



2023

# INSPIRANDO SOLUCIONES

INFORME  
ANUAL



SOMOS UNA EMPRESA  
DEDICADA AL DESARROLLO  
Y ARRENDAMIENTO DE  
EDIFICIOS INDUSTRIALES Y  
CENTROS DE  
DISTRIBUCIÓN EN MÉXICO.  
BRINDAMOS SOLUCIONES  
INTEGRALES Y  
SUSTENTABLES A  
NUESTRA AMPLIA GAMA DE  
CLIENTES DE CLASE  
MUNDIAL, OFRECIÉNDOLES  
UNA GRAN DIVERSIDAD DE  
UBICACIONES,  
ARRENDAMIENTOS DE  
LARGO PLAZO Y UNA  
PLATAFORMA DE  
CRECIMIENTO SEGURA Y  
RENTABLE. TODO ELLO  
NOS COLOCA EN UNA  
POSICIÓN ESTRATÉGICA  
PARA APROVECHAR EL  
NUEVO IMPULSO  
INDUSTRIAL DEL PAÍS.



DON  
OPO  
SEN



# DE LAS ORTUNIDADES MULTIPLICAN

Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. ("Vesta") es, desde 2012, una sociedad anónima bursátil de capital variable que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores. Sus acciones fueron colocadas en México y en el extranjero de forma privada bajo la regla 144-A y Reg. S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América.

1.



Más de 91  
(14,404,504  
necesidade  
inmuebles

Nuestros p  
edificios in  
administra

**BOMBARDIER**



**Nestlé**



**Kimberly-Clark**



Mercedes-Benz

**Mondelēz  
International**



**SAFRAN**

**DB SCHE**

## ÍNDICE

PERFIL CORPORATIVO 01 • NUESTRO DESEMPEÑO EN CIFRAS 02 • MENSAJE DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECTOR GENERAL 04 • CAPITAL HUMANO  
DEFINICIÓN Y PARTICIPACIÓN CON GRUPOS DE INTERES 12 • TRANSPARENCIA Y GOBIERNO CORPORATIVO INSTITUCIONAL 16 • GOBIERNO CORPORATIVO 18 • TRANSPARENCIA Y  
A LA MEDIDA 28 • UN PORTAFOLIO DIVERSIFICADO 30 • INNOVACIÓN EN PROYECTOS 31 • MEDIO AMBIENTE 33 • RESPONSABILIDAD SOCIAL 38 • PERSPECTIVAS DE CRECIMIENTO  
CONSOLIDADOS 51 • ANEXOS 74 • CONTACTO Y RETROALIMENTACIÓN 80

# 338,222 m<sup>2</sup>

DE ESPACIO ARRENDABLE

Clientes multinacionales han encontrado en nuestros 1,338,222 m<sup>2</sup> (3,338,222 pies cuadrados) de espacio arrendable la respuesta a sus necesidades de ubicación, ya que contamos con la oferta más completa de espacios industriales en los polos más dinámicos del país.

Nuestros productos incluyen parques a la medida, edificios a la medida y un amplio inventario, todos construidos conforme a criterios sustentables y gestionados con un equipo de expertos en el tema y un servicio personalizado.



DAEWOO  
ELECTRONICS



BIMBO



NISSAN

Valeo

Wilson

DON  
OPO  
SE N

## Misión

Ser una empresa de excelencia en el desarrollo inmobiliario industrial, a través de un equipo emprendedor que genere soluciones inmobiliarias eficientes y sustentables.

## Visión

Desarrollar bienes raíces industriales sustentables, consagrados al progreso de la humanidad.

## Desempeño financiero

**US\$951**

MILLONES DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

**US\$59**

MILLONES DE INGRESOS TOTALES

**US\$56**

MILLONES EN INGRESOS NETOS DE OPERACIÓN (NOI)

**US\$48**

MILLONES UAFIDA

**91**

CLIENTES

**1.3**

MILLONES M<sup>2</sup> DE ESPACIO ARRENDABLE

**91.1%**

ÍNDICE DE OCUPACIÓN

**5.6**

AÑOS VENCIMIENTO PROMEDIO DE CONTRATOS

## Desempeño ambiental

EDIFICIOS INVENTARIO NUEVOS CONSTRUIDOS CON LINEAMIENTOS SUSTENTABLES

DESARROLLO DE EDIFICIOS BUILD-TO-SUIT CON CERTIFICACIÓN LEED

**20%**

OFICINAS CON CERTIFICACIÓN LEED

POLÍTICA AMBIENTAL QUE APLICA A TODAS LAS OPERACIONES

## Desempeño social

POLÍTICA DE INVERSIÓN SOCIAL: US\$ 0.01 POR PIE CUADRADO DE SUPERFICIE RENTADA

**90%**

RETENCIÓN ANUAL DE CAPITAL HUMANO

**963**

HORAS DESTINADAS A PROYECTOS SOCIALES DE MANERA VOLUNTARIA

**3,200**

KM RECORRIDOS CON CAUSA EN BICICLETA POR COLABORADORES



• INCORPORACIÓN DE VESTA

• PRIMER PRÉSTAMO DE GE CAPITAL

• INVERSIÓN DE NED SPIEKER (FUNDADOR DE SPIEKER PROPERTIES)

• INVERSIÓN DE CALPERS

• ADQUISICIÓN DE LA MESA PARQUE INDUSTRIAL EN TIJUANA  
• ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS DE NESTLÉ  
• INVERSIÓN DE DEG  
• LEVERAGE BUY OUT DE CALPERS

• ADQUISICIÓN DEL PORTAFOLIO LOS BRAVOS EN CD. JUÁREZ  
• JOINT VENTURE CON GE CAPITAL: PARQUE AEROSPAZIAL  
• INVERSIÓN DE BROADREACH  
• INVERSIÓN DE DEKA

• ADQUISICIÓN DEL PORTAFOLIO LINTEL EN EL BAJÍO

• COMPRA PARTICIPACIÓN DE GE EN EL PARQUE AEROSPAZIAL

• OFERTA PÚBLICA INICIAL (IPO)

• "PARK-TO-SUIT" A NISSAN  
• NUEVA OFERTA PÚBLICA (FOLLOW ON)

1998

1999

2000

2004

2006

2007

2008

2010

2012

2013

**102**  
EDIFICIOS  
INDUSTRIALES

**72%**  
DE CAPITAL FLOTANDO  
EN MERCADO  
PÚBLICO

REQUISITOS DE  
SUSTENTABILIDAD  
PARA PROVEEDORES

**US\$50**  
MIL INVERTIDOS EN  
CAPACITACIÓN DE  
COLABORADORES DE  
NIVEL MEDIO

MANUAL DE  
CONSTRUCCIÓN  
SUSTENTABLE  
DESARROLLADO  
CON SOCIOS  
ESTRATÉGICOS

# NUESTRO DESEMPEÑO EN CIFRAS

EN 2013 LOGRAMOS  
FORTALECER NUESTRO  
DESEMPEÑO FINANCIERO Y  
NO FINANCIERO A TRAVÉS DE  
UNA PLATAFORMA DE  
CRECIMIENTO ENFOCADA EN  
EL DESARROLLO DEL  
PORTAFOLIO MÁS MODERNO  
DE MÉXICO.  
LAS PERSPECTIVAS  
FAVORABLES DEL MERCADO  
INMOBILIARIO INDUSTRIAL  
NOS PERMITIERON CAPTAR  
NUEVAS OPORTUNIDADES DE  
INVERSIÓN Y, CON ELLO,  
GENERAR VALOR PARA  
NUESTROS ACCIONISTAS.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lorenzo Berho C.'.

**Lorenzo Berho C.**

Presidente del Consejo de Administración y  
Director General



# Mensaje del Presidente del Consejo de Administración y Director General

Este 2013 celebramos nuestro primer año completo como empresa pública y logramos consolidar un balance financiero sólido. Nuestros ingresos crecieron 12.8%, contamos con activos inmobiliarios en administración por un valor de US\$951 millones, 1.3 millones de metros cuadrados de espacio bruto arrendable y un índice de ocupación del 91.1%. Adicionalmente, la empresa cuenta con 75 hectáreas de reservas territoriales valuadas en US\$58 millones.

En el mes de junio, llevamos a cabo una nueva oferta pública (*follow on*) por un monto de US\$193 millones, por lo cual poco más del 70% de las acciones de la empresa ya están en manos del gran público inversionista. El volumen promedio anual operado de nuestra acción ha tenido un incremento aproximado del 121% a partir de la oferta pública de 2012. Actualmente, nos dan cobertura de análisis seis instituciones financieras internacionales. Como consecuencia de todos estos logros, nuestra empresa forma parte del Índice MidCap de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).

Desde la incorporación de Vesta, constituimos un gobierno corporativo profesional y transparente. Contamos con un Consejo de Administración integrado por consejeros patrimoniales e independientes y cinco comités funcionales que contribuyen a fortalecer la operación de la empresa y a generar una cultura de institucionalidad.

Me da mucho gusto compartirles que hemos escalado el compromiso de Vesta con la sustentabilidad al máximo órgano de gobierno. La sustentabilidad es un pilar fundamental en nuestra estrategia de negocios, ya que sabemos que es determinante para nuestro desempeño actual y nuestra permanencia. Este compromiso se tradujo en la creación del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (presidido por un consejero), en la aprobación de una política ambiental y en la integración del Departamento de Sustentabilidad.

En 2013, obtuvimos la primera certificación LEED en uno de nuestros edificios construidos a la medida (Build-to-Suit) y actualmente se encuentran en proceso de certificación tres proyectos más. Adicionalmente, el 100% de los nuevos edificios inventario fueron construidos bajo lineamientos internos "Eco-efficient", con lo que reafirmamos nuestro compromiso con el cuidado del medio ambiente.

De igual manera, y en congruencia con nuestra política de inversión social, sumamos a todos nuestros grupos de interés a iniciativas que generan un efecto multiplicador en beneficio de las comunidades donde operamos.

Sin duda alguna, la clave del éxito de Vesta se debe a nuestra gente. Conformamos un equipo dinámico, con espíritu emprendedor y capacidad de innovación, que nos permite encontrar las mejores soluciones a las necesidades de nuestros clientes. Tenemos intereses alineados y esquemas de compensación que se traducen en una alta retención de nuestros colaboradores.

Ser líderes en la industria representa un reto constante de mejora continua para captar las oportunidades que se nos presentan. Es por eso que este año actualizamos nuestro compromiso ético y fomentamos los valores del Pacto Mundial de las Naciones Unidas con nuestros grupos de interés.

México forma parte de las cadenas productivas de Norteamérica. La regionalización de estas cadenas de suministro (*near sourcing* y *reshoring*), favorece que cada vez más bienes se produzcan, vendan y consuman en la misma región geográfica, generando una dinámica de manufactura y logística sin precedente.


Por esta razón, Vesta se ha especializado en el desarrollo de parques a la medida Park-to-Suit®, dirigidos a captar dichas cadenas de suministro. Tal es el caso del sector aeroespacial, a través del Parque Aeroespacial de Querétaro, y del sector automotriz con el parque de proveedores de Nissan en Aguascalientes.

Quiero compartir mi optimismo ante las buenas perspectivas que se presentan para México a través de las reformas estructurales y la apertura de nuevos mercados para el comercio. Reafirmo nuestro compromiso de continuar con una agresiva estrategia de crecimiento a través del desarrollo de proyectos sustentables, que le permitan a nuestra empresa detonar todo su potencial en beneficio de nuestros grupos de interés y de nuestro país.

# 01

## CAPITAL HUMANO DE EXCELENCIA





CONTAMOS CON TALENTO JOVEN,  
DINÁMICO Y BIEN CAPACITADO, CON  
UNA ESTRATEGIA CLARA E  
INTERESES ALINEADOS CON LOS DE  
NUESTROS INVERSIONISTAS.  
NUESTRO EQUIPO DE TRABAJO SE  
CARACTERIZA POR TENER UN  
ESPÍRITU EMPRENDEDOR Y CON  
EXPERIENCIA EN EL SECTOR

INMOBILIARIO, LO QUE NOS HA  
PERMITIDO ATRAER EMPRESAS  
MULTINACIONALES DE ALTO NIVEL Y  
ESTABLECER CON ELLAS  
RELACIONES DE LARGO PLAZO. ESTO  
NOS COLOCA COMO UNA DE LAS  
EMPRESAS LÍDERES EN EL SECTOR  
INMOBILIARIO INDUSTRIAL DEL PAÍS.



## Atracción y retención de talento de excelencia

Para ser líderes en la industria, es necesario contar con un equipo de trabajo enfocado, comprometido y con pasión por su trabajo, con características únicas, dentro de las cuales destaque su confiabilidad.

Nuestro equipo de trabajo está integrado por 30 personas, 11 mujeres y 19 hombres, contratados directamente a través de la subsidiaria Vesta Management, S. de R.L. de C.V. La operación de la empresa se ejecuta de manera interna y la construcción y el mantenimiento de los inmuebles están a cargo de contratistas independientes que la empresa contrata por medio de un proceso de licitación.

Todos los colaboradores trabajan en Vesta por convicción propia, son mayores de edad y cuentan con un contrato laboral. Nadie está obligado a prestar servicios distintos de los establecidos en dicho contrato, el cual está relacionado exclusivamente con el puesto que desempeña cada colaborador. No existe discriminación por motivos de raza, grupo étnico, sexo, creencias, religión, edad, discapacidad o preferencias sexuales. Todo lo anterior está plasmado en nuestro Código de Ética.

En nuestra página de internet [www.vesta.com.mx](http://www.vesta.com.mx) se encuentra un mecanismo para hacer denuncias anónimas o suscritas. Todas las denuncias reciben un tratamiento formal a través del Comité de Ética, el cual las analiza y, en su caso, emite las recomendaciones necesarias a la administración antes de dar por concluido el caso con total confidencialidad.

		2013	2012	2011
No. empleados	Hombre	19	17	16
	Mujer	11	9	8
	Total	30	26	24
	Edad promedio	43	42	43
	Mujeres a nivel directivo	0	0	0
Rango de edad	25	3	4	3
	26-30	7	4	3
	31-35	3	3	4
	36-40	4	6	5
	41	13	9	9
Cargo	Dirección	11	11	11
	Gerencia	11	9	8
	Operaciones	8	6	5

		2013
División de empleados por región	Corporativo	18
	Hombres	11
	Mujeres	7
	Región Norte	5
	Hombres	2
	Mujeres	3
	Región Bajío	7
	Hombres	6
Mujeres	1	

Nuestros empleados cuentan con todas las prestaciones sociales de ley, como aguinaldo, prima vacacional, incapacidad, seguro social y seguros de vida y de gastos médicos mayores. Brindamos diversos beneficios más allá de la ley como reembolso por gastos de combustible, adopción del calendario bancario para días inhábiles, capacitación técnica y de desarrollo personal. Adicionalmente, Vesta otorga a sus colaboradores licencia por maternidad y paternidad, así como flexibilidad de horario para la madre a su reincorporación al trabajo durante los primeros meses después del tiempo de incapacidad establecido por ley. El índice de reincorporación es del 100%. Asimismo, la compañía otorga a directivos evaluaciones médicas anuales.

Nuestra política de remuneración es compatible con las características de nuestra gente. El salario promedio en Vesta es ocho veces mayor al salario mínimo, los sueldos fluctúan entre seis y 17 veces el salario mínimo en México, este último para los directivos y altos ejecutivos. Los colaboradores en niveles directivos reciben una medición respecto al cumplimiento de sus objetivos y su remuneración está estrechamente ligada a su desempeño. El 100% de nuestros colaboradores en puestos directivos recibieron una evaluación ligada a su desempeño profesional y el 18% de ellos tienen en su bono un porcentaje vinculado a los objetivos en materia de sustentabilidad.

Durante 2013 llevamos a cabo dos ejercicios para la retención de talento y motivación de los empleados, incluyendo la creación del esquema de compensación de largo plazo para los ejecutivos y, a través de un tercero especialista, una comparación de nuestra empresa contra el sector de bienes raíces en el tema de sueldos y compensación.

Cabe mencionar que el índice de rotación es del 10%, lo que significa que existe una estabilidad y retención del talento. Lo anterior es resultado de una filosofía de trabajo que hemos logrado transmitir a un equipo bien constituido: 70% del personal lleva más de nueve años en la compañía y el equipo directivo cuenta con acciones de la empresa.

Las nuevas contrataciones son el resultado de nuestro crecimiento y, durante el año, se contrató a un nuevo ejecutivo para la gerencia local de uno de nuestros proyectos más significativos.

La composición de los órganos de gobierno corporativo y plantilla es la siguiente:

		Hombre	Mujer	Total
Director	Menor 30	-	-	0
	30-40	5	-	5
	40-50	3	-	3
	Mayor 50	4	-	4
Gerente	Menor 30	1	3	4
	30-40	3	-	3
	40-50	-	-	0
	Mayor 50	1	-	1
Staff	Menor 30	1	4	5
	30-40	1	-	1
	40-50	-	-	0
	Mayor 50	-	4	4
	Total	19	11	30

#### ÍNDICE DE ROTACIÓN



#### COLABORADORES



Vesta cuenta con un Comité de Seguridad, que representa a todos los empleados y se ocupa de coordinar al personal en la oficina central en caso de temblores, incendios, inundaciones y/o riesgos sociales.

Debido a que nuestra empresa no es una constructora, nuestros colaboradores no desempeñan actividades directamente en obra y, por ello, el riesgo de accidentes laborales se reduce significativamente. Del total de 67,000 horas trabajadas no se registraron accidentes ni días perdidos por ausentismo. Durante el desarrollo de parques o edificios, subcontratamos a empresas para la supervisión de obras, mediante las cuales Vesta se asegura de que las constructoras cumplan con las leyes y regulaciones de seguridad y salud vigentes.

	2013	2012	2011	
Seguridad y salud	Fatalidades Vesta	0	0	0
	Fatalidades contratistas	1	0	0
	Total de horas trabajadas Vesta	67,000	-	-
	Índice de frecuencia de accidentes	No hubo accidentes en el trabajo en Vesta		
	Tasa de días totales perdidos	No hubo días perdidos en Vesta por accidentes en el trabajo		
	Tasa de ausentismo	No hubo ausentes en Vesta por accidentes en el trabajo		

Un aspecto fundamental para generar un ambiente de trabajo respetuoso y motivante es la comunicación. Nuestra política de puertas abiertas nos permite escuchar y reconocer todas las aportaciones que hace cada uno de los integrantes del equipo. Asimismo, en todos los casos fomentamos el crecimiento personal y profesional de nuestra gente con una capacitación constante que consiste en asistencia a conferencias, tiempos flexibles para estudiar o dar clases, y participación en foros y asociaciones.

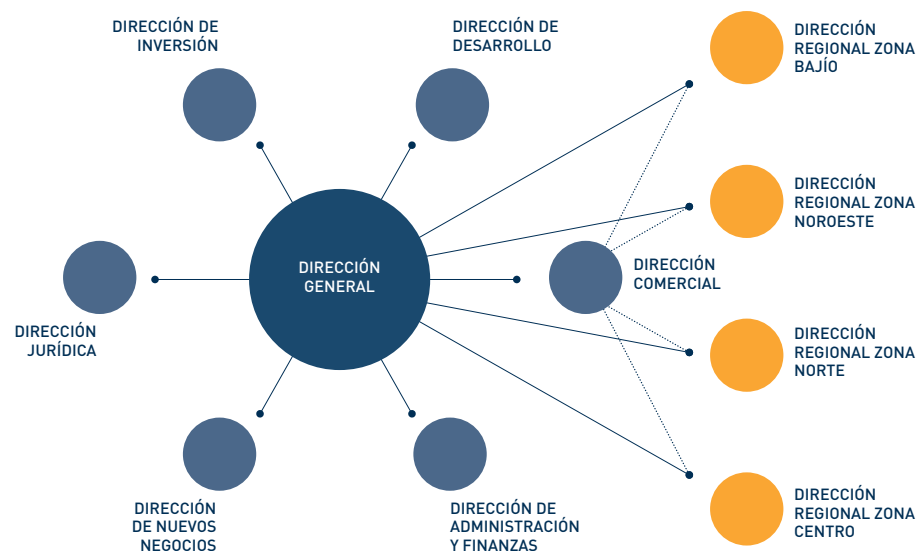
## Estrategia sustentable de crecimiento

El principal objetivo de nuestro negocio es contar con el portafolio más moderno de México a través de nuestro enfoque en el desarrollo de parques y edificios industriales a la medida, así como edificios inventario para manufactura ligera y logística.

Para ello, contamos con acciones enfocadas en el crecimiento de nuestro negocio, maximizando la tasa de retorno de nuestros accionistas y fortaleciendo nuestras ventajas competitivas. Entre estas acciones podemos destacar:

- Aprovechar las tendencias favorables para la manufactura y la logística.
- Aprovechar la tendencia de acercamiento de la proveeduría a Estados Unidos (*near sourcing*).
- Atraer la reubicación de empresas de Asia a Norteamérica (*reshoring*).
- Captar la creciente demanda de inmuebles industriales en mercados dinámicos.
- Capitalizar el fortalecimiento de corredores comerciales y cadenas de suministro.
- Incrementar la satisfacción de nuestros clientes para crecer con ellos.
- Incrementar el número de edificios con altos estándares de sustentabilidad.
- Mantener la mejora continua en prácticas de gobierno corporativo.

## Estructura operativa



# Estrategia de sustentabilidad

En septiembre de 2011 pusimos en marcha nuestra Estrategia de Responsabilidad Social Corporativa, la cual sienta las bases para la interacción de nuestro negocio con los distintos grupos de interés. Nuestros esfuerzos se centran principalmente en tres ámbitos.

01

## Ética empresarial

- CONTAMOS CON UN COMITÉ DE ÉTICA, CUYA MISIÓN ES FOMENTAR Y SOSTENER UNA REFLEXIÓN DE ORDEN MORAL, ENRIQUECIENDO LA CONCIENCIA ÉTICA, LA CONFIANZA Y EL CARÁCTER ORGANIZACIONAL. ADEMÁS DE NUESTRO CÓDIGO DE ÉTICA, EL CUAL FORMA PARTE DE NUESTRA FILOSOFÍA CORPORATIVA, NOS ADHERIMOS A LOS PRINCIPIOS DEL PACTO MUNDIAL DE LAS NACIONES UNIDAS CON EL FIN DE PROMOVER LOS VALORES DE LA RESPONSABILIDAD SOCIAL.

02

## Cuidado del medio ambiente

- INCORPORAMOS AL DISEÑO Y LA CONSTRUCCIÓN DE NUESTROS EDIFICIOS MÉTODOS Y MATERIALES SUSTENTABLES, ADEMÁS DE ESTABLECER CON NUESTROS CLIENTES Y PROVEEDORES INICIATIVAS CONJUNTAS QUE MEJOREN LA EFICIENCIA ENERGÉTICA, QUE BENEFICIEN A NUESTROS INQUILINOS, NUESTRO PORTAFOLIO Y NUESTRAS OPERACIONES.

03

## Vinculación con la comunidad

- DEFINIMOS LINEAMIENTOS Y CRITERIOS PARA DETERMINAR LOS PROGRAMAS SOCIALES EN LOS QUE PARTICIPAREMOS, CON EL FIN DE MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DENTRO Y ALREDEDOR DE NUESTROS PARQUES INDUSTRIALES.

