tiene experiencia en la conceptualización e implementación de las estructuras corporativas necesarias para este tipo de proyectos. El señor Enrique Lorente fue designado como consejero independiente en 2015 en susctitución del señor Mark Wolter.

Francisco Uranga Thomas. El Sr. Uranga actualmente ocupa el cargo de Vicepresidente Corporativo y Jefe Oficial de Operaciones de Negocios para América Latina de Foxconn, un conglomerado taiwanés, que es la empresa de fabricación de electrónica más grande del mundo. El Sr. Uranga es licenciado en administración de empresas en marketing por la Universidad de Texas en El Paso (UTEP) y completó el Foro de Directores de Stanford, un programa conjunto de la Escuela de Negocios de Stanford y la Escuela de Derecho de Stanford. El Sr. Uranga fue nombrado como consejero independiente en 2011.

Luis de la Calle Pardo. El Sr. De la Calle es el Director General y socio fundador de la consultora De la Calle, Madrazo y Mancera, S.C. y Presidente del Consejo de Administración de Latin America de Hill + Knowlton Strategies. Tiene una licenciatura en economía del Instituto Tecnológico Autónomo de México y un doctorado en economía por la Universidad de Virginia. El Sr. De la Calle, fue nombrado como consejero independiente en 2011.

Currículum y Biografía de Nuevos Consejeros Propuestos

Craig Wieland.

Comenzó a trabajar en la industria de la construcción a la edad de 12 años cuando ayudaba a su padre en proyectos en el área de Bay City Michigan. Después de graduarse de Bay City Western High School en 1977, ingresó a la empresa de su padre, *Wieland-Davco Corporation*, inició como obrero, y ascendió rápidamente a superintendente, y posteriormente *Project Manager*, al plazo de diez años fue nombrado vicepresidente de la empresa. Tras el fallecimiento de su padre en 1990, Craig asumió el papel que ocupa actualmente como presidente de *Wieland-Davco Corporation*.

Bajo la dirección de Craig, la empresa ha pasado de ser una pequeña empresa familiar, ubicada al norte de Michigan con ventas anuales de \$3 millones de dólares a ser una de las mayores firmas de construcción en los EE.UU., con oficinas en Lansing Michigan, Orlando Florida, Shreveport Louisiana, Newport Beach y San Diego California.

La empresa ha implementado sistemas de administración *Cutting Edge Managment Systems* e incluye una implementación de la norma ISO 9000 que ha mantenido desde el año 2000. *Wieland-Davco Corporation* lleva ventaja sobre sus pares en materia de seguridad, satisfacción del cliente y calidad de construcción. Un ejemplo es el otorgamiento del premio 2014 de la Asociación de la Construcción de Michigan del Proyecto del año.

Craig vive en Lansing Michigan con su esposa Jennifer y viaja frecuentemente por negocios, pero lo más importante para visitar a sus 15 nietos.

Craig es el autor de cuatro libros sobre temas de economía, pensamiento conservador, y ficción. Se pueden encontrar en www.craigwieland.com

PERFIL

29 años de experiencia en el sector financiero, principalmente en bancos internacionales, habiendo desarrollado habilidades de dirección e implementación de estrategia de negocios, y adquiriendo un profundo conocimiento del mercado Mexicano y la mayoría de los mercados en Latino América. Actualmente interesado en participar a nivel de Consejo, y/o consultoría de proyectos específicos en bancos, empresas, e instituciones altruistas.