La sustentabilidad ocupa un lugar central en nuestra estrategia de negocios porque sabemos que es determinante para nuestro desempeño actual y nuestra permanencia como empresa. En Vesta gestionamos la sustentabilidad desde el máximo órgano de gobierno, el cual le da seguimiento a las iniciativas a través de los Comités de Ética y de Responsabilidad Social y Ambiental.

Nuestro compromiso con la sustentabilidad se tradujo en la formalización de un Departamento de Sustentabilidad y la contratación de un Gerente de Sustentabilidad, el cual está encargado de velar por el rumbo estratégico de la compañía en este rubro. El gerente le reporta directamente al Comité de Responsabilidad Social y Ambiental y al Director General de la compañía. El Departamento de Sustentabilidad pone a disposición de todos los grupos de interés el siguiente contacto para comunicar cualquier idea, duda, sugerencia o comentario: [sustentabilidad@vesta.com.mx](mailto:sustentabilidad@vesta.com.mx)

# Definición y participación con grupos de interés

Para Vesta, actuar de manera sustentable significa construir nuestro negocio con una visión de largo plazo fortaleciendo las relaciones con nuestros grupos de interés.

Durante la elaboración de este informe, se llevó a cabo un ejercicio de materialidad a nivel interno, el cual se actualizará periódicamente. Para Vesta, materialidad incluye todos aquellos aspectos económicos, de gobierno corporativo, ambientales, sociales de alto impacto y estratégicos que influyen directamente en el negocio y en nuestros grupos de interés. Se tomaron en cuenta cuatro factores principales: estrategia de negocio, factores externos, grupos de interés y desempeño no financiero.

Este informe fue aprobado por el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental, así como por el Director General de la compañía.

A partir del análisis, identificamos ocho grupos de interés, con los cuales tenemos relaciones directas y de alto impacto:

- Clientes
- Accionistas
- Proveedores
- Colaboradores
- Socios del sector inmobiliario
- Sociedad
- Gobierno
- Familias de los colaboradores

Asimismo, se llevó a cabo un proceso para determinar los temas más importantes para ellos:



## Estrategia de negocio

- PLANEACIÓN DEL NEGOCIO
- RIESGOS DEL NEGOCIO (RIESGOS DEL SECTOR, RIESGOS DE MÉXICO, RIESGOS RELACIONADOS CON NUESTRAS ACCIONES Y ACCIONISTAS)



## Factores externos

- PARÁMETROS DE MEJORES PRÁCTICAS EN NUESTRO SECTOR A NIVEL MUNDIAL
- CONSULTORES EXTERNOS CONTRATADOS POR VESTA
- EVALUADORES FINANCIEROS, NO FINANCIEROS Y DE GOBIERNO CORPORATIVO



## Grupos de interés

- REUNIONES CON EMPLEADOS Y ACCIONISTAS
- ENCUESTAS Y RETROALIMENTACIÓN DE CLIENTES, PROVEEDORES Y CONTRATISTAS
- CANALES DE COMUNICACIÓN ABIERTOS

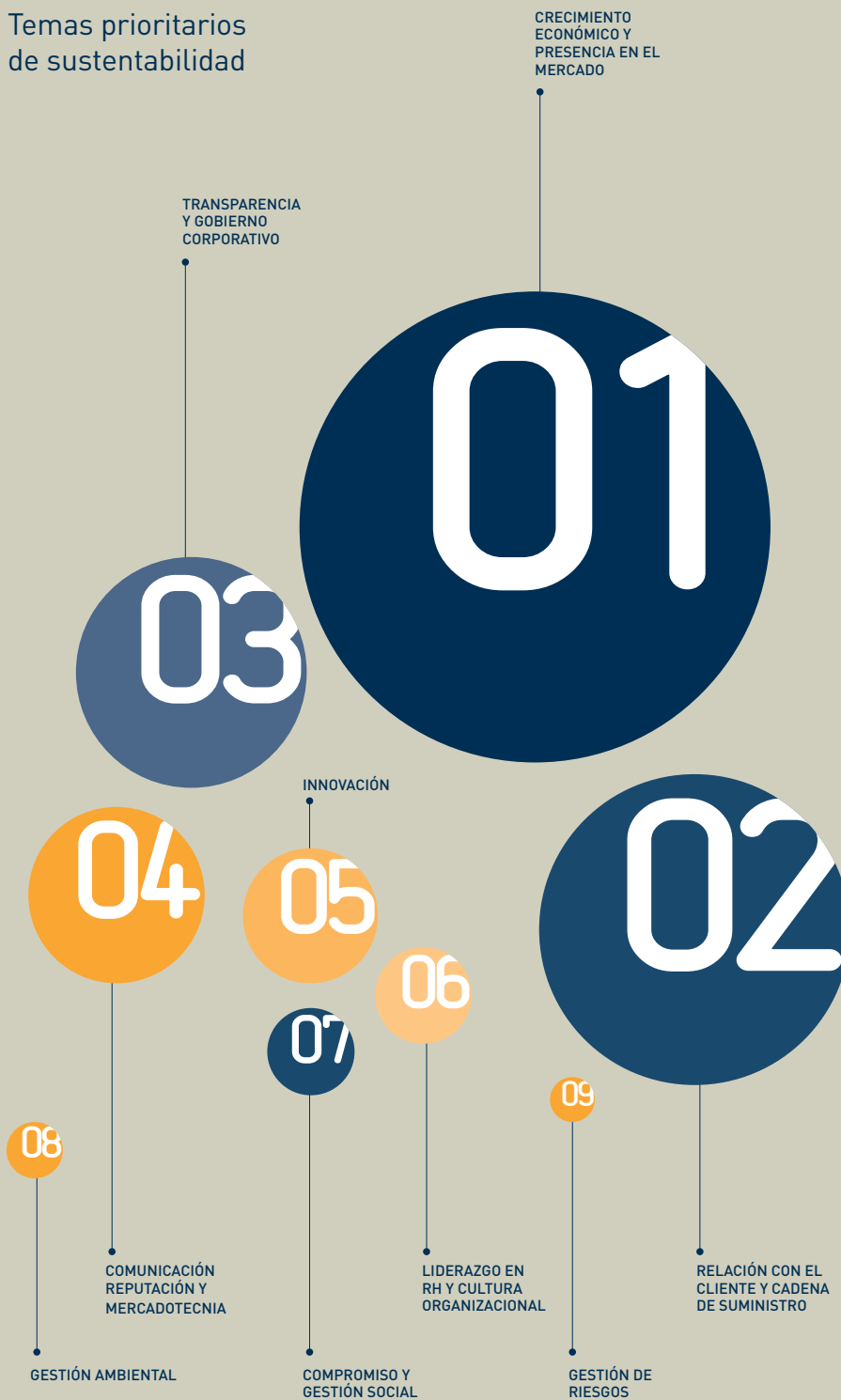


## Desempeño no financiero

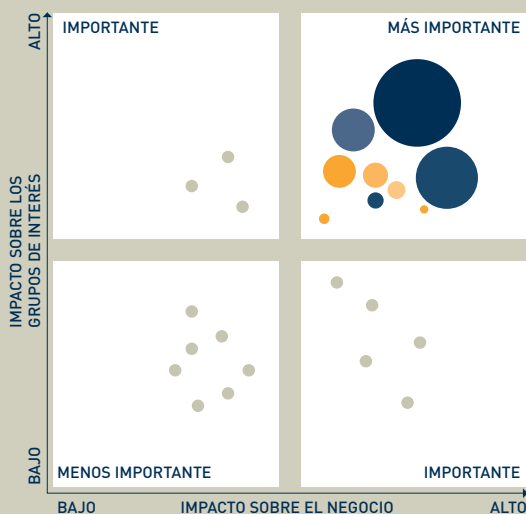
- PROYECTOS EN DIVERSAS REGIONES
- INICIATIVAS DE RESPONSABILIDAD SOCIAL Y AMBIENTAL CON NUESTROS DIFERENTES GRUPOS DE INTERÉS



## Temas prioritarios de sustentabilidad



Esta mezcla de factores nos llevó a identificar los temas prioritarios en sustentabilidad, a los cuales estaremos dando seguimiento con base en su nivel de riesgo para el negocio y sus grupos de interés.



Es nuestra responsabilidad mantener informados a los grupos de interés con transparencia, responsabilidad, oportunidad y de acuerdo a las necesidades de información específicas de cada grupo. Para ello contamos con diversos canales de comunicación y retroalimentación:


		Tipo de comunicación	Frecuencia de contacto
Grupos de interés	Clientes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encuesta de Satisfacción de Clientes</li> <li>• Reuniones continuas grupales e individuales</li> <li>• Programa de mantenimiento y renovación</li> <li>• Participación en eventos y foros de la industria en las diferentes regiones</li> <li>• "Tenant Appreciation Day"</li> <li>• Entrevistas en medios</li> <li>• Participación en proyectos conjuntos de responsabilidad social local</li> </ul>	Permanente
	Accionistas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asamblea de Accionistas</li> <li>• Llamada trimestral contemplando un espacio para Q&amp;A con los directivos</li> <li>• Informe anual integrado</li> <li>• Reporte anual a la BMV y CNBV</li> <li>• Oficina de Relación con Inversionistas</li> <li>• Participación en foros de inversión</li> <li>• Reuniones cara a cara</li> <li>• Juntas con inversionistas, analistas financieros, tenedores de deuda y bancos</li> <li>• Visitas a las propiedades</li> </ul>	Permanente
	Proveedores	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abierta interacción y cercanía en el lanzamiento del concurso para la selección de contratistas</li> <li>• Reuniones de trabajo y llamadas</li> <li>• Envío de reporte semanal durante el proceso de construcción</li> <li>• Desarrollo de proveedores a través del <i>Manual de construcción sustentable</i> de Vesta</li> </ul>	Permanente
	Colaboradores	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisión directiva trimestral</li> <li>• Participación en eventos y conferencias</li> <li>• Programas de capacitación</li> <li>• Página web</li> <li>• Evaluaciones de desempeño</li> <li>• Correo de denuncias</li> </ul>	Permanente
	Socios del sector inmobiliario	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participación activa en asociaciones del sector</li> <li>• Participación como conferencistas y patrocinios en eventos del sector</li> <li>• Entrevistas en medios</li> <li>• Reuniones continuas con <i>brokers</i></li> <li>• Visitas a edificios y parque industriales</li> </ul>	Permanente
	Sociedad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participación en proyectos regionales con la comunidad donde operamos</li> <li>• Comunicación abierta antes y durante el desarrollo y en la operación de nuestros parques industriales</li> <li>• Correo de denuncias</li> </ul>	Permanente
	Gobierno	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participación activa en foros y eventos enfocados en la atracción de inversión extranjera</li> <li>• Reuniones y llamadas</li> </ul>	Permanente

En Vesta damos respuesta a las preocupaciones y temas de mayor trascendencia para todos nuestros grupos de interés, mismos que nos hacen llegar a través de los diferentes canales de comunicación. Nuestro principal canal es a través de nuestra página web en el correo [info@vesta.com.mx](mailto:info@vesta.com.mx). Toda la información recibida es analizada y, en su caso, canalizada al área correspondiente. En su mayoría recibimos ofertas de servicios, solicitudes de empleo, oferta de terrenos o edificios industriales y requerimientos de información de nuestro negocio.

Como canal de comunicación referente a requerimientos de inversionistas, contamos con el correo [investor.relations@vesta.com.mx](mailto:investor.relations@vesta.com.mx), el cual es atendido directamente por el área de Relación con Inversionistas.

Además contamos con un correo directo a nuestro Comité de Ética: [etica@vesta.com.mx](mailto:etica@vesta.com.mx), el cual está abierto para recibir cualquier solicitud, quejas y sugerencias en el actuar ético de la empresa.





DESDE LA INCORPORACIÓN DE  
NUESTRA EMPRESA,  
INSTRUMENTAMOS PRÁCTICAS  
DE GOBIERNO CORPORATIVO A  
TRAVÉS DE LA SELECCIÓN DE  
CONSEJEROS MEXICANOS Y  
EXTRANJEROS, PROFESIONALES,  
INDEPENDIENTES Y CON  
EXPERIENCIA EN EL SECTOR  
INMOBILIARIO. CONSTITUIMOS  
COMITÉS COMO ÓRGANOS  
INTERMEDIOS DE  
ADMINISTRACIÓN QUE  
ASEGURAN LA INVERSIÓN  
RENTABLE DE LOS RECURSOS  
FINANCIEROS Y EVITAN  
POSIBLES CONFLICTOS DE  
INTERÉS ENTRE LOS SOCIOS. DE  
ESTA FORMA SENTAMOS LAS  
BASES PARA INTERNALIZAR Y

**GENERAR UNA CULTURA DE  
GOBIERNO CORPORATIVO Y  
TRANSPARENCIA QUE PREVALECE  
Y SE FORTALECE DÍA A DÍA, LO QUE  
NOS HA PERMITIDO SER UNA  
EMPRESA INSTITUCIONAL, MÁS  
COMPETITIVA Y CON OPERACIONES  
TRANSPARENTES ANTE TODOS  
NUESTROS GRUPOS DE INTERÉS.**

# TRANSPARENCIA Y GOBIERNO CORPORATIVO INSTITUCIONAL

# 02

## Gobierno Corporativo

Contamos con un Consejo de Administración que incorpora miembros independientes e institucionales, lo que fortalece nuestro objetivo de implementar mejores prácticas.

En 2004, CalPers, uno de los fondos de pensiones más grandes de Estados Unidos, participó como inversionista y activamente en el consejo. En 2006-2007, con la entrada de DEG, Broadreach y DEKA como inversionistas de la empresa, se elevaron nuestros estándares administrativos, de reporte y de gobierno corporativo. La experiencia acumulada a raíz de nuestra asociación con inversionistas institucionales se ha traducido en una ventaja comparativa para la atracción de inversión y para generar valor para nuestros accionistas.

## Consejo de Administración 2013



# Transparencia y cumplimiento legal

El Consejo de Administración es un órgano corporativo cuya función es ejecutar y vigilar el cumplimiento de las decisiones de los accionistas, así como determinar las políticas generales de administración de la compañía.

Está formado por diez consejeros con sus respectivos suplentes, de los cuales, durante el ejercicio social de 2013, cinco tenían el carácter de consejero independiente, en términos de lo previsto en la Ley del Mercado de Valores. Cabe mencionar que Lorenzo Manuel Berho Corona, quien preside el Consejo de Administración, es también el Director General de la empresa.

	Consejero					Suplente				Participación total
	Edad	Desde	Asistencia	País de nacionalidad		Edad	Desde	Asistencia	País de nacionalidad	
Lorenzo Manuel Berho Corona**	54	2001	100%	México	Lorenzo Dominique Berho Carranza	31	2001	0%	México	100%
Stephen B. Williams*	63	2001	100%	EUA	José Antonio Pujals Fuentes*	76	2006	0%	México	100%
Javier Fernández Guerra*	57	2001	67%	México	José Humberto López Niederer*	53	2011	33%	México	100%
Marlene Carvajal*	35	2012	83%	Alemania	Karl Heinz Kloecker*	59	2009	17%	Alemania	100%
Alejandro Berho Corona	49	2001	50%	México	Guillermo Briones Pérez	42	2001	50%	México	100%
John Andrew Foster	53	2011	100%	EUA	Craig Gladstone Vought	52	2012	0%	EUA	100%
Stefan Franz Josef Herb	42	2008	100%	Alemania	Derek Mark Woodhouse Saavedra	43	2008	0%	Alemania	100%
Mark Wolter	42	2010	17%	Alemania	Enrique Carlos Lorente Ludlow	41	2007	67%	México	84%
Francisco Uranga*	50	2011	83%	México	Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera*	67	2011	17%	México	100%
Luis De la Calle Pardo*	54	2011	100%	México	Javier Mancera Arrigunaga*	54	2011	0%	México	100%

\*\*Presidente

\*Miembros independientes

Vesta considera un consejero independiente conforme a lo establecido en el artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores. Durante el ejercicio social de 2013, el 50% de nuestro Consejo de Administración estaba compuesto por consejeros independientes. La integración del Consejo de Administración se determina anualmente en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. Durante el ejercicio de 2013, contamos con una consejera y tres consejeros alemanes y dos estadounidenses; el resto de los consejeros son mexicanos. Todos los miembros del Consejo de Administración son seleccionados de acuerdo con su experiencia, trayectoria y solvencia moral. Sus biografías pueden ser consultadas en la página web de Vesta.

El Consejo de Administración incorpora en su primera sesión del año una plática de actualización sobre temas que pueden influir en la toma de decisiones, tales como la situación macroeconómica de México, mercados financieros, el desempeño de sectores específicos de la industria, captación de cadenas de suministro y desempeño en sustentabilidad, entre otros. Ocasionalmente estos temas se enriquecen con visitas regionales, a proyectos industriales o empresas de interés. Esta práctica es considerada de gran valor por los consejeros, complementando las sesiones de consejo.

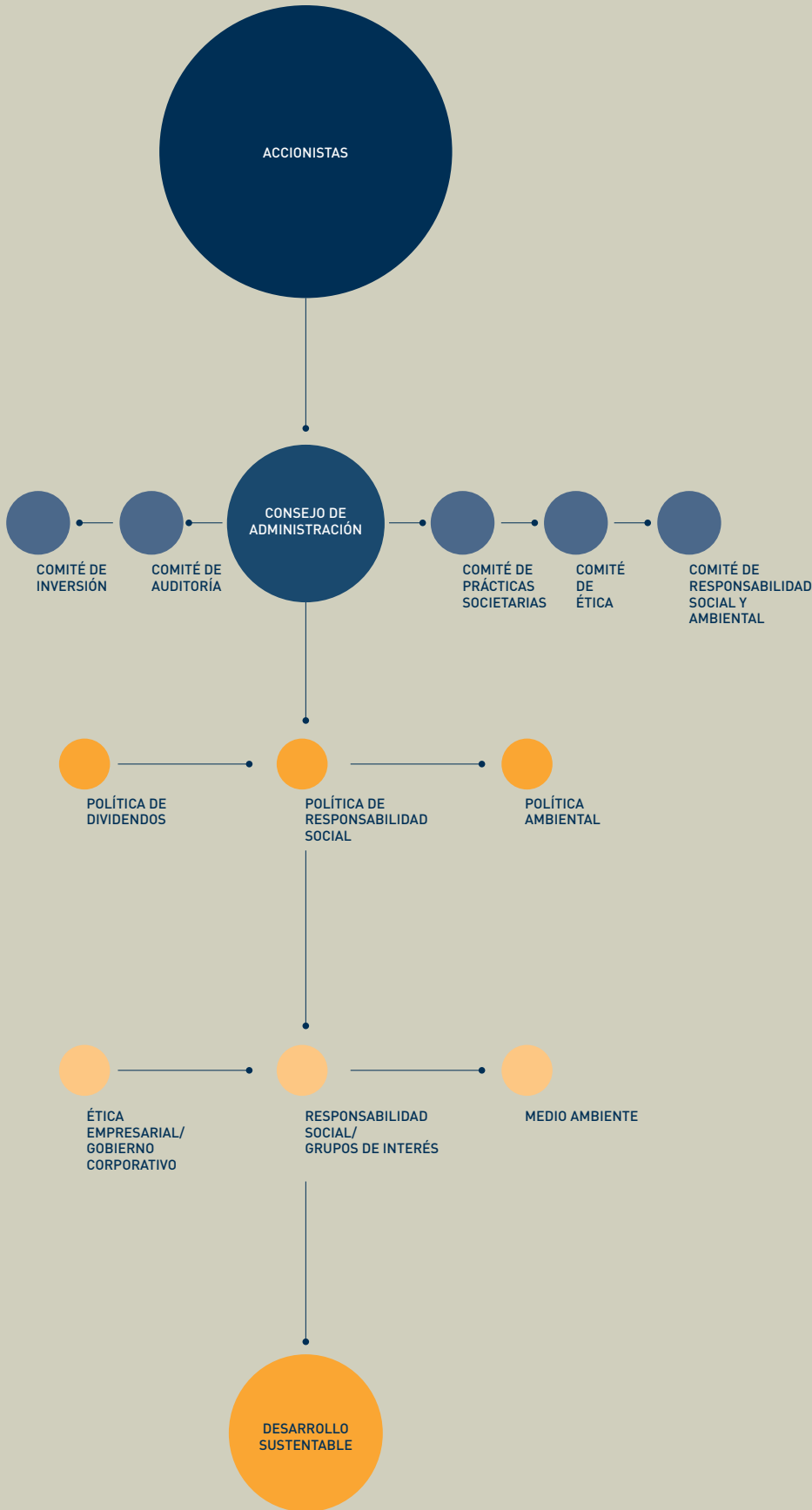
Los emolumentos a pagarse al Consejo de Administración y miembros de los comités de la sociedad son aprobados por la Asamblea de Accionistas. Las retribuciones a los directivos relevantes de la empresa se determinan con base en el grado de responsabilidad de cada uno y de la evaluación de sus metas y objetivos. El encargado de revisar y aprobar dichas compensaciones es el Comité de Prácticas Societarias. La compensación del Director General es fijada por el Consejo de Administración, tomando en consideración la recomendación del Comité de Prácticas Societarias.

Fechas consejos de administración	24 de enero
	21 de febrero
	25 de abril
	25 de junio
	25 de julio
	30 de septiembre
	24 de octubre

Comité	Auditoría	Prácticas Societarias	Inversión	Ética	Responsabilidad Social y Ambiental
Presidente	Karl Heinz Kloecker (Consejero Independiente)	Javier Mancera Arrigunaga (Consejero Independiente)	John A. Foster (Consejero Patrimonial)	José A. Pujals (Consejero Independiente)	Jorge A. Delgado (Consejero Independiente)
Miembro	Stephen B. Williams (Consejero Independiente)	José A. Pujals Fuentes (Consejero Independiente)	Lorenzo Berho (Presidente del Consejo)	Alejandro Pucheu R. (Abogado General)	Diego Berho (Project Manager)
Miembro	José López Niederer (Consejero Independiente)	Stephen B. Williams (Consejero Independiente)	Stephen B. Williams (Consejero Independiente)	Elías Laniado L. (Director Regional)	Daniela Berho (Mercadotecnia)
Miembro					Roque Trujillo (Director de Desarrollo)
Temas tratados	Estados financieros, auditor externo, notas a los estados financieros, prácticas contables	Planes de compensación, evaluaciones de ejecutivos relevantes y temas específicos relacionados con ejecutivos relevantes	Análisis de proyectos y aprobación de inversiones	Actualización del Código de Ética y Conducta del negocio y denuncias	Aprobación de la Política Ambiental y Requisitos de Sustentabilidad para Proveedores de Vesta



# Estructura corporativa



**100%**  
 DE NUESTROS COMITÉS DE APOYO AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN ESTÁN PRESIDIDOS POR UN CONSEJERO

**80%**  
 DE NUESTROS COMITÉS DE APOYO SON PRESIDIDOS POR UN CONSEJERO INDEPENDIENTE

**100%**  
 DE LOS COMITÉS DE AUDITORÍA Y DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS ESTÁN COMPUESTOS POR CONSEJEROS INDEPENDIENTES

## Funciones de los comités

### Comité de Auditoría

Está obligado a vigilar que la información financiera y operativa refleje la realidad de la empresa, para lo cual se apoya en el auditor externo, en los sistemas de auditoría interna y en los reportes que prepara la administración. Con estas bases, elabora un informe anual que presenta ante el Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas, el cual incluye temas relacionados con nuestros sistemas de control, procedimientos internos y desempeño del auditor externo y cualquier falla en los mismos. El Comité está integrado por Consejeros independientes y evalúa a los auditores externos, así como los resultados que derivan de su revisión.

### Comité de Prácticas Societarias

Tiene como objetivo revisar las políticas administrativas de la empresa y posibles conflictos de interés, con especial énfasis en la remuneración a nuestros empleados. El Comité elabora una opinión anual dirigida al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas, en relación con el desempeño de nuestros funcionarios, así como en relación a sus compensaciones. Además, se encarga de reportar las operaciones celebradas con las partes relacionadas, solicita opiniones a expertos independientes, y, por último, presta asistencia al Consejo de Administración en la preparación de informes para la Asamblea Anual de Accionistas.

### Comité de Inversión

Tiene como objetivo evaluar, analizar y, en su caso, autorizar las principales inversiones de Vesta, así como aprobar la obtención de financiamiento para dichos proyectos. También se asegura que la tasa interna de retorno de los proyectos vaya de acuerdo con modelos de evaluación acordados previamente por el Consejo de Administración.



### Comité de Responsabilidad Social y Ambiental

Se encarga de desarrollar la estrategia, la elaboración y aplicación de la política ambiental y social de la compañía, aprueba y rinde un informe anual al Consejo de Administración en el cual, entre otras cosas, se presenta un resumen de actividades y del grado de cumplimiento de los proyectos respecto de las políticas ambientales y de responsabilidad social de la empresa.

### Comité de Ética

Está a cargo de recibir y procesar cualquier tipo de queja o denuncia relacionadas con la aplicación del Código de Ética del negocio, o cualquier violación a las reglas de la organización o grupo de interés. Está a cargo de la implementación de cambios para contar con un Código siempre actualizado.

### Fecha de sesiones y asistencia a los comités

Comité de Auditoría	23 de abril	66%
	24 de julio	66%
	21 de octubre	100%
Comité de Prácticas Societarias	20 de febrero	100%
	15 de octubre	66%
	9 diciembre	66%
	19 diciembre	100%
Comité de Inversiones	25 de febrero	100%
	8 de abril	100%
	7 de junio	100%
	1 de julio	100%
	4 septiembre	100%
	10 octubre	100%
	6 diciembre	100%
	17 diciembre	100%
Comité de Ética	9 de septiembre	100%
Comité de Responsabilidad Social y Ambiental	Se creó a finales de 2013	Todavía no se lleva a cabo ninguna sesión

## Compromiso ético

En Vesta, hacemos relaciones de trabajo y negocio con integridad. La ética constituye nuestro factor de competitividad y diferenciación en el sector inmobiliario industrial en México. Velamos por garantizar prácticas de negocio éticas a través de un buen gobierno corporativo, transparencia e implementación de políticas anticorrupción. Damos cabal cumplimiento a todas las disposiciones aplicables, incluida la nueva Ley para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. Asimismo, cabe aclarar que Vesta no realiza ningún tipo de aportaciones a partidos políticos ni personas relacionadas.

Dado que uno de nuestros pilares fundamentales es el valor del respeto, contamos con un Código de Ética, aplicable a todos los empleados, directivos y funcionarios de la compañía, tanto para regir su conducta al interior de la empresa como con terceros. Todos los empleados y miembros del Consejo de Administración tienen la obligación de leerlo y firmarlo. El Código de Ética es considerado un documento vivo, ya que inspira nuestra forma de actuar como personas que deseamos contribuir al progreso del ser humano. Por ello, debe ser alimentado y comprendido por todos los que somos parte de la compañía.

Con el objetivo de fortalecer la formación de nuestros colaboradores en los temas de ética y anticorrupción, el 9 de septiembre de 2013 llevamos a cabo un Taller de Ética, bajo la conducción de un tercero experto en el tema, en el cual se invirtieron 240 horas hombre de capacitación. El 100% de nuestros colaboradores asistieron, incluyendo al personal de las diferentes regiones del país, así como los miembros del Comité de Ética.

Como una mejor práctica de colaboración, se solicitó a todos los participantes que enviaran comentarios para enriquecer y actualizar el Código, mismos que fueron analizados e incorporados en una nueva versión. En el taller también se incluyó información sobre el Comité de Ética y los mecanismos de denuncia que fortalecen la transparencia en el tema.

El Código actualizado se le entregó a todos los colaboradores y al Consejo de Administración, en español e inglés, además de encontrarse para consulta en la página de internet [www.vesta.com.mx](http://www.vesta.com.mx).

Vesta no ha sido objeto de multas significativas por incumplimiento de leyes, ni se han registrado denuncias respecto a incidentes de corrupción, discriminación, explotación infantil, prácticas monopólicas, trabajo forzado, violación a los derechos humanos ni a los derechos de los indígenas. Nuestro Código de Ética menciona claramente que no se aceptan este tipo de situaciones. Cabe resaltar que el 100% de las denuncias son tratadas a través del proceso formal por nuestro Comité de Ética.

Valoramos la confidencialidad de nuestros clientes, por lo que se toman las medidas necesarias para la protección de datos personales y la fuga de información, tal como la inclusión de cláusulas de confidencialidad en nuestros contratos. Por respeto a terceros, nuestros programas de Mercadotecnia no llevan a cabo publicidad de adhesión a estándares ni a códigos.





# EL PORTAFOLIO MÁS MODERNO DE MÉXICO





**NUESTRO PORTAFOLIO  
INMOBILIARIO INDUSTRIAL ES EL  
MÁS MODERNO DEBIDO A NUESTRO  
FUERTE ENFOQUE EN EL  
DESARROLLO Y A LA  
INCORPORACIÓN DE ALTOS  
ESTÁNDARES DE CONSTRUCCIÓN.  
NUESTRAS PROPIEDADES SE  
ENCUENTRAN ESTRATÉGICAMENTE**

**UBICADAS EN LOS PRINCIPALES  
CORREDORES LOGÍSTICOS Y CON  
CADENAS DE SUMINISTRO EN  
EXPANSIÓN, EN PARTICULAR  
DEBIDO A LA LLEGADA DE VARIAS  
DE LAS ARMADORAS  
AUTOMOTRICES MÁS IMPORTANTES  
DEL MUNDO.**

Para finales de 2013, contamos con 102 edificios con una superficie total rentable de 1.3 millones de metros cuadrados con un valor de mercado de US\$951 millones. Esto nos coloca como uno de los principales proveedores de soluciones inmobiliarias industriales.

Nuestro portafolio está compuesto en su mayoría por edificios Clase A con la más alta calidad en el mercado. En Vesta, buscamos desarrollar espacios de trabajo que permitan a las empresas aumentar su productividad y mejorar la calidad del ambiente laboral.

Durante 2013 no se pagaron multas significativas por incumplimiento de la normativa en relación con el suministro y el uso de nuestros productos y servicios.

## Productos y servicios a la medida

Contamos con parques y edificios industriales dedicados a la manufactura ligera y logística. Buscamos ofrecer soluciones inmobiliarias innovadoras y a la medida que responden a las necesidades de nuestros clientes y a las tendencias de la industria.



### Edificios a la medida (Build-to-Suit):

- EDIFICIOS DISEÑADOS Y CONSTRUIDOS A LA MEDIDA, CON EL FIN DE SATISFACER LAS NECESIDADES ESPECÍFICAS DE NUESTROS CLIENTES.



### Edificios inventario:

- EDIFICIOS CONSTRUIDOS CONFORME A ESPECIFICACIONES ESTÁNDAR DE LA INDUSTRIA, CON EL FIN DE CONTAR CON ESPACIO DISPONIBLE PARA CLIENTES QUE NO TIENEN TIEMPO O INTERÉS DE HACER UN EDIFICIO A LA MEDIDA. DE ACUERDO AL TAMAÑO, PUEDEN SER ADAPTADOS PARA UNO O VARIOS INQUILINOS (MULTI-TENANT), CADA UNO CON ESPACIOS SEGREGADOS Y CON INSTALACIONES ESPECÍFICAS.



### Parques a la medida (Park-to-Suit®):

- PARQUES INDUSTRIALES DISEÑADOS Y CONSTRUIDOS A LA MEDIDA CON EL FIN DE SATISFACER LAS NECESIDADES DE LAS CADENAS DE SUMINISTRO DE UN SECTOR O CLIENTE ESPECÍFICO.



## PARK-TO-SUIT®, EL NUEVO CONCEPTO DE DESARROLLO INDUSTRIAL

Vesta está enfocada en detectar las oportunidades que tiene México para atraer inversiones de infraestructura. Para ello, ha desarrollado el concepto de Park-to-Suit® o Parque a la Medida, para aquellas industrias que requieren tener a sus proveedores estratégicos en la misma ubicación. Proporcionamos todos los recursos para que la cadena de suministro trabaje en sincronía, elevando su productividad.

Nuestra estrategia de crecimiento, enfocada principalmente en el desarrollo, se fortalece gracias al desarrollo de los Park-to-Suit®.



Actualmente tenemos dos industrias que han optado por esta solución: la industria aeroespacial, con Bombardier y Grupo Safran, y la industria automotriz, con Nissan. Cabe aclarar que este tipo de desarrollo funciona para otras industrias.

El primer Park-to-Suit® fue el Parque Aeroespacial Querétaro, que se construyó en 2007 para hospedar las operaciones de Bombardier así como de sus proveedores. Al mismo tiempo, dicho parque aloja a otras empresas dentro de este mismo sector. Hoy en día, el parque cuenta con 12 edificios, dos de los cuales están certificados bajo la acreditación LEED. Adyacente al parque se encuentran la Universidad Nacional Aeronáutica de Querétaro (UNAQ) y el Aeropuerto Internacional, permitiendo así la creación de importantes sinergias.

CAPTANDO CADENAS DE SUMINISTRO

## DISTRIBUCIÓN SECTORIAL DE NUESTRO PORTAFOLIO (POR INGRESOS)



Durante 2013, firmamos un acuerdo con Nissan para construir un parque de proveedores dentro del nuevo complejo de la empresa en Aguascalientes. Se acordó la construcción de cinco edificios para siete proveedores con una inversión de US\$57 millones. Este esquema permitirá a Nissan eficientar su cadena de suministro y operación logística, apoyado además por el gobierno y la mano de obra calificada de la región. Aun cuando los derechos fueron otorgados inicialmente por un plazo de 25 años, a través de un convenio modificatorio celebrado entre Vesta y Nissan a finales del año, el plazo se amplió a 40 años y se suscribieron los primeros cinco contratos de arrendamiento respecto de los edificios industriales que serán desarrollados. La superficie bruta arrendable comprenderá 153,870 metros cuadrados. Este desarrollo contribuye a la consolidación de Vesta dentro del sector automotriz en México.

Contamos con una oficina corporativa en la Ciudad de México, así como con seis oficinas regionales ubicadas en Toluca, Querétaro, Guanajuato, Aguascalientes, Tijuana y Ciudad Juárez; esto nos permite monitorear continuamente la dinámica y las oportunidades de los mercados. Esta presencia regional representa una ventaja competitiva para identificar y satisfacer las necesidades de nuestros clientes en forma rápida, fortalecer la generación de ingresos e identificar oportunidades de negocio.

En Vesta somos conscientes de que la mejora continua de nuestros procesos será un importante detonador para contar con una administración más eficiente de nuestro portafolio. Contamos con certificación ISO 9001 en el 100% de nuestras operaciones como sistema de gestión de todos nuestros procesos, el cual se audita anualmente. Adicionalmente, iniciamos en 2013 un programa para sistematizar nuestros procesos, el cual se aplicará en fases a partir del tercer trimestre de 2014. Una empresa externa está encargada de implementar este sistema, desarrollado internamente y a la medida de las necesidades de la organización.

## Un portafolio diversificado

Nuestro portafolio se compone de una amplia base de arrendatarios con altas calificaciones crediticias, con contratos de arrendamiento de largo plazo y diversificado por industria y ubicación geográfica. Aproximadamente 40% de nuestro portafolio comprende a empresas de logística y 60% a las de manufactura ligera. Consideramos que esta diversificación de industrias reduce el riesgo en ciclos bajos o desfavorables de mercado que pueden afectar a industrias o sectores en particular. Asimismo, nos permite generar flujos de efectivo estables y de largo plazo en la forma de renta mensual.

Nuestro compromiso es con la más alta calidad y con un enfoque de servicio personalizado para el cliente. Hemos creado una red de relaciones de largo plazo con nuestros clientes, que se caracteriza por una alta tasa de retención: el 81% del total de nuestra superficie bruta arrendable ha sido renovada con el arrendatario original. Y como muestra de la lealtad de los arrendatarios, 59% de nuestro crecimiento en términos de superficie bruta arrendable en los últimos 14 años se ha derivado del desarrollo de proyectos nuevos con clientes existentes.

Desde hace siete años, realizamos encuestas de satisfacción para evaluar el nivel de satisfacción de nuestros clientes con respecto a la calidad y el diseño del edificio, así como el servicio y la capacidad de respuesta de nuestros empleados. Esta estrategia no sólo nos permite evaluar el desempeño de nuestro personal, sino también conocer el nivel de satisfacción del cliente, sus necesidades específicas, e identificar oportunidades de mejora y de crecimiento.

De acuerdo con nuestra encuesta de 2013, que tuvo un índice de respuestas de 53%, más del 80% de nuestros clientes consideran que la calidad del servicio que brinda Vesta, el nivel de cumplimiento de sus expectativas en cuanto a servicio, trato y disponibilidad de nuestro personal fue bueno/excelente; 70% piensa que el equipo Vesta se preocupa por conocer y atender sus necesidades de crecimiento; 92% contratarían nuevamente nuestros servicios y 90% nos recomendarían con algún otro cliente o proveedor.

Cabe destacar que el plazo promedio de vigencia de nuestros contratos de arrendamiento es de 5.6 años gracias a la relación estrecha que tenemos con nuestros clientes.

## Innovación en proyectos

Como empresa dedicada al desarrollo de parques y edificios industriales en México, somos conscientes de que el crecimiento y desarrollo económico de nuestro país está estrechamente vinculado con impactos ambientales de corto, mediano y largo plazo. Es por eso que reafirmamos nuestro compromiso con el desarrollo sustentable del país, alineando nuestras estrategias y utilizando las mejores prácticas del sector para reducir el impacto ambiental de nuestros desarrollos y operaciones en beneficio de nuestros inquilinos, nuestro portafolio, la industria de bienes raíces industriales y la sociedad.

Hemos definido objetivos y metas claros para medir nuestro desempeño ambiental; nuestros objetivos son:

- Reducir el impacto ambiental de nuestros desarrollos.
- Reducir el impacto ambiental de nuestras operaciones generales.
- Capacitar en materia de desarrollo sustentable a nuestros principales grupos de interés.

Si bien los contratistas son los responsables del proceso de construcción del edificio —y, por consiguiente, de los impactos ambientales directos que esto pudiera tener— en Vesta hemos tomado acciones concretas para demostrar nuestro compromiso:

- Contamos con una política ambiental que nos permite definir criterios estratégicos ambientales.
- Contamos con requisitos de sustentabilidad para proveedores, basados en declaraciones y convenciones universales, así como en normas y valores internos incluyendo cláusulas de calidad, sustentabilidad y de derechos humanos.
- Desarrollamos el *Manual de construcción sustentable* que rige los lineamientos de construcción.

Todos nuestros proveedores y clientes, sin excepción, deben dar cumplimiento a las obligaciones legales que les son aplicables incluyendo, sin limitar, las disposiciones de la Ley Federal del Trabajo. Vesta se asegura del cumplimiento de estas obligaciones a través de sus *project managers*, empresas externas responsables ante nosotros. De esta manera, no sólo cumplimos con las políticas y procedimientos de la compañía, así como con todas las leyes y regulaciones locales vigentes aplicables, sino reducimos el impacto ecológico de nuestros desarrollos impulsando prácticas de mejora continua en diseño bioclimático y construcción de inmuebles ecoeficientes, trabajando en conjunto con nuestros proveedores y contratistas.

Con el apoyo de DEG (Deutsche Investitions und Entwicklungsgesellschaft mbH, el banco de desarrollo alemán que es inversionista en Vesta desde 2008), elaboramos el *Manual de construcción sustentable* en 2012. Este manual incluye lineamientos de sustentabilidad, así como las disposiciones de la Ley Federal del Trabajo. Vesta se asegura, a través de sus *project managers*, que estas obligaciones se cumplan.

Contamos con certificación LEED en el 1.14% de superficie bruta arrendable y en 20% de nuestras oficinas. El 100% de los edificios inventario, construidos a partir de 2013, cuentan con lineamientos de construcción "Eco-efficient", los cuales se basan en el *Manual de construcción sustentable*.

Las oficinas de Querétaro, que se inauguraron en 2013, están en proceso de certificación LEED Silver. Además, gracias a sus características, se convertirán en una sala de exhibición de construcción sustentable, con el fin de contar con un programa educativo en la materia.

La infografía ilustra las diferentes etapas de nuestro ciclo de negocio, en las cuales es posible influir en el desempeño de la edificación sustentable a lo largo de su vida. Cada etapa involucra a los distintos grupos de interés que tomarán decisiones con base en la información que les podamos transmitir.

## Nuestro ciclo de negocio



# Medio ambiente

## Desempeño y prioridades

● Completo

○ En proceso

Pasado	Presente		Futuro	
En 2012 nos comprometimos a:	En 2013 hicimos:	Estatus	Mediano plazo	Largo plazo
Establecer una política de medio ambiente.	• Aprobamos la Política Ambiental por parte del Consejo de Administración.	●	• Socializar la política ambiental en toda la organización.	• Verificar el cumplimiento de la política ambiental.
Formalizar el compromiso de Vesta con el medio ambiente.	• Creamos el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental, que le reporta directamente al Consejo de Administración.	●	• Sesionar periódicamente.	• Dar seguimiento a las iniciativas y objetivos de la organización.
Establecer una estrategia de sustentabilidad.	• Contamos con un Departamento de Sustentabilidad.	○	• Establecer un plan estratégico de sustentabilidad.	• Ser líder en sustentabilidad en la industria.
Incrementar el desarrollo de metros cuadrados con certificación sustentable.	• Certificamos nuestro primer edificio industrial LEED. • Se desarrollaron el 100% de los edificios inventario (7 inmuebles) bajo lineamientos "Eco-efficient".	○	• Incrementar el porcentaje de metros cuadrados con certificación LEED en edificios Build-to-Suit. • Desarrollar el 100% de nuevos edificios inventario con lineamientos "Eco-efficient".	• Incrementar el porcentaje de metros cuadrados con certificación LEED junto con nuestros inquilinos • Mantener el 100% de nuevos edificios inventario con lineamientos "Eco-efficient".
Mejorar la eficiencia energética de los edificios existentes en caso de remodelación.	• Aplicamos ecoeficiencias basadas en estándares desarrollados internamente "Eco-efficient".	●	• Desarrollar el 100% de edificios inventario bajo estándares ecoeficientes basados en el <i>Manual de construcción sustentable</i> .	• Implementar el Programa de Sustentabilidad para las oficinas desarrollado por Vesta.
Producir electricidad a base de energías renovables	• Contamos con 46.55 kW de capacidad instalada en energía fotovoltaica.	○	• Incrementar la capacidad instalada de producción de electricidad a base de energías renovables.	• Incrementar la capacidad instalada de producción de electricidad a base de energías renovables junto con nuestros inquilinos.
Invertir en capacitación ambiental de nuestros colaboradores.	• Impartimos capacitación ambiental al equipo directivo de Vesta, con enfoque en la certificación LEED. • Capacitamos a colaboradores en gestión de recursos y energía.	○	• Implementar programas e iniciativas de capacitación ambiental para nuestros colaboradores y proveedores.	Extender programas de capacitación a nuestros grupos de interés.
Contar con sistemas de gestión ambiental.	• Establecimos objetivos ambientales.	●	• Contar con un sistema de gestión ambiental.	• Permear el sistema de gestión ambiental en todas nuestras operaciones.
Reportar y monitorear nuestro desempeño en sustentabilidad.	• Publicamos la información no financiera en nuestro reporte integrado y página web.	●	• Ampliar la cobertura de indicadores de desempeño; monitorear los consumos.	• Auditar nuestros indicadores de desempeño.

# Conservación del medio ambiente

En Vesta consideramos la protección del medio ambiente como un tema de medular importancia. Por la naturaleza del negocio, tenemos influencia directa e indirecta y tratamos de compartir con nuestros clientes y socios las mejores prácticas. Nuestros desarrollos se encuentran únicamente en parques industriales y, previo a la construcción de los edificios, llevamos a cabo un análisis de riesgo ambiental fase I. Sabemos que nuestras operaciones no afectan zonas naturales protegidas ni zonas con un alto valor en biodiversidad; por la misma razón no afectamos hábitats naturales ni especies amenazadas.

Cabe destacar que nuestros edificios son auditados periódicamente por General Electric y empresas independientes, con base en criterios de ingeniería y ambientales.



## Agua

- INSTALACIÓN DE APARATOS EFICIENTES EN CONSUMO DE AGUA.
- PROPUESTA DE PAISAJE A BASE DE VEGETACIÓN NATIVA O ADAPTATIVA CON REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DE IRRIGACIÓN.
- SISTEMAS DE CAPTACIÓN Y REUTILIZACIÓN DE AGUA PLUVIAL.
- TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.



## Energía y atmósfera

- ESPECIFICACIÓN DE MATERIALES EN MUROS, CUBIERTA, VENTANAS Y DOMOS PARA UN MEJOR DESEMPEÑO ENERGÉTICO DE LA NAVE.
- REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DE SISTEMAS HVAC E ILUMINACIÓN PARA REDUCIR EL CONSUMO ENERGÉTICO DEL EDIFICIO Y MANTENER NIVELES DE CONFORT E ILUMINACIÓN ÓPTIMOS.
- PROPUESTA DE SISTEMA DE LUMINARIAS LED PARA ALUMBRADO EXTERIOR EN NAVES Y PARQUES INDUSTRIALES.
- SISTEMAS DE ENERGÍA RENOVABLE PARA LA PRODUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.



## Materiales y recursos

- USO DE MATERIALES AMBIENTALMENTE PREFERENTES: MATERIALES REGIONALES Y CON CONTENIDO REICLADO.
- PLANES PARA EL MANEJO EFICIENTE DE LOS RESIDUOS PRODUCTO DE LA CONSTRUCCIÓN.



## Calidad medioambiental en interiores

- ESPECIFICACIÓN DE MATERIALES DE BAJA EMISIVIDAD PARA MEJORAR LA PRODUCTIVIDAD Y BIENESTAR DE LOS USUARIOS.
- MAXIMIZACIÓN DE ILUMINACIÓN NATURAL Y ACCESO A VISTAS.
- CONTROL DE CALIDAD DE AIRE Y CONFORT TÉRMICO EN INTERIORES.