EXPERIENCIA LABORAL

Grupo HSBC

AGO92 – MAR14

- **CEO LAM International** (ABR12- MAR14) Miembro del Comité Ejecutivo de Latino América y de varios de sus Comités Operativos (Riesgo, Activos y Pasivos, entre otros) Reportando al CEO LAM, responsable de los bancos en El Salvador, Honduras, Costa Rica, Colombia, Perú, Paraguay, Uruguay y Chile. UAI de alrededor de USD126m en 2012 (USD37m en 2011); 6,500 empleados, USD6.5bn en activos, 210 sucursales, 500 ATM, 1.5m clientes. También responsable de la venta y proceso de integración con los compradores de estas operaciones.
- **DGA Regional de Banca de Empresas para Latino América** (OCT06 – MAR12) Reportando matricialmente al CEO LAM y al responsable global de la Banca de Empresas (UK), encargado del desarrollo e implementación de estrategia de negocios en la region para el Grupo (una de 4 regiones) así como de los resultados de este segmento en 15 Países; responsable de un negocio con 4,000 emplados, 1m de clientes, activos por USD30bn y utilidades promedio de USD700m pa. Esto representaba aproximadamente el 40% de las utilidades de LAM. Las responsabilidades también incluían los negocios de Banca Electrónica y Comercio Internacional. Miembro de los Comités de Dirección de LAM y Banca de Empresas Global. Premiado dentro de los “Top 150 HSBC Senior Executives” del Grupo (de 300,000 empleados) y miembro del “Pool de Talento” global durante 3 años.
- **DGA Banca de Empresas, HSBC Mexico, S.A.** (MAR06-DIC07) Miembro del Comité de Dirección del banco y otros Comités Operativos.
Responsable por un equipo de 800 personas en 46 ciudades y cubriendo 125,000 clientes, incluyendo PYMES; también responsable de los negocios de Banca Electrónica y Comercio Internacional, y de los segmentos de Sector Público, Desarrollo Inmobiliario y Agronegocios.
- **DGA Banca Corporativa e Institucional, HSBC Mexico, S.A.** (NOV02-FEB06)
Responsable de estructurar un área de negocio a partir de la adquisición de BITAL en México, para atender a los 250 clientes mas importantes del Grupo con presencia en México. En 3 años se generó una cartera de crédito de mas de USD5bn con 30 Ejecutivos.
- **Head of Capital Markets Origination, HSBC Markets London, England** (AGO‘97-‘99)
Responsable de cubrir el Mercado Mexicano para productos de Renta Fija y Banca de Inversión, coordinando equipos en las mesas de Londres y Nueva York.
- **Head of Business Origination, Mexico Rep. Office** (AUG92-JUL97 / SEP99-OCT02)

Bank of America NT&SA (Mexico Rep. Office) OCT87 - AGO92

- ❑ **VP de Finanzas Corporativas y Banca de Inversión** (ENE91-AGO92)
- ❑ **VP de Proyectos Turísticos** (JUN89-DIC90)
- ❑ **VP de Sector Público** (JUN88-JUN89)
- ❑ **Ejecutivo de Multinacionales** (OCT87-JUN88)

Citibank N.A. (Mexico) JUL85 - OCT87

- ❑ **Desarrollo de Productos – Banca Electrónica**
Desarrollando y vendiendo productos de Administración de Efectivo

ESCOLARIDAD

- ❑ **Maestría en Administración (MBA)** AGO83 – JUN85
University of Wisconsin, Madison (USA)
Especialidades en Finanzas, Banca y Negocios Internacionales
- ❑ **Lic. en Administración y Finanzas** AGO78 – DIC82
Universidad Panamericana, Mexico D.F. (Mención Honorífica)

CONSEJOS

- ❑ **Miembro del Consejo de HSBC** en El Salvador, Honduras y Costa Rica 2010-2014
- ❑ **Miembro del Consejo de HSBC** en Colombia, Perú, Paraguay, Uruguay y Chile ('12)
- ❑ **Presidente del Patronato** – Fundación CCB IAP (miembro desde 1991)
- ❑ **Tesorero del Patronato** – Centro para el Desarrollo Integral del Campo, IAP (desde '96)

OTROS CURSOS

- ❑ **Driving a Sales & Relationship Management Organisation** (Duke/HSBC, 2007)
- ❑ **Business Strategy Programme** (Duke/HSBC, 2005), **China Int'l Business School**
- ❑ **Leading in a Global Environment** (HSBC, 2004)
- ❑ **Advanced Bank Lending and Cash-Flow Analysis**, Bank of America May '91
- ❑ **The World Banker Development Program**, BofA San Francisco, 6 months 1988
- ❑ **The Account Officer Program**, Citibank Feb '87

PERSONAL

Nacionalidad: Mexicano
Idiomas: Español como lengua materna. Muy avanzado en Inglés.
Fecha de Nacimiento: 7 de Septiembre de 1959
Estado Civil: Casado con 4 hijos (1 hombre y 3 mujeres)
Otros intereses: Golf, Tenis y correr; familia, cocina y viajes.