## Sitios sustentables

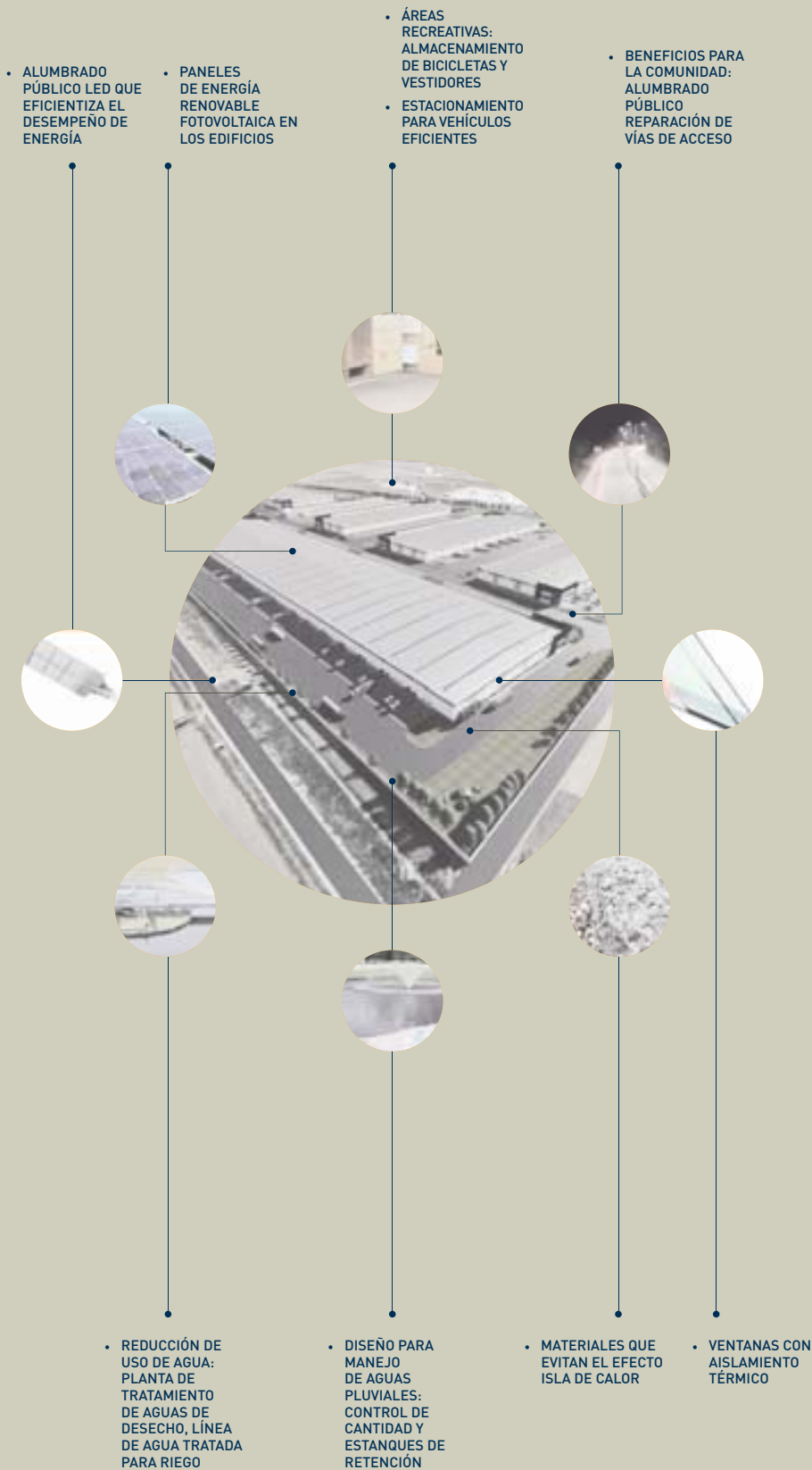
- MEDIDAS PARA REDUCIR LA CONTAMINACIÓN Y AFECTACIÓN AL SITIO, TALES COMO LA IMPLEMENTACIÓN DE PLANES DE CONTROL DE EROSIÓN Y SEDIMENTACIÓN DURANTE LA CONSTRUCCIÓN.
- ESPECIFICACIÓN DE MATERIALES QUE CONTRIBUYEN AL CONTROL DE AGUA DE LLUVIA Y A REDUCIR LOS INCREMENTOS EN TEMPERATURA POR EL EFECTO ISLA DE CALOR.
- IMPLEMENTACIÓN DE ESTRATEGIAS PARA PROMOVER EL USO DE TRANSPORTE ALTERNATIVO.



## Innovación en el diseño

- PLAN DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO SUSTENTABLE (GREEN CLEANING) BASADO EN LOS ESTÁNDARES DE "GREENSEAL" QUE REGULA PRODUCTOS ECOLÓGICOS Y SUSTENTABLES.
- IMPLEMENTACIÓN DE UN PLAN DE EDUCACIÓN SUSTENTABLE QUE MUESTRA LAS VENTAJAS OBTENIDAS POR LA CERTIFICACIÓN EN EDIFICIOS DE ESTE TIPO.

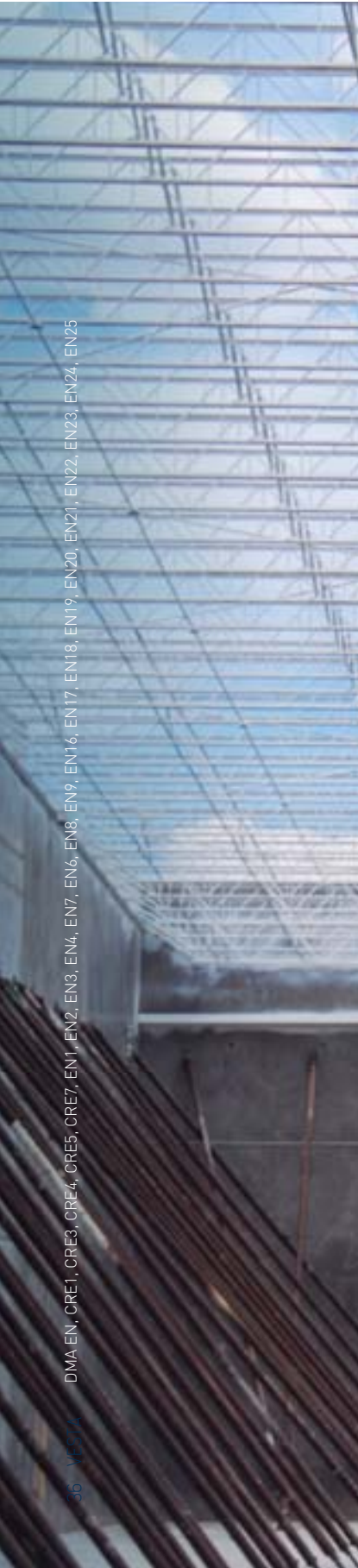
# Iniciativas para mitigar los impactos ambientales de los productos y servicios



Nuestro *Manual de construcción sustentable* incluye estrategias que se utilizan en el diseño de los parques industriales, con la intención de reducir los impactos ambientales durante la construcción, el uso del inmueble y su futura demolición.

## Gestión de materiales

Los productos que registran mayor consumo de materia prima en el desarrollo de nuestros edificios son: material de relleno para el terraplén de los edificios, concreto para muros y pisos y acero para la varilla del concreto armado y la estructura principal de los inmuebles. Buscamos aumentar el consumo de materiales reciclados o con un contenido alto de material reciclado, y el tipo de materiales y construcción que llevamos a cabo tiene un alto potencial para reutilizarse al final de su vida útil.





## Gestión energética

Vesta consume energía únicamente en sus operaciones, oficinas corporativas, regionales y operación de parques industriales. Durante este año se consumieron cantidades mínimas de diesel. En cuanto a la intensidad de energía en inmuebles, Vesta únicamente desarrolla inmuebles industriales para renta, por lo que no es responsable de consumos de la operación de sus inquilinos. Sin embargo, llevamos a cabo recomendaciones de ecotecnologías y ecoeficiencias.

Nuestros edificios inventario construidos a partir de 2013 cuentan con iluminación exterior eficiente y autosuficiente, ya que tienen paneles fotovoltaicos que producen lo equivalente al consumo de la iluminación exterior en un esquema de interconexión con la Comisión Federal de Electricidad [CFE]. En el caso de nuestros parques industriales, se llevaron a cabo las siguientes eficiencias en energía:

- Se inició el programa de reemplazo de iluminación eficiente exterior. Hemos sustituido parcialmente la iluminación exterior del Parque Aeroespacial Querétaro por iluminación eficiente LED y estimamos concluir el reemplazo en 2014.
- Logramos obtener una capacidad instalada de 46.55 kW de energía fotovoltaica.

## Gestión del agua

Los parques que operamos cuentan normalmente con pozos de agua potable, con las concesiones y permisos de explotación correspondientes; Vesta es responsable de la distribución del agua potable a los inquilinos, así como del tratamiento biológico posterior. En nuestros parques tenemos iniciativas para que el agua residual sea tratada y reutilizada para riego, lo cual reduce significativamente el consumo de agua potable. En el caso de agua pluvial, utilizamos pozos de retención para mantener el flujo natural del agua y reducir el impacto de nuestra actividad.

El agua tratada por Vesta cuenta con la calidad permitida para ser vertida en los ríos nacionales. Contamos con un sistema de revisión y monitoreo de calidad de agua tratada y no se ha reportado ninguna afectación por nuestras actividades. En todo caso se da cumplimiento a las disposiciones legales en la materia, así como a las condiciones específicas señaladas por las autoridades al otorgar las concesiones y permisos correspondientes.

## Gestión de emisiones

Vesta ha llevado a cabo iniciativas para ayudar a reducir emisiones y contar con un portafolio moderno, el cual incluye edificios con certificación LEED, nuestros lineamientos desarrollados internamente para edificios inventario denominados "Eco-efficient" y el *Manual de construcción sustentable*.

Somos conscientes del impacto de las operaciones de nuestros inquilinos en las emisiones de gases de efecto invernadero, por lo cual estamos en proceso de definir un criterio para cuantificar este impacto.

Como lo hemos mencionado anteriormente, Vesta solamente se dedica a desarrollar el parque industrial, mas no se encarga de su construcción. La responsabilidad directa del control de las emisiones recae sobre un tercero. Sin embargo, a través de sus *project managers* independientes, la empresa se asegura de que los contratistas cumplan con todos los requerimientos de construcción sustentable, que incluyen la utilización de refrigerantes ecológicos para reducir el impacto en caso de fugas, así como transformadores sin policlorobifenilos (PCB).

Los residuos significativos que generamos son lodos de las plantas de tratamiento de aguas residuales y los derivados del mantenimiento de los parques y oficinas. Los lodos son retirados por una empresa especializada en su tratamiento y certificada. Cabe mencionar que no se reportaron en el año derrames significativos ni fue necesario remediar ninguna superficie. Todos nuestros desarrollos se encuentran en zonas industriales establecidas, por lo cual ninguna persona fue voluntaria ni involuntariamente reubicada.

# Responsabilidad social

## Desempeño y prioridades



Completo



En proceso

Pasado	Presente		Futuro	
En 2012 nos comprometimos a:	En 2013 hicimos:	Estatus	Mediano plazo	Largo plazo
Participar con proyectos comunitarios en regiones donde operamos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Participamos en 80% de las regiones donde operamos.</li> <li>Contamos con lineamientos de acción social.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Implementar iniciativas alineadas a la estrategia de inversión social.</li> <li>Incrementar la participación en las regiones donde operamos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Participar en el 100% de las regiones donde operamos.</li> </ul>
Promover la participación voluntaria de los colaboradores de Vesta.	<ul style="list-style-type: none"> <li>El 70% de los colaboradores de Vesta participamos en acciones voluntarias.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Incrementar el número de empleados que voluntariamente participen en iniciativas sociales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aumentar al 100% la participación de colaboradores en acciones voluntarias.</li> </ul>
Formalizar la gestión de proyectos de responsabilidad social.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Creamos el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental que le reporta directamente al Consejo de Administración.</li> <li>Llevamos a cabo 10 proyectos de responsabilidad social en conjunto con grupos de interés.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Establecer los indicadores de medición social.</li> <li>Fortalecer la relación con grupos de interés a través de proyectos conjuntos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Establecer una estrategia de verificación del desempeño de la inversión social.</li> </ul>
Capacitar a nuestros colaboradores.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Impartimos un Taller de Ética para colaboradores.</li> <li>Brindamos a nuestros colaboradores flexibilidad y apoyo para continuar sus estudios.</li> <li>Realizamos evaluación de desempeño a 30% de los colaboradores.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Establecer objetivos estratégicos de recursos humanos.</li> <li>Implementar una encuesta de satisfacción/clima laboral de empleados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Establecer un plan de carrera para todos nuestros colaboradores.</li> <li>Realizar revisión anual de desempeño al 100% de los colaboradores.</li> </ul>
Reportar y monitorear nuestro desempeño en responsabilidad social.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Publicamos la información no financiera en nuestros reporte integrado y página web.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Ampliar la cobertura de indicadores de desempeño.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auditar nuestros indicadores de desempeño.</li> </ul>

En Vesta, somos conscientes del impacto que tienen nuestras operaciones en la sociedad y en el desarrollo industrial del país. Nuestra operación en las comunidades

genera empleos directos e indirectos, y promueve la mano de obra calificada; además fomenta la transferencia del conocimiento y acciones e iniciativas en materia de educación y medio ambiente.

Nuestro compromiso de responsabilidad social se enfoca principalmente en tres líneas:

1. Proyectos conjuntos con clientes y otros grupos de interés.
2. Proyectos en las comunidades donde operamos.
3. Proyectos con nuestros colaboradores.

Respecto de los primeros, hemos implementado diversos programas de desarrollo con las comunidades locales donde tenemos operaciones y destinamos en el año más de 963 horas hombre a proyectos sociales. 70% de los colaboradores de Vesta participaron voluntariamente en dichos programas.

Desde su implementación, hemos sido consistentes con nuestra política de inversión social de US\$ 0.01 por pie cuadrado rentado. Además, hemos sumado a todos nuestros grupos de interés a iniciativas sociales, gracias a lo cual generamos un efecto multiplicador en beneficio de las comunidades donde operamos. En 2013, destinamos casi US\$ 78,370 a causas de impacto social, beneficiando a la comunidad y a nuestros grupos de interés.

Como parte de nuestra cultura organizacional, consideramos crucial participar activamente en instituciones, asociaciones y organizaciones de la industria con el fin de influir positivamente en decisiones que le den sustentabilidad al sector:

El Director General es Presidente del Consejo de América Latina del Real Estate Network de YPO/WPO (Young Presidents Organization / World Presidents Organization), con el propósito de compartir las mejores prácticas del negocio inmobiliario, así como elevar la profesionalización de las empresas a través de la educación de los líderes. También es Presidente del Comité Bilateral México-Alemania del Consejo Mexicano de Comercio Exterior (COMCE), cuya finalidad es fortalecer la alianza estratégica entre estos dos países a través de inversión, comercio, transferencia tecnológica y formación profesional.

El Director Comercial de Vesta fue nombrado Presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales en octubre de 2013. Esta organización tiene como propósito contribuir a que México cuente con los mejores estándares en infraestructura industrial para incrementar la competitividad del país con usuarios de manufactura y logística, además de influir en crear conciencia de que estos desarrollos se construyan de manera sustentable.

Nuestros inmuebles representan un vehículo para atraer la inversión del mundo y así contribuir de manera directa al desarrollo industrial del país e indirectamente a su crecimiento económico. A través de las empresas que se establecen, se generan empleos y producen bienes dirigidos al mercado doméstico y al de exportación. Se trata de empleos calificados relacionados con manufactura avanzada, lo cual a su vez exige el desarrollo de trabajadores técnicos e ingenieros que agregan valor a los productos de empresas internacionales hechos en México.

# UN EFECTO MULTIPLICADOR

## SINERGIAS QUE CREAN IMPACTO

En Vesta tenemos un compromiso con las comunidades donde estamos presentes y buscamos tener un impacto positivo en ellas. Como parte de las actividades de apoyo comunitario en conjunto con grupos de interés, el pasado 23 de agosto nos reunimos en un marco de entusiasmo y alegría con proveedores, colaboradores y familiares para apoyar la remodelación de Hogares Providencia (Casa Hogar) en Querétaro.

Al participar en esta causa contribuimos a mejorar las condiciones de vida de 55 niños y jóvenes, haciendo su entorno más agradable para realizar sus actividades cotidianas: estudiar en las aulas y en los talleres y, desde luego, jugar y desarrollarse en un ambiente más sano.

Nuestro primer acercamiento a Hogares Providencia se dio a raíz de la excelente relación que tenemos con Bombardier, uno de nuestros socios estratégicos, quien ya apoyaba a esta casa hogar con distintas actividades. Hogares Providencia cuenta con tres casas: para niños menores de nueve años, para niñas menores de nueve años y la casa de los jóvenes.

Durante 2013, gracias a la positiva respuesta y una destacada colaboración del equipo de Vesta con nuestros contratistas, y el esfuerzo de más de 30 personas entre colaboradores, clientes, proveedores y la sociedad civil que voluntariamente contribuimos con mano de obra, logramos remodelar totalmente las tres casas en dos semanas, limpiar los patios e involucrar a los jóvenes para promover el cuidado y mantenimiento de sus instalaciones.





## ESFUERZO AL LÍMITE CON UNA CAUSA PEDAL THE CAUSE

El espíritu de equipo de Vesta no sólo se refleja en nuestro trabajo diario, sino también en lo que llamamos "Vesta Challenge". Directivos y colaboradores, acompañados de algunos familiares, así como inversionistas y personas cercanas a Vesta han participado en las tres ediciones del Vesta Challenge, un evento de integración que consiste en realizar un recorrido en bicicletas de ruta durante varios días con un nivel de competitividad muy alto, similar al del Tour de France. Los participantes del evento conviven y se motivan al mismo tiempo que hacen un esfuerzo físico personal y de equipo rodeados de las más asombrosas vistas panorámicas. En cada edición del Vesta Challenge hemos compartido lo que llamamos la "fuerza del pelotón", que ejemplifica cómo el resultado de trabajar en equipo es mejor que la suma de los resultados del trabajo individual. Además, después de estos días juntos, descubrimos capacidades individuales que no conocíamos.

2008 - Vesta Challenge I – Pirineos, Francia y España

2010 – Vesta Challenge II – Giro de la Toscana, Italia

2013 – Vesta Challenge III – Pedal the Cause - California, Estados Unidos

Un participante comentó sobre el viaje: "Gracias por darnos la oportunidad de desafiar los límites de nuestra capacidad, por motivarnos a alcanzar metas que parecían imposibles, y a darnos cuenta de que la fuerza del pelotón es más fuerte de lo que creíamos y brindarnos la oportunidad de compartir esta gran experiencia con el equipo de trabajo y nuestros familiares."

"No fue fácil, muchos no nos creíamos capaces de lograrlo y otros lo llamaron el sueño imposible... Pero con la fuerza del equipo, el cariño de la familia y de la mano de un gran líder, el reto nos quedó pequeño."

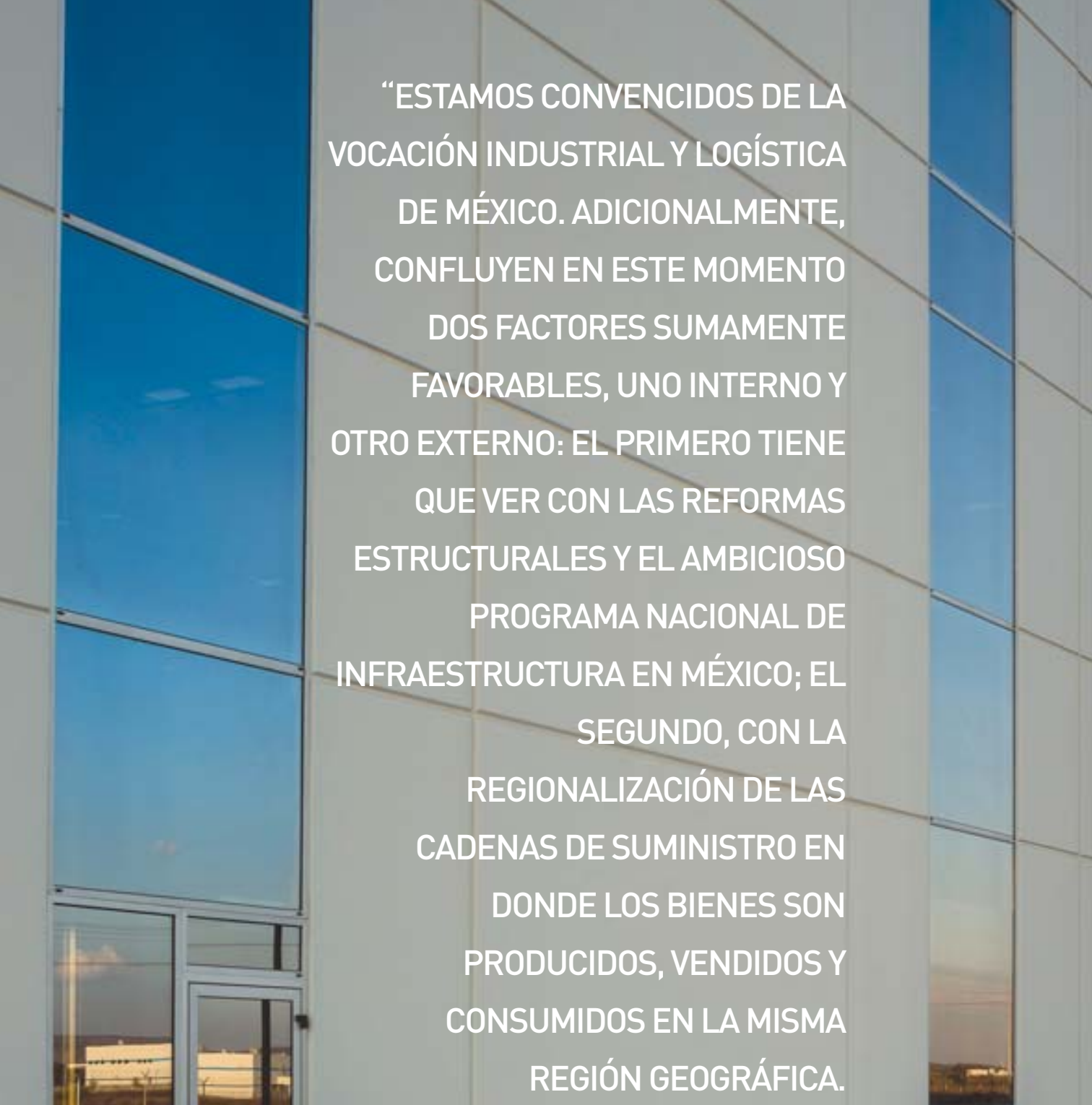
En 2012, en el marco del Vesta Challenge III, decidimos combinar el evento con una noble causa: encontrar la cura del cáncer. El equipo de Vesta contribuyó con un monto de US\$15,000 y se unió a la carrera de ciclismo Pedal the Cause en San Diego, California. En octubre de 2013, el equipo directivo de Vesta, junto con algunos familiares y personas cercanas, participaron en el evento de dos días con el fin de recaudar fondos para apoyar la investigación para encontrar la cura del cáncer que lidera el instituto de investigación médica Sanford-Burnham ubicado en San Diego, California.



## Valor económico directo, generado y distribuido

En Vesta, contribuimos a generar valor en las regiones y comunidades donde operamos a través de empleos directos e indirectos, acciones ambientales, pago de servicios, impuestos e inversiones en beneficio social. Queremos que nuestras acciones tengan resultados positivos y sustentables en el mediano y largo plazo.

	2013 US\$	2012 US\$	
<b>Valor económico directo generado y distribuido</b>	Total ingresos	58,522,064	51,863,597
	Ingresos por arrendamiento	56,973,857	50,886,957
<b>Costos directos de operación</b>	Impuestos de Bienes Raíces	810,893	942,922
	Seguros	301,997	249,740
	Mantenimiento	382,576	435,585
	Otros gastos de las propiedades	1,045,254	1,118,783
	Total	2,540,720	3,498,435
	<b>Gastos de administración</b>		
Mercadotecnia	61,344	68,244	
Gastos de auditoría y legales	723,108	651,359	
Comisión por adquisición de propiedades	195,001	199,990	
Comisión por gestión de activos	0	765,388	
Beneficios directos de empleados	5,630,566	2,390,207	
Total	6,610,019	4,075,188	



“ESTAMOS CONVENCIDOS DE LA VOCACIÓN INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA DE MÉXICO. ADICIONALMENTE, CONFLUYEN EN ESTE MOMENTO DOS FACTORES SUMAMENTE FAVORABLES, UNO INTERNO Y OTRO EXTERNO: EL PRIMERO TIENE QUE VER CON LAS REFORMAS ESTRUCTURALES Y EL AMBICIOSO PROGRAMA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA EN MÉXICO; EL SEGUNDO, CON LA REGIONALIZACIÓN DE LAS CADENAS DE SUMINISTRO EN DONDE LOS BIENES SON PRODUCIDOS, VENDIDOS Y CONSUMIDOS EN LA MISMA REGIÓN GEOGRÁFICA.

**ESTA CONVERGENCIA POSICIONA A NUESTRA EMPRESA DE MANERA INIGUALABLE PARA CAPTAR LAS OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN QUE ESTÁN LLEGANDO A MÉXICO.”**  
**LORENZO BERHO PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECTOR GENERAL**





PERSPECTIVAS DE  
CRECIMIENTO SÓLIDAS



## Análisis financiero y bursátil

2013 fue un excelente año para Vesta, y uno de nuestros mayores logros consistió en la realización de la nueva oferta pública (*follow-on*). Entre otros logros podemos mencionar los siguientes:

- Celebramos nuestro 15 aniversario.
- Asignamos aproximadamente US\$103 millones (CAPEX 2013) a través de edificios inventario y Build-to-Suit.
- Incrementamos nuestra base de superficie bruta arrendable en un 19.5%.
- Ampliamos el fideicomiso con Nissan a 40 años.
- Inauguramos seis edificios Build-to-Suit.
- Nos incorporamos al índice MidCap de la Bolsa Mexicana de Valores.

Al 31 de diciembre de 2013, el valor de avalúo de mercado de nuestro portafolio era de US\$951.9 millones, cifra que incluye el valor de nuestros inmuebles por US\$928.9 millones, y US\$58 de reservas territoriales, y un cargo de US\$35.1 millones que corresponden al costo por incurrir de los edificios en proceso.

Una vez más, nuestros resultados mostraron un crecimiento de doble dígito: 12.8% frente al año anterior con ingresos de US\$58.5 millones. Estas cifras se debieron al crecimiento de 17.6% de clientes nuevos que rentan nuevos espacios u ocupan espacios que estuvieron desocupados en 2012. Otros factores favorables fueron un 2.8% de incremento de ajuste a la renta por la inflación, un incremento de 0.8% derivado de los efectos de conversión de moneda de las renta denominadas en pesos y un incremento de 1.1% en gastos realizados a cuenta de nuestros clientes, que posteriormente nos fueron reembolsados.

Cabe mencionar que estos incrementos compensaron la disminución de 9.4% derivada del vencimiento de contratos que no fueron renovados durante el año, así como de contratos con una reducción de la renta por metro cuadrado para conservar el cliente.

La utilidad bruta creció 15.3% a US\$55.1 millones y el costo de operación de las propiedades de inversión registró un decremento de 15.9%, principalmente como resultado de las comisiones que durante 2012 se pagaron a Desarrolladora Vesta, S. de R.L. de C.V. También disminuyeron los costos de mantenimiento de las propiedades de inversión, así como los otros gastos relacionados con las propiedades de inversión.

La utilidad antes de impuestos aumentó a US\$127.9 millones en 2013, comparada con el año anterior, y la utilidad neta del periodo creció a US\$89.4 millones, frente a US\$41.7.

# ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

## Ingresos por rentas

Los ingresos por arrendamiento al cierre del 31 de diciembre de 2013 fueron de US\$58.52 millones, comparado con US\$51.86 millones al cierre del 31 de diciembre de 2012, lo cual representa un incremento de US\$6.66 millones, ó 12.8%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a:

- Un incremento de 17.6% en los ingresos por arrendamiento derivados de clientes nuevos rentando nuevos espacios o de contratos nuevos en espacio que había estado desocupado durante 2012;
- Un incremento de 2.8% en ingresos por renta que resultaron de ajustes a la renta por inflación tal como se prevé en los contratos de arrendamiento. La mayoría de nuestros contratos de arrendamiento incluye una disposición por virtud de la cual las rentas se ajustan automáticamente en forma anual para reflejar los cambios en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos, si los pagos de renta están denominados en dólares, o el INPC de México si los pagos de renta están denominados en pesos. El cambio en el INPC fue de 4.0% y 3.5% en 2013 y 2012, respectivamente, y la inflación de E.U.A. fue de 1.5% y 1.7% en 2013 y 2012, respectivamente;
- Un incremento del 0.8% debido a los efectos de conversión de moneda de aquellas rentas denominadas en pesos; y
- Un incremento del 1.1%, en gastos relacionados con pagos que hicimos a nombre de nuestros clientes, que posteriormente nos han sido reembolsados por ellos y que han sido considerados como ingresos por arrendamiento.

Estos aumentos fueron parcialmente compensados por:

- Una disminución de US\$4.71 millones, ó 9.1%, en los ingresos por arrendamiento derivada de los contratos que expiraron en 2012 y que no fueron renovados en 2013; y
- Una disminución de US\$0.16 millones, ó 0.3%, en los ingresos por arrendamiento de aquellos contratos donde para conservar al cliente se redujo el precio de la renta por metro cuadrado al momento de la renovación.

## Costos de operación

Nuestro costo de operación de las propiedades para el periodo del 31 de diciembre de 2013 fue de US\$3.45 millones, comparado con US\$4.11 millones al cierre del 31 de diciembre de 2012, el cual representa una caída de US\$0.66 o del 16%.

De esta disminución, US\$0.96 millones, está relacionada con la cuenta de costo directo de operación sobre propiedades de inversión rentadas y las cuales generaron ingresos por arrendamiento. Durante 2013 este costo fue de US\$2.54 millones, mientras que en 2012 ascendió a US\$3.50 millones.

La disminución se atribuye principalmente a:

- Un aumento de US\$0.05 millones, ó 20.9%, en los seguros de las propiedades de inversión; durante 2012 el seguro pagado fue de US\$0.25 millones y de US\$0.30 millones durante 2013;
- Una caída de US\$0.13 millones, ó 14.0%, en los impuestos a la propiedad, los cuales fueron US\$0.84 millones en 2013 y US\$0.94 millones en 2012. Los impuestos prediales son pagados en pesos. Durante 2013 los impuestos prediales pagados en pesos ascendieron a Ps.\$ 14.01 millones, mientras que en 2012 fueron de Ps.\$12.41 millones, resultando en un incremento de Ps.\$1.60 millones, o el 13.0%. Cabe subrayar que a este decremento en pesos se le agrega el efecto de la depreciación del peso frente al dólar el cual paso del Ps.\$13.1630 pesos por dólar durante 2012 a Ps.\$12.7681 por dólar durante 2013;
- Una disminución de US\$0.05 millones, ó 12.2%, en los costos por mantenimiento. Los costos por mantenimiento fueron de US\$0.44 millones y US\$0.38 millones en 2012 y 2013, respectivamente;
- Otros gastos relacionados con las propiedades disminuyeron en US\$0.07 millones, ó 6.6%. Durante 2012 los otros gastos relacionados con las propiedades fueron de US\$1.12 millones mientras que en 2013 alcanzaron US\$1.05 millones; y
- La comisión por administración de propiedades bajó en US\$0.75 millones. Esta comisión se pagaba a "Desarrolladora Vesta" (o "DV"), una empresa relacionada externa a la Emisora con quien se tenía celebrado un contrato de administración antes de la oferta pública inicial de las Acciones. Como empresa pública, la Emisora canceló el contrato externo de administración y no se pagan comisiones por esos servicios.

Adicionalmente, los costos directos de operación sobre propiedades de inversión que no han sido rentadas y las cuales no generaron ingresos por arrendamiento aumentaron en US\$0.30 millones. De este aumento:

- Impuestos prediales de US\$0.17 millones en propiedades que no generaron ningún ingreso,
- Otros gastos relacionados con las propiedades subieron US\$0.12 millones, estos gastos se originan de las comisiones pagadas a parques industriales donde mantenemos las reservas territoriales; y
- Seguros por devengar de US\$0.01 millones sobre las propiedades que no generaron ningún ingreso.

## Gastos de administración

Los gastos de administración al cierre del 31 de diciembre de 2013 fueron de US\$6.80 millones, comparados con US\$6.64 millones al cierre del 31 de diciembre de 2012, lo cual representa un aumento de US\$0.16 millones, o el 2.4%

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

- Durante 2013 se registró un aumento de US\$3.24 millones, o el 135.6%, con relación al 2012, debido a gastos relacionados con los sueldos y gastos de administración del personal que se incorporó a la nueva subsidiaria de la Emisora. Anteriormente, Vesta era administrada por una empresa externa quien cobraba varias comisiones, este cambio fue implementado a partir de agosto de 2012; y
- Un aumento de US\$0.07 millones, o el 11.0% en gastos legales y de auditoría.

Estos incrementos fueron parcialmente compensados por disminuciones en:

- Gastos indirectos de emisión de acciones relacionados a la oferta pública inicial de Acciones, los cuales totalizaron en 2012 US\$2.56 millones y consistieron en un gasto extraordinario y no repetitivo, en 2013 se realizaron los gastos bursátiles por US\$0.19 millones;
- Una disminución de US\$0.77 millones, en comisiones que anteriormente eran pagadas a "Desarrolladora Vesta" una empresa externa relacionada. La Emisora ha incorporado al equipo administrativo y ya no pagará estas comisiones; y
- Un decremento de US\$0.01 millones, o el 10.1% en los gastos de mercadotecnia.

## Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del 31 de diciembre de 2013 fueron de US\$0.08 millones, comparado con US\$0.06 millones al cierre del 31 de diciembre de 2012.

## Otros ingresos y gastos

Otros ingresos y gastos al cierre del 31 de diciembre de 2013 generaron ingresos de US\$79.69 millones comparado con un gasto de US\$7.65 millones al cierre del 31 de diciembre de 2012. El incremento se debe principalmente a la ganancia en la revaluación de las propiedades de inversión como consecuencia de un incremento en el valor de avalúo de nuestras propiedades. Asimismo se registró un aumento en los ingresos por intereses generados por las inversiones realizadas de los recursos de la oferta pública y de la nueva oferta pública. Cabe mencionar que los gastos por intereses reflejan un decremento derivado de un saldo promedio menor de la deuda en 2013 comparado con 2012.

El avalúo de 2013 muestra una ganancia en revaluación de US\$95.05 millones, comparado con US\$21.83 millones en 2012. El avalúo fue hecho a finales de diciembre de 2013 y refleja las condiciones del mercado de bienes raíces observadas a finales de 2013.

	Año concluido el 31 de diciembre de	
	2013	2012
	(millones)	
Otros Ingresos y Gastos		
Ingresos por intereses	US\$6.95	US\$3.45
Otros ingresos	(0.06)	0.04
Gastos por intereses	(23.44)	(24.95)
Ganancia (pérdida) cambiaria	1.19	7.28
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión	95.05	21.83
Total otros ingresos (gastos)	US\$79.69	US\$7.65

Los ingresos por intereses aumentaron en US\$3.50 durante el año 2013, pasando de US\$3.45 millones en 2012 a US\$6.95 millones en 2013. Este aumento se debe al incremento en el flujo de caja procedente de la oferta pública inicial el cual fue invertido en instrumentos emitidos por el gobierno federal.

La ganancia cambiaria en 2013 disminuyó en US\$6.09 millones, comparada con la ganancia cambiaria de 2012. La ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar y el cambio en el saldo de la deuda en dólares de WTN, una subsidiaria de la Emisora.

Otros ingresos cayeron en US\$0.10 millones al cierre del 31 de diciembre de 2013. La caída se atribuye a ajustes inflacionarios menores en las devoluciones de impuestos y créditos en 2013.

El gasto por interés disminuyó en US\$ 1.51 millones, ó 6.1%, al cierre del 31 de diciembre de 2013, comparado con el mismo periodo de 2012. La disminución se explica por un menor saldo promedio de la deuda durante 2013, comparado con el saldo promedio de la deuda de 2012.

La ganancias derivadas de la revaluación de las propiedades generadoras de ingresos para el 31 de diciembre de 2013 incrementaron en US\$73.22 millones, comparado con 2012.

## Utilidad antes de impuestos

Debido a las razones previamente descritas, nuestra utilidad antes de impuestos al cierre del 31 de diciembre de 2013 fue de US\$127.88 millones, que se compara con una ganancia de US\$48.71 millones al cierre del 31 de diciembre de 2012, lo que representa un incremento del US\$79.2 millones

## Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2013 resultaron en un gasto de US\$38.45 millones comparado con un gasto de US\$7.86 millones al cierre del 31 de diciembre de 2012. El decremento se debe primordialmente a la diferencia en los gastos por impuestos diferidos entre 2013 y 2012. Los impuestos diferidos reflejan principalmente: (i) el efecto de la variación del tipo de cambio al cierre del año que se utiliza para convertir los activos en nuestro balance de pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar) a dólares americanos, (ii) a un beneficio que resulta del impacto de la inflación en la base de impuestos de nuestros activos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar), de acuerdo a lo permitido bajo la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y (iii) a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los activos para efectos de los impuestos permanece en su costo histórico y luego se deprecia.

## Utilidad del año

Por las razones descritas anteriormente, nuestra utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2013 fue de US\$89.43 millones, que se compara con una utilidad de US\$40.84 millones al cierre del 31 de diciembre de 2012.

## Utilidad integral del año

La utilidad integral refleja el impacto de la variación cambiaria de un año a otro sobre la cuenta de capital en WTN, que es nuestra única subsidiaria que utiliza el peso como moneda funcional. Al cierre del 31 de diciembre de 2013 registramos una pérdida en la utilidad integral de US\$0.08 millones que se compara con una ganancia de US\$0.82 millones al cierre del 31 de diciembre de 2012.

## Flujo de efectivo

La tabla siguiente muestra la generación y uso de efectivo al cierre del 31 de diciembre de 2013 y 2012.

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2013	2012
	(millones de dólares)	
Flujo de efectivo de actividades operativas	US\$32.52	US\$35.80
Flujo de efectivo de actividades de inversión	(208.82)	(178.79)
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento	147.60	174.77
Efectos de variaciones en el tipo de cambio	0.04	0.32
Flujo de efectivo neto (utilizado) generado	US\$(28.65)	US\$32.10

## Flujo de efectivo de actividades operativas

Los principales factores en la generación de flujos de efectivo de nuestras operaciones fueron el producto de las rentas cobradas a nuestra base de arrendatarios.

El flujo de efectivo de actividades operativas fue de US\$32.52 millones y de US\$35.80 millones en 2013 y 2012, respectivamente. Nuestro flujo de efectivo generado por las actividades operativas en 2013 se vio afectado principalmente por el incremento de los impuestos a recuperar por un total de US\$10.65 millones. El flujo de efectivo generado por las actividades operativas en 2012 se vio afectado principalmente por el incremento de los impuestos a recuperar por un total de US\$7.19 millones, en su mayoría relacionado al impuesto al valor agregado, y a los impuestos por pagar en el año de US\$2.43 millones.

## Flujo de efectivo de actividades de inversión

El flujo de actividades de inversión fue de US\$208.62 millones y de US\$178.9 millones al cierre del 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

Durante 2013, las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción de nuevos edificios en la zona del Bajío y del Centro. Las inversiones totales pagadas en el periodo ascendieron a US\$102.94 millones durante 2013 y US\$65.30 millones durante 2012, respectivamente.

## Flujo de efectivo de actividades de financiamiento

El flujo de efectivo de las actividades de financiamiento en 2013 y 2012 fue una generación de US\$147.61 millones, un uso de US\$174.77 millones, respectivamente. La Emisora levantó capital exitosamente, durante 2013, a través de la emisión de 114.57 millones de acciones, que le permitió agregar US\$197.94 millones a su capital. La emisión de 168.62 millones de acciones, en 2012, permitió a la Emisora agregar US\$217.98 millones a su capital.

## Deuda

Al 31 de diciembre de 2013, el saldo de la deuda a largo plazo fue de US\$318.03 millones. De estos US\$8.22 millones, ó 2.6%, representan el principal de la deuda a corto plazo, mientras que los US\$309.81 millones, ó 97.4%, representan deuda a largo plazo, en ambos casos contratada con GE Real Estate de México, S. de R. L. de C.V. El total de la deuda está garantizada con la mayoría de nuestras propiedades de inversión, así como con los cobros derivados de la renta de las mismas. Al cierre del 31 de diciembre de 2013, el 100.0% de la deuda estaba denominada en dólares.

## Principales actos corporativos en 2013

El 16 de diciembre, Vesta informó al público inversionista que con fecha 24 de octubre de 2013, el consejero Alejandro Berho Corona presentó su renuncia como miembro del consejo de administración de Vesta, debido a los compromisos adquiridos con su empleador. Asimismo, se informó de la renuncia del señor Guillermo Briones Pérez al puesto de director regional de la zona centro. En este caso el consejo de administración no designó a ningún miembro provisional.

El 25 de agosto, Vesta informó al público inversionista que con fecha 30 de julio de 2013 celebró un contrato de arrendamiento por un plazo forzoso de 10 años con una subsidiaria de la empresa denominada Brady Corporation, respecto de la propiedad industrial de 313,410 pies cuadrados ubicada en Tijuana, Baja California.

El 10 de julio, Vesta informó al público inversionista que con fecha 5 de julio de 2013, suscribió con Nissan el contrato de fideicomiso por medio del cual Vesta desarrollará una serie de edificios industriales que conforman la primera fase del parque en el cual se ubicará la cadena de suministro de Nissan dentro de su nuevo complejo en Aguascalientes, y gozará de los derechos de arrendador por 25 años.

El 28 de junio, Vesta comunicó que en relación con la oferta pública de las Acciones llevada a cabo el 26 de junio de 2013, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V. y Credit Suisse Securities (USA) LLC y Santander Investment Securities, Inc, ejercieron en su totalidad las opciones que para adquirir acciones opcionales se establecieron en los contratos de colocación y de compraventa celebrados con dichas entidades con motivo de la oferta pública antes referida.

El 11 de enero, Vesta informó al público inversionista que con fecha 20 de diciembre de 2012, suscribió con Nissan una carta de intención que establece los principales términos y condiciones conforme a los cuales Vesta podría desarrollar una serie de edificios industriales para la cadena de suministro de Nissan dentro de su nuevo complejo en Aguascalientes.

## Seguimiento de la acción

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

- Casa de Bolsa Credit Suisse, S.A. de C.V.
- Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V.
- HSBC México, S.A. de C.V.
- Barclays Bank Mexico, S.A.
- Itaú Corretora de Valores, S.A
- J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Asimismo, Casa de Bolsa Credit Suisse S.A. de C.V. nos da el servicio de formador de mercado.

# ESTADOS FINANCIEROS

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

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS  
AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE  
2013 Y 2012, E INFORME DE LOS AUDITORES  
INDEPENDIENTES DEL 17 DE FEBRERO DE 2014

CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS  
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

Página

52

INFORME DE  
LOS AUDITORES  
INDEPENDIENTES

53

ESTADOS  
CONSOLIDADOS  
DE SITUACIÓN  
FINANCIERA

54

ESTADOS  
CONSOLIDADOS  
DE RESULTADOS Y  
OTROS RESULTADOS  
INTEGRALES

55

ESTADOS  
CONSOLIDADOS DE  
VARIACIONES EN EL  
CAPITAL CONTABLE

56

ESTADOS  
CONSOLIDADOS DE  
FLUJOS DE EFECTIVO

57

NOTAS A LOS  
ESTADOS  
FINANCIEROS  
CONSOLIDADOS

# INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ACCIONISTAS DE CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B.DE C.V.

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la "Entidad"), los cuales comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

## **Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros consolidados**

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores importantes 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 exigen que cumplamos los requisitos de ética, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de errores importantes.

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 importante en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgo, 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 adecuado de las políticas contables aplicadas 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 importantes, la situación financiera de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A.B. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.



Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited  
C. P. C. ERICK J. CALVILLO RELLO



## ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(En dólares americanos)

Activos	Notas	31/12/2013	31/12/2012
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 8,297,797	\$ 36,947,094
Activos financieros de negociación	5	233,052,020	120,345,021
Impuestos por recuperar	6	16,546,275	10,412,489
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	7	6,706,759	4,285,002
Pagos anticipados		323,987	-
Total del activo circulante		264,926,838	171,989,606
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	8	951,884,585	744,761,666
Equipo de oficina – Neto		344,540	297,840
Depósitos en garantía		2,967,835	2,773,832
Total del activo no circulante		955,196,960	747,833,338
Total		\$ 1,220,123,798	\$ 919,822,944
<b>Pasivo y capital contable</b>			
Pasivo circulante:			
Porción circulante del pasivo a largo plazo	9	\$ 8,222,341	\$ 9,834,497
Intereses por pagar		3,170,268	3,371,482
Cuentas por pagar		9,484,863	1,037,044
Impuesto sobre la renta por pagar		1,145,743	2,429,104
Gastos acumulados		1,668,000	300,518
Total del pasivo circulante		23,691,215	16,972,645
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	9	309,805,405	318,027,750
Depósitos en garantía recibidos		5,523,169	5,077,934
Impuestos a la utilidad diferidos	13.3	91,518,603	62,516,445
Total del pasivo a largo plazo		406,847,177	385,622,129
Total del pasivo		430,538,392	402,594,774
Contingencias y litigios	16		
Capital contable:			
Capital social	10	370,368,712	286,868,218
Prima en suscripción de acciones		211,869,157	101,900,964
Utilidades retenidas		204,265,028	125,299,684
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		3,082,509	3,159,304
Total del capital contable		789,585,406	517,228,170
Total		\$ 1,220,123,798	\$ 919,822,944

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 2013 Y 2012  
(En dólares americanos)

	Nota	31/12/2013	31/12/2012
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por arrendamiento		\$ 58,522,064	\$ 51,863,597
<b>Costos de operación de las propiedades:</b>			
Relacionados a propiedades que generaron ingresos	12.1	(2,540,720)	(3,498,435)
Relacionados a propiedades que no generaron ingresos	12.1	(910,616)	(608,506)
Utilidad bruta		55,070,728	47,756,656
<b>Gastos de administración</b>	12.2	(6,799,948)	(6,641,419)
<b>Depreciación</b>		(78,485)	(56,328)
<b>Otros ingresos y gastos:</b>			
Ingreso por intereses		6,951,568	3,446,005
Otros (gastos) ingresos		(62,365)	35,382
Gasto por intereses		(23,441,300)	(24,955,266)
Ganancia cambiaria		1,187,010	7,289,073
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión		95,054,246	21,835,292
Total otros ingresos (gastos)		79,689,158	7,650,486
Utilidad antes de impuestos		127,881,454	48,709,395
Impuestos a la utilidad	13.1	(38,447,937)	(7,865,552)
Utilidad del año		89,433,517	40,843,843
<b>Otros resultados integrales:</b>			
Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente			
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras		(76,795)	822,167
Utilidad integral del año		\$ 89,356,722	\$ 41,666,010
Utilidad básica y diluida por acción	11	\$ 0.20	\$ 0.14

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE

POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Prima en suscripción de acciones	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Total del capital contable
Saldos al					
1 de enero de 2012	\$ 167,975,675	\$ -	\$ 94,251,285	\$ 2,337,137	\$ 264,564,097
Incremento de capital	118,892,543	101,900,964	-	-	220,793,507
Dividendos decretados	-	-	(9,795,444)	-	(9,795,444)
Utilidad integral del año	-	-	40,843,843	822,167	41,666,010
Saldos al					
31 de diciembre de 2012	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 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

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(En dólares americanos)

	31/12/2013	31/12/2012
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad antes de impuestos	\$ 127,881,454	\$ 48,709,395
Ajustes por:		
Depreciación	78,485	56,328
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(95,054,246)	(21,835,292)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(114,297)	(3,160,314)
Ingreso por intereses	(6,951,568)	(3,446,005)
Gasto por intereses	23,441,300	24,955,266
<b>Ajustes al Capital de Trabajo:</b>		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	(2,421,757)	1,584,596
Impuestos por recuperar	(10,650,158)	(7,189,717)
Pagos anticipados	(323,987)	-
Depósitos en garantía otorgados	(194,003)	(1,717)
Aumento (disminución) en:		
Partes relacionadas	-	(1,049,578)
Cuentas por pagar	(684,684)	83,584
Depósitos en garantía recibidos	445,234	311,788
Gastos acumulados	1,367,482	124,086
Impuestos a la utilidad pagados	(4,295,313)	(3,346,285)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	32,523,942	35,796,135
<b>Actividades de inversión:</b>		
Adquisición de propiedades de inversión	(102,936,169)	(65,279,020)
Adquisición de equipo de oficina	(125,185)	(275,410)
Activos financieros disponibles para la venta	(112,706,999)	(116,099,545)
Intereses cobrados	6,951,568	2,866,734
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(208,816,785)	(178,787,241)
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Incremento de capital	191,551,233	217,979,483
Préstamos obtenidos	-	17,795,063
Intereses pagados	(23,642,514)	(25,049,330)
Pago de préstamos	(9,834,501)	(25,077,212)
Dividendos pagados	(10,468,173)	(10,874,330)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	147,606,045	174,773,674
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	37,501	316,276
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(28,649,297)	32,098,844
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	36,947,094	4,848,250
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 8,297,797	\$ 36,947,094

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(En dólares americanos)

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B.de C.V. ("Vesta"), es una sociedad anónima de capital variable constituida dentro de México. El domicilio principal de sus negocios es Bosques de Ciruelos 304, piso 7, Ciudad de México.

Vesta y Subsidiarias (en su conjunto la "Entidad") se dedican al desarrollo, adquisición y operación de edificios para uso industrial y centros de distribución que son rentados a corporaciones. Dichos edificios se ubican en once estados de México.

El 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.

El 25 de julio del 2012 a través de una oferta inicial pública de acciones, la Entidad colocó sus acciones dentro del Mercado de Valores adoptando la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil, prevista en la ley del Mercado de Valores por lo que su denominación social cambio a Corporación Inmobiliaria Vesta, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, (S.A.B.de C.V.).

A partir del 1 de agosto de 2012, la Entidad contrató, a través de su subsidiaria Vesta Management S.C., a todos los empleados y ejecutivos de Desarrolladora Vesta, S. de R.L. de C.V., parte relacionada, quien hasta esa fecha proporcionaron servicios administrativos a Vesta. Esta subsidiaria incurrirá con los gastos por beneficios a empleados y gastos relacionados con indemnizaciones por retiro y las obligaciones que anteriormente la Entidad pagaba a Desarrolladora Vesta.

## 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

### 2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el IASB ("IFRS" por sus siglas en inglés).

### 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, los cuales están valuadas a valor razonable al final de cada periodo de reporte como se explica en las políticas contables abajo. El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios. 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.

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

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

### 2.3 Bases de consolidación

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

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

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

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

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

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

Subsidiaria / entidad	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN		Actividad
	31/12/13	31/12/12	
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S.C. (1)	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V. (2)	99.99%	-	Administración de propiedades de inversión

(1) Vesta Management, S.C., es un subsidiaria directa de la Entidad, incorporada el 1 de Agosto de 2012 y proporciona servicios administrativos a la Entidad.

(2) Vesta DSP, S. de R. L. de C. V., incorporada como subsidiaria de la Entidad el 1 de enero 2013.

#### 2.4 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional de Vesta y todas sus subsidiarias es el dólar americano (US\$), excepto por WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C.V.(WTN), la cual tiene el peso mexicano (MX) como su moneda funcional y por lo tanto es considerada 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 las entidades individuales, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) son registradas 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 son convertidas a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, son convertidas a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se revalúan.

Las diferencias de tipo de cambio en activos monetarios son reconocidas en los resultados del ejercicio en el periodo en que se originan.

Para los propósitos de presentar los estados financieros consolidados, los activos y pasivos de WTN han sido convertidos en US\$ usando los tipos de cambio vigentes al cierre de cada año. Los ingresos y gastos son convertidos a los tipos de cambio promedio del periodo, a menos que estos fluctúen de forma significativa, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en cambio que surgen, se reconocen en otras partidas del resultado integral.

#### 2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento a tres meses desde su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en su valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen como ingreso por intereses del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones diarias en certificados de la tesorería (CETES) y fondos de mercado.

#### 2.6 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando Vesta se convierte en una de las partes de un contrato de instrumentos financieros.

Los activos y pasivos financieros son registrados inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de activos y pasivos financieros medidos a valor razonable a través de utilidades o pérdidas) son agregados o disminuidos del valor razonable del activo o pasivo financiero, según sea el caso, al reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de un activo o pasivo financiero a valor razonable con cambios en pérdidas o ganancias se reconocen inmediatamente en los resultados.

##### 2.6.1 Método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de distribución del ingreso financiero a lo largo del periodo cubierto por dicho instrumento. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros que se estima cobrar o pagar (incluyendo comisiones y gastos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto, al importe neto en libros del activo o pasivo financiero a la fecha de reconocimiento inicial.

El ingreso se reconoce sobre la base del interés efectivo para aquellos instrumentos financieros distintos de los activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en pérdidas o ganancias.

##### 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 valor razonable con cambios a través de resultados ("FVTPL")

Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando se conservan para ser negociados o se designan como FVTPL.

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

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

Los activos financieros a FVTPL se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida que surge de su remediación en resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de 'otras ganancias y pérdidas' en el estado de resultado integral. Los activos financieros clasificados como FVTPL consisten principalmente en fondos de inversión. La Entidad no ha designado activos como FVTPL.

### 2.6.4 Baja de un activo financiero

La Entidad da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

## 2.7 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos). Las propiedades de inversión se valúan inicialmente a su costo, incluyendo los costos de la transacción. Posteriormente, 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 la utilidad o pérdida integral del periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando se discontinúa permanentemente el uso de la propiedad de inversión y no hay beneficios económicos futuros esperados de la venta de la propiedad. Cualquier ganancia o pérdida proveniente de la baja (calculada como la diferencia entre el ingreso neto por la venta y el valor en libros de la propiedad de inversión) se incluye en la utilidad o pérdida integral del periodo en se da de baja.

## 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 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación de los recursos necesarios para liquidar la obligación presente, al final del periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres asociadas con dicha obligación. Cuando se valúa una provisión usando el flujo de efectivo estimado para liquidar la obligación presente, su importe en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo (solo cuando el valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera que algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión sean recuperados de un tercero, se reconoce un activo por una cuenta por cobrar cuando es virtualmente seguro que se recibirá el reembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido confiablemente.

## 2.10 Pasivos financieros e instrumentos de capital

### 2.10.1 Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable o pasivos financieros con cambios en pérdidas y ganancias o como otros pasivos financieros.

### 2.10.2 Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos) son medidos subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de distribución del gasto financiero a lo largo del periodo de vigencia de dicho instrumento. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros que se estima pagar (incluyendo comisiones y gastos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto, al importe neto en libros a la fecha de su reconocimiento inicial.

### 2.10.3 Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja un pasivo financiero si, y solo si, las obligaciones de la Entidad son cumplidas, se cancelan o expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la consideración pagada y por pagar es reconocida en pérdidas o ganancias.

### 2.11 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.

### 2.12 Beneficios a empleados por terminación

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

### 2.13 Arrendamientos

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

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

Como arrendador, la Entidad reconoce los pagos por rentas bajo arrendamientos operativos como un gasto, empleando el método de línea recta, durante la duración del contrato de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática para reflejar más adecuadamente el patrón de consumo de los beneficios del arrendamiento.

### 2.14 Impuestos

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

#### 2.14.1 Impuesto corriente

El impuesto sobre la renta (ISR) y el impuesto empresarial a tasa única (IETU) se registran en los resultados del año en que se causan. La utilidad gravable difiere de la utilidad reportada en el estado consolidado de (pérdida) utilidad integral por los ingresos y gastos que son gravables o deducibles en otros años y por partidas que nunca serán gravables o deducibles. El pasivo de la Entidad por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales promulgadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el cual se informa.

#### 2.14.2 Impuesto diferido

Para reconocer el impuesto diferido se determina si, con base en proyecciones financieras, la Entidad causará ISR o IETU. Los impuestos diferidos se calculan aplicando la tasa tanto de ISR o IETU que corresponda a las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, y en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. Los impuestos diferidos pasivos se reconocen por todas las diferencias gravables. El impuesto diferido activo se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse. Estos activos y pasivos por impuestos diferidos 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 la utilidad fiscal ni la utilidad contable.

El importe en libros del activo por impuestos diferidos se revisa al final de cada periodo y se reduce el importe del saldo del activo por impuestos diferidos, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad fiscal, en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean aplicables en el período en el que el activo se realice o el pasivo se liquide, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que al final del periodo sobre el que se informa hayan sido aprobadas o substantivamente aprobadas. La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe 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).

#### 2.14.3 Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, son reconocidos como ingreso o gasto, en el resultado del periodo, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción que se reconoce en otro resultado integral o directamente en el capital contable, en cuyo caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando el impuesto corriente o diferido surge del registro inicial de una combinación de negocios, el efecto fiscal se considera dentro de la contabilización de la combinación de negocios.

### 2.15 Deterioro de activos intangibles distintos al crédito mercantil

Al final de cada periodo, la Entidad evalúa los importes en libros de sus activos de larga duración para determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el monto recuperable del activo a fin de estimar la pérdida por deterioro (en caso de existir).

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados a valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos para el activo.

Si el monto recuperable de un activo se estima que es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en los resultados del ejercicio.

### 2.16 Utilidad por acción

La utilidad básica por acción ordinaria es el resultado de dividir la utilidad del año entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación en el periodo. La utilidad por acción diluida es determinada ajustando la utilidad consolidada del año y las acciones ordinarias con la hipótesis de que los compromisos de la Entidad de emitir o intercambiar sus propias acciones se cumplirán. Sin embargo, debido a que la Entidad no tiene ningún instrumento de capital dilutivo, la utilidad por acción básica y utilidad por acción diluida es la misma.



## 2.17 Aplicación de nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (IFRSs)

### 2.17.1 Nuevas y modificadas IFRS's que afectan saldos reportados y / o revelaciones en los estados financieros

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de nuevas y modificadas IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2013.

#### *Modificaciones a la IFRS 7, Revelaciones – Compensación de activos y pasivos Financieros*

La Entidad aplicó las modificaciones a la IFRS 7, Revelaciones – Compensación de activos y pasivos Financieros por primera vez en el año actual. Las modificaciones a IFRS 7 requieren a las compañías revelar información acerca de los derechos de compensar y acuerdos relacionados para instrumentos financieros reconocidos que están sujetos a un acuerdo maestro de compensación exigible o acuerdo similar.

La aplicación de estas modificaciones no tienen un impacto en los estados financieros consolidados.

#### *Normas nuevas y modificadas de consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y revelaciones*

En mayo de 2011, se emitió un paquete de cinco normas de consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y revelaciones que comprende la IFRS 10, Estados financieros consolidados, IFRS 11, Acuerdos conjuntos, IFRS 12, Información a revelar sobre participaciones en otras entidades, la IAS 27 (revisada en 2011), Estados financieros separados y la IAS 28 (revisada en 2011), Inversiones en asociadas y negocios conjuntos. Posterior, a la emisión de estas normas, las modificaciones de la IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12 se emitieron para aclarar cierta orientación de transición en la aplicación por primera vez de las normas.

Los requisitos clave de estos cinco estándares se describen a continuación:

IFRS 10 sustituye a las partes de la IAS 27 Estados financieros consolidados e individuales que tienen que ver con estados financieros consolidados. La SIC-12 Consolidación - Entidades de propósito específico es sustituida a la fecha de vigencia de la IFRS 10. Bajo IFRS 10, sólo hay una base para la consolidación, es decir, de control. Además, la IFRS 10 incluye una nueva definición de control que contiene tres elementos: (a) poder sobre la entidad en la que se invirtió, (b) la exposición, o derechos, a retornos variables a partir de su participación en la entidad en la que se invirtió, y (c) la capacidad de usar su poder sobre la entidad en la que se invirtió para poder afectar los retornos variables del inversionista. Los tres criterios deben cumplirse para que un inversionista tenga el control sobre una entidad. Anteriormente, el control se definía como el poder para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad, para obtener beneficios de sus actividades. Una guía adicional se incluyó en la IFRS 10 para explicar cuando un inversionista tiene el control sobre una participada.

La IFRS 11 sustituye a la IAS 31, Participaciones en negocios conjuntos, así como la orientación contenida en una interpretación relacionada, SIC- 13, Entidades bajo control conjunto - Aportaciones no monetarias de los inversionistas, se ha incorporado en la IAS 28 (revisada en 2011). La IFRS 11 trata cómo un acuerdo conjunto, en el cual dos o más partes que tienen el control conjunto, debe clasificarse y contabilizarse. Bajo IFRS 11, sólo hay dos tipos de acuerdos conjuntos - operaciones conjuntas y negocios conjuntos. La clasificación de los acuerdos conjuntos conforme a la IFRS 11 se determina con base en los derechos y obligaciones de las partes en los acuerdos conjuntos considerando la estructura, la forma jurídica de las disposiciones, los términos contractuales acordados por las partes y, en su caso, otros hechos y circunstancias. Una operación conjunta es un acuerdo conjunto donde las partes que tienen control conjunto del acuerdo (ej. los operadores de conjuntos) tienen derecho sobre los activos, y obligaciones sobre los pasivos, relacionados con el acuerdo. Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto en donde las partes que tienen el control conjunto del acuerdo (ej., negocios conjuntos) tienen derecho a los activos netos del acuerdo. Anteriormente, la IAS 31 contemplaba tres tipos de acuerdos conjuntos - entidades controladas conjuntamente, operaciones controladas conjuntamente y activos controlados conjuntamente. La clasificación de los acuerdos conjuntos, según la IAS 31 fue principalmente determinada con base a la forma jurídica de la organización (ej. un acuerdo conjunto que se estableció a través de una entidad separada se contabilizaba como una entidad controlada de forma conjunta).

El reconocimiento inicial y posterior de los negocios conjuntos y operaciones conjuntas es diferente. Las inversiones en negocios conjuntos se contabilizan utilizando el método de participación (la consolidación proporcional ya no está permitida). Las inversiones en operaciones conjuntas se contabilizan de forma que cada parte reconoce sus activos (incluyendo su parte de los activos mantenidos en forma conjunta), sus pasivos (incluyendo su parte de los pasivos incurridos conjuntamente), sus ingresos (incluyendo su participación en los ingresos de la venta de la salida de la operación conjunta) y sus gastos (incluyendo su parte de cualquier gasto que haya incurrido conjuntamente). Cada parte contabiliza los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos, en relación con su participación en la operación conjunta de acuerdo con las normas aplicables.

IFRS 12 es una norma de revelación y es aplicable a las entidades que tienen intereses en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociados y / o entidades estructuradas no consolidadas. En general, los requisitos de divulgación en las IFRS 12 son más amplios que las de los estándares actuales.

#### *IFRS 13 medición a valor razonable*

La Entidad aplicó la IFRS 13, por primera vez en el año en curso. La IFRS 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones a valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones de valor razonable. El alcance de la IFRS 13 es amplio; los requerimientos de medición a valor razonable de la IFRS 13 se aplican tanto a instrumentos financieros como a instrumentos no financieros para los cuales otras IFRS's requieren o permiten mediciones a valor razonable y revelaciones sobre las mediciones de valor razonable, excepto por Transacciones con pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la IFRS 2, Pagos basados en acciones, operaciones de arrendamiento financiero que están dentro del alcance de la IAS 17, Arrendamientos, y valuaciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero que no son a valor razonable (ej. valor neto realizable, para efectos de la valuación de los inventarios o el valor en uso para la evaluación de deterioro).

La IFRS 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el precio pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o el más ventajoso) a la fecha de

medición, en las condiciones actuales del mercado. El valor razonable de acuerdo con la IFRS 13 es un precio de salida, independientemente de si ese precio es observable o puede estimarse directamente utilizando otra técnica de valuación. Asimismo, la IFRS 13 incluye requisitos amplios de revelación.

#### *Modificaciones a IAS 1 Presentación de las partidas de Otros Resultados Integrales.*

La Entidad aplicó las modificaciones a la IAS 1, Presentación de las partidas de otros resultados integrales por primera vez en el año actual. Las modificaciones introducen una nueva terminología para el estado de resultado integral y estado de resultados. Las modificaciones a la IAS 1 son: el "estado de resultados integrales" cambia de nombre a "estado de resultados y otros resultados integrales" y el "estado de resultados" continúa con el nombre de "estado de resultados". Las modificaciones a la IAS 1 retienen la opción de presentar resultados y otros resultados integrales en un solo estado financiero o bien en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las modificaciones a la IAS 1 requieren que las partidas de otros resultados integrales se agrupen en dos categorías en la sección de otros resultados integrales: (a) las partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados y (b) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan determinadas condiciones. Se requiere que el impuesto a la utilidad sobre las partidas de otros resultados integrales se asigne en las mismas y las modificaciones no cambian la opción de presentar partidas de otros resultados integrales, ya sea antes de impuestos o después de impuestos. Las modificaciones se han aplicado retroactivamente, y por lo tanto la presentación de las partidas de otros resultados integrales se ha modificado para reflejar los cambios. Adicionalmente a los cambios de presentación antes mencionados, la aplicación de las modificaciones a la IAS 1 no da lugar a ningún impacto en resultados, otros resultados integrales ni en el resultado integral total.

#### *IAS 19 Beneficios a los empleados - (revisada en 2011)*

IAS 19 (revisada en 2011) cambian el tratamiento contable de los planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación de la relación laboral. El cambio más importante se refiere al tratamiento contable de cambios en obligaciones de beneficios definidos y a los activos del plan. Las modificaciones requieren el reconocimiento de cambios en las obligaciones de beneficios definidos y en el valor razonable de los activos del plan cuando ocurren y, por tanto, eliminan el 'enfoque del corredor' permitido bajo la versión anterior de la IAS 19 y aceleran el reconocimiento de costos de servicios anteriores. Las modificaciones requieren que todas las ganancias y pérdidas actuariales se reconozcan inmediatamente a través de otros resultados integrales para que el activo o pasivo por pensiones neto reconocido en el estado de situación financiera consolidado refleje el valor total del déficit o superávit del plan. Adicionalmente, el costo por interés y el retorno esperado de los activos del plan utilizados en la versión anterior de IAS 19 se reemplazan con el importe del interés neto, el cual se calcula aplicando la misma tasa de descuento al pasivo o activo por beneficios definidos neto. Estos cambios han tenido un impacto en los importes en el estado de resultados y en los otros resultados integrales de años anteriores (ver las tablas abajo para más detalle). En resumen la IAS 19 (revisada en 2011) introduce ciertos cambios en la presentación del costo de los beneficios definidos incluyendo revelaciones más extensas.

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

La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido analizadas pero aún no se han implementado:

##### *IFRS 9, Instrumentos Financieros (2)*

Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, *Entrada en vigor de IFRS 9 y Revelaciones de Transición (3)*

Modificaciones al IFRS 10 e IFRS 12 e IAS 27, *Entidades de inversión (1)*

Modificaciones al IAS 32, – *Compensación de Activos y Pasivos Financieros (1)*

- (1) Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014, se permite su aplicación anticipada.
- (2) Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2015, se permite su aplicación anticipada.
- (3) Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, se permite su aplicación anticipada.

##### *IFRS 9, Instrumentos Financieros*

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 modificada en octubre de 2010 incluye los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja.

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. 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 compañías 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 otras partidas de la utilidad integral, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.

- El efecto más significativo de la IFRS 9 con respecto a la clasificación y medición de activos financieros se relaciona con el tratamiento contable de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable a través de resultados) atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo. Específicamente, bajo la IFRS 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable a través de resultados, el monto de los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo se presenta bajo otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo dentro de 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 la utilidad o pérdida se presentó en el estado de resultados.

#### Modificaciones a la IFRS 10 e IFRS 12 e IAS 27, Entidades de inversión

Las modificaciones a la IFRS 10 definen una entidad de inversión y requieren que la Entidad cumpla con la definición de una entidad de inversión para efectos de no consolidar sus subsidiarias sino valuarlas a valor razonable con cambios en resultados, tanto en los estados financieros consolidados como en los separados. Para calificar como una entidad de inversión, se requiere que la Entidad:

- Obtenga fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones
- Compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para generar retornos mediante la apreciación de capital, ingresos por inversiones, o ambos,
- Medir y evaluar el desempeño sustancialmente de todas sus inversiones con base en el valor razonable

Modificaciones posteriores a la IFRS 12 y IAS 27 para introducir nuevas revelaciones y requerimientos para entidades de inversión.

#### *Modificaciones a la IAS 32, Compensación de Activos y Pasivos Financieros*

Las modificaciones a la IAS 32 aclaran la aplicación de los requerimientos existentes sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros. En específico, las modificaciones aclaran el significado de "tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos" y "tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente".

A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados adjuntos, la Entidad está en proceso de determinar los efectos de estas nuevas normas en su información financiera. Sin embargo la administración de la Entidad considera que no tendrán un impacto material en su situación financiera o en los resultados de sus operaciones.

### **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 valuator calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuator 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 Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	31/12/2013	31/12/2012
Efectivo y depósitos bancarios	\$ 3,766,015	\$ 3,972,805
Equivalentes de efectivo	-	26,208,428
Efectivo restringido	4,531,782	6,765,861
	\$ 8,297,797	\$ 36,947,094

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

#### 5. ACTIVOS FINANCIEROS CON FINES DE NEGOCIACIÓN

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

#### 6. IMPUESTOS POR RECUPERAR

	31/12/2013	31/12/2012
Impuesto al Valor Agregado por recuperar ("IVA")	\$ 14,899,233	\$ 8,233,933
Impuestos por recuperar diferentes a IVA	1,591,518	1,752,885
Otras cuentas por cobrar	55,524	425,671
	\$ 16,546,275	\$ 10,412,489

#### 7. CUENTAS POR COBRAR POR ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

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

	31/12/2013	31/12/2012
0-30 días	\$ 6,580,998	\$ 3,960,900
30-60 días	103,202	263,738
60-90 días	22,559	58,549
Más de 90 días	-	1,815
Total	\$ 6,706,759	\$ 4,285,002

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 98% y 92% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de diciembre 2013 y 2012, respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 30 días pero menos de 90 son monitoreadas por la Entidad y se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más 30 días pero menos de 60 representan el 1.5% y 6% del total el saldo al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días pero menos de 90 representan el .5% y 1% del total del saldo al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Cuando las cuentas por cobrar no se han recibido después de 90 días de su expedición, la Entidad normalmente inicia acciones legales para obtener los pagos de sus clientes. Los montos por cobrar a más de 90 días representan el 1% del saldo al 31 de diciembre de 2012.

7.2 Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

	31/12/2012
Saldo al inicio del año	\$ (832,986)
Montos cancelados durante el año contra la reserva	832,986
Saldo al final del año	\$ -

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.

### 7.3 Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, uno de los clientes de la Entidad adeuda \$5,991,674 que equivale al 89% y \$2,901,894 que equivale al 67%, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representaba el 20% y 21% del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

### 7.4 Contratos de arrendamiento

Los arrendamientos operativos se refieren a contratos de arrendamiento no cancelables sobre las propiedades de inversión de la Entidad. Dichos contratos normalmente tiene una duración de entre 5 y 15 años con opciones para extender la vigencia hasta un total de 20 años. Las rentas normalmente se cobran de manera mensual y se ajustan anualmente con base a los índices de inflación aplicables (inflación de los Estados Unidos de América y México). Los depósitos en garantía de seguridad incluidos en los contratos, normalmente equivalen a uno o dos meses de renta. La obtención de seguro (daños a terceros) y pago del mantenimiento operativo de las propiedades son obligación de los arrendatarios. Todos los contratos de arrendamiento incluyen una cláusula de rescisión, la cual le da el derecho a la Entidad a recibir el total de las rentas futuras por el periodo remanente en el contrato en caso de que el arrendatario incumpla en el pago de las rentas, se salga de la propiedad, cancele el contrato de arrendamiento o entre en bancarrota o proceso de insolvencia. Todos los contratos de arrendamiento son clasificados como operativos y no incluyen opciones para la compra de las propiedades, con excepción de dos contratos los cuales contienen una cláusula que le da derecho al arrendatario a comprar la propiedad a valor de mercado al termino del contrato de arrendamiento.

### 7.5 Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables

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

	<b>31/12/2013</b>
Antes de un año	\$ 67,282,095
Después de un año y antes de 3 años	118,549,785
Después de 3 años y antes de 5 años	117,861,367
Después de 5 años	120,904,109
	<b>\$ 424,597,356</b>

## 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, tasa de capitalización y tasas de ocupación.

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 los flujos netos de operación esperados ("NOI" por sus siglas en ingles) 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 observable con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	9.75%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			NOI	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI mayor valor razonable
			Tasas de inflación	Mexico: 3.5% U.S.: 2.2%	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Periodo de absorción.	De 3 a 9 meses	A menor periodo de absorción mayor valor razonable.
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre \$313,127	Cuando más alto sea el precio por acre, mayor será el valor razonable.

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

	31/12/2013	31/12/2012
Terreno y construcción	\$ 928,935,606	\$ 712,000,000
Reserva territorial	57,990,000	50,220,000
	986,925,606	762,220,000
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	(35,041,021)	(17,458,334)
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 951,884,585</b>	<b>\$ 744,761,666</b>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	31/12/2013	31/12/2012
Saldo al inicio del año	\$ 744,761,666	\$ 658,900,000
Adiciones	112,068,673	64,026,374
Ganancia por revaluación	95,054,246	21,835,292
<b>Saldo al final del año</b>	<b>\$ 951,884,585</b>	<b>\$ 744,761,666</b>

Las adiciones de propiedades de inversión por un total de \$9,132,503, fueron adquiridas a terceros y no fueron pagadas al 31 de diciembre de 2013. Al 31 de diciembre de 2012, todas las adiciones de propiedades de inversión, incluyendo aquellas que no fueron pagadas al 31 de diciembre de 2011 fueron totalmente pagadas.

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 2013, el tiempo remanente es de 45 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 45 años al 31 de diciembre de 2013). 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 son administradas por la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área rentable bruta de 14,378,670 pies cuadrados (1,335,822 metros cuadrados) y 12,047,896 pies cuadrados (1,119,286 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 91% y 89%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2013 las propiedades de inversión con una área rentable de 2,060,958 pies cuadrados (o 191,469 metros cuadrados) equivalente a 14.33% del total del área rentable estaba en construcción.

La mayoría de las propiedades de inversión de la Entidad están otorgadas en garantía como colateral de la deuda a largo plazo.

## 9. DEUDA A LARGO PLAZO

La deuda a largo plazo está representada por documentos por pagar a GE Real Estate de México, S. de R. L. de C.V. ("GERE"):

Fecha de inicio	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/12/2013	31/12/2012
Septiembre 2003	7,637,927	7.17%	\$ 10,883	Agosto 2016	\$ 5,268,740	\$ 5,496,401
Abril 2005	2,000,000	7.17%	3,043	Agosto 2016	1,470,949	1,535,945
Agosto 2005	6,300,000	7.17%	9,682	Agosto 2016	4,685,269	4,890,702
Agosto 2005	14,500,000	7.17%	22,391	Agosto 2016	10,820,214	11,283,874
Noviembre 2005*	32,000,000	7.17%	252,787*	Agosto 2016	22,336,748	23,589,935
Marzo 2006	15,000,000	7.17%	23,494	Agosto 2016	11,434,933	11,899,735
Julio 2006	50,000,000	7.17%	92,695	Agosto 2016	49,629,220	50,000,000
Julio 2006	12,000,000	7.17%	22,247	Agosto 2016	11,179,306	11,511,709
Septiembre 2006	10,800,000	7.17%	18,498	Agosto 2016	9,435,138	9,664,650
Octubre 2006	8,300,000	7.17%	14,216	Agosto 2016	7,251,078	7,427,462
Noviembre 2006	12,200,000	7.17%	37,075	Agosto 2016	8,591,656	9,012,060
Noviembre 2006	28,091,497	7.17%	23,400	Agosto 2016	11,942,061	12,230,262
Mayo 2007	6,540,004	7.17%	11,297	Agosto 2016	5,764,612	5,903,976
Septiembre 2007	8,204,039	7.17%	14,243	Agosto 2016	7,269,509	7,444,616
Abril 2008	32,811,066	6.47%	69,032	Agosto 2016	30,055,305	30,861,183
Abril 2008	867,704	6.47%	3,511	Agosto 2016	1,528,529	1,569,514
Abril 2008*	7,339,899	6.62%	171,138*	Agosto 2016	12,451,855	12,782,938
Agosto 2008	3,372,467	6.47%	11,158	Agosto 2016	4,858,416	4,988,675
Agosto 2008	6,286,453	6.47%	13,262	Agosto 2016	5,774,105	5,928,923
Abril 2009	19,912,680	7.17%	33,788	Agosto 2016	17,031,879	17,521,377
Diciembre 2009	30,000,000	7.17%	52,605	Agosto 2016	25,517,873	26,610,383
Julio 2012 (1)	19,768,365	7.17%	36,649	Agosto 2016	17,716,254	18,498,688
Julio 2012 (1)	27,960,333	7.17%	51,836	Agosto 2016	25,719,248	26,602,959
Julio 2012	5,000,000	6.15%	12,363	Agosto 2016	4,678,376	4,821,580
Marzo 2013	5,918,171	5.80%	14,153	Agosto 2016	5,616,473	5,784,700
					318,027,746	327,862,247
Menos: porción circulante					(8,222,341)	(9,834,497)
					<b>\$ 309,805,405</b>	<b>\$ 318,027,750</b>

\* Estos documentos por pagar se amortizan semestralmente.

La mayoría de las propiedades de inversión de la Entidad así como los cobros derivados de la renta de las mismas están otorgadas en garantía como colateral de la deuda a largo plazo con GERE. Adicionalmente, sin consentimiento previo por escrito de GERE, la Entidad no puede, directa o indirectamente vender, hipotecar o asignar todo o en parte los derechos que tiene en su totalidad o en parte las propiedades de inversión existentes de la Entidad.

El contrato de crédito con GERE obliga a la Entidad a mantener ciertas razones financieras (como tasa de retorno sobre la inversión y servicios de cobertura de deuda) y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 31 de diciembre de diciembre 2013.

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

2015	\$ 8,629,108
2016	301,176,297
	<b>\$ 309,805,405</b>

(1) Estos documentos por pagar fueron renegociados, consecuentemente, su liquidación o emisión no requirieron o generaron flujo de efectivo.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, la Entidad obtuvo préstamos adicionales los cuales fueron pagados durante el mismo año.

## 10. CAPITAL SOCIAL

### 10.1 El capital social al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es como sigue:

	2013		2012	
	Numero de acciones	Importe	Numero de acciones	Importe
Capital fijo				
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Capital variable				
Series B	507,447,012	370,365,016	392,873,351	286,864,522
<b>Total</b>	<b>507,452,012</b>	<b>\$ 370,368,712</b>	<b>392,878,351</b>	<b>\$ 286,868,218</b>

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.

El 25 de junio de 2013, la Entidad emitió y realizó una segunda oferta pública de acciones. A través de dicha oferta de acciones en el Mercado de Valores la Compañía emitió un total de 114,573,661 acciones. Los recursos netos obtenidos en esta oferta fueron de \$193,468,687 (neto de gastos de emisión de \$4,474,060 y su efecto de impuestos), que consiste en el incremento de capital social de \$83,500,494 y un incremento en la prima en suscripción de acciones de \$109,968,193.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 17 de julio de 2013 se incrementó el capital social en su parte variable en 7,762,761 acciones equivalentes a \$581,702.

El 25 de julio de 2012, la Entidad realizó una oferta inicial de acciones. A través de dicha emisión de acciones en el Mercado de Valores la Entidad emitió un total de 139,355,000 acciones por un valor de \$190,279,885 (neto de gastos de emisión de \$6,566,057).

El 21 de agosto de 2012, se realizó una emisión adicional de 21,506,034 acciones por un valor de \$29,931,920.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 25 de septiembre de 2012, del incremento de capital antes mencionado, se reclasificó un monto de \$101,900,964 como prima en suscripción de acciones.

### 10.2 Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
<b>Saldos al 1 de enero de 2012</b>	224,254,556	\$ 167,975,675	-
Incremento de capital social del 25 de julio de 2012	7,762,761	581,702	-
Emisión de capital del 25 de julio de 2012	139,355,000	196,845,942	-
Costos directos por emisión de capital	-	(9,380,081)	-
Impuestos relacionados con los costos directos por emisión de capital	-	2,814,024	-
Incremento de capital social del 21 de agosto de 2012	21,506,034	29,931,920	-
Prima en suscripción de acciones	-	(101,900,964)	101,900,964
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>392,878,351</b>	<b>286,868,218</b>	<b>101,900,964</b>
Incremento de capital social del 25 de junio de 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	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>507,452,012</b>	<b>\$ 370,368,712</b>	<b>\$ 211,869,157</b>



### 10.3 Dividendos decretados

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).

En Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de Septiembre de 2012, la Entidad decretó un dividendo de \$0.025 por acción, equivalente a \$9,795,444 el cual fue pagado en efectivo. 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:

	2013		
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad del periodo	\$ 89,433,517	452,368,521	\$ 0.20

	2012		
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad del periodo	\$ 40,843,843	296,289,138	\$ 0.14

## 12. COSTO DE OPERACIÓN DE LAS PROPIEDADES Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

12.1 Los costos de operación de las propiedades consisten en:

12.1.1 Los costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas y de las cuales se generaron ingresos durante el año son:

	31/12/2013	31/12/2012
Impuesto predial	\$ 810,893	\$ 942,922
Seguros	301,997	249,740
Mantenimiento	382,576	435,585
Otros gastos de propiedades	1,045,254	1,118,783
Costo por administración de propiedades	-	751,405
	\$ 2,540,720	\$ 3,498,435

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

	31/12/2013	31/12/2012
Impuesto predial	\$ 286,687	\$ 113,700
Seguros	44,211	32,070
Mantenimiento	56,007	55,936
Otros gastos de las propiedades	523,711	406,800
	910,616	608,506
Total de los gastos de propiedades de inversión	\$ 3,451,336	\$ 4,106,941

12.2 Los gastos de administración se integran como sigue:

	31/12/2013	31/12/2012
Gastos de mercadotecnia	\$ 61,344	\$ 68,244
Gastos legales y de auditoría	723,108	651,359
Honorarios de adquisición de propiedades	195,001	199,990
Honorarios por administración de activos	-	765,388
Beneficios directos a empleados y otros	5,630,566	2,390,207
Gastos bursátiles y costos indirectos por emisión de capital	187,609	2,559,671
Otros	2,320	6,560
	\$ 6,799,948	\$ 6,641,419

### 13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

La Entidad está sujeta al ISR y hasta 2013 al IETU.

ISR - La tasa fue 30% para 2013 y 2012 y conforme a la nueva Ley de ISR 2014 (Ley 2014 continuará al 30% para 2014 y años posteriores).

IETU - A partir de 2014 se abrogó el IETU, por lo tanto, hasta el 31 de diciembre de 2013 se causó este impuesto, tanto para los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. La tasa fue 17.5%.

Hasta el año 2013, el impuesto a la utilidad causado es el que resulta mayor entre el ISR y el IETU.

#### 13.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	31/12/2013	31/12/2012
ISR (gasto) beneficio:		
Causado	\$ (6,947,623)	\$ (5,564,057)
ISR acreditable de dividendos que expiró	(580,701)	-
Diferido	(30,919,613)	(1,729,683)
	(38,447,937)	(7,293,740)
IETU (gasto):		
Causado	-	(571,812)
Total de impuestos a la utilidad	\$ (38,447,937)	\$ (7,865,552)

#### 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:

	31/12/2013	31/12/2012
Tasa legal	30%	30%
Efecto de los tipos de cambio en valores fiscales	(1)%	(9)%
Efectos de la inflación	(4)%	(6)%
IETU causado	-	1%
Efectos del cambio en la tasa ISR (Ley 2014)	3%	-
Otros	2%	-
Tasa efectiva	30%	16%

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

	31/12/2013	31/12/2012
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (107,817,334)	\$ (74,464,893)
Pérdidas fiscales por amortizar	15,398,333	11,830,926
Otras provisiones	900,398	117,522
Total del pasivo de ISR diferido	\$ (91,518,603)	\$ (62,516,445)

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

#### 13.4 El beneficio de las pérdidas fiscales por amortizar, puede recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2013 son:

Año de vencimiento	Pérdidas fiscales
2018	\$ 11,548,876
2020	2,190,109
2021	16,389,208
2022	9,480,707
2023	11,718,875
	\$ 51,327,776

## 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:

	31/12/2013	31/12/2012
Deuda	\$ 318,027,746	\$ 327,862,243
Efectivo y equivalentes de efectivo	(8,297,797)	(36,947,094)
Activos financieros de negociación	(233,052,020)	(120,345,021)
Deuda neta	76,677,929	170,570,128
Capital	789,585,406	517,228,170
Índice de deuda neta y capital	10%	33%

La deuda incluye la deuda a largo plazo y su porción circulante. El capital incluye todas las partes sociales, la prima en suscripción de acciones, utilidades retenidas, la utilidad integral y reservas de la Entidad.

### 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 disponibles para la venta 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 período 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 son los siguientes:

	31/12/2013	31/12/2012
<b>Activos monetarios</b>		
Pesos Mexicanos (MxP)	3,354,707,083	2,060,405,495
Dólares Americanos	\$ 261,858	\$ 264,977
<b>Pasivos monetarios</b>		
Pesos Mexicanos (MxP)	16,307,237	1,052,321
Dólares Americanos	\$ 40,874,151	\$ 41,361,548

Los tipos de cambio vigentes, en pesos, al 31 de diciembre de 2013 y 2012 son equivalentes a \$13.0765 y \$13.0101 respectivamente; asimismo, el tipo de cambio promedio durante 2013 y 2012 fue de \$12.7681 y \$13.1630 respectivamente.

#### 14.7 Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

	31/12/2013
<b>Impacto en resultados</b>	
Peso mexicano – 10% ganancia	\$ (23,208,878)
Peso mexicano – 10% pérdida	28,366,407
Dólar americano – 10% ganancia	4,061,229
Dólar americano – 10% pérdida	(4,061,229)

#### 14.8 Administración del riesgo de tasas de interés

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

#### 14.9 Administración del riesgo de crédito

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

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

Actualmente la Entidad renta dos de sus centros de distribución a un solo cliente, el área total rentada a este cliente representa el 24% del total de la superficie rentable de la Entidad, el 89% and 67% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos al 31 de diciembre de 2013 y 2012 respectivamente. Si la Entidad perdiera este cliente, la Entidad podría sufrir pérdidas significativas en sus ingresos por arrendamiento futuros.

#### 14.10 Administración del riesgo de Liquidez

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

El vencimiento de la deuda a largo plazo así como la parte circulante de la misma y los intereses acumulados al 31 de diciembre de 2013 es como sigue:

	Tasa promedio ponderada	Menos de 1 mes	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 5 años	Total
	%					
Deuda a largo plazo	7.02	\$ 601,520	\$ 2,232,195	\$ 8,324,839	\$ 306,869,192	\$ 318,027,746
Intereses acumulados		1,712,584	6,190,830	22,211,969	34,016,175	64,131,558
		\$ 2,314,104	\$ 8,423,025	\$ 30,536,808	\$ 340,885,367	\$ 382,159,304

#### 14.11 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

Los activos financieros 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.

14.11.2 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 2013 y 2012 es de \$325,471,021 y de \$328,637,868 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 dos 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 Transacciones con partes relacionadas:

Las transacciones con partes relacionadas, llevadas a cabo durante el curso normal de las operaciones, fueron como sigue:

	31/12/2013	31/12/2012
<b>Desarrolladora Vesta, S. de R.L. de C.V. (afiliada):</b>		
Administración de propiedades	\$ -	\$ 751,405
Comisiones a corredores	-	541,965
Comisión por administración del portafolio	-	765,388
Cuotas de renovación	-	1,369,208
Gastos relacionados con la emisión de capital	-	1,000,000
Comisión por desarrollo	-	287,207
Adquisición de equipo de oficina	-	58,472
	31/12/2013	31/12/2012
<b>Servicios de Construcción Vesta, S. de R.L. de C.V. (afiliada):</b>		
Comisión por desarrollo de propiedades	\$ -	\$ 130,765
Servicios de construcción	-	6,805,354

### 16. CONTINGENCIAS, LITIGIOS Y COMPROMISOS

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.

Como se menciona en la Nota 8, los derechos de construcción, mejoras y la infraestructura construida por la Entidad en parque industrial Querétaro, tiene la obligación de regresar al gobierno del Estado de Querétaro al final la concesión, lo cual tiene un plazo de 45 años aproximadamente.

### 17. AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 17 de febrero de 2014, por Juan Sotil, Director de Administración y Finanzas de la Entidad, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

## ANEXOS

# PREMIOS Y RECONOCIMIENTOS

Durante 2013 Vesta y sus empleados recibieron diversos reconocimientos que son muestra del esfuerzo, compromiso y dedicación con que día a día hacemos nuestro trabajo:

Institución que otorga	Receptor	Razón
<ul style="list-style-type: none"> <li>Centro Mexicano para la Filantropía (Cemefi)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vesta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Distintivo ESR – Empresa Socialmente Responsable por segundo año consecutivo</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>USGBC (US Green Building Council)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vesta/Bombardier LJ-85</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Certificado LEED para el Learjet-85 (Bombardier) ubicado en el Parque Aeroespacial Querétaro, Qro.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (Profepa)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toluca Vesta Park, Edo. de México</li> <li>El Coecillo Vesta Park, Edo. de México</li> <li>El Potrero Vesta Park, Baja California</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Calidad Ambiental</li> </ul>

## PARTICIPACIÓN EN ORGANIZACIONES Y ASOCIACIONES

- Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP)
- Cámara México-Alemania de Comercio e Industria (CAMEXA)
- Comité bilateral México-Alemania del Consejo Mexicano de Comercio Exterior (COMCE)
- US Green Building Council (USGBC)
- Urban Land Institute (ULI)
- Sustentabilidad para México (SUME)
- Asociación de Parques Industriales del Bajío
- Asociación Mexicana de la Industria Maquiladora y Exportación (AIM)
- Desarrollo Económico e Industrial de Tijuana (DEITAC)
- Comité de Promoción Industrial – Cd. Juárez
- Industria Nacional de Autopartes (INA)
- Signatarios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas
- Consejo de América Latina de Real Estate Network de YPO/WPO

## PARÁMETROS DEL PRESENTE INFORME

- El presente reporte es nuestro segundo informe anual integrado, el cual presenta nuestro desempeño financiero y no financiero ante nuestros grupos de interés. Se ha elaborado conforme a los indicadores de la versión 3.1 del Global Reporting Initiative (GRI) y la información presentada corresponde al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2013, salvo cuando se mencione lo contrario. La información a detalle sobre nuestra empresa, su desempeño operativo y financiero, así como nuestro primer informe anual integrado 2012 en su versión electrónica se encuentran disponibles para consulta en nuestro sitio web: <http://www.vesta.com.mx/>.
- No se registran cambios significativos en la cobertura, alcance ni métodos de valoración incluidos en este informe respecto al presentado en 2012, a menos que se indique lo contrario.
- Para desarrollar el presente informe se llevó a cabo un ejercicio interno de definición de parámetros sobre las mejores prácticas y el desempeño de la Compañía, el contexto global actual de sustentabilidad en la industria de bienes raíces y los asuntos que son relevantes para nuestros grupos de interés. Este informe cubre el 100% de las operaciones de Vesta, a menos que se indique lo contrario.
- A través del presente informe, nuestros grupos de interés conocerán de manera clara, objetiva y transparente los principales avances y logros en los temas de sustentabilidad que a raíz de nuestro análisis de materialidad hemos considerado como prioritarios, incluyendo numerosos casos de estudio que sirven para ejemplificar nuestro compromiso en la materia.
- Este informe cuenta con información cuantitativa y cualitativa sobre la gestión y desempeño de Vesta en materia de sustentabilidad durante el 2013. Los datos presentados fueron recolectados por cada una de las áreas corporativas de la empresa y consolidados por el área de Sustentabilidad. No se registran cambios significativos en la cobertura, alcance o los métodos de valoración incluidos en este informe respecto al presentado en 2012, a menos que se indique lo contrario.
- Nuestro segundo informe anual integrado cuenta con un nivel B GRI Checked. Si bien Vesta no ha solicitado validación externa para este reporte, reconoce la importancia de comunicar información veraz y verificable, por lo que contemplamos incorporar procesos de auditoría para validar la información presentada en futuros informes.



## Declaración de Control del Nivel de Aplicación de GRI

Por la presente GRI declara que Vesta ha presentado su memoria "Informe Anual 2013" a los Servicios de GRI quienes han concluido que la memoria cumple con los requisitos del Nivel de Aplicación B.

Los Niveles de Aplicación de GRI expresan la medida en que se ha empleado el contenido de la Guía G3.1 en la elaboración de la memoria de sostenibilidad presentada. El Control confirma que la memoria ha presentado el conjunto y el número de contenidos que se exigen para dicho Nivel de Aplicación y que en el Índice de Contenidos de GRI figura una representación válida de los contenidos exigidos, de conformidad con lo que describe la Guía G3.1 de GRI. Para conocer más sobre la metodología: [www.globalreporting.org/SiteCollectionDocuments/ALC-Methodology.pdf](http://www.globalreporting.org/SiteCollectionDocuments/ALC-Methodology.pdf)

Los Niveles de Aplicación no manifiestan opinión alguna sobre el desempeño de sostenibilidad de la organización que ha realizado la memoria ni sobre la calidad de su información.

Amsterdam, 18 de junio 2014

Ásthildur Hjaltadóttir  
Director de Servicios  
Global Reporting Initiative



*Global Reporting Initiative (GRI) es una organización que trabaja en red, y que ha promovido el desarrollo del marco para la elaboración de memorias de sostenibilidad más utilizado en el mundo y sigue mejorándolo y promoviendo su aplicación a escala mundial. La Guía de GRI estableció los principios e indicadores que pueden emplear las organizaciones para medir y dar razón de su desempeño económico, medioambiental y social. [www.globalreporting.org](http://www.globalreporting.org)*

**Descargo de responsabilidad:** En los casos en los que la memoria de sostenibilidad en cuestión contenga enlaces externos, incluidos los que remiten a material audiovisual, el presente certificado sólo es aplicable al material presentado a GRI en el momento del Control, en fecha 03 de junio 2014. GRI excluye explícitamente la aplicación de este certificado a cualquier cambio introducido posteriormente en dicho material.

# PRINCIPIOS DEL PACTO MUNDIAL DE LAS NACIONES UNIDAS

## DERECHOS HUMANOS

Principio 1. Apoyar y respetar la protección de los derechos humanos.

Principio 2. No ser cómplice de abusos de los derechos.

## CONDICIONES LABORALES

Principio 3. Apoyar los principios de la libertad de asociación y el derecho a la negociación colectiva.

Principio 4. Eliminar el trabajo forzado y obligatorio.

Principio 5. Abolir cualquier forma de trabajo infantil.

Principio 6. Eliminar la discriminación en materia de empleo y ocupación.

## MEDIO AMBIENTE

Principio 7. Apoyar el enfoque preventivo frente a los retos medioambientales.

Principio 8. Promover mayor responsabilidad mediambiental.

Principio 9. Alentar el desarrollo y la difusión de tecnologías respetuosas del medio ambiente.

## LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN

Principio 10. Actuar contra todas las formas de corrupción incluyendo la extorsión.

Indicador	Contenido GRI 3.1	Página
<b>1. ESTRATEGIA Y ANÁLISIS</b>		
1.1	Declaración del máximo responsable de la toma de decisiones de la organización en el largo plazo.	5
1.2	Principales impactos, riesgos y oportunidades.	5,12
<b>2. PERFIL DE LA ORGANIZACIÓN</b>		
2.1	Nombre de la organización.	1
2.2	Marcas, productos y/o servicios.	1, 28
2.3	Estructura operativa: principales divisiones, entidades, filiales y negocios.	30
2.4	Sede de la organización.	81
2.5	Países o estados en los que opera la organización y desarrolla actividades significativas.	1
2.6	Naturaleza de la propiedad y forma jurídica.	1
2.7	Mercados servidos (desglose geográfico, sectores que abastece y tipos de clientes/beneficiarios).	1
2.8	Dimensiones de la organización: empleados, operaciones, ventas netas, capitalización total.	2,8
2.9	Cambios significativos durante el periodo cubierto en el tamaño, estructura y propiedad de la organización.	1
2.10	Premios y distinciones obtenidos durante el periodo.	74
<b>3. PARÁMETROS DEL INFORME</b>		
<b>PERFIL DEL INFORME</b>		
3.1	Periodo cubierto.	74
3.2	Fecha del informe anterior.	74
3.3	Ciclo de presentación de informes.	74
3.4	Contacto para cuestiones relativas al contenido.	81
<b>ALCANCE Y COBERTURA DEL INFORME</b>		
3.5	Definición de contenido (materialidad, temas por orden de importancia e identificación de grupos de interés a quienes va dirigido el informe).	12,13,74
3.6	Cobertura (países, divisiones, subsidiarias, proveedores, etc.).	74
3.7	Limitaciones en alcance o cobertura.	74
3.8	Coinversiones, filiales, instalaciones arrendadas y otras que puedan afectar la comparabilidad entre periodos y/o organizaciones.	74
3.9	Técnicas de medición de datos y bases para realizar los cálculos.	74
3.10	Efectos por la reexpresión de información de informes anteriores.	74
3.11	Cambios significativos relativos a periodos anteriores en alcance, cobertura o métodos de valoración.	74
<b>ÍNDICE DE CONTENIDO DEL GRI</b>		
3.12	Índice de contenidos básicos.	1
<b>VERIFICACIÓN</b>		
3.13	Política y práctica actual sobre verificación externa.	74
<b>4. GOBIERNO, COMPROMISOS, Y PARTICIPACIÓN DE GRUPOS DE INTERÉS</b>		
<b>GOBIERNO CORPORATIVO</b>		
4.1	Estructura de gobierno de la organización, incluyendo comités responsables de definición de estrategia o supervisión de la organización.	21
4.2	Indicar si el presidente ocupa también un cargo ejecutivo.	18
4.3	Número y sexo de miembros del máximo órgano de gobierno independientes o no ejecutivos.	20
4.4	Mecanismos de accionistas y empleados para comunicar recomendaciones al consejo.	14
4.5	Vínculo entre retribución de miembros del consejo, altos directivos y ejecutivos y el desempeño de la organización.	20
4.6	Procedimientos para evitar conflictos de interés en consejo.	22
4.7	Procedimiento para determinar composición, capacitación y experiencia de los miembros del consejo y comités, incluida consideración sobre sexo y otros indicadores de diversidad.	20
4.8	Declaración de misión, valores, código de ética y principios relevantes.	24
4.9	Procedimientos del máximo órgano de gobierno para supervisar la identificación y gestión del desempeño económico, ambiental y social, incluidos riesgos y oportunidades, así como adherencia a estándares internacionales, códigos de conducta y principios.	22
4.10	Procedimiento para evaluar desempeño del máximo órgano de gobierno.	22



<b>COMPROMISOS CON INICIATIVAS EXTERNAS</b>		
4.11	Planteamiento o principio de precaución (gestión de riesgos en planeación operativa o desarrollo de nuevos productos).	12
4.12	Programas e iniciativas sociales, ambientales y económicos desarrollados externamente.	40
4.13	Asociaciones a las que pertenece la organización (sectoriales, nacionales e internacionales).	38,74
<b>PARTICIPACIÓN DE LOS GRUPOS DE INTERÉS</b>		
4.14	Relación de grupos de interés (sociedad civil, clientes, empleados, comunidades locales, accionistas, proveedores).	14, 74
4.15	Bases para identificación de grupos de interés.	12, 14
4.16	Enfoques para la inclusión de grupos de interés: estudios, encuestas, grupos de discusión, de expertos sociales, asesores empresariales).	12, 14
4.17	Aspectos de interés surgidos a través de la participación de los grupos de interés y respuesta de la organización.	14
<b>CONTENIDOS BÁSICOS PARTE II: INFORMACIÓN SOBRE EL ENFOQUE DE GESTIÓN</b>		
<b>DMA EC REVELACIÓN EN LA GESTIÓN EC</b>		
Aspectos	Desempeño económico	2, 45-73
	Presencia de mercado	1, 2, 30
	Impacto económico indirecto	43
<b>DMA EN REVELACIÓN EN LA GESTIÓN EN</b>		
Aspectos	Materiales	37
	Energía	37
	Agua	37
	Biodiversidad	34, 35
	Emisiones, vertidos y residuos	37
	Degradación de tierra, contaminación y remediación	34, 35
	Productos y servicios	28, 34
	Cumplimiento	-
	Transporte	-
	General	34
<b>DMA LA REVELACIÓN EN LA GESTIÓN LA</b>		
Aspectos	Trabajo	8
	Relaciones empresa/trabajador	8
	Seguridad y salud en el trabajo	10
	Entrenamiento y capacitación	8
	Diversidad e igualdad de oportunidades	8
	Equidad en remuneración para hombres y mujeres	8
<b>DMA HR REVELACIÓN EN LA GESTIÓN DE HR</b>		
	Inversión y prácticas de procuración	22, 23, 31
	No discriminación	7, 8
	Libertad de asociación y convenios colectivos	7, 8
	Trabajo infantil	7, 8
	Prevención y trabajos forzados	7, 8
	Prácticas de seguridad	10
	Derechos de los indígenas	7, 8
	Evaluación	8, 38
	Remediación	7, 8
<b>DMA SO REVELACIÓN EN LA GESTIÓN SO</b>		
Aspectos	Comunidades locales	39
	Corrupción	24
	Política pública	24
	Competencia desleal	24
	Cumplimiento	19
<b>DMA PR REVELACIÓN EN LA GESTIÓN PR</b>		
Aspectos	Seguridad y salud del cliente	10, 19
	Etiquetado de productos y servicios	28, 34
	Comunicación en mercadotecnia	10, 14
	Privacidad del cliente	24
	Cumplimiento	19
<b>5. ENFOQUE DE GESTIÓN E INDICADORES DE DESEMPEÑO</b>		
<b>DESEMPEÑO ECONÓMICO</b>		
EC1	Valor económico directo generado y distribuido (ingresos, gastos, retribución a empleados, donaciones y otras inversiones en la comunidad).	24,43
EC2	Consecuencias financieras, riesgos y oportunidades debido al cambio climático.	-
EC3	Cobertura de las obligaciones de la organización debidas a programas de beneficios sociales.	-
EC4	Ayudas financieras significativas recibidas de gobiernos.	24
<b>PRESENCIA EN EL MERCADO</b>		
EC5	Rango entre salario inicial estándar, desglosado por sexo y salario mínimo local.	8
EC6	Política, prácticas y proporción de gasto correspondiente a proveedores locales.	-
EC7	Procedimiento para contratación local y proporción de altos directivos locales.	8
<b>IMPACTOS ECONÓMICOS INDIRECTOS</b>		
EC8	Inversiones en infraestructura y servicios para el beneficio público.	-
EC9	Impactos económicos indirectos significativos y alcance de los mismos.	42

DESEMPEÑO AMBIENTAL		
<b>MATERIALES</b>		
EN1	Materiales utilizados, por peso o volumen.	36
EN2	Proporción materiales utilizados que son valorizados.	36
<b>ENERGÍA</b>		
EN3	Consumo directo de energía por fuentes primarias.	36
EN4	Consumo indirecto de energía por fuentes primarias.	36
CRE1	Intensidad de la energía en inmuebles.	36
EN5	Ahorro energía debido a conservación y mejoras en eficiencia.	32
EN6	Iniciativas para proporcionar productos y servicios eficientes o basados en energías renovables y reducciones logradas.	36
EN7	Iniciativas para reducir consumo indirecto de energía y reducciones logradas.	36
<b>AGUA</b>		
EN8	Captación total de agua por fuentes.	36
EN9	Fuentes de agua afectadas por captación.	36
EN10	Porcentaje y volumen total de agua reciclada y reutilizada.	-
CRE2	Intensidad de uso de agua por edificación .	-
<b>BIODIVERSIDAD</b>		
EN11	Localización y tamaño de terrenos de alto valor en biodiversidad en zonas ajenas a áreas protegidas.	34
EN12	Impactos en biodiversidad en áreas naturales protegidas o de alta biodiversidad no protegidas.	34
EN13	Hábitats protegidos o restaurados.	34
EN14	Estrategias para gestionar impactos a biodiversidad.	34
EN15	Especies y hábitats afectados.	34
<b>EMISIONES, VERTIDOS Y RESIDUOS</b>		
EN16	Emisiones GEI directas e indirectas.	36
EN17	Otras emisiones indirectas GEI relevantes (peso).	36
CRE3	Intensidad de las emisiones de GHG derivadas de las edificaciones.	36
CRE4	Intensidad de las emisiones de GHG derivadas de las nuevas construcciones y remodelación de edificaciones.	36
EN18	Iniciativas para reducir GEI y logros.	36
EN19	Emisiones de sustancias que afectan la capa de ozono (peso).	36
EN20	Otras emisiones significativas (óxido nítrico o monóxido de nitrógeno NO y óxido de azufre SO) por tipo y peso.	36
EN21	Vertimiento de aguas residuales (naturaleza y destino).	36
EN22	Peso total de residuos gestionados (tipo y método de tratamiento).	36
EN23	Número y volumen de derrames accidentales.	36
EN24	Peso de residuos peligrosos transportados, importados, exportados o tratados.	36
EN25	Recursos hídricos afectados por descargas de agua y aguas de escorrentía.	36
CRE5	Necesidad de remediación y remediación de la tierra para el uso actual y potencial de la tierra, de acuerdo al marco legal correspondiente.	35,36,37
<b>PRODUCTOS Y SERVICIOS</b>		
EN26	Iniciativas para mitigar impactos ambientales de productos y servicios y logros.	32, 34
EN27	Porcentaje de productos vendidos y materiales de embalaje que son recuperados al final de su vida útil .	32
<b>CUMPLIMIENTO NORMATIVO</b>		
EN28	Multas y sanciones no monetarias por incumplimiento de la normativa ambiental.	-
<b>TRANSPORTE</b>		
EN29	Impacto ambiental de transporte de productos, bienes y materiales o de transporte del personal.	-
<b>GENERAL</b>		
EN30	Desglose gastos e inversiones ambientales.	-
<b>PRÁCTICAS LABORALES Y ÉTICA DEL TRABAJO</b>		
<b>EMPLEO</b>		
LA1	Total empleados (tipo empleo, contrato, región y sexo).	8,9
LA2	Nuevas contrataciones y rotación (por edad, sexo, región).	9
LA3	Beneficios para empleados con jornada completa, que no se ofrecen a empleados temporales o de media jornada.	8
LA15	Niveles de reincorporación al trabajo y retención tras baja por maternidad o paternidad, por sexo.	8,9
<b>RELACIONES EMPRESA/TRABAJADORES</b>		
LA4	Porcentaje de empleados cubiertos por un convenio colectivo.	8,9
LA5	Periodo mínimo de preaviso de cambios organizacionales y si se especifica en convenios colectivos.	8
<b>SALUD Y SEGURIDAD EN EL TRABAJO</b>		
LA6	Porcentaje del total de trabajadores representado en comités de salud y seguridad conjuntos de dirección-empleados.	8, 10
LA7	Ausentismo, enfermedades profesionales, días perdidos y víctimas mortales relacionadas con el trabajo, por región y sexo.	10
CRE6	Porcentaje de la organización que opera bajo un sistema de gestión de seguridad y salud internacionalmente reconocido y verificable.	10
LA8	Programas de educación, formación, asesoramiento, prevención y control de riesgos.	8
LA9	Temas salud y seguridad cubiertos en acuerdos con sindicatos.	8
<b>FORMACIÓN Y EDUCACIÓN</b>		
LA10	Promedio horas capacitación / año / empleado, por sexo y categoría.	10
LA11	Programas gestión de habilidades y formación continua.	10
LA12	Porcentaje de empleados que reciben evaluación regular de desempeño profesional y desarrollo, por sexo.	8
<b>DIVERSIDAD E IGUALDAD DE OPORTUNIDADES</b>		
LA13	Composición de consejo y empleados [sexo, edad, minorías y otros indicadores diversidad].	9
<b>IGUALDAD DE RETRIBUCIÓN ENTRE MUJERES Y HOMBRES</b>		
LA14	Relación entre salario base hombres con respecto a mujeres, desglosado por categoría profesional.	-

DESEMPEÑO DE DERECHOS HUMANOS		
<b>PRÁCTICAS DE INVERSIÓN Y ABASTECIMIENTO</b>		
HR1	Contratos y acuerdos de inversión que incluyan cláusulas de derechos humanos.	30,31
HR2	Distribuidores, contratistas y socios comerciales analizados en materia de derechos humanos y medidas adoptadas.	32
HR3	Total horas formación en políticas y procedimientos sobre derechos humanos; porcentaje de empleados formados.	24
<b>NO DISCRIMINACIÓN</b>		
HR4	Incidentes de discriminación y medidas correctivas.	8, 24
<b>LIBERTAD DE ASOCIACIÓN Y CONVENIOS COLECTIVOS</b>		
HR5	Operaciones y proveedores que violen el derecho a libertad de asociación y medidas adoptadas.	8
<b>EXPLOTACIÓN INFANTIL</b>		
HR6	Operaciones y proveedores que conlleven riesgo de incidentes de explotación infantil y medidas adoptadas para contribuir a su abolición.	24
<b>TRABAJOS FORZADOS</b>		
HR7	Operaciones y proveedores identificados como origen de episodios de trabajo forzado y medidas adoptadas para contribuir a eliminación de estas formas de trabajo.	24
<b>PRÁCTICAS DE SEGURIDAD</b>		
HR8	Porcentaje de personal de seguridad formado en aspectos de derechos humanos.	-
<b>DERECHOS DE LOS INDÍGENAS</b>		
HR9	Incidentes relacionados con violaciones a derechos de los indígenas y medidas adoptadas.	8, 24
HR10	Operaciones que han sido objeto de revisiones o evaluaciones en materia de derechos humanos.	24
<b>MEDIDAS CORRECTIVAS</b>		
HR11	Número de quejas relacionadas con derechos humanos presentadas, tratadas y resueltas mediante mecanismos conciliatorios formales.	24
<b>DESEMPEÑO DE SOCIEDAD</b>		
<b>COMUNIDADES LOCALES</b>		
SO1	Porcentaje de operaciones donde se han implantado programas de desarrollo, evaluaciones de impactos y participación de comunidad local.	38
SO9	Operaciones con impactos negativos significativos posibles o reales en comunidades locales.	38
SO10	Medidas de prevención y mitigación implantadas en operaciones con impactos negativos significativos posibles o reales en comunidades locales.	34
CRE7	Número de personas voluntariamente o involuntariamente desplazadas y/o reubicadas por desarrollo, desglosado por proyecto.	38,39
<b>CORRUPCIÓN</b>		
SO2	Unidades de negocio analizadas con respecto a riesgos de corrupción.	24
SO3	Porcentaje de empleados formados en políticas y procedimientos anticorrupción.	24
SO4	Medidas tomadas en respuesta a incidentes de corrupción.	24
<b>POLÍTICA PÚBLICA</b>		
SO5	Posición y participación en políticas públicas y acciones de cabildeo.	38
SO6	Aportaciones financieras y en especie a partidos políticos o instituciones relacionadas.	24
<b>COMPETENCIA DESLEAL</b>		
SO7	Total de acciones por prácticas antimonopólicas y contra la libre competencia y resultados.	24
<b>CUMPLIMIENTO NORMATIVO</b>		
SO8	Sanciones monetarias y no monetarias y multas derivadas del incumplimiento de leyes y regulaciones.	24
<b>DESEMPEÑO DE LA RESPONSABILIDAD SOBRE PRODUCTOS</b>		
<b>SALUD Y SEGURIDAD DEL CLIENTE</b>		
PR1	Evaluación del ciclo de vida de productos en relación a los impactos en la salud y seguridad de los clientes y porcentaje de categorías de productos y servicios sujetos a tal evaluación.	28
PR2	Incidentes derivados del incumplimiento a regulación legal o códigos voluntarios relativos a impactos en la salud y seguridad durante su ciclo de vida.	32
<b>ETIQUETADO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS</b>		
PR3	Tipo de información sobre productos requerida y porcentaje de productos sujetos a tales requerimientos.	24
CRE8	Tipo y número de certificación de sustentabilidad y método de clasificación para nuevas construcciones, administración, ocupación y modernización.	31
PR4	Incumplimientos de regulación y códigos voluntarios sobre información y etiquetado.	24
PR5	Prácticas con respecto a satisfacción del cliente y resultados de estudios realizados.	28
<b>COMUNICACIONES DE MERCADOTECNIA</b>		
PR6	Programas de cumplimiento de leyes o códigos voluntarios mencionados en comunicaciones de mercadotecnia.	24
PR7	Total incidentes derivados del incumplimiento de comunicaciones de mercadotecnia y resultados .	32
<b>PRIVACIDAD DEL CLIENTE</b>		
PR8	Reclamaciones fundamentadas relacionadas con el respeto a la privacidad y datos de clientes.	24
<b>CUMPLIMIENTO NORMATIVO</b>		
PR9	Multas por incumplimiento a normativa sobre suministro y uso de productos y servicios.	28



Para cualquier duda, pregunta, sugerencia o retroalimentación en relación con este informe, ponemos a disposición de nuestros grupos de interés los siguientes contactos:

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

## **CORPORATIVO**

- Bosque de Ciruelos No. 304-7  
Col. Bosques de las Lomas  
11700, México D.F.
- Tel:+52(55)59500070

### **Toluca**

- AV. DE LAS PARTIDAS  
S/N COLONIA VILLA DE  
SANTÍN OTZOLOTEPEC,  
ESTADO DE MÉXICO  
50070
- TEL:+52(722)2497283

### **Querétaro**

- AV. DE LA MONTAÑA  
100 KM 28.5  
CARRETERA QRO-SLP  
PARQUE INDUSTRIAL  
QUERÉTARO SANTA  
ROSA JÁUREGUI  
QUERÉTARO 76220
- TEL:+52(442)2409273

### **Tijuana**

- BLVD. AGUA CALIENTE  
10611-1201 CENTRO  
CORPORATIVO  
CENTURA COL.  
AVIACIÓN, 22420  
TIJUANA, BAJA  
CALIFORNIA
- TEL:+52(664)9729473

### **Cd. Juárez**

- AV. PASEO DE LA  
VICTORIA 3651-3B  
COL. PARTIDO SENECÚ  
32469 CIUDAD JUÁREZ,  
CHIHUAHUA
- TEL:+52(656)3780330

# CONTACTO Y RETROALIMENTACIÓN

[WWW.VESTA.COM.MX](http://WWW.VESTA.COM.MX)

